



**PRIMO RAPPORTO
SUL RECUPERO
EDILIZIO IN ITALIA**

Marzo 2017

1. L'INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

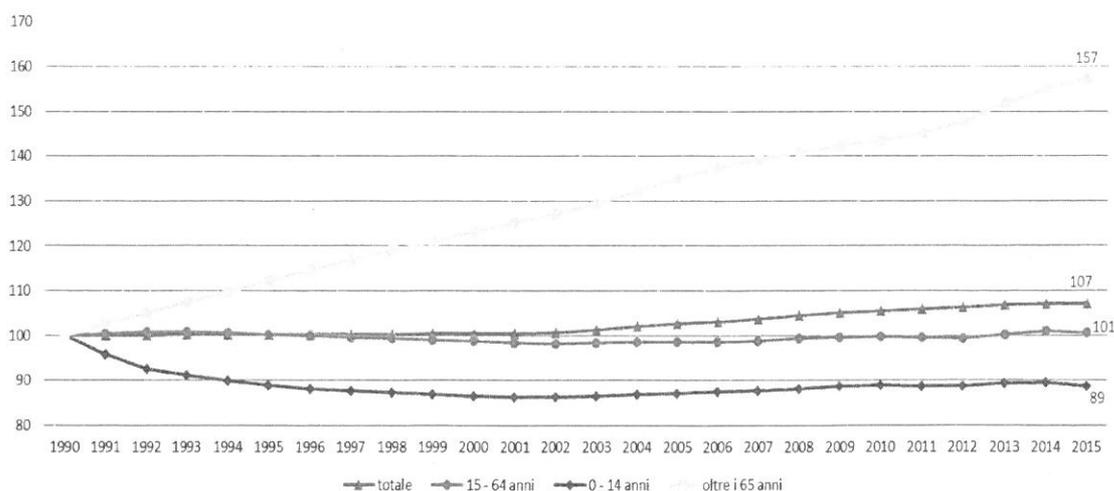
La casa per gli italiani è un importante traguardo di vita. Una passione che dura da oltre un secolo. Lo scenario politico ed economico italiano è mutato profondamente negli ultimi anni, destreggiandosi tra il boom economico dei primi anni duemila e la crisi finanziaria del 2008, che in Italia ha colpito più duramente che altrove per motivi strutturali. Eventi di tale portata hanno inevitabilmente modificato il tessuto socio-culturale della popolazione italiana, anche a proposito delle modalità di approccio ad uno dei beni primari: la casa.

In un tale contesto non ci si può esimere dall'analizzare il contesto economico, ma soprattutto sociale, che detta le linee guida del mercato delle compravendite residenziali, cercando di esaminare le dinamiche alla base della scelta di un acquirente davanti a quella che diventerà casa sua.

L'aspetto demografico è quello che più influenza il settore, con una proporzione diretta tra numero di abitazioni scambiate e nuovi nuclei familiari e anche nuovi nati. Nel passato cinquantennio vi è stata una crescita continua della popolazione, anche se il tasso di variazione è progressivamente diminuito. La crescita naturale, però, pari al 4,8 per mille tra il 1966 e il 1975, è divenuta negativa nel decennio 1986-1995 (meno 0,3 per mille) e la flessione si è accentuata nel nuovo millennio (meno 0,8 per mille tra il 2006 e il 2015). Da terra di emigranti l'Italia si è trasformata in meta ambita da milioni di migranti in cerca di una nuova vita. È per effetto del saldo migratorio che la popolazione è significativamente tornata a crescere nel primo decennio del nuovo millennio. Al primo gennaio 2016 i residenti in Italia erano 60,7 milioni: i cittadini italiani erano circa 55,6 milioni, meno di quanto censito dall'Istat all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso.

Grafico 1

**Andamento della popolazione italiana per fasce d'età dal 1990 al 2015
(1990=100)**



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Ameco

La popolazione è inesorabilmente invecchiata. La percentuale di popolazione di oltre 65 anni d'età è cresciuta dell'1,3 per cento tra il 2015 e il 2014, mentre quella che va da zero a quattordici anni è diminuita dell'uno per cento nello stesso anno. La popolazione "over 65" conta oltre tredici milioni di cittadini italiani, mentre si sono registrati nello stesso anno poco più di otto milioni di bambini fino a quattordici anni. In media gli italiani vivono più a lungo, con una speranza di vita alla nascita che nel 2016 ha superato gli ottant'anni per uomini e donne, ma si nota una flessione del numero medio di figli per donna, che provoca una decrescita della dimensione della famiglia, ormai formata da una media di due elementi e mezzo.

Secondo le proiezioni demografiche dell'Istat il saldo naturale della popolazione continuerà a calare fino alla metà del secolo, invece si calcola un aumento del saldo migratorio.

In un simile panorama, il mercato immobiliare appare appesantito da un patrimonio di abitazioni ormai invecchiato tanto quanto i proprietari. Il discorso non riguarda solo l'aspetto estetico che sarebbe, almeno momentaneamente, trascurabile, ma la stessa funzionalità della casa, che si ritrova obsoleta a livello di standard energetici, di metratura e anche di salubrità o di sicurezza. Il problema risente di un'elevata diffusione della proprietà privata di stampo familiare, su cui non si può attuare l'azione di servizi professionali da parte delle Property companies, che in altri Paesi europei svolgono un ruolo di primo piano nell'ambito del settore abitativo. I proprietari di immobili in Italia appartengono ad una fascia d'età che supera il mezzo secolo, e non hanno spesso la possibilità economica di occuparsi dell'immobile (in qualche caso più di uno) di proprietà. Senza prestare particolare attenzione alle motivazioni che impediscono la manutenzione ordinaria e straordinaria (che possono essere di natura economica, temporale, fisica o etica) si dovrà concordare sulla condizione di abbandono in cui versano i singoli immobili, ma anche interi edifici o quartieri.

Gli anni passano e a cambiare non sono solo le mode del design, ma anche le normative in fatto di sicurezza strutturale o di consumi energetici. L'edificio di classe energetica G, tuttora diffuso sul mercato, offre prestazioni scadenti al possibile acquirente, che però sarà costretto a cedere davanti alla mancanza di alternative qualitativamente migliori. In maniera ancora più drammatica, ci si è resi conto solo a seguito degli ultimi eventi catastrofici di come la mancanza di misure antisismiche possa assumere un significato distruttivo in un territorio a rischio come quello italiano.

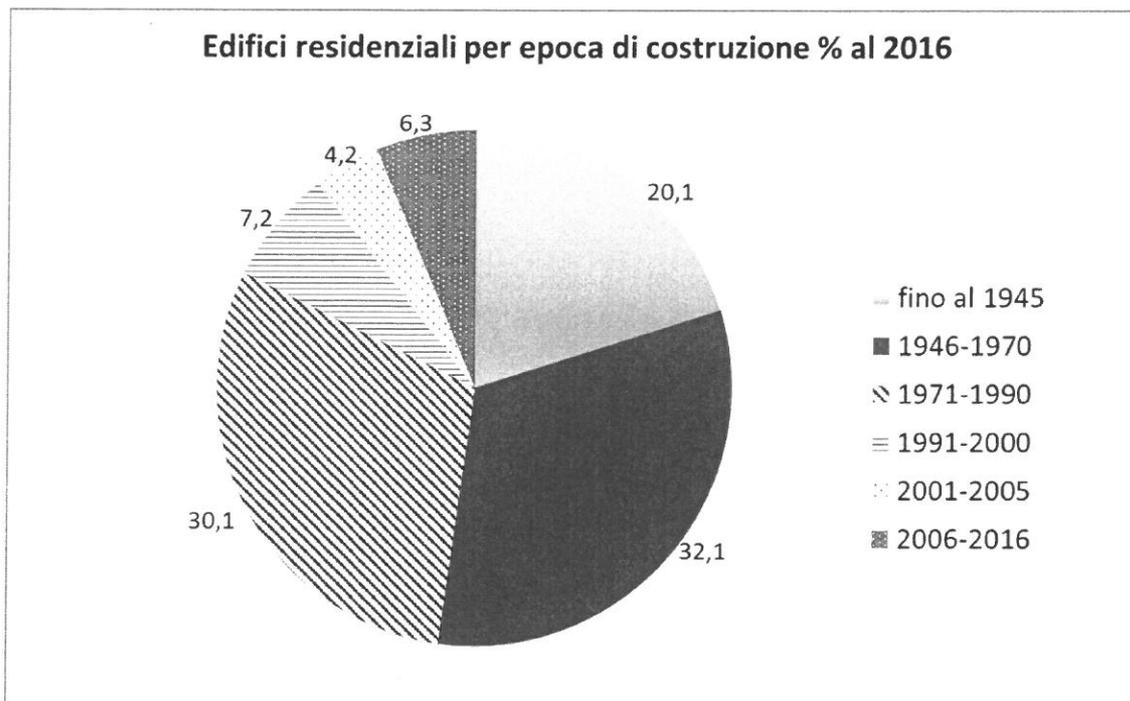
In questo clima di precarietà la compravendita di una casa diventa un impegno gravoso sia per il proprietario, per cui si allungano i tempi di vendita, sia per il possibile acquirente, spesso di età compresa tra i trenta e i quarant'anni. I giovani di oggi, i cosiddetti *Millennials*, saranno auspicabilmente i proprietari di domani e vanno avvicinati ad un tipo di mercato che ancora li esclude. La *generazione Y* presenta alcune caratteristiche peculiari distintive rispetto a quelle precedenti, che la rendono unica: decisamente più aperti al mondo, cresciuti con le nuove tecnologie, ma anche segnati dagli anni della grande crisi, con prospettive di inserimento nel mondo del lavoro fortemente problematiche e comunque caratterizzate da una precarietà che appare ormai un dato quasi strutturale. È la generazione dei disillusi. I giovani partono preparati: sanno che dovranno affrontare un futuro meno promettente di quello dei loro predecessori, ma questo non li scoraggia. La quota di Neet (Not [engaged] in

education, employment or training) italiani tra i 25 e i 34 anni è notevolmente aumentata in pochi anni, eppure un terzo dei giovani italiani ha lasciato il nucleo familiare ed è sceso a patti con la sharing economy, accettando anche di condividere l'appartamento con perfetti sconosciuti, uniti dalla consapevolezza di trovarsi nella stessa condizione.

Tra le cause di questo fenomeno si inserisce anche la mancanza di alloggi adatti ai giovani (o alle coppie): alloggi piccoli, collocati in zone urbane di qualità. Case che rispondono alle esigenze di "consumatori" attenti come i giovani, cioè con impianti a risparmio energetico, realizzate con materiali compatibili, reti e impianti eccellenti.

Come frutto della loro epoca, i giovani sono sensibili ai temi dell'eco-sostenibilità e degli sprechi, molto più dei loro genitori, e desiderano abitare in ambienti cablati, con impianti a risparmio energetico, realizzati con materiali compatibili e impianti strutturali eccellenti, ma di scarsa reperibilità. La maggior parte del patrimonio immobiliare attualmente presente in Italia, infatti, è stato costruito prima degli anni settanta del secolo scorso, prima che entrassero in vigore norme indispensabili per l'agibilità, come quelle antisismiche. Degli oltre trenta milioni di abitazioni presenti nello stock catastale oltre l'ottanta per cento risulta essere costruito prima del 1990, ovvero circa dieci milioni di edifici obsoleti. La riqualificazione degli immobili diventa quindi vitale per la ripresa del mercato, e per la qualità della vita degli abitanti delle città.

Grafico 2



Fonte: elaborazione Scenari immobiliari su censimento 2011 Istat

Gli stessi giovani, su cui il mercato ripone tante attese, hanno visto accentuarsi le difficoltà nel lavoro a partire dagli anni settanta alla metà degli anni novanta sia per la crescita dell'offerta sia per l'aumento della partecipazione. In seguito all'introduzione di tipologie contrattuali più flessibili e alla moderazione salariale favorita dagli accordi tra governo e parti sociali all'inizio degli anni novanta, si è osservato un aumento dell'occupazione e una flessione del tasso di disoccupazione, tornato ad impennarsi per effetto della crisi economico-finanziaria dal 2008.

Con un'analisi più approfondita ci si accorge che tra i cittadini attivi, nel confronto con i lavoratori più anziani, la nuova occupazione giovanile si è caratterizzata, almeno nelle fasi iniziali, da una maggiore instabilità e da retribuzioni più basse. In un'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie si legge che il rapporto tra le retribuzioni nette mensili degli occupati tra i venti e i 34 anni e quelle degli occupati tra i 45 e i 54 anni, ripartiti per sesso e livello di istruzione, evidenzia un peggioramento relativo delle condizioni retributive dei giovani. Nel corso del tempo i posti di lavoro sono divenuti meno stabili: gli indicatori sulla quota di occupati che nell'anno d'ingresso nel mercato del lavoro ha lavorato meno di otto e di tre mesi mostra una tendenza alla crescita dai primi anni novanta. La recente modifica della disciplina sui licenziamenti si è riflessa positivamente sull'occupazione permanente. La riluttanza dei datori di lavoro a offrire contratti permanenti a lavoratori senza precedenti esperienze presso l'impresa si è ridotta.

Una delle conseguenze della precarietà delle condizioni lavorative, unita all'abbattimento delle distanze spaziali fornito dall'era digitale, è proprio *la sharing economy*, letteralmente "economia della condivisione". L'espressione vuole rendere l'idea di un nuovo modello economico incentrato sui reali bisogni dei consumatori, riducendo costi e sprechi.

Le parole d'ordine sono "riutilizzo e condivisione". Sono queste le priorità delle tante realtà imprenditoriali nate negli ultimi anni e che utilizzano le tecnologie per un modello di economia circolare, all'interno della quale professionisti e consumatori mettono a disposizione competenze, tempo, beni e conoscenze per la creazione di legami virtuosi basati sulla inter-referenzialità digitale.

Così facendo si promuovono nuovi stili di vita che prediligono il risparmio o la redistribuzione del denaro, favoriscono la socializzazione e la salvaguardia dell'ambiente. E tra i cinque settori in cui questo nuovo modello economico influisce di più se ne possono trovare due inerenti al mondo immobiliare: gli alloggi e servizi domestici.

L'Italia si dimostra essere uno dei primi tre Paesi per numero di fruitori e conoscitori della *sharing economy*, dietro Turchia e Spagna, con una particolare concentrazione di utenti residenti nel nord del Paese.

Un'altra tematica centrale nello scenario socio-economico a livello mondiale è l'attenzione alla produzione *green*. La storia ha condannato le disastrose ripercussioni della prima rivoluzione industriale sulle risorse ambientali del pianeta, e in questo momento storico si pensa a sfruttare fonti rinnovabili che lascino un'impronta meno tangibile sulle risorse naturali a disposizione. Il reperimento di tecnologie convenienti a livello economico e tecnico può ridurre il consumo complessivo di energia. È necessario cominciare a progettare considerando la corretta localizzazione ed orientamento, l'ermeticità della costruzione ma

anche il controllo della ventilazione, con apparecchi e sistemi di energia rinnovabile. In questo modo è possibile ridurre la quantità di energia di cui l'edificio ha bisogno per operare e mantenere alti gli standard abitativi degli utenti.

Il settore delle costruzioni ha un impatto molto forte sull'ambiente. Tuttavia, un *green building* può interagire in maniera meno aggressiva con l'habitat, perché presta attenzione al mantenimento dell'integrità e delle caratteristiche naturali del sito, progettando anche il paesaggio in maniera appropriata e selezionando materiali che hanno un basso contenuto di energia inglobata, possibilmente prodotti localmente.

Limitare l'uso di risorse durante il processo costruttivo è possibile, selezionando per esempio materiali riciclati o riciclabili, oppure preferendo materiali leggeri, il cui costo di trasporto sia inferiore rispetto a quelli pesanti. Un *green building* posizionato in modo da avere facilità d'accesso ai trasporti pubblici, ai servizi sanitari, ai centri commerciali e ai luoghi di divertimento diminuirà il bisogno di spostamenti in automobile, riducendo il fenomeno di città diffusa (*sprawl metropolitano*).

Ricapitolando, secondo gli standard che si vanno diffondendo nella società contemporanea, la casa ideale si trova in città, meglio se si tratta di una metropoli ben collegata dai mezzi pubblici e con tutti i servizi a portata di mano. I nuovi giovani proprietari ormai sono diventati degli esperti e sono stanchi di porte che cigolano, di infissi pieni di spifferi, di mobilio vecchio, di vasche invece di docce, di ingombranti e poco economici scaldabagni al posto di compatte e convenienti caldaie. La maggioranza di loro ha già fatto esperienza come fuori sede nel frequentare l'università e ha già vissuto in sistemazioni obsolete e poco consone alle proprie esigenze. Ora i giovani vogliono di più. Prediligono spazi piccoli ma funzionali: meglio dieci metri quadri in meno, ma una lavastoviglie e un microonde. Si torna a casa per dormire oppure organizzare cene con amici e colleghi. È la generazione che non ragiona più in vani, ma in metri quadrati: si cerca un grande spazio cucina-living e una stanza da letto sufficiente appena per un letto a due piazze e un armadio.

L'obiettivo è rendere l'offerta di esistente nuovamente appetibile.

2. ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE RISTRUTTURAZIONI

L'analisi di Scenari Immobiliari sulla composizione dell'offerta dello stock residenziale italiano indica che esiste un mercato potenziale per le ristrutturazioni di oltre 120 milioni di metri quadrati, per un investimento potenziale di circa 50 miliardi di euro.

In Italia il settore residenziale nel 2016 conta oltre 123 milioni di metri quadri vuoti da ristrutturare totalmente perché inagibili, cioè circa il cinque per cento dei 2.450 miliardi di metri quadri dello stock residenziale totale. Il valore del patrimonio di immobili vuoti da ristrutturare completamente è stimabile intorno ai 115 miliardi di euro, ovvero il 3,3 per cento del valore totale del patrimonio residenziale di 3.450 miliardi di euro. Gli immobili vuoti ma pronti ad essere abitati, invece, contano 147 milioni di metri quadri e corrispondono al 6,2 per cento del valore totale in euro dello stock residenziale.

Un'isola deserta di abitazioni fantasma, sfitte e disabitate, e conseguentemente deteriorate, che si concentra soprattutto al sud del Paese, ma anche nelle periferie delle grandi città.

Tavola 1

Stock immobiliare residenziale italiano nel 2016
(escluso settore pubblico)

Valore	Residenziale totale	Di cui a disposizione [°]	Di cui a disposizione [°] % sul totale	Di cui inadatti ^{°°}	Di cui inadatti ^{°°} % sul totale
mln euro	3.450	215	6,2	115	3,3
mln mq	2.450	147	6,0	123	5,0

[°] A disposizione: vuoti, disponibili a locazione o vendita.

^{°°} Inadatti: vuoti, inagibili, da ristrutturare.

Fonte: Scenari Immobiliari

Un maggior tasso di occupazione delle abitazioni si registra nelle regioni più popolate come il Lazio, Campania e Lombardia, la più abitata d'Italia. Eppure, anche in questi territori affollati, la situazione del patrimonio abitativo non sembra migliorare. Anche se abitate, molte case risultano ugualmente obsolete e non rispondenti alle norme di agibilità introdotte dopo gli anni settanta. Infatti, il 52 per cento degli edifici del Paese risulta costruito prima del 1970 secondo i dati elaborati da Scenari Immobiliari sul censimento del 2011.

La riqualificazione di questo patrimonio vorrebbe dire far rivivere i piccoli e medi centri del Paese, in modo da soddisfare in primo luogo il fabbisogno abitativo della popolazione

italiana. In quest'ottica si muovono i progetti governativi di Casa Italia, il bando per la riqualificazione delle periferie, la legge per il contenimento del consumo del suolo, le modifiche al testo unico dell'edilizia, che tendono a snellire l'aspetto burocratico legato agli interventi edilizi, e gli incentivi fiscali previsti nella legge di Stabilità del 2017.

In molti casi l'acquisto di un'unità da ristrutturare completamente può diventare più conveniente rispetto ad una di nuova costruzione, poiché già nel breve periodo diventa possibile massimizzare l'investimento attraverso un processo di incentivazione del valore dell'immobile rispetto al prezzo di acquisto. Infatti, il differenziale di sconto fra il prezzo un'unità immobiliare da ristrutturare e una appena rimodernata nello stesso stabile arriva al trenta per cento nelle principali città italiane, in proporzione alla completezza e alle finiture della ristrutturazione.

Parlando di residenziale, quando si acquista una casa si sente il bisogno di personalizzarla, rendendola a misura del nuovo proprietario e migliorandola sotto molteplici aspetti. Sia che venga adibita a prima abitazione sia che venga posta a reddito da un investitore privato o da una società di gestione degli immobili, tali interventi diventano necessari per rendere la casa ottimale a livello strutturale, ma anche confortevole.

Gli interventi sulla casa per cui gli si è disposti a investire una consistente somma di denaro, approfittando degli incentivi per le ristrutturazioni edilizie e la riqualificazione energetica prorogati anche per il 2017, riguardano il rinnovo dell'ambiente del bagno, seguito dalla cucina e dalla sostituzione degli infissi per efficientamento energetico. Marginale, invece, la spesa per la sostituzione del pavimento. Per quanto riguarda la ristrutturazione dell'edificio, fino a pochi anni fa si guardava poco al tetto, preferendo investire per un nuovo impianto di riscaldamento o seguito dal rifacimento degli interni e dalla facciata con cappotto termico e tralasciando gli interventi di ammodernamento dell'impianto idraulico ed elettrico. Invece, i nuovi proprietari tendono ad approfittare degli sgravi fiscali per migliorare la qualità della vita in casa a partire dalle modifiche impiantistiche.

Le domande presentate nel 2016 per lo sfruttamento delle agevolazioni per la ristrutturazione edilizia si attestano a circa 1,4 milioni, mentre quelle per la riqualificazione energetica risultano essere circa 330mila. Scomponendo i dati, si nota che a scegliere la soluzione della ristrutturazione edilizia sono soprattutto gli under35, per oltre il trenta per cento del totale di interventi, mentre l'età media sale in maniera inversamente proporzionale al numero di ristrutturazioni richieste. Tra i principali capoluoghi in Italia, Napoli è la città con il maggior numero di immobili in vendita che necessitano interventi di ristrutturazione, seguita da Roma, Milano e Torino.

Il motivo principale che spinge verso l'acquisto di un immobile da ristrutturare, non è legata al fattore del risparmio, bensì alla possibilità di aumentare il valore e la possibilità di personalizzare a proprio piacimento l'immobile. Infatti, risulta che nella maggior parte dei casi non viene fissato un budget di spesa, poiché con tutta probabilità verrebbe sforato. Su un aspetto, però, sono tutti d'accordo: l'aiuto di un professionista è fondamentale.

Ed è ancora una volta il web a rendere innovativo il mondo delle ristrutturazioni, in modo da valorizzare servizi di qualità ad un costo contenuto. Abituati ad utilizzare servizi on-line per le attività quotidiane più banali, sempre più utenti si affidano a siti web per la ricerca di professionisti che li assistano nei lavori da affrontare. Alcuni competitor hanno capito come beneficiare al meglio delle nuove tecnologie, offrendo soluzioni progettuali personalizzabili in maniera interattiva dal cliente comodamente da casa con un semplice click.

Uno dei pochi esempi in Italia di una tecnologia di questo tipo è costituito dalla piattaforma di PaspартuItaly, che fornisce uno strumento valido per ottenere decine di idee progettuali on-line, così da poter ristrutturare con il massimo risultato ogni tipo di spazio: dall'arredo del salone o della cucina fino alla progettazione della ristrutturazione di un intero appartamento, permettendo di scegliere ogni volta lo stile che più di addice all'utente.

2.1 IL COMPARTO EDILIZIO: NUOVE COSTRUZIONI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In termini reali gli investimenti nell'edilizia residenziale sono stati negativi nel 2016. L'Ance registra una variazione annuale del fatturato delle nuove costruzioni residenziali di oltre il tre per cento in meno rispetto al 2015, con poco più di venti miliardi di euro impegnati nel settore. I dati Istat a proposito dei permessi di costruire segnalano un costante calo delle concessioni che si protrae da oltre dieci anni. L'Ance stima che nel 2015 i permessi di edificazione concessi siano scesi a 47.500, cioè quasi il novanta per cento in meno in dieci anni. Quello del 2015 risulta essere il dato disponibile più basso dal 1935, escludendo gli anni interessati dalla seconda guerra mondiale.

Gli investimenti in riqualificazione sul patrimonio abitativo si confermano il motore del comparto edilizio, giungendo a rappresentare il 37 per cento del valore degli investimenti in costruzioni. Rispetto al 2015 si stima una crescita dell'1,7 per cento in termini reali (più 1,6 per cento in termini nominali) per gli investimenti nel comparto della manutenzione straordinaria, con oltre 46 miliardi di euro di fatturato.

Tavola 2

Investimenti in costruzioni *

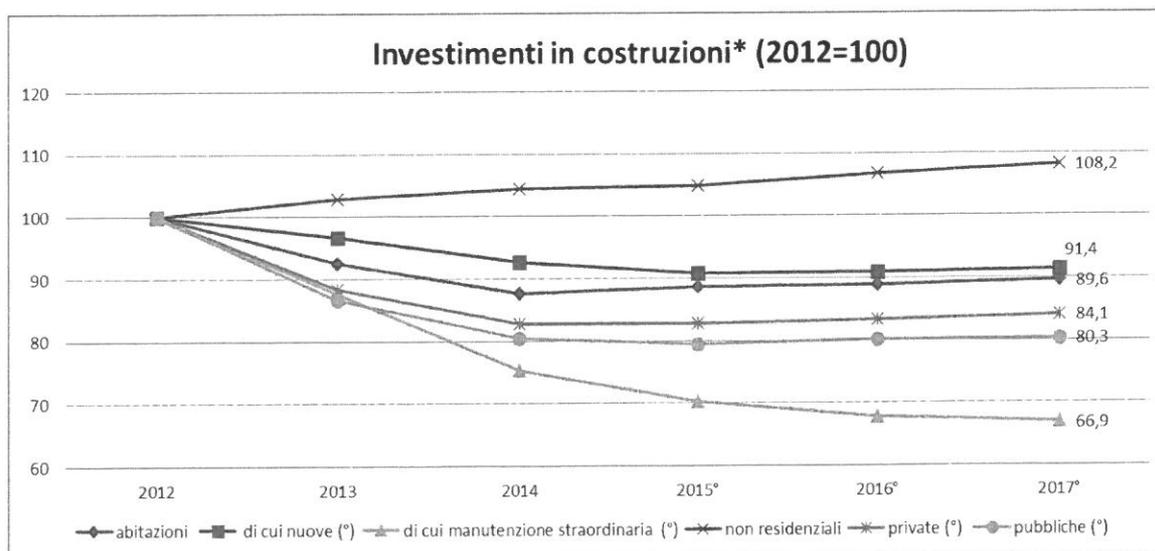
	2016 (mln di euro)	2013	2014	2015°	2016°	2017°
		var annua %				
COSTRUZIONI	125.655	-7,5	-5,2	1,0	0,3	0,8
abitazioni	66.767	-3,3	-4,2	-1,9	0,1	0,6
di cui nuove (°)	20.302	-12,4	-14	-6,8	-3,4	-1,4
di cui manutenzione straordinaria (°)	46.465	2,9	1,5	0,5	1,7	1,4
non residenziali	58.887	-11,7	-6,3	0,1	0,6	1,0
private (°)	34.291	-13,4	-7,1	-1,2	0,8	0,3
pubbliche (°)	24.597	-9,3	-5,1	1,9	0,4	1,9

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà (termini reali)

(°) Stime Ance

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Ance-Istat

Grafico 3



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Ance

Il 2017 potrebbe rappresentare l'anno di ripresa per tutto il settore. La previsione dell'Ance è di un aumento dello 0,8 per cento in termini reali (più 1,8 per cento in termini nominali) degli investimenti in costruzioni. Per il comparto residenziale l'incremento degli investimenti reali si stima dello 0,6 per cento in più rispetto al 2016, con un'opposizione polare tra nuove costruzioni, previste ancora in calo dell'1,4 per cento, e ristrutturazioni che dovrebbero registrare un incremento speculare dell'1,4 per cento in termini reali.

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella legge di bilancio del 2017 finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali ed al rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, con particolare attenzione agli interventi di messa in sicurezza antisismica e di efficientamento energetico.

La legge di Bilancio, infatti, rivolge grande attenzione all'edilizia e prevede misure che, se pienamente attuate, potranno sostenere la ripresa degli investimenti pubblici e privati nei prossimi anni. Il definitivo superamento del Patto di stabilità interno, accompagnato da misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel centro Italia ed altre misure di carattere nazionale, come il fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese previsto dalla legge di Bilancio, dovrebbero avere un impatto positivo sull'attività nel settore già a partire dal 2017.

Alla luce di questi elementi, è stato quantificato un investimento aggiuntivo totale nel 2017 da parte dello Stato sul comparto delle costruzioni di circa 1,7 miliardi di euro, in larga parte concentrato sulle opere pubbliche ed in misura più contenuta sulle abitazioni (nuove e ristrutturate) e sul non residenziale privato. Solo gli investimenti in nuove abitazioni continuano a registrare segni negativi, sebbene in misura più contenuta rispetto agli anni precedenti.

Per raggiungere l'obiettivo di ripresa del settore appare fondamentale assicurare la corretta attuazione delle misure previste per garantire una rapida attivazione degli investimenti ed evitare nuovi rallentamenti.

Ulteriore nota negativa per l'edilizia è rappresentato dalla sfiducia dell'istituzione bancaria nei confronti delle imprese edili, un dato confermato dal costante calo delle erogazioni di credito per la realizzazione del residenziale, che si attesta al meno 4,3 per cento nei primi nove mesi del 2016. Al contrario, la concessione di credito alle famiglie mediante lo strumento del mutuo risulta in crescita già dall'anno precedente del 26 per cento circa, non solo per il fenomeno delle surroghe, che rappresenta meno del venti per cento del totale, ma soprattutto per l'erogazione di nuovi mutui, che invece raggiungono l'ottanta per cento delle stipule.

2.2 GLI IMMOBILI ALL'ASTA COME OPPORTUNITÀ DI RIGENERAZIONE DEL VALORE

A partire dal 2008 quello degli npl è un argomento che ha toccato profondamente debitori e creditori. A otto anni di distanza, la crisi del debito sovrano ormai alle spalle, la proporzione del problema sembra non diminuire. Uno studio della Banca d'Italia ha dimostrato che senza le recessioni attualmente si parlerebbe di 52 miliardi di sofferenze, non di duecento miliardi netti. Questo dimostra che una via d'uscita è possibile e le recenti iniziative governative confermano questa ipotesi. Stanno cambiando le normative che hanno causato l'accumulo delle sofferenze bancarie, impedendo agli istituti bancari di liberarsene, come invece è successo negli Stati Uniti o in Giappone, dove le procedure di cancellazione e write off sono di gran lunga più favorevoli. Infatti, a luglio del 2016 solo un quarto circa (poco più di cinquanta miliardi di euro) delle sofferenze lorde è stato cartolarizzato e cancellato dal bilancio secondo le rilevazioni della Banca d'Italia. Secondo gli ultimi dati, il valore dei crediti deteriorati con sottostante immobiliare ammonta a 160 miliardi di euro, cioè il 47 per cento dello stock complessivo lordo di npl del valore di oltre 360 miliardi di euro. Nel 2016 sono stati messi sul mercato circa sedici miliardi di euro di sofferenze e se ne prevede un ulteriore incremento per il 2017.

Le Gacs (Garanzie pubbliche statali), la parte rimanente del fondo Atlante, la costituzione di una bad bank, ma soprattutto il "patto marciano" e lo sfruttamento di mezzi telematici saranno i principali strumenti volti allo smaltimento dei crediti deteriorati delle banche. Il fattore principale da combattere è il tempo. Quattro anni di procedure di cartolarizzazione non fanno che svalutare il credito che la banca va a smaltire. Con l'attuazione di queste normative si potrebbero ridurre i tempi di passaggio del bene immobile da 40 mesi a circa otto.

Si sottolinea che il cosiddetto "patto marciano" si rivolge alle imprese che stipulano debiti con gli istituti bancari piuttosto che agli intestatari di mutui, che costituiscono una minima parte dei crediti deteriorati. La nuova normativa consiste nella stipula tra le parti di un accordo su come risolvere il debito in caso di mancato pagamento. Questo accordo potrebbe portare una sensibile riduzione delle aste giudiziarie, riducendo i tempi di smaltimento e, di conseguenza, aumentando il valore della garanzia, anche nel caso di contratti già stipulati.

Tuttavia, si stanno realizzando proprio in questo periodo le aste le cui pratiche esecutive erano già state avviate alcuni anni fa e che in alcuni casi si sono protratte anche per più di un decennio. La durata delle procedure può variare tra i diciotto e i 24 mesi, per un massimo di 15 anni e una media di cinque o sei anni. In Italia nei primi mesi del 2017 si è registrato un aumento del dieci per cento delle aste di immobili residenziali, con 33.300 procedure in atto. Gli immobili pignorati si stanno riversando nel real estate e il mercato che può derivare dallo smaltimento di questi patrimoni immobiliari costituisce un potenziale interessante, se sapientemente sfruttato. Gli investitori esteri continuano a rappresentare il grosso degli acquirenti e solo ora alcuni servicer si stanno orientando verso prospettive di gestione di questa risorsa, stabilendo così un legame tra cartolarizzazioni e Real estate. Quella che può nascere è una vera e propria industria ramificata in diversi settori, dall'outsourcing alla due

diligence, all'impresa edilizia, ai valutatori immobiliari e ai magistrati specializzati. In ogni ambito del mercato immobiliare, anche in questo, c'è bisogno di innovazione, perché si è ormai avviata una nuova catena del valore, in cui non basta possedere il bene perché frutti un reddito. Bisogna curare gli immobili, ristrutturarli, fornirli dei nuovi strumenti della domotica. Solo così potranno diventare accattivanti e costituire una fonte di ricchezza, acquisendo un valore aggiunto.

Non basta mettere all'asta un immobile ormai svalutato di oltre la metà del suo valore. Il lotto va rivalutato, sfruttando quel comparto dell'edilizia che ormai apporta circa il quaranta per cento degli investimenti nel settore. D'altra parte, comprare un immobile all'asta non è una condizione sufficiente per trarre vantaggio da un'eventuale futura trattativa, ma è necessario che venga riqualificato per essere poi ricollocato sul mercato.

Anche nel caso in cui lo smaltimento dell'immobile si risolva in via stragiudiziale, è vantaggioso per entrambe le parti che le sue condizioni siano considerate buone, così che il suo valore non diminuisca più di quanto già non sia necessario, trattandosi del sottostante di un debito insoluto.

L'asta giudiziaria è l'ultima opzione, ma spesso non ottiene successo e viene ripetuta più volte, sminuendo ancora di più il credito già deteriorato, se non preceduta da interventi di riqualificazione dell'esistente. Il servicer deve ottenere il massimo recupero in minor tempo possibile, motivo per cui l'uso del digitale, in tutte le componenti del processo, anche nell'eventuale intervento edilizio, risultano fondamentali. Infatti, per accelerare le tempistiche la banca spesso accetta cifre minori pur di risparmiare tempo. Ma questo processo degenerativo potrebbe essere interrotto proprio dalla rivalutazione dell'immobile in oggetto.

Solo con una buona gestione che intervenga su tutti i fronti sarà possibile recuperare i crediti *secured* attraverso vie giudiziali e stragiudiziali.

3. IL QUADRO NORMATIVO

La riqualificazione, a partire dalle singole unità immobiliari fino ad arrivare al rifacimento di interi quartieri, è uno dei temi centrali dell'attività governativa degli ultimi anni. Le autorità statali si sono mosse attraverso diverse misure mirate ad incentivare questo particolare comparto dell'edilizia, ponendo un nuovo accento sulla sostenibilità ambientale degli interventi, oltre che sui costi. Gli ultimi tragici eventi che hanno scosso il centro Italia hanno portato alla luce il tema dell'adeguamento alle norme antisismiche di quegli edifici che ne sono sprovvisti, specie nelle zone più a rischio. Era già prevista dalla precedente legge di Bilancio la possibilità di ottenere agevolazioni per l'adeguamento alle norme antisismiche, ma ora la popolazione ha la possibilità concreta di mettere mano al patrimonio immobiliare in suo possesso e deve sfruttare questa occasione.

La questione della precarietà strutturale della maggioranza del territorio, portata anche all'attenzione anche dell'Unione europea, deve costituire lo stimolo per migliorare gli edifici ormai obsoleti sparsi in tutto il Paese.

Si muovono in questa direzione il progetto Casa Italia per la ricostruzione delle zone colpite dal terremoto; il bando per la riqualificazione delle periferie delle aree metropolitane, intorno al quale è stata portata avanti un'opera di sensibilizzazione dell'opinione pubblica attraverso mostre ed eventi dedicati a questo tema; la legge sul contenimento del consumo del suolo, adeguatamente revisionata al fine di non bloccare il settore delle costruzioni su altri fronti; infine, fondamentali rimangono gli sgravi fiscali previsti dalla legge di Bilancio 2017, con una particolare attenzione alla fascia giovane della popolazione.

Nel tentativo di fornire una panoramica più dettagliata sul ruolo che lo Stato assume nell'ambito delle ristrutturazioni, si vedano con ordine le diverse iniziative promosse.

3.1. RIQUALIFICAZIONE URBANA: CONSUMO DEL SUOLO E SICUREZZA STRUTTURALE DEGLI IMMOBILI

A maggio 2016 la Camera dei Deputati ha approvato in prima lettura la legge sul **contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato**, originata da un disegno di legge di iniziativa governativa e poi profondamente modificata e arricchita nel corso dell'esame in Commissione ambiente e agricoltura.

Va sottolineato come i temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole siano giunti all'attenzione del legislatore nazionale, anche grazie alla spinta determinata da una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, dall'apporto del mondo accademico, scientifico e delle professioni riguardo ai limiti di un modello di sviluppo che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali.

L'impermeabilizzazione del suolo è individuata dalla Commissione europea come la minaccia più grave e causa di degrado ed erosione di servizi ecosistemici. Incide in maniera negativa sul ciclo idrogeologico, ne aumenta l'instabilità e nelle aree sigillate le funzioni produttive del suolo vengono definitivamente compromesse, oltre a perdere la capacità di assorbire anidride carbonica, con un'influenza negativa sul clima che è direttamente percepibile dagli stessi cittadini.

Le trasformazioni profonde del mercato delle costruzioni, le esigenze rinnovate dell'abitare, del produrre, dei flussi di movimento sul territorio fanno emergere la centralità di processi di trasformazione della città esistente, di ripensamento delle infrastrutture e di recupero a valore ambientale di aree già compromesse.

La legge cerca di far compiere un passo in avanti sul fronte del riuso dell'esistente, passando dalle numerose misure settoriali già esistenti. È previsto l'obbligo della redazione del censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti, quale presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo. L'analisi degli oneri e del costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non esclude, però, le nuove costruzioni: questa legge introduce il principio fondamentale secondo cui recuperare quello che già c'è deve risultare più semplice e più conveniente che non occupare nuovo suolo libero ai fini edificatori.

L'obiettivo posto da tale legge sta nella sponsorizzazione di un intervento che parte dal singolo edificio e arriva ad un progetto più ampio che riguarda la città, il territorio e i servizi offerti. Non è una riforma della legge urbanistica nazionale, ma rafforza un orientamento che persegue obiettivi di riuso del suolo edificato, anche facendo emergere l'urgenza di regole e strumenti nuovi per gestire e accompagnare processi di trasformazione e di sostituzione.

Il progetto **Casa Italia** al momento è concentrato sulla strutturazione di indicatore unico del rischio sismico per comune, area comunale e singolo immobile, da concretizzare entro l'anno. In questo modo la rischiosità del territorio si potrà leggere nel dettaglio, un'operazione possibile solo attraverso una microzonizzazione sismica, arrivando al dettaglio dell'immobile.

I quattro punti focali del piano riguardano il reperimento di informazioni su territorio e immobili, lo stanziamento di una dote finanziaria, l'attuazione di interventi-pilota e la formazione sulle tematiche e le tecniche in oggetto.

Occorre sapere quanti edifici sono in condizioni deteriorate e soggetti a vulnerabilità, e quante persone vi vivono. Nei territori sicuri che si stanno spopolando l'intervento sarà di valorizzazione territoriale, ma non necessariamente tecnico. In un territorio che si trova nella cosiddetta "zona rossa" e che si sta spopolando, allora bisogna pensare anche a come rendere sostenibile la vita.

A proposito della sicurezza antisismica, si sottolinea il ruolo della **legge di Bilancio**, che pur muovendosi parallelamente a Casa Italia, non ne è una diretta conseguenza, essendo stata

ideata in tempi non sospetti. Tale iniziativa proroga per cinque anni (2017-2021) la detrazione per le spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica. Rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016 viene rimodulata la percentuale di detrazione e ampliato l'ambito di applicabilità.

3.2. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI E RISPARMIO ENERGETICO

Altri punti di forza della legge di bilancio 2017, approvata definitivamente dal Parlamento ed in corso di pubblicazione in Gazzetta ufficiale, sono la conferma della proroga per il 2017 con il potenziamento al cinquanta per cento della detrazione per le **ristrutturazioni** e della detrazione del 65 per cento per gli interventi di **riqualificazione energetica**. È stata prevista anche la proroga sino al 2021 dell'**ecobonus** per gli interventi condominiali e del beneficio per la sicurezza antisismica, che vengono anche ampiamente rimodulati ed estesi. Con tale proroga, la detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio viene confermata, anche per il 2017, nella misura del cinquanta per cento fino a 96mila euro.

Per il resto, vengono confermate le ulteriori disposizioni operative già applicabili a regime (compresa l'applicabilità della ritenuta dell'otto per cento operata dalle banche sui bonifici di pagamento delle spese), nonché l'ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione. Il beneficio è riconosciuto anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie.

Vengono confermati gli ulteriori interventi già agevolati:

- manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi
- ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi
- eliminazione delle barriere architettoniche
- prevenzione del rischio di atti illeciti sull'abitazione ad opera di terzi
- cablatura degli edifici
- contenimento dell'inquinamento acustico
- conseguimento di risparmi energetici
- messa in sicurezza statica ed antisismica
- bonifica dall'amianto
- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici
- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenziali ad abitazioni
- riqualificazione energetica globale dell'edificio

- lavori sull'involucro degli edifici esistenti (ossia sulle strutture opache orizzontali, verticali e sulle finestre ed infissi)
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda
- acquisto e la posa in opera di schermature solari
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (ivi comprese la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici, o di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore, e l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a biomasse).

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all'esecuzione degli interventi.

Attualmente l'offerta abitativa risponde nel novanta per cento dei casi alle classi meno performanti D, E, F, G. Solo il dodici per cento delle abitazioni residenziali gode di una classificazione C, B, A/A+. Nonostante si contino 330mila richieste di fruizione delle agevolazioni per la riqualificazione energetica, poche di queste avevano come oggetto l'intero edificio condominiale e il taglio dell'intervento risulta comunque basso, di conseguenza l'impatto sul patrimonio residenziale rimane scarso. Ne consegue una possibile applicabilità degli interventi di ristrutturazione molto ampia sull'intero territorio.

4. IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

Nel 2016 si sono registrate 510mila compravendite, con una crescita di oltre il quattordici per cento sul 2015. La rinnovata ondata di acquisti è da attribuire alle manovre di defiscalizzazione, già precedentemente avviate, accompagnate da un generale miglioramento delle condizioni economiche dell'intero Paese e dell'eurozona. Tali premesse, unite a dei tassi d'interesse vantaggiosi, al lieve calo della disoccupazione e ai prezzi ancora in diminuzione, hanno permesso al mercato di ritrovare vivacità.

Il miglioramento delle condizioni di partenza per l'accesso a un mutuo e l'incremento dell'erogazione dei mutui stessi, prodotti sempre più diversificati in base alle esigenze dei clienti, denota una ritrovata fiducia in entrambi i comparti. La possibilità di aver accesso ad una forma di finanziamento è una delle condizioni necessarie per stimolare la domanda potenziale, specie quella giovane e indirizzata verso l'acquisto della prima casa, di circa 850mila abitazioni.

A proposito della fascia giovane della popolazione italiana, si può osservare una tendenza verso la locazione dettata dal requisito della mobilità che attualmente caratterizza il mercato del lavoro, specie nei grandi centri urbanizzati. Come già osservato, si sente la necessità di adattare gli standard abitativi alle richieste della classe più giovane, attraverso una redistribuzione degli spazi e una riduzione degli sprechi, soprattutto energetici. A livello finanziario, la creazione di strumenti *ad hoc*, quali leasing o mutui agevolati, unitamente alle politiche di agevolazione fiscale del comparto under35, ha reso il mercato accessibile a settori sempre più ampi di popolazione, seppure i redditi siano rimasti stabili.

Le quotazioni medie nazionali hanno mostrato una riduzione della contrazione dei prezzi medi, che si attestano intorno allo 0,5 per cento in meno un anno dal 2015, raggiungendo così una situazione di stabilità rispetto all'anno precedente. Sono escluse le zone più prestigiose, come i centri storici o le aree residenziali di prestigio, per cui già dal 2015 è stato registrato un ritorno in campo positivo.

Anche nel mercato della locazione la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di dimensioni tendenzialmente ridotte nelle grandi città rispetto agli anni scorsi. Una delle scelte di chi decide di investire nel mercato immobiliare residenziale acquistando appartamenti di grandi dimensioni prende in considerazione anche l'opzione del frazionamento. L'incentivo a questo tipo di intervento arriva da due fronti, quello della domanda e quello normativo-fiscale. La domanda in questo momento si concentra principalmente su bilocali e monolocali, soprattutto nelle grandi città, mentre in Italia abbondano trilocali e quadrilocali con un prezzo di lancio non sempre abbordabile, che creano come conseguenza un allungamento dei tempi di vendita. Con il decreto "sblocca Italia" del 2014 è stato possibile ridurre la tassazione e l'impegno burocratico per questo tipo di interventi, riducendo gli oneri a carico dei proprietari qualora non vengano disposte modifiche a parti strutturali dell'edificio.

Suddividere un immobile in due alloggi più piccoli può presentare due vantaggi: il primo consente di affittare ad un prezzo complessivamente più alto i due alloggi, il secondo permette al proprietario di abitare nel primo e locare il secondo in modo da recuperare parte dell'investimento attraverso il canone di locazione, questo perché ormai sono cambiate le necessità degli inquilini stessi.

4.1. DOVE CONVIENE: I COSTI DELLE RISTRUTTURAZIONI NELLE CITTÀ ITALIANE

La conferma dei bonus fiscali per ristrutturare e migliorare l'efficienza energetica degli immobili rivela l'importanza di questo tipo di interventi per il patrimonio immobiliare italiano. Per la presente analisi sono stati considerati i costi di ristrutturazione nelle principali città italiane al fine di calcolare il plusvalore derivante dagli interventi di riqualificazione. La necessità di ristrutturare è tra le urgenze socio-politiche dell'intero Paese e comprende un giro d'affari che da qualche anno ha superato anche quello delle nuove costruzioni. Anche un appartamento da ristrutturare può trasmettere la stessa sensazione di sicurezza e di confort di un immobile nuovo. Basta intervenire in maniera proficua su tutte le problematiche che sorgono. Ma gli immobili da riqualificare non sono tutti uguali ed è per questo che sorge la necessità di affidarsi a professionisti che sappiano progettare soluzioni oculate per ogni tipo di intervento.

Lo studio prende in considerazione i quartieri semicentrali delle principali città italiane dove il mercato risulta più dinamico, prendendo come standard un appartamento di sessanta metri quadri secondo i prezzi rilevati a febbraio 2017. Sono contrapposte due tipologie di immobili, quello da ristrutturare e quello ristrutturato di qualità assimilabile al nuovo. Gli interventi stimati riguardano operazioni di demolizione, rimozione e costruzione dei tramezzi, intonaci e rasature, pavimenti e rivestimenti, opere da imbianchino, opere da idraulico, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, assistenze murarie, condizionamento dell'aria, infissi e fornitura materiali.

Fondamentale in questi casi è l'aggiunta di valore che comporta un intervento di manutenzione straordinaria sia dal punto di vista strutturale che estetico. Anche in un'ottica di lungo periodo, la scelta dei materiali più adatti da parte di professionisti del settore aumenta il rendimento dell'immobile. Il plusvalore, cioè l'incremento percentuale del valore di un'abitazione compresi i costi di ristrutturazione, può raggiungere anche il trentacinque per cento del prezzo dell'immobile in determinate zone. Il grado di personalizzazione offerto da una ristrutturazione ritagliata su misura del futuro proprietario di casa è in grado di rispondere perfettamente a tutte le esigenze richieste dal cliente (come una classe energetica A+, particolarmente performante), offrendo le migliori strutture imprescindibili per qualsiasi immobile già ristrutturato.

La media dei 104 capoluoghi, considerati nella loro fascia semicentrale, registra un plusvalore del 10,7 per cento e un guadagno netto di quattordicimila euro, considerando un costo di ristrutturazione medio di 31mila euro e uno sconto del 31 per cento. In questo modo

il prezzo medio di un'abitazione da ristrutturare si attesta su centomila euro, mentre quello di una ristrutturata registra un valore di 145mila euro.

Nella top ten dei capoluoghi italiani per il plusvalore ottenuto al termine del processo di ristrutturazione di un immobile si collocano Roma, Venezia, Firenze, Napoli, Bari, Milano, Bologna, Brescia, Catania e Genova, con valori che vanno dal venti per cento di Roma al dodici per cento di Genova. Il guadagno medio in euro a Roma si attesta a 71mila euro, per decrescere nettamente già dalla seconda posizione. A Venezia il guadagno è di 50mila euro e il plusvalore del diciotto per cento. Qui un appartamento da ristrutturare vale 220mila euro, mentre uno ristrutturato ne costa oltre 304mila.

Napoli registra 144mila euro come prezzo medio per un immobile da ristrutturare, con una spesa per i lavori di trentamila euro, generando un plusvalore del 17,8 per cento rispetto al prezzo finale, con un guadagno di 31mila euro sul prezzo di un appartamento già ristrutturato.

Nel capoluogo lombardo si guadagnano 44mila euro dall'acquisto di una casa da ristrutturare con le successive spese di riammodernamento, cioè circa il 17 per cento di 257mila euro di spesa totali per un investimento del genere. Rispetto al ristrutturato, che costa in media trecentomila euro, infatti, si ottiene uno sconto del 27 per cento circa, se si preferisce un immobile da riqualificare e, anche se vanno aggiunti i costi dei lavori, il grado di personalizzazione finale apporta un valore aggiunto.

A Firenze, come a Venezia, il costo medio di ristrutturazione è pari a 34mila euro, ma qui un appartamento da ristrutturare è scontato del 28 per cento, un punto in più rispetto al capoluogo veneto. Acquistare un appartamento da ristrutturare a Firenze significa risparmiare in media 43mila euro, pagando cioè 194mila euro invece dei 271mila di un appartamento già precedentemente rinnovato.

Tavola 3

Classifica per plusvalore sull'acquisto di un appartamento di 60 mq nei capoluoghi italiani
 in zona semicentrale a febbraio 2017
 (composizione degli acquisti)

Capoluogo	Costo appartamento ristrutturato (euro)	Costo appartamento da ristrutturare (euro)	Differenza % tra abitabile e da ristrutturare	costo ristrutturazione medio (euro)	costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione (euro)	Plus valore (euro)	Plus valore (%)
1 ROMA	415.000	306.000	-26,3	38.000	344.000	71.000	20,6
2 VENEZIA	304.000	220.000	-27,6	34.000	254.000	50.000	19,7
3 FIRENZE	271.000	194.000	-28,4	34.000	228.000	43.000	18,9
4 NAPOLI	205.000	144.000	-29,8	30.000	174.000	31.000	17,8
5 BARI	190.000	132.000	-30,5	30.000	162.000	28.000	17,3
6 MILANO	301.000	220.000	-26,9	37.000	257.000	44.000	17,1
7 BOLOGNA	235.000	170.000	-27,7	32.500	202.500	32.500	16,0
8 BRESCIA	187.000	130.000	-30,5	32.000	162.000	25.000	15,4
9 CATANIA	160.000	111.000	-30,6	28.000	139.000	21.000	15,1
10 GENOVA	214.000	158.000	-26,2	33.500	191.500	22.500	11,7
11 PORDENONE	109.000	68.000	-37,6	30.000	98.000	11.000	11,2
12 VIBO VALENTIA	85.000	48.000	-43,5	28.500	76.500	8.500	11,1
13 PALERMO	151.000	107.000	-29,1	29.000	136.000	15.000	11,0
14 NUORO	91.000	53.000	-41,8	29.000	82.000	9.000	11,0
15 ALESSANDRIA	86.000	45.000	-47,7	32.500	77.500	8.500	11,0
16 BERGAMO	166.000	118.000	-28,9	31.500	149.500	16.500	11,0
17 RAGUSA	97.000	60.000	-38,1	27.500	87.500	9.500	10,9
18 FROSINONE	82.000	43.000	-47,6	31.000	74.000	8.000	10,8
19 VITERBO	118.000	75.000	-36,4	31.500	106.500	11.500	10,8
20 LECCE	94.000	56.000	-40,4	29.000	85.000	9.000	10,6
21 PIACENZA	154.000	109.000	-29,2	30.500	139.500	14.500	10,4
22 LATINA	112.000	71.000	-36,6	30.500	101.500	10.500	10,3
23 ENNA	91.000	55.000	-39,6	27.500	82.500	8.500	10,3
24 ASTI	130.000	86.000	-33,8	32.000	118.000	12.000	10,2
25 GORIZIA	76.000	38.000	-50,0	31.000	69.000	7.000	10,1
26 CASERTA	121.000	80.000	-33,9	30.000	110.000	11.000	10,0
27 FOGGIA	121.000	81.000	-33,1	29.000	110.000	11.000	10,0
28 CHIETI	94.000	54.000	-42,6	31.500	85.500	8.500	9,9
29 NOVARA	133.000	89.000	-33,1	32.000	121.000	12.000	9,9
30 PESCARA	133.000	91.000	-31,6	30.000	121.000	12.000	9,9
31 SONDRIO	112.000	70.000	-37,5	32.000	102.000	10.000	9,8
32 FERRARA	151.000	106.000	-29,8	31.500	137.500	13.500	9,8
33 MESSINA	118.000	79.000	-33,1	28.500	107.500	10.500	9,8
34 PISTOIA	136.000	92.000	-32,4	32.000	124.000	12.000	9,7
35 SIRACUSA	130.000	91.000	-30,0	27.500	118.500	11.500	9,7
36 TREVISO	148.000	104.000	-29,7	31.000	135.000	13.000	9,6
37 VERONA	148.000	102.000	-31,1	33.000	135.000	13.000	9,6
38 ISERNIA	97.000	60.000	-38,1	28.500	88.500	8.500	9,6
39 TERNI	115.000	74.000	-35,7	31.000	105.000	10.000	9,5
40 PERUGIA	133.000	88.000	-33,8	33.500	121.500	11.500	9,5

(segue tavola 3)

Capoluogo	Costo appartamento ristrutturato (euro)	Costo appartamento da ristrutturare (euro)	Differenza % tra abitabile e da ristrutturare	costo ristrutturazione medio (euro)	costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione (euro)	Plus valore (euro)	Plus valore (%)
41 L'AQUILA	121.000	79.000	-34,7	31.500	110.500	10.500	9,5
42 MODENA	163.000	119.000	-27,0	30.000	149.000	14.000	9,4
43 LIVORNO	145.000	101.000	-30,3	31.500	132.500	12.500	9,4
44 TARANTO	88.000	52.000	-40,9	28.500	80.500	7.500	9,3
45 COSENZA	112.000	73.000	-34,8	29.500	102.500	9.500	9,3
46 BIELLA	100.000	60.000	-40,0	31.500	91.500	8.500	9,3
47 TRAPANI	82.000	48.000	-41,5	27.000	75.000	7.000	9,3
48 IMPERIA	205.000	155.000	-24,4	32.500	187.500	17.500	9,3
49 TORINO	199.000	149.000	-25,1	33.000	182.000	17.000	9,3
50 SASSARI	106.000	69.000	-34,9	28.000	97.000	9.000	9,3
51 FORLI'	148.000	105.000	-29,1	30.500	135.500	12.500	9,2
52 REGGIO EMILIA	142.000	100.000	-29,6	30.000	130.000	12.000	9,2
53 PESARO	202.000	153.000	-24,3	32.000	185.000	17.000	9,2
54 MONZA	184.000	133.000	-27,7	35.500	168.500	15.500	9,2
55 CUNEO	130.000	84.000	-35,4	35.000	119.000	11.000	9,2
56 COMO	220.000	167.000	-24,1	34.500	201.500	18.500	9,2
57 CAMPOBASSO	136.000	95.000	-30,1	29.500	124.500	11.500	9,2
58 VICENZA	133.000	89.000	-33,1	33.000	122.000	11.000	9,0
59 ASCOLI PICENO	97.000	60.000	-38,1	29.000	89.000	8.000	9,0
60 GROSSETO	157.000	112.000	-28,7	32.000	144.000	13.000	9,0
61 SAVONA	187.000	140.000	-25,1	31.500	171.500	15.500	9,0
62 PRATO	157.000	113.000	-28,0	31.000	144.000	13.000	9,0
63 BENEVENTO	97.000	58.000	-40,2	31.000	89.000	8.000	9,0
64 PARMA	211.000	162.000	-23,2	31.500	193.500	17.500	9,0
65 REGGIO CALABRIA	103.000	66.000	-35,9	28.500	94.500	8.500	9,0
66 RIETI	97.000	58.000	-40,2	31.000	89.000	8.000	9,0
67 TRENTO	226.000	172.000	-23,9	35.500	207.500	18.500	8,9
68 VERBANIA	118.000	77.000	-34,7	31.500	108.500	9.500	8,8
69 LODI	113.000	72.000	-36,3	32.000	104.000	9.000	8,7
70 BOLZANO	295.000	238.000	-19,3	33.500	271.500	23.500	8,7
71 PADOVA	151.000	106.500	-29,5	32.500	139.000	12.000	8,6
72 SIENA	274.000	220.000	-19,7	32.500	252.500	21.500	8,5
73 CREMONA	127.000	83.000	-34,6	34.000	117.000	10.000	8,5
74 ORISTANO	90.000	55.000	-38,9	28.000	83.000	7.000	8,4
75 RAVENNA	142.000	100.000	-29,6	31.000	131.000	11.000	8,4
76 ANCONA	130.000	90.000	-30,8	30.000	120.000	10.000	8,3
77 CROTONE	91.000	55.000	-39,6	29.000	84.000	7.000	8,3
78 AOSTA	124.000	83.000	-33,1	31.500	114.500	9.500	8,3
79 CALTANISSETTA	79.000	46.000	-41,8	27.000	73.000	6.000	8,2
80 LA SPEZIA	132.000	90.000	-31,8	32.000	122.000	10.000	8,2

(segue tavola 3)

Capoluogo	Costo appartamento ristrutturato (euro)	Costo appartamento da ristrutturare (euro)	Differenza % tra abitabile e da ristrutturare	costo ristrutturazione medio (euro)	costo appartamento da ristrutturare + costo ristrutturazione (euro)	Plus valore (euro)	Plus valore (%)
81 LECCO	154.000	110.000	-28,6	32.500	142.500	11.500	8,1
82 AREZZO	127.000	86.000	-32,3	31.500	117.500	9.500	8,1
83 MASSA	130.000	89.000	-31,5	31.500	120.500	9.500	7,9
84 LUCCA	211.000	163.000	-22,7	32.500	195.500	15.500	7,9
85 BELLUNO	97.000	57.000	-41,2	33.000	90.000	7.000	7,8
86 AVELLINO	97.000	62.000	-36,1	28.000	90.000	7.000	7,8
87 POTENZA	112.000	74.000	-33,9	30.000	104.000	8.000	7,7
88 UDINE	133.000	92.000	-30,8	31.500	123.500	9.500	7,7
89 BRINDISI	85.000	49.500	-41,8	29.500	79.000	6.000	7,6
90 MANTOVA	106.000	67.000	-36,8	31.500	98.500	7.500	7,6
91 SALERNO	205.000	161.000	-21,5	29.500	190.500	14.500	7,6
92 MATERA	127.000	89.000	-29,9	29.000	118.000	9.000	7,6
93 AGRIGENTO	94.000	60.000	-36,2	27.500	87.500	6.500	7,4
94 PISA	253.000	203.000	-19,8	32.500	235.500	17.500	7,4
95 CATANZARO	88.000	54.000	-38,6	28.000	82.000	6.000	7,3
96 TERAMO	133.000	94.000	-29,3	30.000	124.000	9.000	7,3
97 TRIESTE	142.000	102.000	-28,2	30.500	132.500	9.500	7,2
98 MACERATA	127.000	88.000	-30,7	30.500	118.500	8.500	7,2
99 PAVIA	160.000	117.000	-26,9	32.500	149.500	10.500	7,0
100 CAGLIARI	154.000	113.000	-26,6	31.000	144.000	10.000	6,9
101 ROVIGO	85.000	50.000	-41,2	29.500	79.500	5.500	6,9
102 RIMINI	241.000	194.500	-19,3	31.500	226.000	15.000	6,6
103 VARESE	154.000	112.000	-27,3	32.500	144.500	9.500	6,6
104 VERCELLI	79.000	44.000	-44,3	30.500	74.500	4.500	6,0
Capoluoghi- semicentro	145.000	100.000	-31,0	31.000	131.000	14.000	10,7

Fonte: Scenari Immobiliari

Sul totale delle 510mila transazioni del 2016, sono state acquistate 95mila abitazioni da ristrutturare, ovvero il 18,6 per cento del totale. Il nuovo costituisce il 15,7 per cento delle transazioni, mentre gli appartamenti già ristrutturati rappresentano 335mila compravendite. In un'analisi per capoluoghi, a riportare i risultati migliori sono state Milano e Roma, con circa trentamila transazioni ciascuna. Attraverso un'analisi delle compravendite è emerso che la maggior parte della scelta è ricaduta sugli immobili già ristrutturati, che con 24mila unità per Milano rappresentano circa l'82 per cento del totale. Gli immobili da ristrutturare si posizionano al secondo posto e rappresentano il dodici per cento delle compravendite milanesi del 2016. Meno di duemila immobili nuovi sono stati oggetto di transazione nel capoluogo lombardo. A Roma il quindici per cento degli acquirenti ha scelto un appartamento da ristrutturare, in opposizione ad un 76 per cento che ha preferito un appartamento già ristrutturato. A nord mantiene la stessa linea di Milano anche Torino, con l'undici per cento di appartamenti da ristrutturare acquistati nel 2016. Ma è a Napoli che gli appartamenti da ristrutturare riscuotono più successo, venendo scelti dal 25 per cento degli utenti.

Tavola 4

Numero di compravendite del settore residenziale in alcune città italiane, 2016*
 (composizione degli acquisti)

Città	Milano	Roma	Torino	Napoli	Italia
Totale compravendite	29.500	28.450	10.500	6.000	510.000
di cui nuovo	1.800	2.500	450	280	80.000
% nuovo su totale	6,1	8,8	4,3	4,7	15,7
di cui ristrutturato	24.200	21.600	8.850	4.220	335.000
% di cui ristrutturato	82,0	75,9	84,3	70,3	65,7
di cui da ristrutturare	3.500	4.350	1.200	1.500	95.000
% da ristrutturare sul totale	11,9	15,3	11,4	25,0	18,6

*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari

Esaminando i quartieri più vivaci dal punto di vista delle ristrutturazioni, emerge che Roma è la città più cara in cui comprare un immobile da ristrutturare, con picchi di quasi cinquecentomila euro a Campo de' Fiori, ma si scende a 250mila euro a Testaccio. Nella capitale i lavori di riqualificazione di un immobile costano di più. Nei quartieri più prestigiosi

si registra una la spesa media di lavori pari a 38.000 euro, ma il guadagno oscilla tra i novantamila e i 152mila euro, per un plusvalore che arriva a superare il 36 per cento della spesa per alcune zone.

Milano arriva seconda, con i prezzi richiesti per un immobile da ristrutturare che variano tra i 185mila e i 260mila euro e un prezzo medio di ristrutturazione di 37mila euro. La percentuale di sconto maturata in sede di acquisto rispetto ad un immobile già ristrutturato a Milano varia tra il 29 e il 35 per cento a seconda delle zone considerate. Il risultato finale prevede di risparmiare in media 65mila euro, costi di ristrutturazione compresi, rispetto ad un immobile ristrutturato.

A Napoli i costi medi di ristrutturazione nelle zone *prime* si aggirano attorno ai 37mila euro e un plusvalore che varia tra il diciotto e il 24 per cento. Nel quartiere Mercato-Nolana è possibile acquistare un appartamento obsoleto e rimetterlo a nuovo con 125mila euro, mentre uno già abitabile arriva a costare oltre 190mila euro. In questo caso il guadagno è di 37mila euro e il plusvalore del 24 per cento.

Torino registra tendenzialmente tassi di sconto più bassi rispetto agli altri tre poli italiani citati e di conseguenza un guadagno netto di minore entità. Il valore aggiunto dell'immobile rinnovato raggiunge al suo picco massimo l'undici per cento del prezzo complessivo dell'immobile da ristrutturare nel quartiere di Cit Turin, dove per una casa ristrutturata si spendono 198mila euro invece di 145mila per una da ristrutturare, per uno sconto di del 27 per cento e un guadagno di ventimila euro.

CONCLUSIONI, ESTETICA MA NON SOLO

Con oltre dieci milioni di edifici residenziali costruiti prima del 1990, cioè l'ottanta per cento dello stock residenziale italiano, il mercato delle ristrutturazioni costituisce la chiave di volta per un notevole incremento del valore di un patrimonio immobiliare vetusto. Di abitazioni vuote inadatte da ristrutturare si contano 123 milioni di metri quadrati. Ciò significa che nell'immediato potrebbe sbloccarsi un mercato potenziale di oltre un milione di case. Il numero aumenta esponenzialmente se si considerano anche le unità immobiliari abitate dello stock che avrebbero ugualmente bisogno di manutenzione straordinaria, per un investimento stimato in 50 miliardi di euro.

Una casa più bella e più funzionale vale di più, e per una società di proprietari come quella italiana, aumentare il valore di un immobile è una mossa strategica significativa. Un filo rosso, infatti, collega l'incremento delle ristrutturazioni con la crisi economica in cui l'Italia ha vissuto fino allo scorso anno e da cui solo nell'ultimo periodo sembra riprendersi. Negli ultimi anni emerge un maggiore interesse per le ristrutturazioni, dettato soprattutto dalle contingenze fiscali ed amministrative che si sono andate a creare intorno al settore. La modifica del codice unico dell'edilizia, per esempio, apporta un grado di semplificazione non indifferente a livello di tempi e pratiche burocratiche.

L'aspetto fondamentale è mantenere una visione d'insieme dell'edificio e dell'area urbana interessata. Va tenuto in conto lo stile dell'immobile, dell'edificio e del quartiere dov'è localizzato, per eseguire una ristrutturazione corrispondente al target di mercato. Quando si parla di ristrutturazioni è importante ricordare l'uso che si farà dell'immobile, perché ristrutturare un immobile da locare comporta scelte diverse rispetto a quanto si farebbe per uno destinato alla vendita. La flessibilità di un affitto, che va da tre mesi a un lasso di otto anni, spinge a prendere scelte differenti che mirino a massimizzare i rendimenti, ma scegliendo materiali e arredi facilmente sostituibili per poter ottimizzare la manutenzione straordinaria che spetta al gestore. Di primaria importanza è il layout dell'appartamento, unitamente alle parti comuni dell'edificio, che devono risultare proporzionati ai servizi offerti. In base al canone stabilito dal mercato, infatti, andrà progettata una ristrutturazione corrispondente, che permetta anche la riduzione dei consumi, così da poter incrementare il canone stesso.

In immobili che nel migliore dei casi risalgono agli anni ottanta del secolo scorso gli interventi da eseguire sono molteplici, da quelli strutturali alla possibilità di ricavare un altro bagno, dal frazionamento degli spazi all'adeguamento a norme antisismiche, fino ad arrivare all'uso di materiali di facile manutenzione e reperibilità.

Ciò che non può mancare è l'efficientamento della parte impiantistica, che deve essere a norma e tecnologicamente evoluta al massimo delle possibilità. Di uguale importanza è la sicurezza dell'immobile, munito di allarme, specie nelle grandi città, la predisposizione per l'installazione di climatizzatori d'aria e una connessione wi-fi, così che anche il confort non venga da meno. Sia che la casa sia da mettere a reddito sia che venga adibita ad abitazione

propria le scelte oculate in termini di sostenibilità e sicurezza impiantistica costituiscono il valore aggiunto che solo un immobile da ristrutturare può fornire. Anche adattandosi agli standard di mercato, infatti, l'assetto strutturale ed impiantistico dell'immobile risulta fondamentale e un punto di forza nella scelta di intraprendere una ristrutturazione.

Negli ultimi anni si è fatta strada un'attenzione particolare anche per la filiera della produzione dei materiali utilizzati per l'arredamento dell'unità immobiliare, sempre in un'ottica "green". I materiali in questione sono definiti *cradle to cradle*, ovvero "dalla culla alla culla", prodotti con una catena di eco-sostenibilità mirata al riciclo di tutti i componenti.

Sono cambiati negli ultimi vent'anni i tagli degli appartamenti richiesti, l'aspetto dei consumi energetici richiama sempre più attenzione dal parte del cliente, che risulta più sensibile anche sulla qualità dei materiali da usare, dando al comparto la possibilità di una maggiore interazione con l'utente. I fattori fondamentali quando si ricerca un appartamento da acquistare sono la sua posizione e la facilità di spostamento che questo consente al futuro inquilino/proprietario. È proprio questo a favorire la ristrutturazione, ma con un caveat: risulta sempre più impellente la necessità di poter reperire un fascicolo del fabbricato anche per l'usato, oltre che per il nuovo. Solo così si potrà avere una visione completa del bene che si va ad acquistare, valutando in piena coscienza gli interventi da eseguire per renderlo performante non solo a chi vi abita, ma anche all'ambiente circostante.

Ultimo ed imprescindibile è il fattore tempo. Puntare sulla qualità conviene sempre e spesso la qualità non si sposa con la fretta. È giusto ottimizzare i tempi là dove possibile, per esempio attraverso la reperibilità on-line dei servizi e degli esperti necessari, ma di sicuro la pazienza per un lavoro di qualità sarà ripagata negli anni a venire, nell'interesse dell'immobile e di chi lo abita.