Riqualificazione del patrimonio abitativo: quanto lo stato legittimo rappresenta un freno

Una ricerca per misurarne lo stato dell'arte, le criticità, gli impatti e le possibili soluzioni normative

CONTENUTI

Abstract dei principali esiti della ricerca 2

Report 14

Sezione 0 · Obiettivo della ricerca, fasi e metodologia 16

Sezione 1 · Il contesto di riferimento 20

Sezione 2 · Analizzare il fenomeno 55

Fonti 106

Novembre 2026

Fondazione Geometri Italiani CENTRO STUDI · CGIA MESTRE · sintesi centro studi · smart land

Riqualificazione del patrimonio abitativo: quanto lo stato legittimo rappresenta un freno

Una ricerca per misurarne lo stato dell'arte, le criticità, gli impatti e le possibili soluzioni normative

La riqualificazione del patrimonio abitativo italiano non è soltanto una questione di risorse economiche: è necessario infatti mettere anche i proprietari, i professionisti, le amministrazioni nelle condizioni concrete di intervenire. Da questo assunto prende avvio la ricerca del Centro Studi della Fondazione Geometri Italiani, con l'obiettivo di comprendere quanto le difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo degli immobili possano rallentare o impedire i lavori, l'accesso agli incentivi e i processi di rigenerazione, e quali interventi possano contribuire a superarle. Il punto alla base dell'assunto è che non è sufficiente incentivare e/o finanziare la riqualificazione, ma va anche reso concretamente trasformabile il patrimonio esistente.

La prima parte dell'analisi restituisce, attraverso l'elaborazione banche dati statistiche ufficiali (MEF, Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia, Istat ecc.), la consistenza e le caratteristiche del patrimonio anche per contesto territoriale, il profilo dei proprietari con evidenza delle caratteristiche socioeconomiche e alcune evidenze derivanti dall'esperienza dei condoni passati; tali dati consentono di delineare il contesto nel quale le politiche sulla casa trovano oggi attuazione e che si relazionano al tema oggetto d'analisi; la seconda parte, grazie all'interlocuzione avvenuta tramite 2 survey mirate (con **12.879** professionisti geometri e un campione statistico di **1.000** famiglie), delinea quanto la ricostruzione dello stato legittimo rappresenti concretamente un ostacolo, quali siano le criticità principali, i rapporti tra soggetti coinvolti nel processo (famiglie, professionisti, pubblica amministrazione) e le conseguenti azioni prioritarie. La survey rivolta alle famiglie consente inoltre di analizzare le prospettive di investimento sul patrimonio immobiliare, mettendole in relazione con le principali dinamiche socioeconomiche e territoriali. L'indagine rivolta ai professionisti ha invece permesso di stimare l'impatto economico associato ai blocchi delle pratiche riconducibili alle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo.

Sintesi degli esiti

Un patrimonio dei cittadini, da tutelare e rendere accessibile alla riqualificazione

Il patrimonio immobiliare italiano si compone di **68,4 milioni di unità immobiliari** delle quali **36,4 milioni, pari al 53,2%, sono residenziali** (Statistiche Catastali 2025).

Il **93,2% delle abitazioni appartiene a cittadini** ai quali fa capo con il medesimo peso **il valore patrimoniale residenziale stimato pari a 5.664,1 miliardi di euro** (dati MEF 2023)**.** I contribuenti proprietari di almeno un immobile sono oltre 26,67 milioni, pari al 62,7% del totale dei contribuenti cittadini; di questi, circa **25,9 milioni possiedono un'abitazione**. Il rapporto tra il numero dei proprietari e la consistenza complessiva del patrimonio residenziale mette in evidenza una **proprietà immobiliare fortemente diffusa e frammentata.**

Emerge quindi come il **principale interlocutore delle politiche di riqualificazione sia il cittadino proprietario**, prima ancora del grande investitore. L'efficacia delle misure di sostegno dipende dalla

capacità di raggiungere questa platea e di rispondere alle sue condizioni economiche, anagrafiche e organizzative.

In questo quadro, i geometri rappresentano uno dei presìdi professionali più vicini alle famiglie, svolgendo una funzione di prossimità e di supporto alla collettività. La forte relazione tra professionisti e famiglie emerge anche dai risultati delle survey: **per i geometri, l'81% della clientela è rappresentato da famiglie**; parallelamente, dal punto di vista dei cittadini, il geometra è il principale professionista di riferimento per i lavori sugli immobili di proprietà, indicato dal 27% delle famiglie, seguito dall'impresa edile, dagli ingegneri e dagli architetti.

Il **patrimonio residenziale rappresenta una componente centrale della ricchezza delle famiglie**. Degli oltre 11.730 miliardi di euro di ricchezza posseduta, il 44,3% è costituito da beni residenziali (per un valore equivalente a 5.661 miliardi di euro); la quota arriva a circa il 50% considerando anche gli immobili non residenziali. A titolo di confronto, i depositi rappresentano il 12,4% e le azioni il 13,8% della ricchezza complessiva.

La composizione della ricchezza per fascia patrimoniale dei cittadini sottolinea la rilevanza sociale della riqualificazione. Nei dati di Banca d'Italia (2022), **le abitazioni rappresentano il 74,6% del patrimonio della metà meno ricca delle famiglie**, **contro il 35,7% del decimo più ricco.** Per le famiglie meno patrimonializzate, la casa concentra quindi una quota particolarmente elevata delle risorse possedute. Tutelarne il valore e consentirne la manutenzione significa quindi intervenire su un bene centrale per la sicurezza economica familiare.

Si tratta di un dato che anticipa come **la proprietà immobiliare non coincida automaticamente con la disponibilità economica necessaria per intervenire sul patrimonio**. Il 57% dei **contribuenti proprietari di immobili si collocano nelle fasce di reddito fino a 26.000 euro annui**, **mentre il 20% ha un reddito inferiore a 10.000 euro.** Il dato richiama pertanto la necessità di affiancare alle politiche di riqualificazione strumenti di sostegno capaci di raggiungere in modo mirato le componenti economicamente più fragili della popolazione.

Il passaggio generazionale: evitare che insieme agli immobili si ereditino le criticità

A rendere ancora più rilevante il tema della gestione futura del patrimonio contribuisce la struttura anagrafica dei proprietari. **Il 28,5% dei proprietari è over 70** e di questi si stima che circa il 28% abbia più di un'abitazione; il 41,3% dei proprietari ha un'età compresa tra i 50 e 70, mentre **i giovani (under 30) rappresentano il 3,4% dei proprietari**. Rapportando la popolazione per fascia d'età al numero di proprietari di abitazioni per fascia d'età si stima quanto segue: il 13,6% della popolazione 20-30 anni ha un'abitazione di proprietà; tale valore sale al 45,9% nei 30-50 anni, al 64,1% nei 50-70 anni e al 68,4% negli over 70.

I dati ufficiali non consentono di quantificare le successioni imminenti né la quota di abitazioni che verrà effettivamente trasferita, ma rende il **passaggio generazionale una prospettiva rilevante nella programmazione delle politiche sul patrimonio immobiliare**. La survey diretta alle famiglie ha permesso di approfondire anche questo aspetto, per comprendere le caratteristiche del patrimonio che sarà ereditato e le prospettive di utilizzo degli eredi (vedi sezione dedicata).

Dove si colloca il patrimonio

Le analisi evidenziano come il **22% delle abitazioni sia localizzato nei comuni con meno di 5.000 abitanti**, dove risiede il 16,4% della popolazione. Nelle grandi città, invece, a fronte del 14,7% della popolazione nazionale, si concentra il 13,5% delle abitazioni.

La localizzazione assume particolare rilievo considerando il grado di utilizzo del patrimonio. Nei comuni di piccola dimensione la quota di abitazioni sottoutilizzate o non occupate stabilmente è infatti significativamente più elevata: **il 37,2% del patrimonio non occupato si concentra in queste realtà**, contro il 6,7% delle grandi città. Nei comuni con meno di 5.000 abitanti, inoltre, le abitazioni non occupate rappresentano il **45,1% del patrimonio presente**, vale a dire poco meno di un'abitazione su due.

Si evidenzia quindi una **doppia polarizzazione territoriale**: nei piccoli comuni il patrimonio abitativo è consistente, ma presenta livelli più elevati di inutilizzo e valori unitari più contenuti; nelle grandi città, al contrario, le abitazioni sono utilizzate più intensamente, risultano relativamente più scarse rispetto alla domanda e concentrano una quota di valore economico molto superiore alla loro consistenza numerica.

La stessa dinamica emerge osservando la distribuzione dei dati per zone altimetriche. Nelle aree di montagna interna si concentra infatti solo il 14% delle abitazioni, ma il 24,5% del patrimonio inutilizzato. In questi territori le abitazioni non occupate rappresentano il **47% del patrimonio complessivo**, quasi una su due. Nelle zone di pianura la situazione è opposta: vi si concentra il 44,1% delle abitazioni nazionali e il 30,2% di quelle inutilizzate, mentre il peso dell'inutilizzato sul patrimonio presente scende al 18,4%.

I risultati suggeriscono quindi che **nei piccoli comuni il problema sia soprattutto quello della valorizzazione e del riutilizzo del patrimonio esistente**, mentre nei grandi centri assumono maggiore rilevanza la pressione della domanda e l'elevato costo di accesso all'abitazione.

Un fabbisogno di intervento concentrato sul patrimonio più antico

Alla dimensione territoriale si sovrappone quella relativa **all'età e allo stato di conservazione del patrimonio**, che evidenzia un fabbisogno di intervento particolarmente concentrato sugli edifici più datati.

Secondo le stime della ricerca, circa **20,3 milioni di abitazioni (pari al 57% del totale) sono state costruite prima del 1967**. Il peso risulta nettamente più rilevante nei comuni montani e nella montagna litoranea dove il 60-61% del patrimonio è costruito ante 1967, a fronte di un peso del 46,6% nei comuni di pianura.

Dal punto di vista delle connotazioni demografiche, le grandi città rilevano la quota maggiore (65,6%); va sottolineato tuttavia che nella maggior parte dei casi tale componente rientra nei perimetri dei centri storici. I piccoli comuni (fino a 5.000 abitanti) rilevano invece incidenze pari al 58,2%.

A questa vetustà si associa un fabbisogno manutentivo significativo: circa **2,05 milioni di edifici residenziali, pari al 16,8% del totale, risultano in stato mediocre o pessimo**. Di questi, il 76,4% è stato costruito prima del 1967. Considerando soltanto gli edifici anteriori a tale data, quasi uno su quattro presenta condizioni manutentive critiche.

L'epoca di costruzione non costituisce di per sé un indicatore di irregolarità edilizia, ma individua un patrimonio per il quale diventa particolarmente importante poter **ricostruire la storia degli interventi e disporre della relativa documentazione**.

Anche la componente energetica conferma l'ampiezza del fabbisogno di riqualificazione: **il 51,5% degli attestati di prestazione energetica residenziali esaminati ricade nelle classi F e G**, mentre la quota raggiunge il 61,7% per gli attestati legati ai passaggi di proprietà e il 57,6% per quelli relativi alle locazioni. Le percentuali fanno riferimento agli attestati analizzati e non rappresentano un censimento energetico dell'intero patrimonio abitativo, ma evidenziano comunque prestazioni energetiche particolarmente basse negli immobili interessati da trasferimenti e nuovi utilizzi.

Il fabbisogno presenta inoltre una marcata dimensione territoriale: **circa il 72% degli edifici in condizioni manutentive critiche si trova nei comuni fino a 25.000 abitanti**, dove si concentra anche **oltre il 70% degli edifici costruiti prima del 1967**.

Il quadro richiama quindi la necessità di politiche capaci di accompagnare il recupero del patrimonio diffuso attraverso strumenti adeguati ai diversi territori e un'assistenza tecnica vicina ai proprietari, esigenza particolarmente rilevante nei piccoli comuni, dove le strutture amministrative dispongono spesso di risorse più limitate.

La possibilità di intervenire su questo patrimonio, tuttavia, **non dipende soltanto dalla disponibilità di risorse economiche o dalla volontà dei proprietari**. Un nodo decisivo riguarda infatti la possibilità di ricostruire la storia amministrativa degli immobili e di portare a conclusione i procedimenti necessari. È proprio sotto questo profilo che il tema dello stato legittimo assume un ruolo centrale.

Il precedente dei condoni: aprire una procedura non significa riuscire a concluderla

L'esperienza dei condoni rappresenta un riferimento particolarmente significativo per comprendere la distanza che può esistere tra l'introduzione di una misura e la capacità concreta del sistema amministrativo di portarla a compimento.

Nella rilevazione Sogeea del 2019 richiamata dal report, oltre una pratica su quattro risulta ancora da evadere e si stimavano allora necessari **ulteriori 21 anni per esaurire l'arretrato**.

Il dato non descrive la situazione attuale né il tempo medio necessario per la conclusione di una singola pratica, ma documenta la persistenza delle pendenze e la difficoltà di portare a conclusione procedimenti avviati anche molti decenni prima. Il precedente dei condoni suggerisce quindi un'indicazione precisa: **introdurre nuove misure di regolarizzazione o di riqualificazione senza intervenire contemporaneamente sulle condizioni documentali e amministrative necessarie alla loro attuazione, rischia di produrre nuove domande e nuovi arretrati, anziché nuovi interventi realizzati**. Diventa pertanto necessario lavorare, fin dalla progettazione delle misure,

sulla **ricostruzione dello stato legittimo, sull'accessibilità e digitalizzazione degli archivi, sulla chiarezza dei percorsi istruttori e sulla capacità tecnica e organizzativa dei Comuni**.

La capacità amministrativa non rappresenta quindi un elemento accessorio delle politiche per la casa, ma **una delle condizioni necessarie affinché le misure di riqualificazione possano tradursi concretamente in interventi sul patrimonio esistente**.

Tuttavia, prima della definizione delle politiche, risulta essenziale effettuare una rilevazione chiara e approfondita su quanto la ricostruzione dello stato legittimo rappresenti un ostacolo oggettivo alla riqualificazione.

ESITI DELLE SURVEY

Gli esiti delle indagini qualitative rivolte a professionisti e famiglie mirano a comprendere **quanto il tema dello stato legittimo dell'immobile rappresenti concretamente un ostacolo ai processi di riqualificazione edilizia**, quali siano le principali criticità incontrate e quali azioni possano contribuire a rendere più semplice ed efficace il percorso di verifica e regolarizzazione.

All'indagine hanno partecipato **12.879 geometri professionisti**, (pari al **16% degli iscritti alla Cassa professionale)** di cui utilizzabili ai fini delle analisi 8.945, e **1.000 famiglie** selezionate in modo da rappresentare un campione rappresentativo della popolazione nazionale.

Lo sguardo dei professionisti

I rispondenti sono prevalentemente professionisti con oltre vent'anni di esperienza (il 72% del campione), un elemento che offre una prospettiva consolidata sull'evoluzione e sulle dinamiche del problema. Circa il 10% è invece costituito da giovani professionisti, il cui punto di vista è importante per comprendere come le nuove generazioni percepiscano le criticità, anche alla luce dei nuovi approcci e strumenti utilizzati nell'attività professionale. Il contesto operativo prevalente è rappresentato dai comuni di medie dimensioni, mentre la clientela principale è costituita dalle famiglie (per l'81% dei rispondenti).

Il primo dato centrale della ricerca riguarda la **frequenza con cui si riscontrano criticità nella ricostruzione dello stato legittimo**. Nessun rispondente la considera un fenomeno raro e la maggioranza (58%) incontra tale problematica in almeno 6 pratiche su 10, con quasi un terzo che le rileva in otto o più casi. Si tratta quindi di un problema che interessa una parte rilevante dell'attività quotidiana dei professionisti.

La frequenza delle criticità dichiarate è inferiore tra i professionisti con minore esperienza: il 58% dei geometri senior le segnala in almeno 6 pratiche su 10, contro il 44% dei colleghi junior tra i quali prevale chi ne riscontra un numero più contenuto.

La minore frequenza di criticità dichiarata dai geometri junior potrebbe riflettere una diversa composizione degli incarichi, più che un effetto diretto dell'esperienza professionale. Una possibile spiegazione riguarda il fatto che i professionisti senior siano coinvolti più spesso in casi

caratterizzati da una storia edilizia articolata o da una documentazione incompleta, mentre i junior seguano **situazioni più lineari o beneficino di un affiancamento nella propria attività professionale.**

Dal punto di vista territoriale, le criticità risultano più diffuse al Nord, dove il 62% dei professionisti dichiara di incontrarle in almeno 6 pratiche su 10. La quota scende al 57% nel Centro e al 43% nel Sud e nelle Isole. Il divario territoriale sembra essere associato, almeno in parte, alla diversa composizione delle pratiche gestite: nel Mezzogiorno emerge infatti una minore incidenza delle attività finalizzate alla sanatoria e alla regolarizzazione degli immobili, che tendono a presentare livelli di complessità più elevati. Tale aspetto si lega ad una probabile minor propensione a procedere a regolarizzare gli immobili rispetto i contesti del Nord.

Un ulteriore elemento di interesse riguarda la percezione dell'evoluzione della complessità nella **ricostruzione dello stato legittimo**: **il 72% dei rispondenti ne rileva un aumento, il 24% non rileva variazioni** mentre soltanto il 4% percepisce una diminuzione.

L'aumento della complessità viene ricondotto principalmente alla crescita delle richieste di verifica (un geometra su quattro), seguita dalla **maggiore complessità normativa** (16%) e dalle crescenti **difficoltà nel reperire la documentazione negli archivi comunali** (16%); per tutte le altre variabili si rilevano pesi irrisori.

Per quanto riguarda le tempistiche necessarie alla ricostruzione dello stato legittimo, i **tempi di accesso agli atti rientrano nei 30 giorni per un professionista su due**, mentre sono compresi tra 30 e 60 giorni per il 29% e **superano i 60 giorni per il 7%**. Una **quota rilevante (14%**) segnala invece la difficoltà di stimarli, poiché **dipendono fortemente dal comune** presso il quale si opera.

Le criticità legate allo stato legittimo non precludono necessariamente la regolarizzazione: il 63% dei rispondenti colloca infatti i casi non regolarizzabili entro il 20% delle pratiche problematiche. Il fenomeno **assume però un peso consistente per quasi un professionista su cinque (19%),** che **segnala quote pari o superiori al 30%;** per il 6% del campione queste superano addirittura la metà dei casi problematici. La non regolarizzabilità emerge quindi come un ostacolo circoscritto per molti professionisti, ma ricorrente per una parte del campione.

La ricostruzione dello stato legittimo è complicata soprattutto da lacune documentali e difficoltà normative. La **documentazione storica incompleta incide «molto» o «moltissimo» per il 70%** dei rispondenti, seguita dalla **complessità normativa e interpretativa (65%),** dalle difformità pregresse (64%) e dai **titoli originari mancanti o irreperibili (60%).**

La **valutazione della natura delle difformità, distinguendo tra quelle tollerabili, sanabili e bloccanti, rappresenta l'ostacolo più frequentemente segnalato nelle fasi di ricostruzione dello stato legittimo, con il 22% delle risposte**. **Al secondo posto si colloca l'interlocuzione con gli uffici** tecnici comunali (13%). Seguono altre criticità, con incidenze simili tra loro, che interessano le diverse fasi del processo.

Sul piano documentale, i **titoli edilizi originali risultano gli elementi più difficili da reperire (22%** dei geometri), seguiti dagli **elaborati grafici approvati** (planimetrie, prospetti e sezioni), anch'essi segnalati con una frequenza elevata.

La presenza di criticità nella ricostruzione dello stato legittimo comporta principalmente **ritardi nelle compravendite o nell'esecuzione dei lavori sugli immobili** (41%). Una quota rilevante dei professionisti (28%) segnala un aumento dei costi tecnici o amministrativi, mentre **il 16% indica la sospensione o l'abbandono della pratica**. In percentuali non trascurabili vengono segnalati il rischio di contenziosi (7%) e soprattutto **la perdita di opportunità di accesso agli incentivi (9%).**

Per quanto riguarda i **rapporti con le amministrazioni, la maggior parte dei professionisti ritiene abbastanza efficiente** l'interlocuzione con gli uffici tecnici comunali. Le **principali difficoltà riguardano tuttavia le differenti interpretazioni normative**, segnalate da **un professionista su cinque**, e la **difficoltà di ottenere risposte chiare e definitive,** indicata da poco meno del 20%. Anche la **mancanza di uniformità nelle modalità operative tra Comuni e i lunghi tempi di risposta** incidono negativamente sul rapporto con l'ente pubblico.

In generale, **l'incertezza nella ricostruzione della legittimità urbanistico-edilizia è percepita come uno dei principali ostacoli alla riqualificazione del patrimonio immobiliare**: **lo sostiene il 91% dei geometri** (risposte da "abbastanza a completamente"). **Il 23% si dice completamente d'accordo** che l'incertezza nella ricostruzione dello stato legittimo rappresenti l'ostacolo principale alla riqualificazione (23% dei geometri).

La semplificazione normativa rappresenta la priorità per il 30% dei professionisti, seguita dall'**esigenza di uniformità interpretativa delle norme per il 25% e dalla digitalizzazione degli archivi per il 20%**. Meno prioritarie risultano la formazione rivolta agli enti locali, la costituzione di una banca dati nazionale e il supporto agli enti locali mediante consulenti esterni.

Con riferimento alla verifica dello stato legittimo e alla futura predisposizione del fascicolo digitale del fabbricato, l**'8% dei rispondenti ritiene poco utile approfondire le competenze BIM, poiché considera già adeguata la propria preparazione.**

Una quota rilevante, pari a circa un geometra su tre, non utilizza il BIM nella propria attività professionale e non ritiene necessario approfondire le conoscenze in questo ambito. Il dato evidenzia come, per una parte consistente del campione, queste tecnologie non rientrino attualmente nelle prassi lavorative e non siano percepite come un ambito prioritario di formazione.

Al contrario, **il 47% dei rispondenti considera molto utile approfondire le competenze BIM**, pur possedendo soltanto conoscenze di base o non avendone affatto. A questi si aggiunge il 9% che ritiene utile aggiornare le competenze già acquisite. Emerge quindi un fabbisogno formativo significativo, concentrato soprattutto sull'acquisizione e sul consolidamento delle conoscenze fondamentali.

Approfondimento: una stima del blocco e delle ricadute economiche

A partire dai dati raccolti attraverso il questionario ai professionisti, sono state elaborate alcune stime sull'entità del fenomeno e sulle sue ricadute operative ed economiche generate dai blocchi delle pratiche in seguito alle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo.

Le stime evidenziano che, su **circa 1,29 milioni di pratiche complessivamente gestite all'anno dai professionisti geometri, 686.000 (pari al 53% del totale) presentano difficoltà nella ricostruzione**

dello stato legittimo. Di queste, circa 132.000 pratiche risultano di fatto bloccate e corrispondono al 10% delle pratiche complessive e a circa il 19% di quelle caratterizzate da difficoltà.

Il fenomeno interessa l'intero territorio nazionale, pur con intensità differenti. In **valore assoluto, il maggior numero di pratiche con difficoltà si concentra nelle aree settentrionali:** il Nord-Ovest registra circa 219 mila pratiche e il Nord-Est circa 149 mila, a fronte delle circa 178 mila del Centro, delle 95 mila del Sud e delle 45 mila delle Isole.

Il quadro cambia se si considera invece l'**incidenza delle pratiche bloccate sul totale di quelle che presentano difficoltà**. In questo caso emerge una **situazione sensibilmente più critica nel Mezzogiorno:** la quota di pratiche che, una volta approfondite, arrivano a un vero e proprio blocco è pari al 25,9% nel Sud e al 26,6% nelle Isole, mentre si ferma al 16,9% nel Nord-Ovest e al 16,6% nel Nord-Est.

In altri termini, **se al Nord il fenomeno emerge maggiormente in termini assoluti**, **al Sud e nelle Isole, laddove si procede alla verifica dello stato legittimo, la probabilità che la criticità si traduca in un effettivo blocco della pratica risulta sensibilmente più elevata.** Il dato sembra quindi evidenziare una maggiore difficoltà, nelle aree meridionali e insulari, nel superare le criticità che emergono durante la ricostruzione dello stato legittimo.

Dal punto di vista dell'impatto economico le stime conducono **a una cifra di 6,7 miliardi di euro di mancati investimenti edilizi,** ovvero interventi che non riescono ad essere attivati a causa del blocco delle pratiche. I mancati investimenti determinano al contempo una perdita di circa 330 milioni di euro di consulenze mancate. A questo effetto diretto si aggiunge una **stima di circa 14,7 miliardi di euro di patrimonio immobiliare svalutato,** riconducibile agli immobili la cui situazione urbanistico-edilizia non può essere ricostruita o definita con certezza. Il mancato sviluppo delle operazioni immobiliari e degli interventi determina inoltre un effetto sulle finanze pubbliche, stimato in circa 740 milioni di euro di iva non incassata dallo Stato in seguito a lavori non effettuati e consulenze non eseguite.

Nel complesso, il fenomeno non si traduce quindi soltanto in un rallentamento o in un blocco dell'attività tecnica e amministrativa, ma può determinare un impatto economico significativo: impedisce l'attivazione di nuovi investimenti, riduce il valore e la piena commerciabilità del patrimonio immobiliare interessato e genera minori entrate per il sistema pubblico.

Le stime fanno riferimento a valori medi annui e intendono rappresentare l'ordine di grandezza del fenomeno e delle sue ricadute economiche, alla luce delle dinamiche osservate negli anni più recenti.

Il punto di vista delle famiglie

L'indagine rivolta ai cittadini ha coinvolto un campione di **1.000 famiglie** distribuito tra le diverse aree territoriali e rappresentativo delle principali fasce d'età. **L'80% delle famiglie intervistate è o è stato proprietario almeno di un immobile**. Il 10% attende un'eredità e il 10% non ha possibilità di ereditare. Il **62% possiede esclusivamente l'abitazione principale**, mentre il **15% dispone di almeno un secondo immobile**.

I proprietari prevalgono nelle fasce adulte dove tra gli intervistati nelle fasce tra i 30-44 e 45-59 anni ammontano rispettivamente al 22% e 39%, ma scendono solo al 6% tra gli under 30. Chi attende un'eredità è soprattutto giovane: il 63% ha meno di 45 anni. Chi non può ereditare è distribuito in modo più uniforme.

Particolarmente interessante è l'utilizzo delle seconde case: del 15% delle famiglie che possiede un secondo immobile, il **34% dichiara di non utilizzarlo**, il **14% lo tiene a disposizione per le vacanze** e il 5% ne lascia l'uso a familiari stretti o ad altri comproprietari. I restanti proprietari concedono l'immobile in comodato (11%) oppure lo affittano a titolo oneroso (36%).

La localizzazione sembra incidere in modo rilevante sull'inutilizzo degli immobili. Il **54% delle seconde case non utilizzate si trova infatti in piccoli comuni**, di cui il 38% non montani e il 16% montani. Si tratta di una quota più che doppia rispetto al peso dei piccoli comuni sul totale degli immobili considerati (26%), un dato che suggerisce come la localizzazione possa contribuire a spiegare il mancato utilizzo. Nelle grandi città, al contrario, l'inutilizzo è molto più contenuto: solo l'8% degli immobili non utilizzati si trova nei grandi centri urbani, a fronte del 27% del totale.

Le prospettive dei proprietari di immobili

L'analisi del patrimonio edilizio di proprietà del campione mette in evidenza due aspetti principali. Le abitazioni costruite prima del 1967 rappresentano il **28% del totale**, con una concentrazione più elevata nel Centro. Inoltre, il **28% del patrimonio immobiliare si trova in condizioni critiche** e necessita pertanto di interventi di ristrutturazione, e le situazioni più problematiche si concentrano nel Sud e nelle Isole.

Dal punto di vista della verifica e della conformità del patrimonio, il **77% delle famiglie dichiara di aver effettuato almeno una verifica del proprio immobile attraverso un tecnico incaricato**. Per un quarto del campione, tuttavia, la verifica è piuttosto datata (25%) e potrebbe quindi non riflettere pienamente la situazione attuale. Per circa il **20% degli immobili, invece, non risulta una verifica professionale certa o recente**: nell'11% dei casi il proprietario ritiene che l'immobile sia regolare pur senza dichiarare un controllo tecnico, mentre **nell'8% non conosce la situazione**. Si tratta quindi di circa **un immobile su cinque per il quale la regolarità non risulta pienamente accertata**.

Il 18% del campione dichiara che la presenza di difformità inciderebbe moltissimo sulla decisione di procedere con interventi di ristrutturazione, **quota che sale al 50% considerando anche chi risponde "abbastanza".**

La percezione cambia però in relazione all'avvenuta verifica dell'immobile: tra chi ha già effettuato controlli, il 53% dichiara che eventuali carenze inciderebbero poco o per nulla sulla decisione di intervenire**; tra chi non ha effettuato verifiche, invece, prevale chi considera tali criticità influenti (57%).** Il dato suggerisce che una maggiore conoscenza della situazione dell'immobile contribuisca a ridurre l'incertezza nel momento in cui si valuta l'avvio di lavori.

Negli ultimi cinque anni, il **60% delle famiglie ha almeno preso in considerazione la possibilità di effettuare lavori**. Sul totale del campione, il 31% ha avviato e concluso gli interventi, mentre un ulteriore 9% ha lavori ancora in corso. Vi è poi un 18% che ha valutato l'intervento, ma successivamente lo ha rinviato o abbandonato.

Tra coloro che hanno avviato lavori negli ultimi cinque anni, la maggioranza dichiara di aver subito ritardi rispetto alle tempistiche inizialmente previste. Tra questi, il **62% ha registrato ritardi contenuti**, mentre il **25% ha subito ritardi fino a un anno** rispetto alla data prevista. Una quota significativa, pari al **13%**, segnala invece ritardi superiori a un anno.

Tra le famiglie che non hanno avviato o deciso di effettuare lavori sul proprio immobile, soltanto il 26% dichiara di non averli ritenuti necessari. Il restante 74% segnala invece la presenza di uno o più ostacoli. Il principale è rappresentato dagli **elevati costi degli interventi**, seguito dall'incertezza legata agli incentivi. Le difficoltà più strettamente operative – relative alle pratiche, alla scelta dei professionisti o alla definizione degli interventi – presentano invece quote comprese tra il 7% e l'11%. Il 26% dichiara di non incontrare ostacoli.

Tra gli interventi considerati necessari, **l'efficientamento energetico è quello più frequentemente indicato (21%)**, seguito dalla manutenzione ordinaria (18%) e dalla ristrutturazione interna (16%). Soltanto l'8% dichiara di non avere bisogno di interventi. Più marginali risultano invece la messa in sicurezza dell'immobile (5%) e il miglioramento sismico (3%).

Il ruolo dei geometri

Il **geometra rappresenta il principale punto di riferimento tecnico per le famiglie**. Per ottenere informazioni sui lavori, i proprietari si rivolgono innanzitutto ai professionisti tecnici: geometri (27%), ingegneri (15%) e architetti (12%). Segue l'impresa edile, indicata dal 19% e quindi seconda figura dopo il geometra. L'8% dichiara invece di non sapere a chi rivolgersi.

Tra le famiglie che hanno avuto rapporti con professionisti tecnici per l'avvio di lavori sul proprio immobile, **il 61% riferisce un'esperienza positiva**, il 28% un'esperienza "mista" e l'11% un'esperienza negativa.

Il **58% dei proprietari dichiara che utilizzerebbe un servizio territoriale di orientamento tecnico**. La disponibilità appare elevata e relativamente omogenea sul territorio: varia dal 54% nelle Isole al 61% nel Centro, con Nord-ovest e Sud al 59% e Nord-est al 55%. La quota di chi si dichiara poco o per nulla disposto a utilizzarlo oscilla tra il 21% e il 26%, con il valore massimo al Sud, mentre gli incerti risultano più numerosi nelle Isole (24%) e nel Nord-est (22%).

Tra le famiglie che hanno avuto rapporti con gli uffici tecnici per l'avvio di lavori sul proprio immobile, **il 54% riferisce un'esperienza positiva**, il 28% un'esperienza "mista" e il 18% un'esperienza negativa, una quota superiore rispetto a quella registrata nei rapporti con i professionisti. Le esperienze positive prevalgono in tutte le aree territoriali, ma con intensità differenti: **le Isole registrano il livello di soddisfazione più elevato (85%)**, seguite da Nord-ovest (80%) e Nord-est (78%), mentre Centro (67%) e Sud (68%) presentano valori più contenuti. Al Centro e al Sud circa una famiglia su tre riferisce un'esperienza negativa.

Il ruolo degli incentivi

Una famiglia su tre dichiara di aver utilizzato incentivi fiscali per la propria abitazione. Il 31% non li ha utilizzati perché non interessato, mentre il **30% delle famiglie dichiara che avrebbe voluto utilizzarli ma non è riuscito a farlo**. Rimangono quindi da approfondire le ragioni che hanno impedito l'accesso alle agevolazioni. Il fenomeno risulta particolarmente rilevante nel Mezzogiorno: al Sud (42%) e nelle Isole (40%) più di quattro famiglie su dieci non hanno utilizzato gli incentivi pur volendolo fare, contro il 28% del Nord. Nel Mezzogiorno questa quota supera quella delle famiglie che sono effettivamente riuscite ad accedervi.

La principale causa del mancato utilizzo degli incentivi è l'instabilità normativa. Il 22% indica che le regole cambiavano troppo frequentemente, mentre il 18% segnala scadenze troppo ravvicinate. Seguono la mancanza di un supporto adeguato (18%), la complessità delle misure (16%) e l'incertezza sull'idoneità dell'immobile (15%). Considerate insieme, le criticità legate a supporto, complessità e idoneità raggiungono il 49%, confermando il potenziale ruolo di un servizio di orientamento tecnico nel supportare le famiglie.

In presenza di incentivi stabili e definiti su più anni, il **66% delle famiglie dichiara che sarebbe propenso ad avviare lavori**: il 40% lo ritiene abbastanza probabile, il 17% molto probabile e il 9% certo. Il restante 34% considera invece questa possibilità poco probabile (15%) o per nulla probabile (19%).

Infine, emerge un tema rilevante di informazione: **più di una famiglia su due (55%) si dichiara poco o per nulla informata sugli incentivi fiscali**, mentre soltanto il 5% si considera molto informato. Il livello di conoscenza varia anche territorialmente: le famiglie molto o abbastanza informate sono il 52% al Centro, il 50% nel Nord-ovest e il 46% nel Nord-est, mentre la quota scende al 37% nel Sud e al 36% nelle Isole. Il dato evidenzia quindi un significativo divario informativo, particolarmente marcato nel Mezzogiorno.

Le prospettive degli affittuari

Interessante è l'analisi del campione che ha dichiarato di non possedere attualmente immobili, poiché consente di mettere in luce le prospettive future di investimento.

Tra le famiglie senza immobili di proprietà e senza prospettive di eredità, il **71% prevede di rimanere in affitto**, mentre il **24% pensa di acquistare una casa già ristrutturata**. Risulta invece residuale la quota di chi considera come prima scelta l'acquisto di un immobile da ristrutturare.

Per quasi **tre famiglie su quattro**, l'affitto rappresenta più una necessità che una preferenza. La principale ragione di questa scelta, indicata dal **72%** degli intervistati, è la mancanza di risorse economiche; segue, con un peso decisamente inferiore (**16%**), il cambiamento degli stili di vita.

Chi preferisce acquistare una casa già ristrutturata è frenato soprattutto da due fattori: il **43%** dichiara di non avere tempo o volontà di affrontare una ristrutturazione, mentre un ulteriore **43%** teme i costi legati a eventuali imprevisti. Il **13%**, inoltre, teme di riscontrare incongruità o criticità tali da ostacolare la realizzazione dei lavori.

Le prospettive degli ereditieri

Analizzando invece chi prevede di ereditare un immobile, emerge che per **7 eredi su 10** il bene risulta funzionale alle proprie esigenze di vita; una quota che sale a **9 su 10 nel Nord-Est**. Per circa **2 eredi su 10**, invece, l'immobile non risulta funzionale: nel **50% dei casi** perché localizzato in un'area ritenuta non idonea, mentre per il restante **50%**, pur non essendo funzionale oggi, potrebbe diventarlo in futuro.

Il quadro delle risposte suggerisce inoltre che il **Nord-Ovest** da un lato evidenzia una minore presenza di immobili in condizioni manutentive critiche, da un altro lato è anche il territorio in cui le eredità immobiliari sembrano incidere in modo più consistente soprattutto in relazione al valore degli immobili.

Del patrimonio che verrà ereditato, il **28% è costituito da immobili costruiti prima del 1967**. Nel complesso, emerge tuttavia un buono stato manutentivo. Il patrimonio immobiliare in arrivo per via ereditaria appare quindi in condizioni significativamente migliori rispetto a quello già posseduto, nel quale il **28% degli immobili presenta condizioni critiche o molto critiche**.

Dal punto di vista delle prospettive di utilizzo del patrimonio ereditato, il **46% degli eredi vorrebbe andarci a vivere**: il **27% dopo averlo ristrutturato** e il **19% senza effettuare interventi**. Il **17%** pensa invece di destinarlo alla locazione, di cui il **10% dopo una ristrutturazione** e il **7% senza interventi.** Il **12%** preferirebbe venderlo nello stato in cui si trova. Resta infine un **26% che non sa ancora esprimersi**, segnale di una quota rilevante di indecisione.

Il principale problema atteso è di natura economica: il **29%** del campione indica infatti come criticità principale gli elevati costi di manutenzione. Segue un **26%** che non prevede particolari problemi, mentre il **13%** segnala difficoltà nel decidere come utilizzare l'immobile.

Gli ostacoli di natura amministrativa risultano invece meno rilevanti: il **9%** segnala difficoltà di accesso agli incentivi, il **7%** teme tempi lunghi per le pratiche, il **5%** cita una documentazione incompleta e il **2%** esprime dubbi sulla regolarità edilizia. Anche le possibili difficoltà legate alla presenza di più eredi riguardano una quota contenuta, pari al **7%**.

Riqualificazione del patrimonio abitativo: quanto lo stato legittimo rappresenta un freno

Una ricerca per misurarne lo stato dell'arte, le criticità, gli impatti e le possibili soluzioni normative

Report

Novembre 2026

Fondazione Geometri Italiani CENTRO STUDI

CGIA MESTRE

sintesi centro studi

smart land

Indice

SEZIONE 0 /OBIETTIVI, FASI E METODOLOGIA

SEZIONE 1/CONTESTO DI RIFERIMENTO

1.A Dimensione del patrimonio abitativo e chi sono i proprietari

1.B Caratteristiche del patrimonio: uso, localizzazione e stato

1.C Abusi e condoni: primi dati per inquadrare il tema

SEZIONE 2/ANALIZZARE IL FENOMENO

2.A Indagine ai professionisti

2.B Indagine alle famiglie

FONTI

OBIETTIVO DELLA RICERCA, FASI E METODOLOGIA

SEZIONE 0

Premessa

Il nodo della riqualificazione del patrimonio non è soltanto una questione finanziaria: è rendere il patrimonio esistente concretamente trasformabile

I geometri rappresentano uno dei presìdi professionali più vicini ai cittadini proprietari, alle famiglie e ai piccoli investitori, svolgendo una funzione di prossimità e di sussidiarietà al servizio della collettività. I loro principali interlocutori coincidono, al tempo stesso, con i principali detentori del patrimonio residenziale italiano: le persone fisiche possiedono infatti oltre il 93% delle abitazioni e del relativo valore patrimoniale.
Sostenere le famiglie nella manutenzione, riqualificazione e valorizzazione del proprio patrimonio rappresenta quindi un fattore strategico, sia per gli impatti economici per la filiera che ne derivano sia per gli effetti sulla qualità dell'abitare, sulla sostenibilità, sulla sicurezza e sulla vivibilità dei territori.

Per accompagnare questo processo è però necessario partire da un assunto: le politiche per la casa e per la riqualificazione del patrimonio edilizio non possono essere valutate soltanto sulla base delle risorse stanziate o dell'intensità degli incentivi messi a disposizione. La loro efficacia dipende dalla possibilità concreta di trasformare tali misure in interventi effettivamente realizzabili. Il nodo della riqualificazione, quindi, non è soltanto finanziario: occorre rendere il patrimonio esistente concretamente trasformabile.

In questa prospettiva, uno dei temi sui quali appare prioritario intervenire è quello dello stato legittimo dell'immobile e dei titoli che ne attestano la regolarità edilizia. La possibilità di ricostruire con certezza la storia amministrativa e urbanistica di un immobile rappresenta infatti una condizione preliminare per l'avvio di molti interventi, per l'accesso alle misure incentivanti e, più in generale, per i processi di trasformazione e rigenerazione del patrimonio esistente. La ricostruzione dello stato legittimo può richiedere tempi, documentazione, competenze e strumenti non sempre immediatamente disponibili. Le difficoltà diventano particolarmente rilevanti in presenza di immobili caratterizzati da una lunga stratificazione edilizia e amministrativa e possono rallentare, o in alcuni casi impedire, l'avvio degli interventi. Si tratta di una criticità particolarmente significativa nel contesto italiano, caratterizzato da un patrimonio fortemente datato: circa il 57% delle abitazioni è stato costruito prima del 1967, anno che rappresenta uno spartiacque fondamentale nella ricostruzione della conformità urbanistica e dello stato legittimo degli immobili.

Obiettivo della ricerca

Analizzare lo stato legittimo: dimensione del problema , cause e possibili soluzioni

L'obiettivo della ricerca è comprendere in quale misura le problematiche legate alla ricostruzione dello stato legittimo degli immobili rallentino o impediscano gli interventi edilizi dei cittadini, l'accesso agli incentivi e i processi di rigenerazione del patrimonio privato, e quali modifiche normative, procedurali e amministrative possano contribuire a superare tali criticità.
Per rispondere a questa domanda, la ricerca ricostruisce il contesto di riferimento, la dimensione del fenomeno, le principali cause di blocco, i tempi delle pratiche e le differenze applicative tra i territori.

L'analisi parte da una lettura ampia del contesto nel quale oggi si realizzano gli interventi. Da un lato viene osservato l'oggetto dell'intervento, cioè il patrimonio abitativo italiano, analizzandone consistenza, distribuzione territoriale, epoca di costruzione, stato manutentivo, caratteristiche energetiche e modalità di utilizzo. Dall'altro vengono analizzati i soggetti che attivano gli interventi, vale a dire i cittadini proprietari, attraverso le loro principali caratteristiche socioeconomiche, anagrafiche e patrimoniali. Questa lettura consente di individuare e quantificare le componenti del patrimonio che possono risultare maggiormente esposte alle criticità connesse alla ricostruzione dello stato legittimo, come ad esempio il patrimonio più vetusto, quello interessato da successioni e trasferimenti generazionali o caratterizzato da una maggiore complessità documentale e proprietaria. Al fine di comprendere anche eventuali barriere correlate esterne, si analizzano gli ostacoli rilevati in Italia nel corso dei vari condoni individuando eventuali barriere rilevate dal punto di vista dell'espletamento delle pratiche.

All'inquadramento quantitativo si affianca quindi una fase di indagine diretta, articolata in due survey rivolte rispettivamente ai cittadini e ai professionisti, con l'obiettivo di raccogliere due punti di vista complementari sullo stesso fenomeno.
Da un lato, quello dei cittadini e delle famiglie, che valutano, programmano, avviano o rinviano interventi di ristrutturazione e riqualificazione sul proprio patrimonio immobiliare. Dall'altro, quello dei geometri, che accompagnano professionalmente questi processi e che, nell'attività quotidiana, si confrontano direttamente con criticità tecniche, documentali, amministrative e normative. L'integrazione tra dati di contesto ed esperienza diretta di cittadini e professionisti permette così di passare dalla descrizione del problema alla comprensione dei suoi meccanismi concreti, fino all'individuazione di possibili ambiti di intervento normativo e amministrativo.

Fasi e modalità

Dall'indagine quantitativa a una interlocuzione con i protagonisti della riqualificazione

FASE 1
CONTESTO

Definire il contesto del fenomeno

Indagine quantitativa mediante analisi banche dati ufficiali (MEF, Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia, Istat ecc.)

- Dimensione valore del patrimonio abitativo
- Caratteristica dei proprietari
- Caratteristiche degli immobili
- Stato dei condoni

OUTPUT /Dimensione del fenomeno e quantificazione del patrimonio più esposto alle criticità

FASE 2
SURVEY

Comprendere quanto è radicato il fenomeno , le criticità, le comportamenti e gli effetti concreti

Indagine qualitativa attraverso due survey rivolte a professionisti e famiglie

- Frequenza delle criticità /Principali cause Rapporto con pubblica amministrazione / Effetti su tempi e pratiche /Impatto su interventi ed economia /Soluzioni
- Caratteristiche e condizioni immobili / conoscenza della situazione del immobile / esperienze di ristrutturazione / tempi e ostacoli /incentivi e decisioni all'investimento / prospettive future

OUTPUT /Criticità cause ed effetti con lettura nazionale e territoriale

FASE 3
ESITI

Validare le evidenze e trasformarle in indicazioni operative

Analisi relazionata degli esiti a supporto delle proposte normative

- Discussione dei risultati
- Evidenze del fenomeno
- Rischi futuri
- Approfondimento criticità più evidenti
- Proposte

OUTPUT /proposta concreta di modifica normativa

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

SEZIONE 1

Dimensione del patrimonio abitativo e chi sono i proprietari

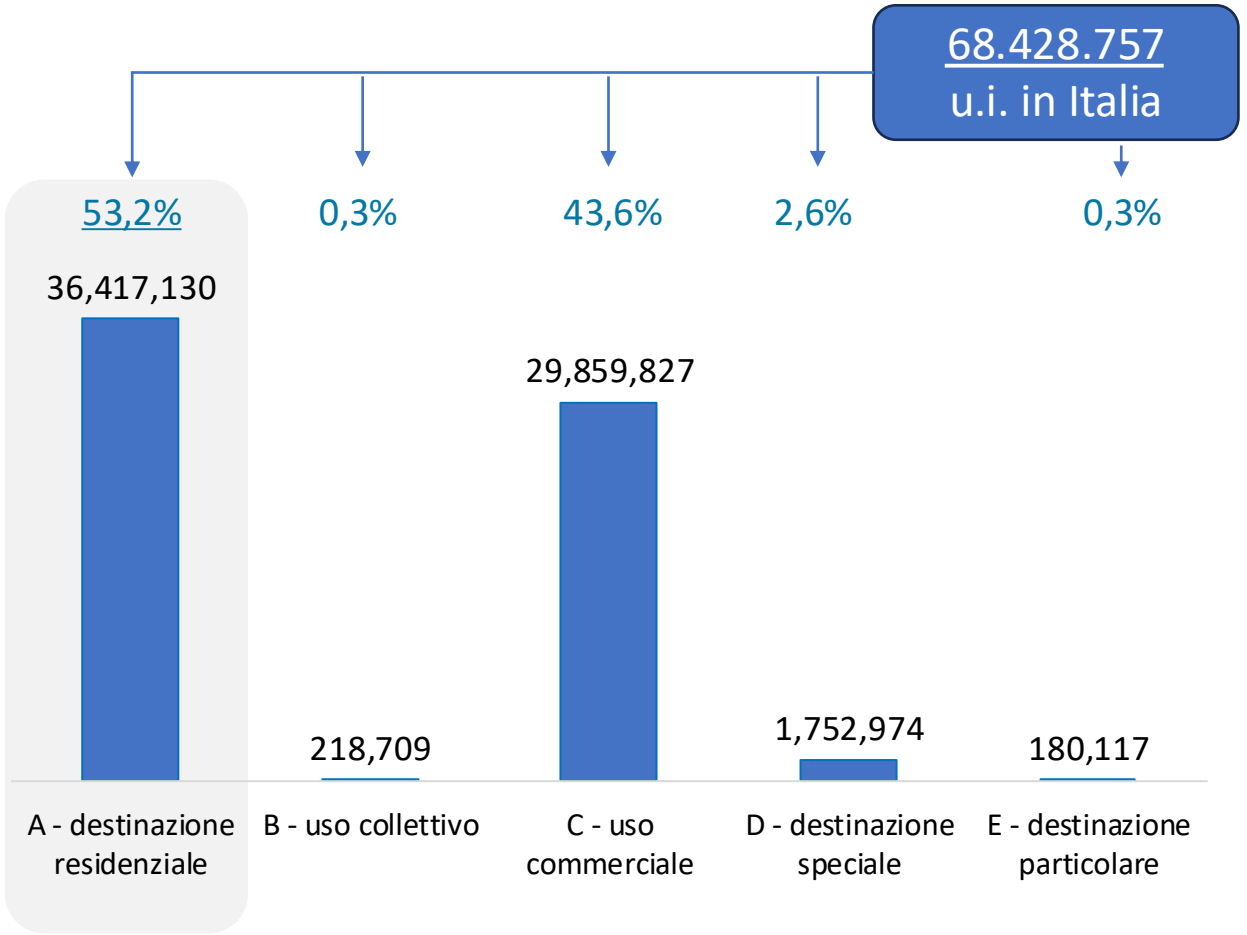
SEZIONE 1.A

Dimensione del patrimonio italiano e peso del residenziale

68,4 mln di u.i. in Italia delle quali il 53,2% è afferente al comparto residenziale (36,4 mln)

Il patrimonio edilizio nazionale al 2025 si compone di 68,42 milioni di unità immobiliari delle quali il 53,2% (circa 36,4 mln di u.i.) a destinazione residenziale, seguito dall'uso commerciale (43,6%).

U.i. nazionali al 2025 per destinazione d'uso: valore assoluto e peso sul totale



Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate, stock catastale 2025

Chi possiede il patrimonio nazionale

Il 93,2% dei proprietari di u.i. residenziali e l'89% di tutto il patrimonio sono cittadini

Il patrimonio edilizio nazionale è per l'89% di proprietà di privati cittadini, mentre il 10% è posseduto da persone non fisiche (società, enti e altri soggetti giuridici) e una minima parte (0,2%) è legato a proprietà comuni (BCC).

Se si analizza solo il comparto residenziale, il peso dei proprietari privati aumenta, raggiungendo circa il 93% di tutte le unità immobiliari residenziali.

In valori assoluti, le unità immobiliari totali in mano ai cittadini ammontano a 64,3 milioni delle quali 33,3 milioni sono a destinazione residenziale.

U.i. nazionali al 2025 per tipologia di proprietario e per destinazione: valore assoluto e %

	Persone fisiche	PNF persone non fisiche	Proprietà comuni BCC
U.i. A - destinazione residenziale (tranne A/10)	33.328.234	2.435.982	10.913
peso sul totale	*93,2*	*6,8*	*0,0*
U.i. totali	**64.325.859**	**7.780.814**	**161.356**
peso sul totale	*89,0*	*10,8*	*0,2*

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate, stock catastale 2025

Quanto del valore patrimoniale delle abitazioni è in mano ai cittadini

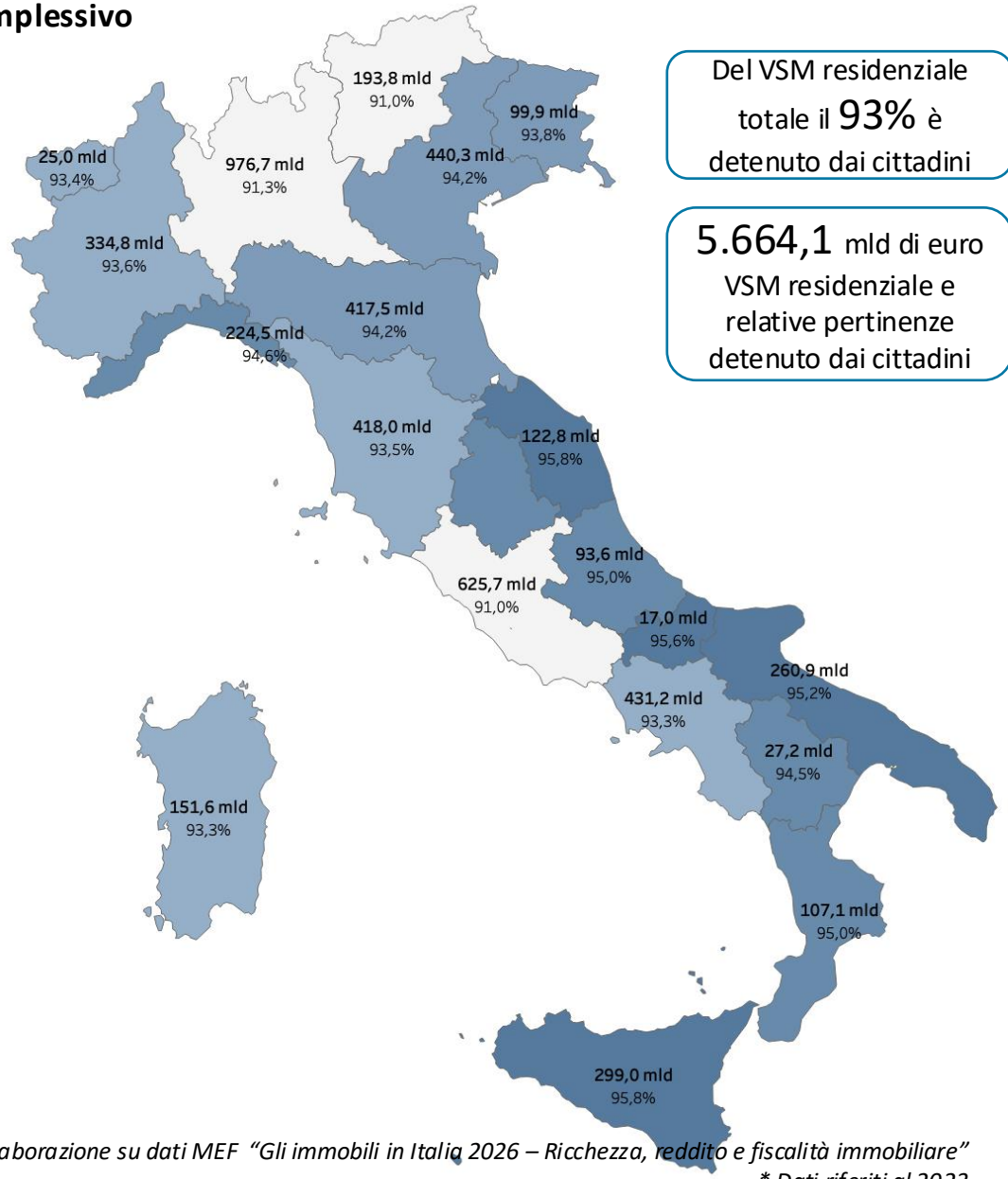
Anche il valore patrimoniale delle abitazioni è in mano ai cittadini (93,2%)

Non soltanto il numero di unità immobiliari è prevalentemente in mano ai cittadini ma anche il valore patrimoniale delle abitazioni (pari al 93,2% del valore complessivo).
Tale peso è comune a tutte le regioni; nessuna infatti rileva incidenze inferiori al 90% del peso del valore patrimoniale residenziale dei cittadini.

Peso del VSM (valore patrimoniale delle abitazioni) di proprietà dei cittadini sul VSM complessivo dell'area di riferimento

Aree territoriali	% VSM detenuto da cittadini
Nord ovest	92,3
Nord est	93,6
Centro	92,5
Sud	94,2
Isole	94,9

VSM (mld di euro) delle abitazioni di proprietà dei cittadini per regione e peso del VSM di proprietà dei cittadini sul VSM complessivo **1.A**



Del VSM residenziale totale il 93% è detenuto dai cittadini

5.664,1 mld di euro VSM residenziale e relative pertinenze detenuto dai cittadini

Fonte: elaborazione su dati MEF "Gli immobili in Italia 2026 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare"
** Dati riferiti al 2023*

Ruolo degli immobili nella ricchezza delle famiglie

Le abitazioni generano poco meno del 50% della ricchezza complessiva delle famiglie a fronte di un peso del 12,4% generato dai depositi e un 14% da azioni.

I dati Istat e Banca d'Italia stimano una ricchezza netta complessiva delle famiglie italiane al 2024 pari a 11.731 miliardi. Di questi, circa **5.661 miliardi di euro** sono **riconducibili al patrimonio abitativo*** (ai quali si aggiungono 699,5 miliardi di euro di immobili non residenziali), a fronte di circa 1.579 miliardi di euro in depositi.

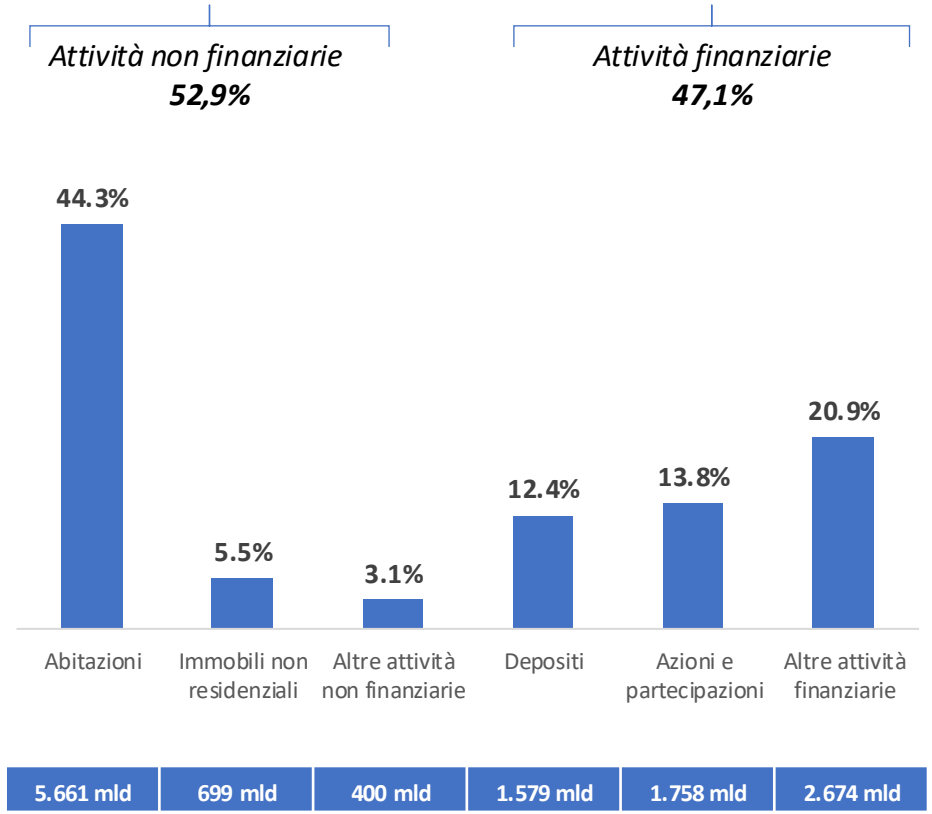
Ne deriva che quasi la metà della ricchezza delle famiglie italiane è investita nel patrimonio edilizio (rispetto a un peso del 12,4% dei depositi), confermando il ruolo che l'abitazione ha come bene patrimoniale centrale e strategico per le famiglie e per l'economia del Paese.

5.661
Mld di ricchezza delle famiglie generata dalle abitazioni

44,3%
della ricchezza delle famiglie

**valore delle abitazioni possedute dal settore istituzionale famiglie nei conti patrimoniali*

Ricchezza delle famiglie per attività (distribuzione % e valori assoluti in mln di euro) al 2024



Fonte: La ricchezza dei settori istituzionali in Italia 2005|2024, Istat e Banca d'Italia

La ricchezza delle abitazioni delle famiglie in rapporto al PIL

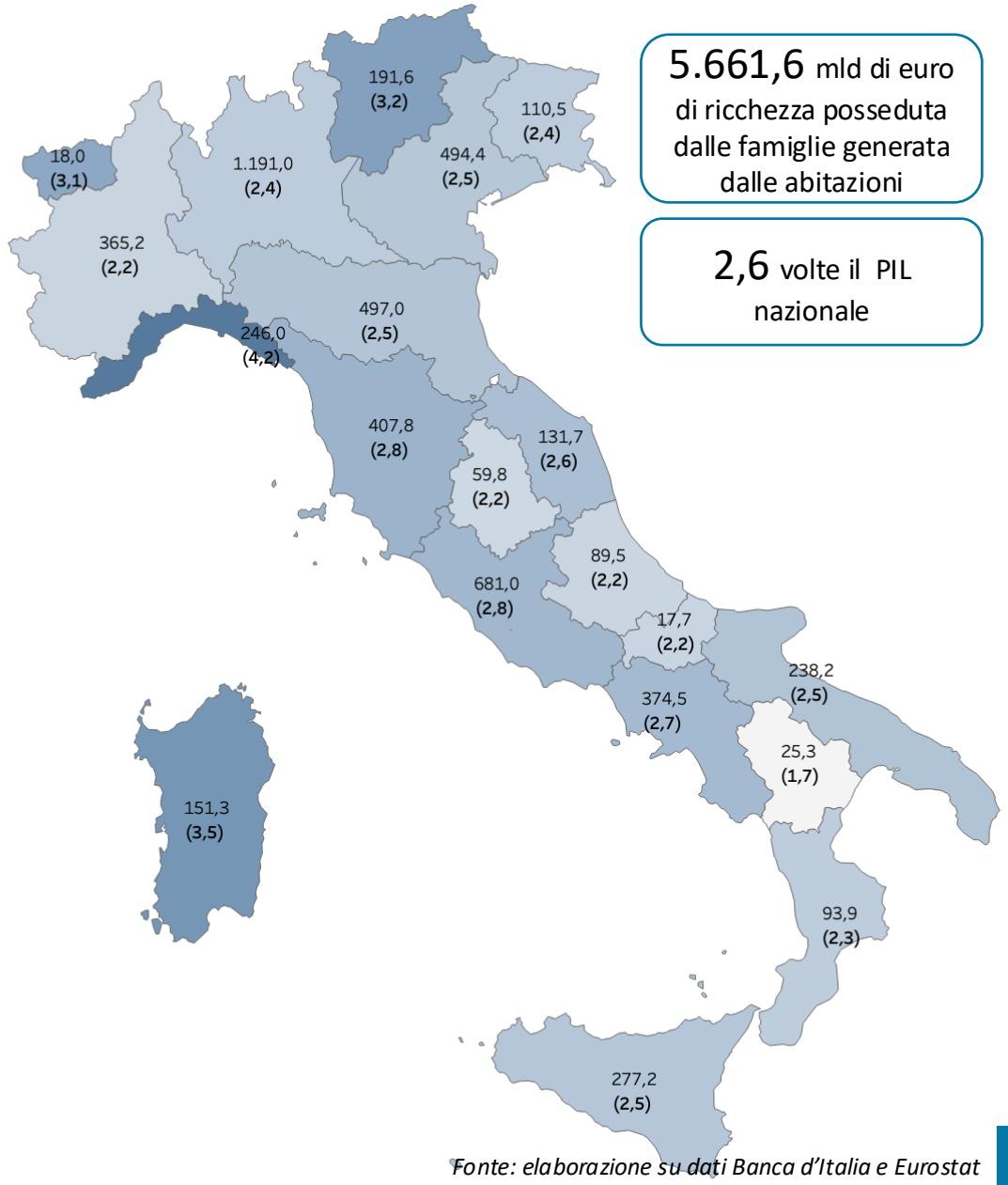
Vale 2,6 volte il PIL

La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane ammonta complessivamente a circa **5.662 miliardi di euro**, pari a **2,6 volte il PIL nazionale.** Il valore è distribuito in modo differenziato sul territorio: il Nord Ovest concentra la quota più elevata in termini assoluti, con oltre 1.820 miliardi di euro, mentre il rapporto tra ricchezza abitativa e PIL risulta più alto nelle Isole e nel Centro. A livello regionale emergono inoltre differenze significative, che riflettono sia il valore del patrimonio immobiliare sia la diversa dimensione delle economie locali.

Ricchezza delle famiglie da abitazioni (mld di euro) per area territoriale e rapporto su PIL dell'area territoriale di riferimento

Aree territoriali	Ricchezza delle famiglie da abitazioni (Mld di euro)	Volte il PIL
Nord ovest	1.820,2	2,5
Nord est	1.292,5	2,6
Centro	1.280,3	2,7
Sud	839,1	2,5
Isole	428,5	2,8

Ricchezza delle famiglie da abitazioni (mld di euro) e rapporto su PIL nazionale (2024) **1.A**



5.661,6 mld di euro di ricchezza posseduta dalle famiglie generata dalle abitazioni

2,6 volte il PIL nazionale

Fonte: elaborazione su dati Banca d'Italia e Eurostat

Ruolo degli immobili nella ricchezza delle famiglie

1.A

La ricchezza delle famiglie meno abbienti rimane ancora più fortemente concentrata nell'abitazione, con un peso pari a circa il 75% che è aumentato nel tempo

La casa rappresenta il principale elemento patrimoniale per le famiglie meno abbienti: le abitazioni costituiscono il 74,6% della ricchezza netta per il 50% delle famiglie meno ricche, contro il 35,7% del 10% più ricco (dato riferito al 2022). Ne deriva che le politiche di riqualificazione del patrimonio residenziale assumono una particolare rilevanza sociale: per le famiglie meno ricche la casa non rappresenta soltanto il luogo in cui abitare, ma costituisce la componente prevalente della ricchezza familiare. Al tempo stesso, la maggiore dipendenza patrimoniale dall'abitazione può tradursi in una minore capacità di sostenere autonomamente gli investimenti necessari alla sua riqualificazione.

Allo stesso tempo, il gap legato alla classificazione per ricchezza si è ampliato: i più ricchi hanno portafogli sempre più diversificati, mentre per la metà meno ricca la ricchezza rimane ancora più fortemente concentrata sull'abitazione.

Composizione del portafoglio per percentili di ricchezza netta nel 2010 e nel 2022 (dati annuali in valori %)

	0-50		50-90		90-100		Totale famiglie	
	2010	2022	2010	2022	2010	2022	2010	2022
Abitazioni	70,6	74,6	71,2	67,5	41,4	35,7	55,8	50,2
Attività non finanziarie non residenziali	4,0	4,5	6,1	7,4	15,5	10,6	10,7	8,9
Depositi	16,5	17,0	10,6	14,7	8,8	11,5	10,3	13,1
Titoli di debito	2,5	0,6	4,7	1,7	10,7	3,0	7,5	2,4
Azioni quotate	0,2	0,2	0,2	0,5	1,6	1,7	0,9	1,2
Azioni non quotate e altre partecipazioni	0,4	0,3	0,8	1,1	12,3	18,6	6,7	10,9
Quote di fondi comuni	0,9	1,1	1,6	2,6	5,2	9,3	3,4	6,2
Assicurazioni ramo vita	4,9	1,7	4,8	4,4	4,6	9,6	4,7	7,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Note: le famiglie sono ripartite in tre classi di ricchezza sulla base della distribuzione della ricchezza netta: sotto il 50° percentile; tra il 50° e il 90° percentile; oltre il 90° percentile.

Fonte: Fonte: Banca d'Italia, Neri A., Spuri M., Vercelli F. (2024), *I conti distributivi sulla ricchezza delle famiglie: metodi e prime evidenze*

Proprietari di casa: una cultura radicata

I cittadini proprietari di un immobile sono 26,7 mln, il 45% della popolazione; i cittadini proprietari di un'abitazione sono 25,9 mln a fronte di 33 mln di abitazioni di proprietà di persone fisiche

E' possibile avere un quadro della distribuzione della proprietà tra i cittadini, analizzando il numero di contribuenti proprietari di immobili. Secondo i dati MEF ammontano a 26,7 milioni, pari al 62,7% dei contribuenti complessivi e al 45% della popolazione. I contribuenti cittadini proprietari delle sole abitazioni ammontano a 25,92 milioni.

Considerando la presenza di uno stock edilizio in mano a cittadini pari a 64 milioni (dei quali 33 milioni a destinazione residenziale), e rapportando tale valore agli oltre 25,92 milioni di cittadini contribuenti proprietari di abitazioni si evidenzia l'alta frammentazione del patrimonio nazionale italiano e al contempo emerge l'interlocutore principale al quale è necessario fare riferimento in materia di politiche di rinnovamento e riqualificazione di tale patrimonio: le famiglie, ancor prima dei grandi investitori, rappresentano oggi la netta maggioranza dei proprietari di tali immobili.

Conoscere le caratteristiche dei proprietari cittadini e la loro capacità di spesa, assieme alle caratteristiche del patrimonio residenziale da loro posseduto, aiuta a calibrare meglio le azioni e le strategie da mettere in atto.

26,67 mln
di proprietari

62,7%
dei contribuenti

45%
della popolazione

25,92 mln
di proprietari di abitazioni

Equivalenti a **33 mln**
u.i. residenziali

Fonte: elaborazione su dati MEF, Agenzia delle Entrate e Istat

Localizzazione del valore patrimoniale del residenziale

Un terzo del patrimonio delle abitazioni si colloca in comuni medio-piccoli (5.000-25.000 abitanti), il 16% in comuni inferiori a 5.000 abitanti

Analizzando la distribuzione del valore patrimoniale delle abitazioni di proprietà dei cittadini per classe dimensionale dei comuni emerge quanto segue:

- Un terzo del valore patrimoniale residenziale ricade in comuni medio-piccoli con una popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- Il 16% si trova in comuni di piccolissima dimensione inferiore a 5.000 abitanti;
- le grandi città concentrano invece il 21% del valore patrimoniale totale.

VSM complessivo residenziale in Mld di euro, distribuzione VSM sul totale nazionale e distribuzione delle abitazioni per classe dimensionale dei comuni nei quali ricade il patrimonio e il suo valore

Classe dimensionale comuni	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Distribuzione VSM	Distribuzione abitazioni
Fino a 5.000 abitanti	908,8	16,0%	22,1%
da 5.001 a 25.000	1.783,5	31,5%	33,5%
da 25.001 a 50.000	762,9	13,5%	13,4%
da 50.001 a 250.000	1.010,6	17,8%	17,5%
oltre 250.000	1.198,2	21,2%	13,5%

Fonte: elaborazione su dati MEF e Agenzia delle Entrate, «Gli immobili in Italia 2026» e dati Istat
** Dati riferiti al 2023*

Profilo economico dei proprietari di immobili

Il 57,2% dei proprietari ricade in fascia inferiore ai 26.000 euro di reddito, mentre 1 proprietario su 5 ha un reddito inferiore a 15.000 euro

L'analisi dei proprietari di immobili per classe di reddito di appartenenza mostra come il 57,2% di essi ricada in una fascia inferiore a 26.000 euro di reddito complessivo annuale e poco meno di 1 su 5 ricada in una fascia di reddito inferiore a 15.000 euro.

A livello di valori assoluti, è possibile stimare pari a circa 5,1 milioni i proprietari di immobili con redditi molto bassi, mentre i proprietari con redditi medio bassi risultano pari a circa 10 milioni. Si tratta di categorie che presumibilmente riscontrerebbero delle oggettive difficoltà economiche nel sostenere eventuali costi di ristrutturazione dei propri immobili.

Ricordiamo che tali fasce rilevano un peso relativamente basso dei depositi bancari sulla loro ricchezza familiare mettendo in evidenza la difficoltà di disporre di liquidità adeguata.

Proprietari di immobili per classi di reddito e reddito medio

Reddito complessivo	Numero contribuenti proprietari di un immobile	Distribuzione dei proprietari di immobili
Fino a 10.000	5.126.996	19,4%
da 10.000 a 26.000	9.968.726	37,8%
da 26.000 a 55.000	9.226.966	35,0%
da 55.000 a 75.000	932.690	3,5%
oltre 75.000 euro	1.122.466	4,3%

Fonte: elaborazione su dati MEF e Agenzia delle Entrate, «Gli immobili in Italia 2026»
** Dati riferiti al 2023*

Profilo socioeconomico dei proprietari di immobili

Il 39,4% dei proprietari ha redditi da pensione

L'analisi dei proprietari per tipologia di reddito prevalente mostra come oltre il 39,4% dei proprietari abbia redditi da pensione (presumendo di conseguenza la loro appartenenza ad una fascia d'età medio alta), il 44,7% abbia reddito prevalente da dipendente, il 10,6% da lavoro autonomo/impresa e il rimanente 5,2% da fabbricati.

L'incidenza dei contribuenti proprietari di immobili con redditi prevalenti da pensione è pressoché simile in tutte le aree del paese.

Reddito prevalente dei proprietari di immobili e distribuzione

Reddito Prevalente	Numero proprietari immobili	Distribuzione proprietari immobili
Dipendente	11.805.171	44,7
Pensione	10.392.007	39,4
Autonomo, impresa e partecipazione	2.811.262	10,6
Fabbricati	1.369.404	5,2

Fonte: elaborazione su dati MEF e Agenzia delle Entrate, «Gli immobili in Italia 2026»
** Dati al 2023*

Età dei proprietari di immobili

Il 28,5% dei proprietari è over 70 e di questi il 28% ha più di un'abitazione; il 41,3% dei proprietari ha un'età compresa tra i 50 e 70, mentre i giovani (under 30) rappresentano il 3,4% dei proprietari

L'analisi per fascia d'età conferma quanto detto in precedenza. La fascia 51-70 anni concentra il maggior numero di proprietari: 10,7 milioni, pari a circa il 41,3% del totale. Seguono gli over 70 con 7,4 milioni (28,5%). Questo significa che 7 proprietari di abitazioni su 10 hanno più di 50 anni. Gli under 30 rappresentano appena il 3,4% dei proprietari di immobili, mentre la fascia 31-50 rappresenta il 26,7%.

Se si rapporta al numero di abitazioni possedute le percentuali salgono ulteriormente nelle fasce più anziane, in quanto è mediamente più frequente che siano queste ultime a possedere più di un'abitazione piuttosto che i più giovani. Nello specifico, i dati ci dicono che il 27,8% degli over 70 ha più di una casa di proprietà.

Rapportando la popolazione per fascia d'età al numero di proprietari di abitazioni per fascia d'età si stima quanto segue: il 13,6% della popolazione 20-30 anni ha un'abitazione di proprietà; tale valore sale al 45,9% nei 30-50 anni, al 64,1% nei 50-70 anni e al 68,4% negli over 70.

Proprietari per fascia d'età: distribuzione %, valore assoluto e peso sul totale della popolazione per fascia d'età

Fascia d'età	Distribuzione proprietari abitazioni per fascia d'età (%)	N. proprietari con almeno un'abitazione intestata	Peso % della popolazione con proprietà per fasce d'età
Fino a 20	0,3	82.012	0,8
Da 21 a 30	3,1	815.081	13,6
Da 31 a 50	26,7	6.932.776	45,9
Da 51 a 70	41,3	10.707.845	64,1
Oltre 70	28,5	7.385.623	68,4

Fonte: elaborazione e stime su dati MEF e Agenzia delle Entrate, «Gli immobili in Italia 2026» e Istat
** Dati riferiti al 2023*

Profilo socioeconomico dei proprietari di immobili

Il valore medio del patrimonio aumenta con l'età; ammonta a circa 2.720 miliardi di euro il valore del patrimonio immobiliare in mano agli over 70

Interessante è il rapporto tra età dei proprietari, reddito medio complessivo e valore immobiliare abitativo. Il valore medio del patrimonio immobiliare aumenta con l'età del proprietario, passando da circa 93.500 euro per gli under 20 a quasi 203.600 euro per gli over 70. Al tempo stesso, il reddito medio cresce fino alla fascia 51-70 anni, per poi diminuire tra gli over 70. Gli over 70, pur avendo un reddito medio inferiore a quello della fascia 51-70 (24.702 euro contro i 31.448 euro), presentano il valore medio del patrimonio immobiliare più elevato..

Il dato suggerisce quindi una forte concentrazione della ricchezza immobiliare nelle fasce di età più anziane.

Secondo gli studi realizzati da Scenari Immobiliari, gli over 70 detengono circa 2.720 miliardi di euro del valore del patrimonio immobiliare italiano. Si tratta quindi di una quota molto consistente di patrimonio abitativo che, nei prossimi decenni, sarà interessata da trasferimenti ereditari.

Reddito medio prevalente per età del proprietario e VSM medio del patrimonio immobiliare per età del proprietario

Classe di età del proprietario	Reddito imponibile medio (euro)	VSM medio patrimonio immobiliare
Fino a 20	4.852	93.545
Da 21 a 30	19.750	120.147
Da 31 a 50	29.022	151.436
Da 51 a 70	31.448	195.415
Oltre 70	24.702	203.587

Fonte: elaborazione e stime su dati MEF e Agenzia delle Entrate, «Gli immobili in Italia 2026» e Istat
** Dati riferiti al 2023*

Caratteristiche del patrimonio abitativo: uso, localizzazione e stato

SEZIONE 1.B

Distribuzione del patrimonio per classe dimensionale dei comuni

1.B

Nei piccoli comuni ricade il 16,4% della popolazione e il 22,1% delle abitazioni

L'analisi dei comuni italiani, unita alla distribuzione delle abitazioni per tipologia d'uso e per valore del patrimonio residenziale in mano ai cittadini, aiuta a comprendere meglio dove si localizza il patrimonio, traendone considerazioni utili su sviluppi futuri, interventi, ecc.

I piccoli comuni dominano numericamente: quelli fino a 5.000 abitanti sono 5.519, quasi il 70% dei 7.894 comuni considerati, e insieme ai comuni tra 5.000 e 25.000 abitanti rappresentano circa il 95% del totale.
I comuni di più grandi dimensioni, ovvero con una popolazione superiore a 50.000 abitanti, rappresentano appena l'1,7%.

Nei comuni fino a 5.000 abitanti risiede soltanto il 16,4% della popolazione, ma si trova il 22,1% delle abitazioni. Il rapporto è particolarmente elevato: circa 81 abitazioni ogni 100 residenti, contro circa 55–58 nelle altre classi.

Distribuzione dei comuni per classe dimensionale, popolazione residente e distribuzione, abitazioni presenti e distribuzione

Classe dimensionale comuni	Distribuzione % comuni per classe dimensionale di appartenenza	Popolazione residente	Distribuzione della popolazione (%)	Abitazioni totali	Distribuzione % abitazioni totali
Fino a 5.000	69,9	9.665.621	16,4	7.872.297	22,1
Tra 5.000 e 25.000	25,2	20.588.971	34,9	11.928.104	33,5
Tra 25.000 e 50.000	3,2	8.704.571	14,8	4.784.671	13,4
Tra 50.000 e 250.000	1,6	11.295.551	19,2	6.230.242	17,5
Oltre 250.000	0,1	8.688.750	14,7	4.795.159	13,5

Fonte: elaborazione su dati Istat 2023

Distribuzione del non utilizzato e del valore patrimoniale per classe dimensionale

Del patrimonio abitativo totale non utilizzato, il 37,1% si concentra nei piccoli comuni

La quota di abitazioni non occupate diminuisce nettamente all'aumentare della dimensione comunale: dal 45,1% nei comuni fino a 5.000 abitanti al 13,4% in quelli con oltre 250.000 abitanti. Sul totale nazionale, l'incidenza delle abitazioni non occupate risulta pari a circa il 26,9%.

Il 37,1% di tutte le abitazioni non occupate è concentrato nei comuni più piccoli, benché questi raccolgano solo il 22,1% del patrimonio abitativo. Ciò può riflettere spopolamento e debolezza della domanda locale, ma anche la presenza di seconde case, abitazioni turistiche o stagionali.

Il valore medio delle abitazioni cresce con la dimensione urbana: passa da circa 112 mila euro nei comuni fino a 5.000 abitanti a quasi 227 mila euro nelle città con oltre 250.000 residenti. Il valore medio nelle grandi città è quindi poco più del doppio rispetto ai piccoli comuni.

Le 11 città maggiori raccolgono il 13,5% delle abitazioni, ma il 20,1% del valore patrimoniale complessivo. All'opposto, i comuni fino a 5.000 abitanti possiedono il 22,1% delle abitazioni, ma soltanto il 16,3% del valore.

Distribuzione delle abitazioni non occupate (valore assoluto, % sul totale nazionale e peso sul totale di ciascuna fascia dimensionale) e distribuzione VSM

Classe dimensionale comuni	Abitazioni non occupate	Distribuzione % abitazioni non occupate	Peso del non occupato sul totale delle abitazioni	Distribuzione % VSM
Fino a 5.000	3.547.120	37,1	45,1	16,3
Tra 5.000 e 25.000	3.143.264	32,9	26,4	32,2
Tra 25.000 e 50.000	1.053.156	11,0	22,0	13,2
Tra 50.000 e 250.000	1.172.181	12,3	18,8	18,2
Oltre 250.000	643.070	6,7	13,4	20,1

Fonte: elaborazione su dati Istat

Dove si localizza il patrimonio

Emerge una doppia polarizzazione: nei piccoli comuni il patrimonio abitativo è abbondante ma presenta maggiore inutilizzo e valori unitari più bassi; nelle grandi città le abitazioni sono utilizzate più intensamente, sono relativamente più scarse rispetto alla domanda e concentrano una quota di valore economico molto superiore alla loro consistenza numerica.

Questi risultati suggeriscono che il problema dei piccoli comuni è soprattutto la valorizzazione e il riutilizzo del patrimonio esistente, mentre nei grandi centri prevalgono la pressione della domanda e l'elevato costo di accesso all'abitazione.

Approfondendo la lettura anche per zona altimetrica, emerge quanto segue: nelle zone di montagna interna si concentra il 14% delle abitazioni, a fronte di una concentrazione del 24,5% dell'inutilizzato. L'inutilizzato in tale ambito costituisce il 47% del patrimonio totale presente, ovvero quasi 1 abitazione su 2. Se confrontate con le zone di pianura, tali percentuali si invertono con una concentrazione del 44,1% delle abitazioni a livello nazionale e del 30,2% di inutilizzato nazionale, mentre il peso dell'inutilizzato sul patrimonio presente risulta del 18,4%.

Fonte: elaborazione su dati Istat

Come viene usato tale patrimonio

Il 61% del patrimonio residenziale di proprietà dei cittadini è adibito ad abitazione principale (il 70% in termini di valore), mentre il 17,6% è a disposizione (12,6% del valore)

Il 60,8% di tale patrimonio è utilizzato come abitazione principale, l'11,4% è locato, mentre il 2,1% è dato a uso gratuito. Ben il 17,6% è invece a disposizione, ovvero si tratta di seconde case o unità abitative di proprietà che non sono utilizzate come abitazione principale e non risultano locate (affittate) a terzi; si tratta in particolare di circa 5,8 milioni di unità immobiliari residenziali.

Rapportando l'uso al valore patrimoniale, si stima pari al 70% il valore complessivo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche utilizzate come abitazioni principali, seguito dalle abitazioni a disposizione con il 12,6% e dalle abitazioni locate con il 10,5%.

Distribuzione dello stock residenziale e del valore patrimoniale (escluso A10) per tipologia di utilizzo

Tipologia di utilizzo delle abitazioni	*Distribuzione % dello stock A (escluso A10 di proprietà di PF)*	u.i. A – escluso A10	*Distribuzione del valore patrimoniale*
Abitazione principale	60,8%	20.147.097	69,9%
Immobili a disposizione	17,6%	5.852.070	12,6%
Immobili locati	11,4%	3.788.484	10,5%
Immobili a uso gratuito	2,1%	712.652	
Altri utilizzi	4,2%	1.387.096	
Utilizzo non conosciuto	0,8%	272.445	7,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,9%	970.784	
TOTALE	**100,0%**	33.130.628	**100,0%**

** Dato stimato*

Fonte: stime su dati MEF e Agenzia delle Entrate

Patrimonio abitativo costruito prima del 1967

Il 57% del patrimonio edilizio residenziale italiano è stato costruito prima del 1967

20,3 mln di abitazioni in Italia, pari al 57% delle abitazioni totali nazionali, sono state costruite prima del 1967, anno in cui l'obbligo di licenza edilizia viene esteso a tutto il territorio comunale (e non solo al centro abitato).

Questa data costituisce uno spartiacque essenziale per documentare e ricostruire lo stato legittimo degli immobili.

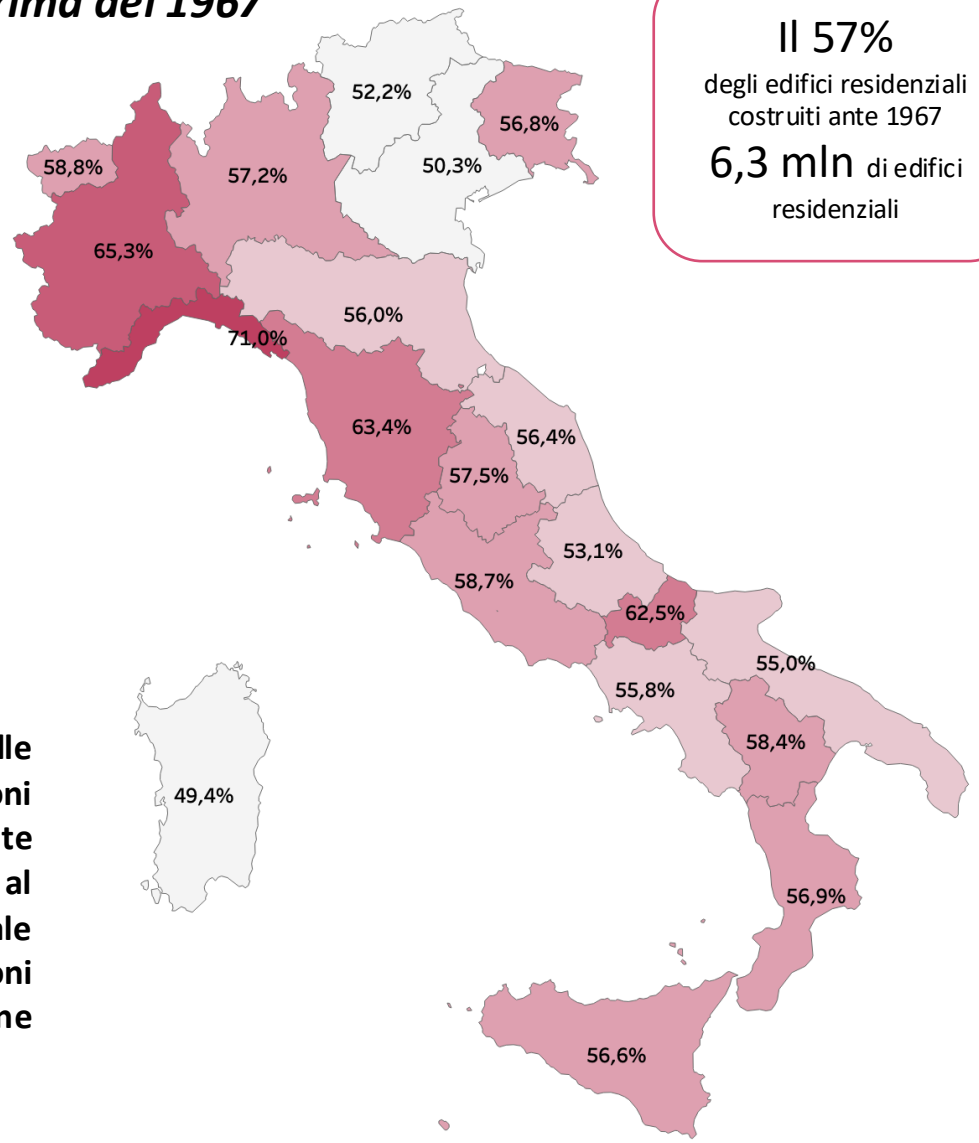
Tra le aree territoriali, il nord ovest rileva il peso maggiore di patrimonio costruito prima del 1967, con circa il 61%. A livello regionale invece, la Liguria detiene il primato con il 71% del patrimonio residenziale presente in regione costruito antecedente all'anno di riferimento.

Il 57%
degli edifici residenziali costruiti ante 1967
6,3 mln di edifici residenziali

Stima del numero di abitazioni costruite antecedente al 1967 e peso sul totale delle abitazioni per area territoriale

Aree territoriali	Abitazioni in edifici residenziali costruiti antecedente al 1967	Peso sul totale delle abitazioni dell'area territoriale
Nord ovest	5.944.345	61%
Nord est	3.536.245	53%
Centro	3.996.860	60%
Sud	4.487.011	56%
Isole	2.312.325	55%

Peso delle abitazioni costruite antecedente al 1967 sul totale delle abitazioni per regione



Fonte: stima su dati Istat

Localizzazione del patrimonio costruito prima del 1967

Il patrimonio edilizio ante 1967 si concentra per oltre il 70% nei comuni sotto i 25.000 abitanti

Oltre il 70% del patrimonio ante 1967 si concentra nei comuni con meno di 25.000 abitanti. L'incidenza più elevata sul patrimonio locale si registra tuttavia nei comuni oltre i 250.000 abitanti, dove raggiunge il 65,6%. Va sottolineato che il dato fa riferimento ad edifici e non abitazioni; considerando la presenza nei piccoli comuni di case prevalentemente unifamiliari a differenza dei grandi comuni dove prevalgono condomini anche di grandi dimensioni è chiaro come la fotografia cambierebbe notevolmente nel caso disponessimo dei medesimi dati per le abitazioni.

Dal punto di vista territoriale, il maggior numero di edifici si trova in pianura, mentre la componente ante 1967 risulta proporzionalmente più rilevante nelle aree montane dove interessa circa il 60% degli edifici residenziali.

Edifici residenziali costruiti antecedente al 1967 e peso sul totale degli edifici per classe dimensionale del comune

Classe dimensionale comune	Edifici ad uso residenziale ante 1967	Peso sul totale degli edifici residenziali dell'area
Fino a 5.000	2.305.898	58,2
Tra 5.000 e 25.000	2.190.075	46,7
Tra 25.000 e 50.000	683.357	46,7
Tra 50.000 e 250.000	789.367	50,2
Oltre 250.000	327.232	65,6

Edifici residenziali costruiti antecedente al 1967 e peso sul totale degli edifici per localizzazione altimetrica del comune

Localizzazione altimetrica comune	Edifici ad uso residenziale ante 1967	Peso sul totale degli edifici residenziali dell'area
Collina interna	1.779.036	54,6
Collina litoranea	906.726	47,2
Montagna interna	1.316.513	61,0
Montagna litoranea	154.674	60,0
Pianura	2.138.980	46,6

Fonte: stima su dati Istat

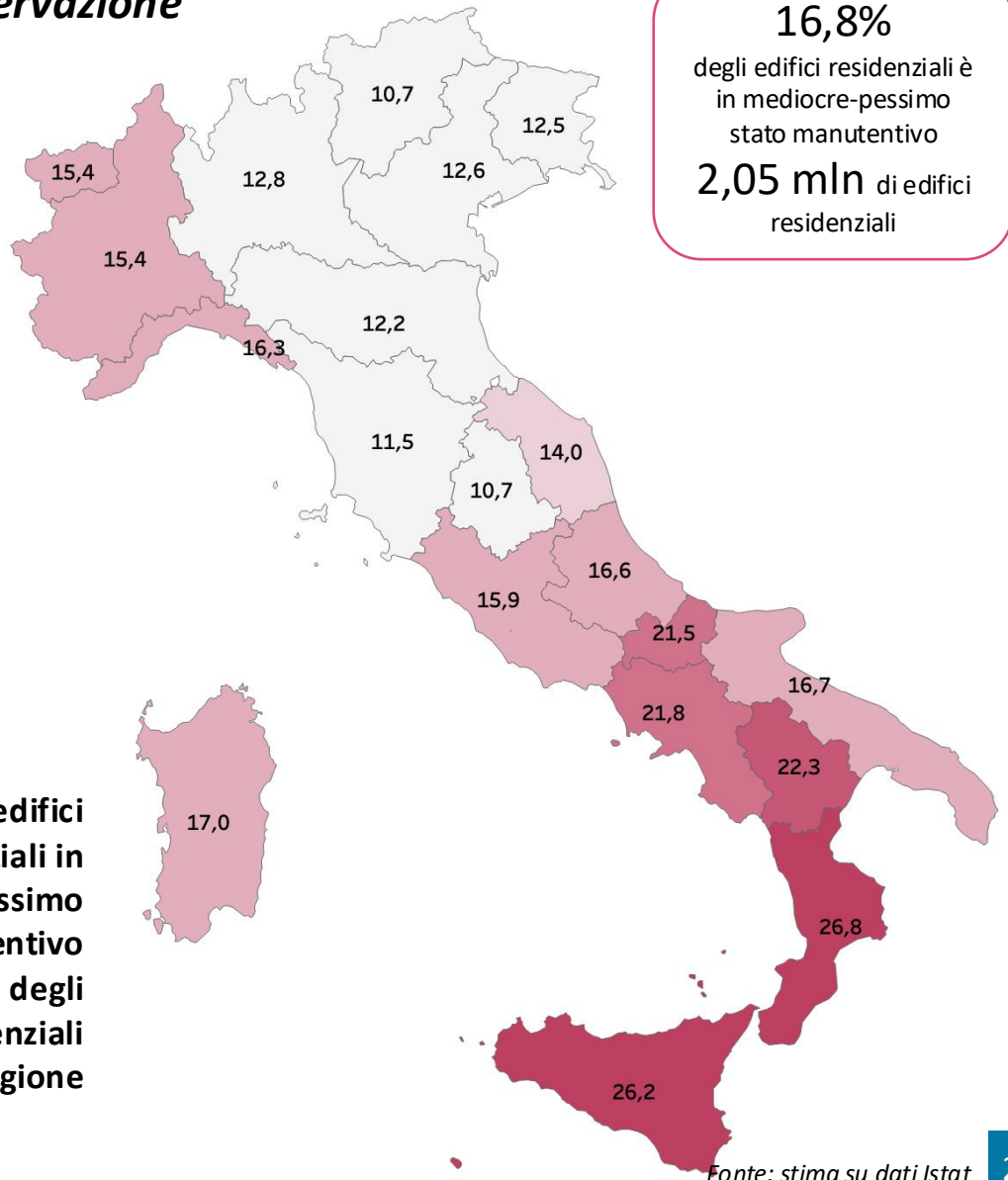
Patrimonio abitativo in mediocre e pessimo stato manutentivo

Il 16,8% degli edifici residenziali è in pessimo-mediocre stato di conservazione

Del totale degli edifici residenziali presenti in Italia, il 16,8% (pari a circa 2,05 mln di edifici) è in mediocre e pessimo stato manutentivo. L'incidenza del patrimonio in pessimo e mediocre stato cambia notevolmente da regione a regione, con incidenze che raggiungono il 26% in Sicilia e Calabria, a fronte di incidenze nettamente inferiori nelle regioni del nord (in particolare in Trentino Alto Adige).

Aree territoriali	Edifici in mediocre – pessimo stato manutentivo	Peso sul totale degli edifici in mediocre-pessimo stato manutentivo
Nord ovest	386.113	14,1
Nord est	293.828	12,3
Centro	276.462	13,5
Sud	633.466	20,7
Isole	461.939	23,8

16,8%
degli edifici residenziali è in mediocre-pessimo stato manutentivo
2,05 mln di edifici residenziali



Peso (%) degli edifici residenziali in mediocre-pessimo stato manutentivo sul totale degli edifici residenziali per regione

Fonte: stima su dati Istat

Localizzazione del patrimonio in mediocre e pessimo stato manutentivo

Piccoli comuni e montagna litoranea rilevano i pesi maggiori di patrimonio in stato mediocre pessimo. A livello assoluto, la maggior parte si concentra tuttavia in pianura e nelle medio piccole città

Rispetto alla dimensione demografica, il fenomeno si concentra soprattutto nei comuni piccoli e medio-piccoli: 715.300 edifici si trovano nei comuni fino a 5.000 abitanti e 761.835 in quelli tra 5.000 e 25.000 abitanti. Insieme rappresentano circa il 72% degli edifici in condizioni manutentive critiche.

L'incidenza sul patrimonio residenziale locale, però, varia in misura relativamente contenuta: oscilla tra il 15,7% dei comuni con 50.000-250.000 abitanti e il 18,1% dei comuni fino a 5.000 abitanti. Inoltre, la relazione con la dimensione del comune non è lineare: nei comuni con più di 250.000 abitanti la quota risale al 17,6%.

Le differenze risultano più marcate considerando la localizzazione altimetrica. La pianura concentra il maggior numero assoluto di edifici critici, 673.652, ma presenta l'incidenza più bassa, pari al 14,7%. Al contrario, la montagna litoranea registra soltanto 61.560 edifici, ma la quota più elevata: 23,9%, quasi un edificio residenziale su quattro. Anche la collina litoranea mostra un valore significativo, pari al 19,7%.

Edifici residenziali in mediocre-pessimo stato manutentivo e peso sul totale degli edifici per classe dimensionale del comune

Classe dimensionale comune	Edifici in mediocre pessimo stato manutentivo	Peso sul totale degli edifici residenziali dell'area
Fino a 5.000	715.300	18,1
Tra 5.000 e 25.000	761.835	16,2
Tra 25.000 e 50.000	240.134	16,4
Tra 50.000 e 250.000	246.678	15,7
Oltre 250.000	87.861	17,6

Edifici in mediocre e pessimo stato manutentivo e peso sul totale degli edifici per localizzazione altimetrica del comune

Localizzazione altimetrica comune	Edifici in mediocre pessimo stato manutentivo	Peso sul totale degli edifici residenziali dell'area
Collina interna	560.143	17,2
Collina litoranea	378.694	19,7
Montagna interna	377.759	17,5
Montagna litoranea	61.560	23,9
Pianura	673.652	14,7

Fonte: stima su dati Istat

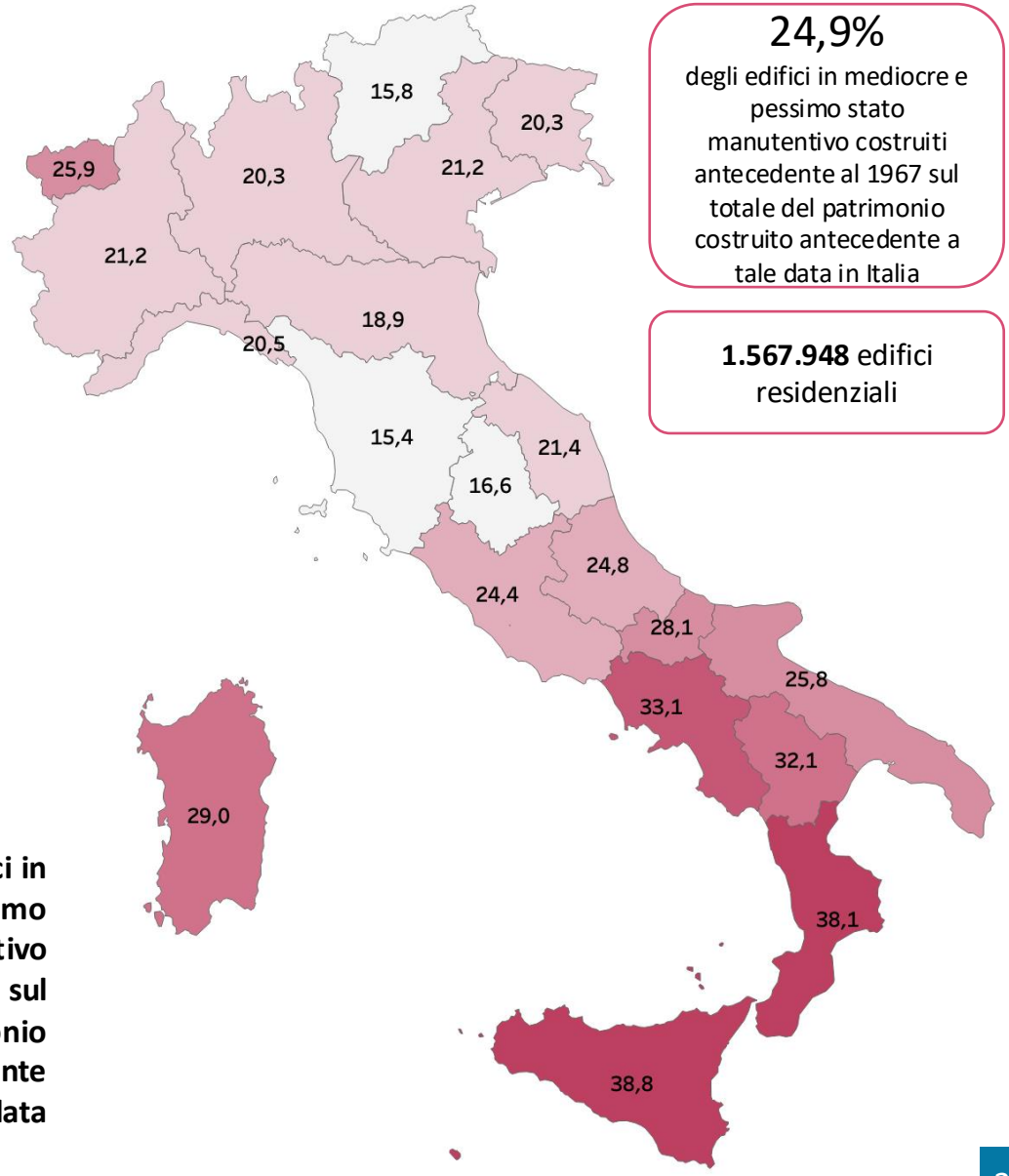
Edifici in mediocre e pessimo stato costruiti ante 1967

1 su 4 degli edifici costruiti prima del 1967 è in mediocre e pessimo stato

Tra gli edifici residenziali costruiti prima del 1967, quasi 1 su 4 (24,9%) si trova in uno stato manutentivo mediocre o pessimo, pari a circa 1,57 milioni di edifici. Il fenomeno presenta una marcata concentrazione nel Mezzogiorno: l'incidenza si mantiene tra il 19% e il 21% nel Centro-Nord, sale al 30,7% nel Sud e raggiunge il 36,5% nelle Isole, con i valori più elevati in Sicilia (38,8%) e Calabria (38,1%).

Edifici residenziali costruiti antecedente al 1967 in mediocre e pessimo stato manutentivo e peso sul totale degli edifici ante 1967 per area territoriale

Aree territoriali	Edifici residenziali costruiti antecedente al 1967 in mediocre e pessimo stato manutentivo	Peso degli edifici in mediocre e pessimo stato manutentivo costruiti antecedente al 1967 sul totale del patrimonio costruito antecedente a tale data
Nord ovest	331.259	20,8
Nord est	236.368	19,7
Centro	214.850	19,3
Sud	464.468	30,7
Isole	321.003	36,5



Peso degli edifici in mediocre e pessimo stato manutentivo costruiti ante 1967 sul totale del patrimonio costruito antecedente a tale data

24,9%
degli edifici in mediocre e pessimo stato manutentivo costruiti antecedente al 1967 sul totale del patrimonio costruito antecedente a tale data in Italia

1.567.948 edifici residenziali

Fonte: stima su dati Istat

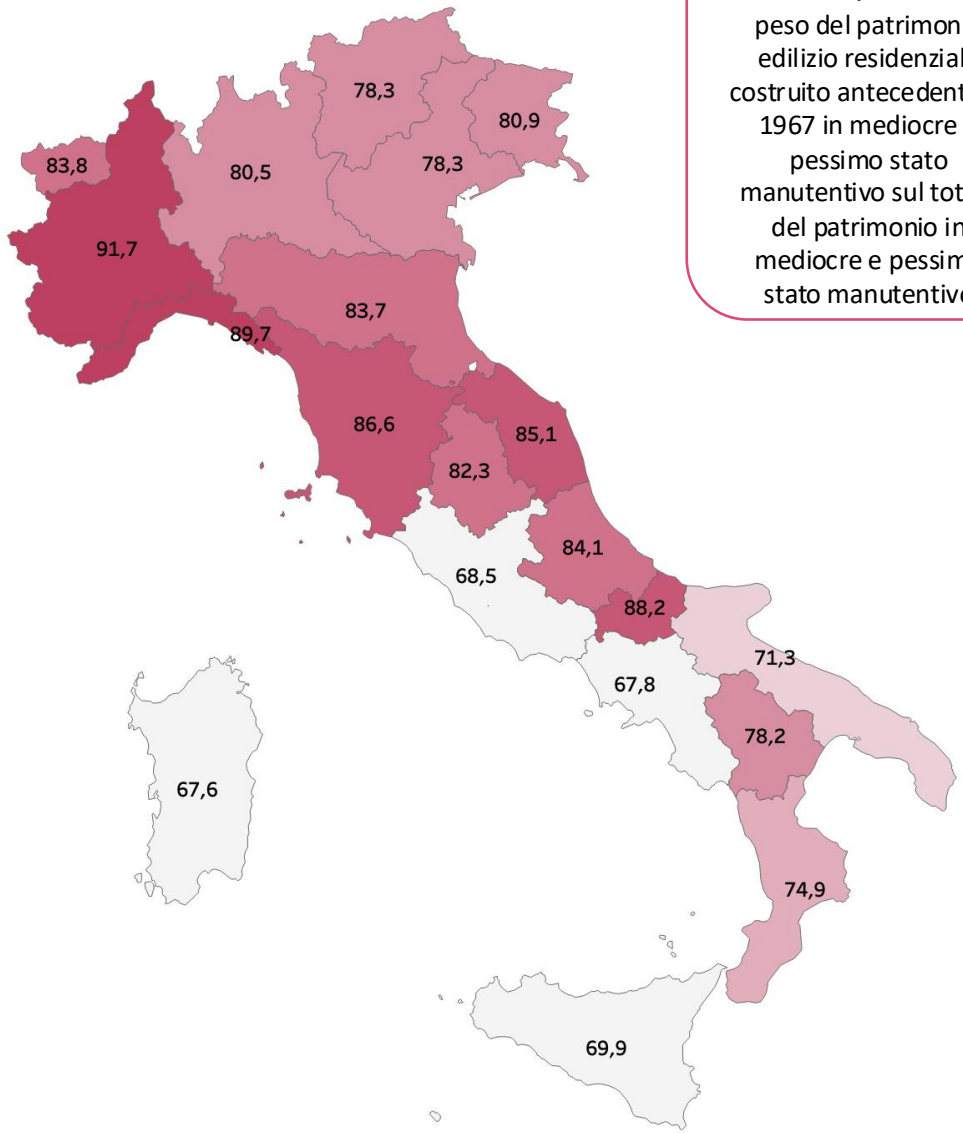
Edifici in mediocre-pessimo stato costruiti ante 1967

Il 76,4% del patrimonio in mediocre-pessimo stato è stato costruito antecedente al 1967

Il 76,4% degli edifici residenziali in condizioni manutentive critiche è stato costruito prima del 1967. Nel nord questa quota supera l'80% (fino all'85,8% nel nord ovest), indicando che il fabbisogno di riqualificazione si concentra soprattutto sul patrimonio realizzato prima dell'estensione dell'obbligo di licenza edilizia all'intero territorio comunale.

Nel Mezzogiorno, invece, pur essendo più elevata l'incidenza del degrado sul patrimonio ante 1967, la quota di edifici più antichi sul totale di quelli in cattivo stato è inferiore: 73,3% al sud e 69,5% nelle isole. Ciò suggerisce che le criticità manutentive interessano in misura più diffusa anche il patrimonio costruito nei decenni successivi.

Peso del patrimonio edilizio residenziale costruito antecedente al 1967 in mediocre e pessimo stato manutentivo sul totale del patrimonio in mediocre e pessimo stato manutentivo



76,4%
peso del patrimonio edilizio residenziale costruito antecedente al 1967 in mediocre e pessimo stato manutentivo sul totale del patrimonio in mediocre e pessimo stato manutentivo

Peso degli edifici residenziali costruiti antecedente al 1967 in mediocre e pessimo stato manutentivo sul totale degli edifici in mediocre e pessimo stato manutentivo

Aree territoriali	(%)
Nord ovest	85,8
Nord est	80,4
Centro	77,7
Sud	73,3
Isole	69,5

Fonte: stima su dati Istat

Qual è lo stato del patrimonio abitativo: classificazione energetica

1 immobile residenziale su 2 è fortemente energivoro in Italia (classe F e G)

L'analisi dei dati APE rilevati da SIAPE nel periodo 2015-2026 mostra come il 28,5% del patrimonio residenziale sia in classe energetica G, che sale a 51,5% se si considera anche il patrimonio in classe energetica F. Ciò significa che 1 edifico/abitazione su 2 (circa 18,3 mln di abitazioni) è fortemente energivoro in Italia. Al contrario, le abitazioni che risultano in classe A (da A4 a A1) rappresentano l'11,8% del totale.

Se si analizza il patrimonio per epoca di costruzione emerge come per il patrimonio antecedente al 1945 circa il 70% sia fortemente energivoro, valore che scende al 61% nella fascia successiva 1945-1972.

Peso abitazioni in classe F e G e stima abitazioni nelle medesime classi

Epoca di costruzione	F	G	F e G	Stima abitazioni in classe F e G
Prima del 1945	23,3	45,7	69,0	4.356.878
1945-1972	26,8	34,8	61,6	7.045.319
1973-1991	27,9	27,3	55,2	5.489.545
1992-2005	20,8	11,6	32,4	1.653.441
2006-2015	8,6	4,6	13,2	288.174
Dopo il 2015	2,8	3,3	6,1	19.587
Totale 2015-2026	23,0	28,5	51,5	

Distribuzione delle APE rilasciate dal 2015 ad oggi per classe energetica rilevata; stima del numero di abitazioni ricadenti in ciascuna classe energetica

Classe energetica	A4	A3	A2	A1	B	C	D	E	F	G
Distribuzione APE	4,4	2,0	2,4	3,0	3,6	5,7	11,2	16,2	23,0	28,5
Numero abitazioni	1.566.861	712.209	854.651	1.068.314	1.281.977	2.029.797	3.988.373	5.768.897	8.190.409	10.148.985

Fonte: stime su dati SIAPE e Istat

Approfondimento patrimonio per classe energetica

Uno spaccato più veritiero dello stato del patrimonio abitativo italiano lo si può ottenere analizzando la situazione energetica degli immobili per i quali è stata richiesta la predisposizione dell'APE in occasione di un passaggio di proprietà o di una locazione.
Negli ultimi 10 anni, questa componente ha interessato circa 5,5 milioni di abitazioni. A fronte di una percentuale complessiva del 51% di edifici energivori stimati sul totale del campione, il valore sale di ben 8-10 punti percentuali se si considera esclusivamente la componente di abitazioni che richiedono l'APE per la compravendita o l'affitto (escludendo quindi i casi legati a lavori di ristrutturazione o efficientamento energetico, dove spesso il valore riflette anche la situazione post-intervento).

Numero APE rilasciate per periodi di riferimento, valore complessivo, ripartizione e media annua per tipologia di richiesta

Numero APE rilasciate	PERIODO 2015-2025			PERIODO 2023-2025		
	Totale periodo	Ripartizione APE rilasciate	Media annua periodo	Totale periodo	Ripartizione APE rilasciate	Media annua periodo
Riqualificazione energ.	388.099	5,5	35.282	215.085	7,09	71.695
Ristrutturazione imp.	315.179	4,5	28.653	188.503	6,22	62.834
Passaggi di proprietà	4.126.669	58,5	375.152	1.868.326	61,60	622.775
Locazione	1.477.457	20,9	134.314	641.938	21,17	213.979
Nuova costruzione	316.130	4,5	28.739	119.101	3,93	39.700
totale	7.055.327	100,0	641.393	3.032.953		1.010.984

Distribuzione del patrimonio sottoposto ad APE per passaggio di proprietà e locazione per classe energetica

Classe energetica	A4	A3	A2	A1	B	C	D	E	F	G
Passaggio di proprietà	0,7%	0,5%	0,7%	1,3%	2,3%	4,6%	10,7%	17,3%	26,3%	35,4%
Locazione	0,4%	0,3%	0,6%	1,2%	2,2%	5,2%	12,6%	20,0%	27,7%	29,9%

Fonte: stime su dati SIAPE e Istat

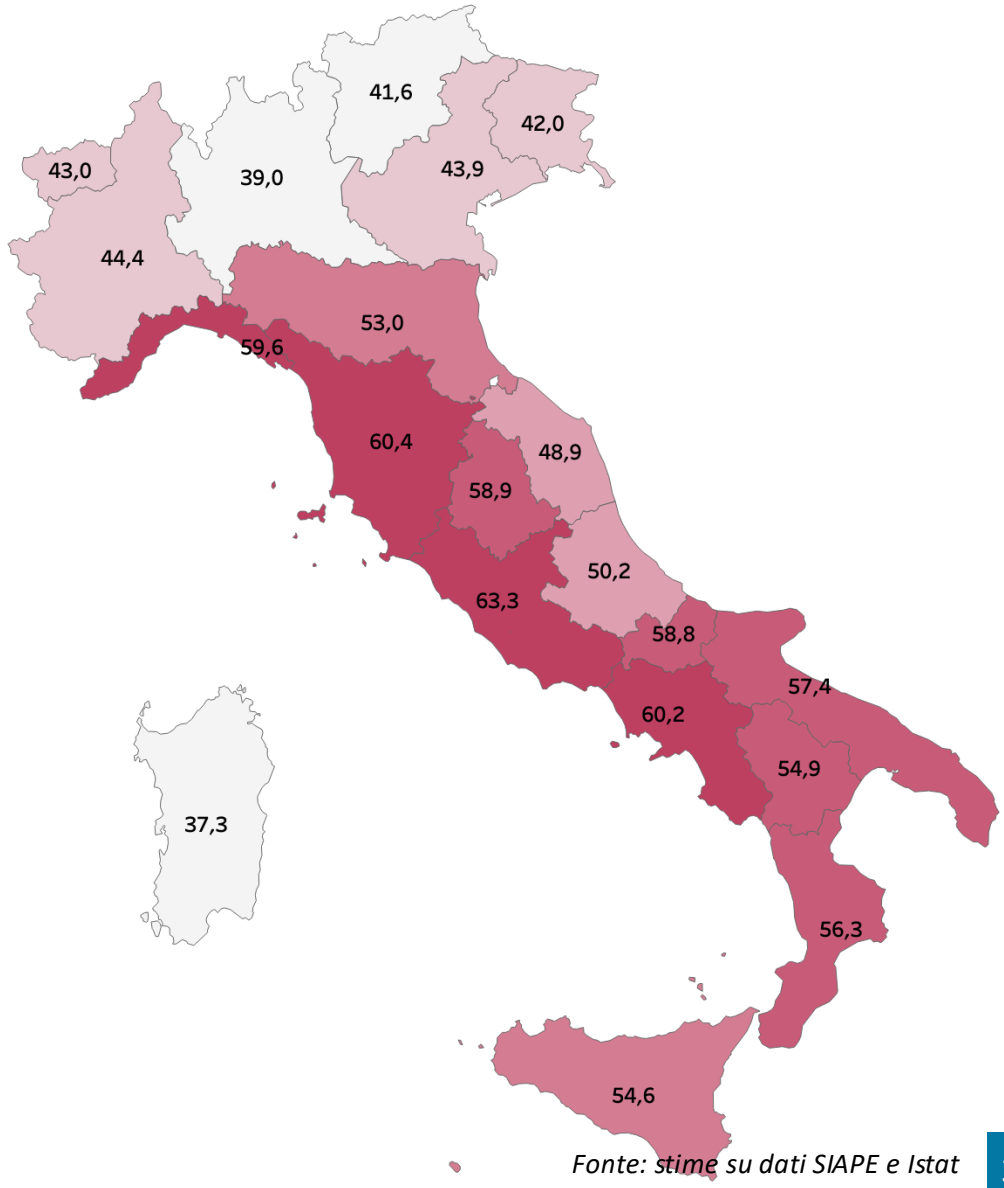
Patrimonio energivoro nelle Regioni

Pesi diversi nelle regioni italiane: il patrimonio risulta più energivoro nel Centro Italia; la regione con i valori più alti è il Lazio dove circa il 63% del patrimonio è fortemente energivoro (F e G)

L'analisi del peso del patrimonio energivoro per regione mostra due realtà distinte in Italia; le regioni del nord assieme alla Sardegna, rilevano incidenza inferiori al 45% escludendo la Liguria e l'Emilia Romagna. Le Regioni del centro e del sud ad esclusione delle marche superano tutte il 50% di peso con punte che superano il 60% nel caso della Toscana, Lazio, Campania.

1.B

Peso delle abitazioni in classe energetica F e G per Regione sul totale delle abitazioni



Fonte: stime su dati SIAPE e Istat

Cosa è stato ristrutturato negli ultimi 10 anni

Il 15-20% del patrimonio residenziale ha subito un intervento di ristrutturazione seppur minimo; il 6% degli edifici residenziali è invece stato sottoposto a ristrutturazione pesante e complessiva

Incrociando le diverse banche dati disponibili, si stima che negli ultimi dieci anni circa il 15-20% del patrimonio abitativo italiano sia stato interessato da interventi di riqualificazione energetica o ristrutturazione, spaziando dalla semplice sostituzione degli infissi alle opere strutturali più pesanti.

A conferma di ciò, i dati relativi alle dichiarazioni dei redditi che hanno beneficiato dei bonus edilizi dal 2015 al 2023 registrano circa 7,3 milioni di unità immobiliari interessate da interventi, a fronte di un ammontare complessivo di 74 miliardi di euro e di una spesa media per singola unità di circa 10.200 euro.

Tuttavia, le ristrutturazioni "pesanti e globali», vale a dire quegli interventi capaci di mutare radicalmente la classe energetica dell'intero edificio, si concentrano principalmente sui 400.000-500.000 edifici trainati dal Superbonus e su una quota parte degli Ecobonus globali. Complessivamente, parliamo di circa 700.000 unità, pari a una quota del 6% sul totale del patrimonio edilizio residenziale.

Ultimi 10 anni

15-20%
del patrimonio abitativo italiano sottoposto a interventi

6%
del patrimonio abitativo italiano sottoposto a interventi pesanti e globali

Fonte: stime su dati SIAPE, MEF, Istat, Agenzia delle Entrate

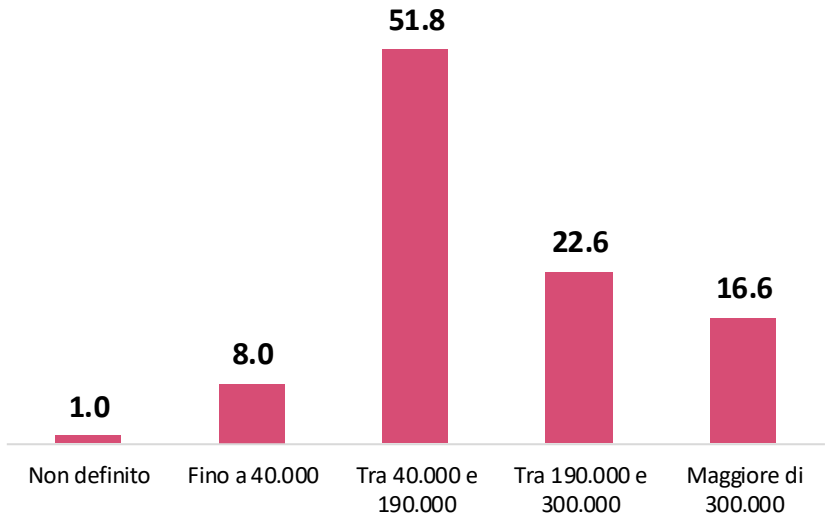
Dove si ristruttura maggiormente

1.B

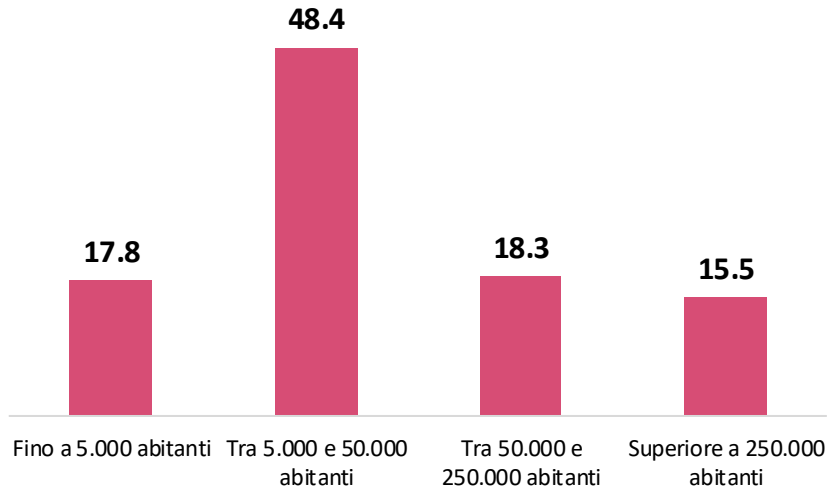
Dal 2017 in poi, gli interventi di ristrutturazione si concentrano soprattutto sugli immobili con **Valore Stimato di Mercato compreso tra 40.000 e 190.000 euro, che rappresentano il 51,8% del totale**.
Seguono gli immobili nella fascia 190.000–300.000 euro, con il 22,6%, e quelli con valore superiore a 300.000 euro, pari al 16,6%. Le ristrutturazioni effettuate risultano quindi fortemente concentrate sulla fascia di mercato intermedia.
Anche dal **punto di vista territoriale emerge una concentrazione precisa: quasi la metà degli interventi (il 48,4%) ricade nei comuni tra 5.000 e 50.000 abitanti.** I comuni fino a 5.000 abitanti rappresentano il 17,8% degli interventi, mentre quelli tra 50.000 e 250.000 abitanti si attestano al 18,3%. Le città con oltre 250.000 abitanti incidono invece per il 15,5%.
Il dato rispecchia la distribuzione del patrimonio abitativo per classe dimensionale dei comuni.
Nel complesso, quindi, la ristrutturazione ha interessato soprattutto immobili di valore medio situati nei comuni di piccola e media dimensione.

	Fino a 5.000 ab	Da 5.000 a 50.000 ab	Da 50.000 a 250.000 ab	Oltre 250.000 ab
Numero abitazioni totali	7.872.297	16.712.775	6.230.242	4.795.159
Distribuzione delle abitazioni	22,1	46,9	17,5	13,5
Distribuzione delle abitazioni sottoposte a interventi di ristrutturazione	17,8	48,4	18,3	15,5

Ripartizione degli interventi di ristrutturazione per classi di Valore Stimato di Mercato (VSM)



Ripartizione degli interventi di ristrutturazione per dimensione dei comuni nei quali sono ricaduti gli interventi



Fonte: elaborazione su dati MEF

Abusi e condoni:
primi dati per inquadrare il tema

SEZIONE 1.C

Abusi edilizi in Italia

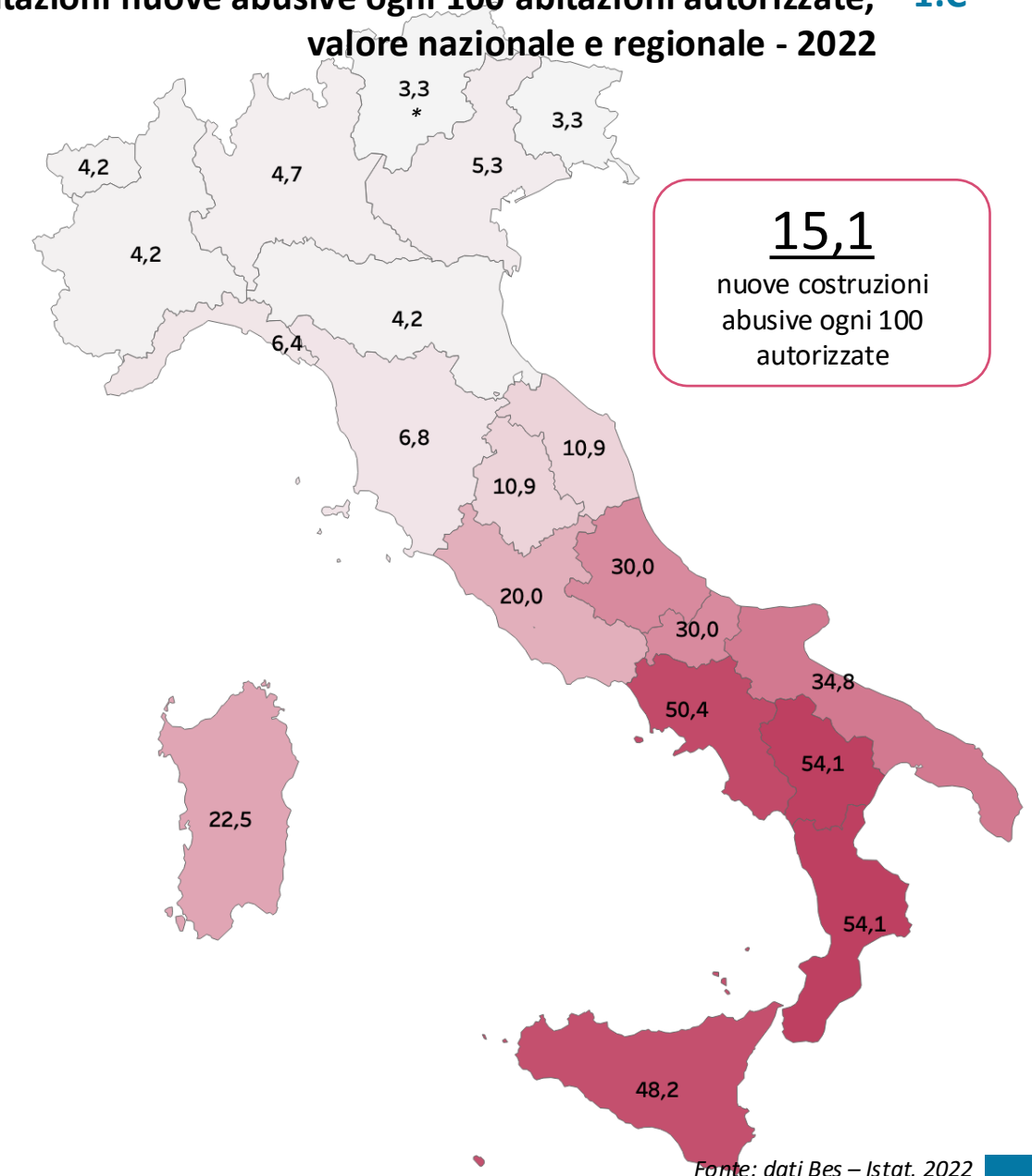
15,1 abitazioni abusive ogni 100 autorizzate con punte che superano il 50% in Basilicata, Calabria e Campania

L'abusivismo edilizio rimane ancora un fenomeno molto diffuso in Italia; in base a rilevazioni ISTAT, sono circa il 15% gli edifici abusivi realizzati ogni anno, sul totale degli approvati. Ciò significa che, per ogni 100 nuove case autorizzate, 15 presentano difformità di vario livello. Il rapporto cambia notevolmente da nord a sud: si stimano circa 5 costruzioni abusive al Nord, 15 al Centro e 40 al Sud. Il rapporto però sottolinea che in alcune Regioni del Mezzogiorno - come Campania, Basilicata e Calabria - il tasso raggiunge picchi di 50-54 case irregolari ogni 100 approvate.

L'analisi dei dati Legambiente stima mediamente pari a 153,1 le ordinanze di demolizione emesse nel periodo 2004-2022, con una densità di ordinanze pari a 2,6 per kmq.

Aree territoriali	Costruzioni abusive ogni 100 autorizzate
Nord	4,6
Centro	14,7
Sud	42,1
Isole	36,3

Abitazioni nuove abusive ogni 100 abitazioni autorizzate, valore nazionale e regionale - 2022 **1.C**



Fonte: dati Bes – Istat, 2022

** Stima valore medio Provincia Autonoma di Trento e Bolzano*

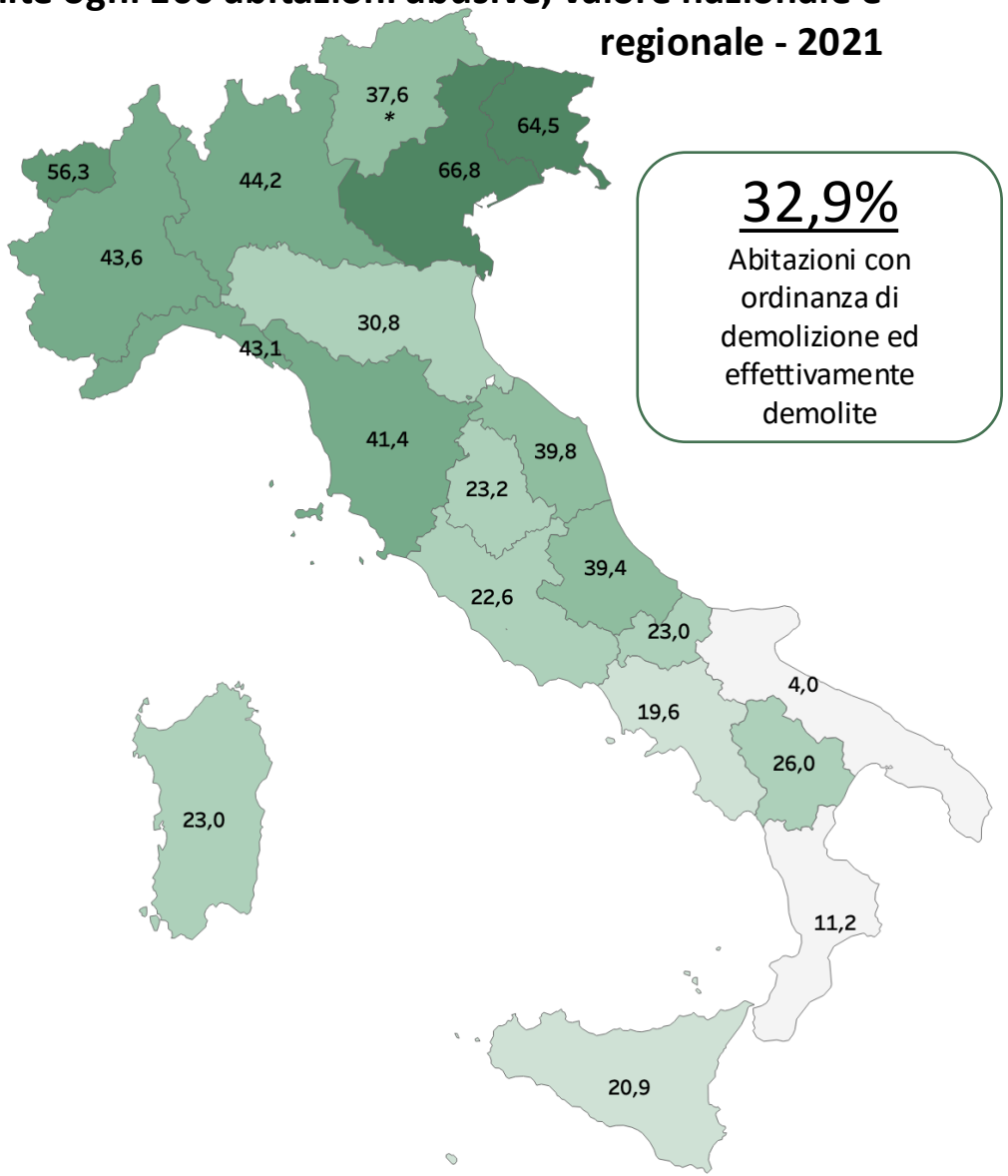
Abusi edilizi in Italia

Il 32,9% del patrimonio abusivo viene demolito, il 3,8% viene trascritto nei registri comunali; differenze sostanziali tra regioni

L'analisi di Legambiente (dati 2004-2020) evidenzia come a fronte delle ordinanze emesse di demolizione degli immobili abusivi rilevati, solo il 32,9% delle demolizioni venga eseguito. Il divario territoriale è sintomatico di una frammentazione amministrativa: si passa dall'efficienza del Veneto, con il 66,8% di ordinanze di demolizione eseguite, al dato limitato al 4,0% della Puglia.

Il dato più allarmante riguarda l'acquisizione al patrimonio comunale: solo il 3,8% degli immobili non demoliti viene regolarmente trascritto nei registri immobiliari. L'istruttoria delle pratiche è frenata da un complesso iter burocratico, aggravato da carenze organiche e da un'incapacità cronica di coordinamento normativo.

Abitazioni con ordinanza di demolizione ed effettivamente demolite ogni 100 abitazioni abusive, valore nazionale e regionale - 2021 **1.C**



32,9%
Abitazioni con ordinanza di demolizione ed effettivamente demolite

Fonte: dossier Abbatti l'abuso, Legambiente, 2021
** Stima valore medio Provincia Autonoma di Trento e Bolzano*

Condoni edilizi

4 milioni di pratiche inevase dei condoni; 21 anni il tempo necessario se si considera il ritmo medio annuo smaltito tra il 2016 e il 2019

Migliaia di pratiche inevase. I dati contenuti nel secondo rapporto di Sogeea datato al 2019, rilevano poco più di 15 milioni di pratiche relative ai tre condoni edilizi delle quali ancora inevase circa il 28,4% pari a 4,2 milioni di pratiche.

Delle pratiche presentate, il 66,7% fa riferimento al condono 1985, il 19% al condono 1994 e il rimanente 14,3% al condono 2003. Se si rapporta per ciascun condono il numero di pratiche presentate e quelle evase emerge quanto segue:

- a 34 anni dal condono 1985 è stato evaso il 73% delle pratiche, con ancora 2,8 mln di pratiche da evadere
- a 25 anni dal condono 1994 è stato evaso il 68% delle pratiche, con ancora circa 810.000 pratiche da evadere
- a 16 anni dal condono 2003 è stato evaso il 63% delle pratiche, con ancora circa 610.000 pratiche da chiudere

Dati di sintesi dei condoni edilizi per anno, pratiche evase e non evase (valori assoluti e %)

Anno condono	Totale istanze presentate	Distribuzione istanze per anno condono (%)	Istanze da evadere	Peso inevaso sul totale istanze per anno (%)	Pratiche evase	Peso pratiche evase su totale per anno (%)
1985	10.816.634	66,7	2.842.938	26,3	7.973.696	73,7
1994	2.542.244	19,0	810.367	31,9	1.731.877	68,1
2003	1.648.321	14,3	610.592	37,0	1.037.729	63,0
Totale	**15.007.199**		**4.263.897**	**28,4**	**10.743.302**	**71,6**

Fonte: dati secondo rapporto Sogeea, 2019

Condoni edilizi

Solo lo 0,9% dei comuni non è stato interessato da domande di sanatoria; la Campania rileva il maggior ritardo, mentre la Lombardia detiene il primato per istanze ricevute e gestite

Sogeea stima al 2019 altri 21 anni per svuotare gli archivi comunali e sbrigare tutte le pratiche presentate nei tre condoni edilizi, considerando che dal 2016 al 2019 sono state evase e chiuse mediamente 200.400 pratiche l'anno, un numero irrisorio se rapportato alle pratiche da evadere (circa 4,2 milioni).

Dal punto di vista regionale, la Lombardia rileva il numero di pratiche presentate ed evase più elevato, seguita dal Piemonte; la Campania ha il record di pratiche ancora arretrate, seguita dal Lazio e dalla Sicilia. Più virtuose le regioni dell'Emilia Romagna, Trentino Alto Adige e Veneto dove in alcune province si rileva la chiusura totale di tutte le pratiche.

200.400
pratiche medie evase all'anno

21 anni
Per la chiusura di tutte le pratiche

Lo stato dell'arte in alcune Regioni italiane

Regione	Domande Totali Raccolte	Istruttorie Concluse	Pratiche Arretrate (da terminare)	Stato di Avanzamento
Lombardia	1.942.096	1.633.116	316.715	1ª per domande raccolte e gestite
Piemonte	1.732.644	1.353.866	379.716	2ª per volume complessivo di pratiche
Lazio	1.620.749	1.014.644	623.897	2ª regione per pratiche ancora arretrate
Campania	1.410.496	784.828	656.832	Maggiore ritardo e record di fondi da incassare
Sicilia	1.313.313	690.159	623.109	3ª regione per pratiche ancora arretrate
Emilia Romagna				Più virtuosi. Bologna, Ferrara e Ravenna hanno concluso tutti gli iter
Trentino A.A.				Gestione virtuosa: la città di Trento ha concluso l'iter
Veneto				Gestione virtuosa nelle città di Vicenza e Chioggia

Fonte: dati secondo rapporto Sogeea, 2019

ANALIZZARE IL FENOMENO

SEZIONE 2

Contenuti della sezione

2 survey che hanno visto il coinvolgimento di 1.000 famiglie e 12.879 professionisti geometri (16% del totale degli iscritti alla Cassa geometri)

La presente sezione restituisce gli esiti delle indagini qualitative realizzate attraverso la somministrazione di due survey distinte: una rivolta ai professionisti e una alle famiglie. Questa impostazione consente di raccogliere due punti di vista complementari sullo stesso fenomeno. Da un lato, quello delle famiglie, che valutano, decidono o rinviano l'avvio di interventi di ristrutturazione, riqualificazione o trasformazione del proprio patrimonio immobiliare; dall'altro, quello dei geometri, che accompagnano professionalmente tali processi e che, nella pratica quotidiana, si confrontano con criticità tecniche, documentali, amministrative e normative.

Nello schema a destra vengono presentate le principali caratteristiche delle due rilevazioni, con riferimento alla composizione del campione, ai temi indagati e alle modalità di somministrazione dei questionari.

Survey professionisti

MODALITA'

Mediante questionario somministrato a tutti gli iscritti alla Cassa attraverso piattaforma online

ADESIONE

12.879 geometri
16% degli iscritti alla Cassa geometri

CONTENUTI

- Criticità ricostruzione stato legittimo
- Cause delle criticità
- Rapporto con pubblica amministrazione
- Effetti sulle pratiche
- Soluzioni proposte
- Approfondimento: impatto economico

Survey famiglie

MODALITA'

Mediante indagine telefonica diretta a un campione rappresentativo di famiglie

ADESIONE

1.000 famiglie

CONTENUTI

- Caratteristiche degli immobili: tipologia di possesso, stato manutentivo, età ecc.
- Conoscenza dell'immobile
- Esperienze di ristrutturazione o riqualificazione
- Tempi per l'avvio dei lavori
- Ostacoli incontrati o percepiti
- Rapporto con professionisti e amministrazioni
- Incentivi e decisioni all'investimento
- Focus prospettive di acquisto intervento

Indagine ai geometri

SEZIONE 2.A

Metodologia e campione

Il questionario ha **coinvolto 12.879 geometri italiani, i quali rappresentano il 16% del totale** dei professionisti attivi iscritti alla Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri.
Tuttavia, si è reso necessario applicare alcuni processi di selezione e pulizia del dato per l'elaborazione necessaria all'analisi:

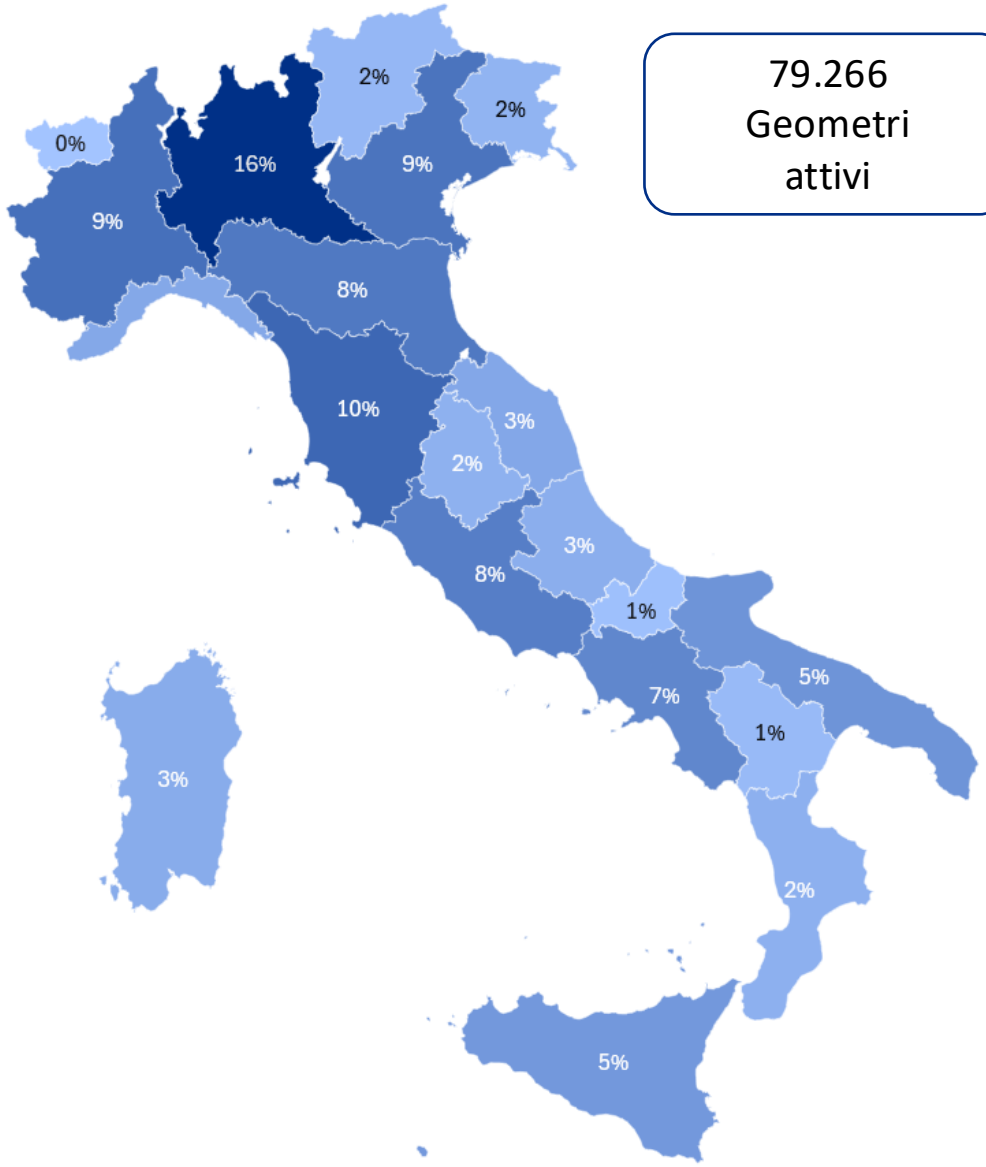
- Identificazione delle risposte dettate da scarsa attenzione o «soddisfazione dell'intervistatore» *(Insufficient Effort Responding);*
- Eliminazione delle risposte anomale (Distanza di Mahalanobis).

Le suddette procedure, hanno permesso di mantenere un campione di 8.945 rispondenti al questionario effettivamente utilizzabili ai fini dello studio.

Area geografica di appartenenza dei geometri italiani iscritti:

Aree territoriali	Numero di geometri attivi	Distribuzione
Nord-Ovest	22639	29%
Nord-Est	16385	21%
Centro	18543	23%
Sud	15461	20%
Isole	6238	8%

Distribuzione regionale dei geometri attivi iscritti alla Cassa: **2.A**



79.266 Geometri attivi

Fonte: elaborazione dati Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

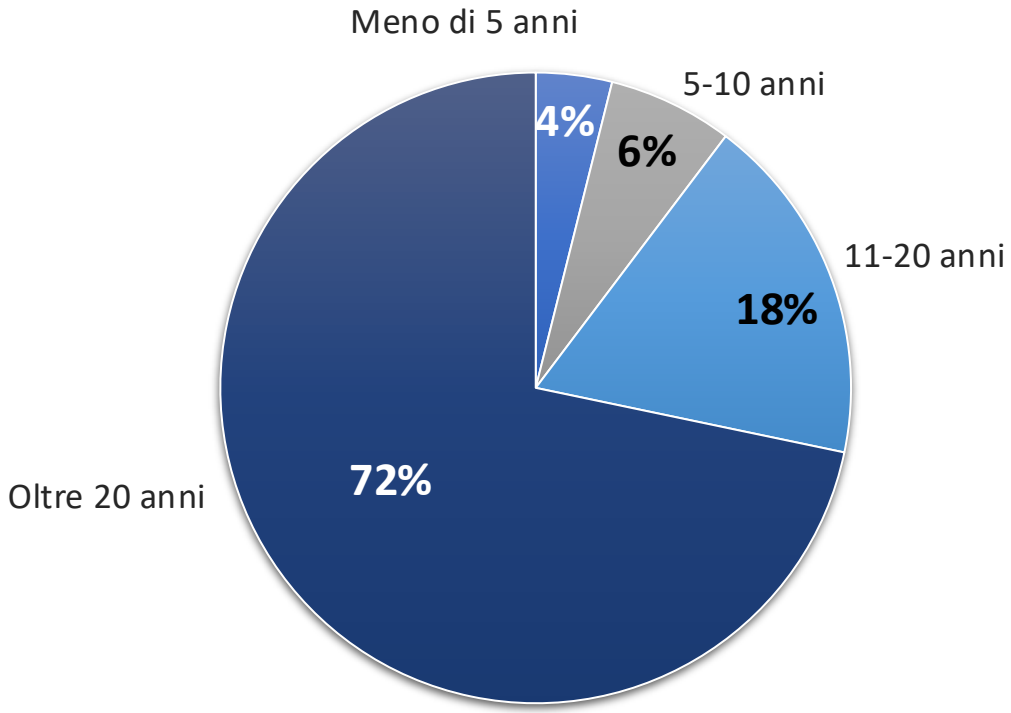
Anni di esercizio e contesto urbano

2.A

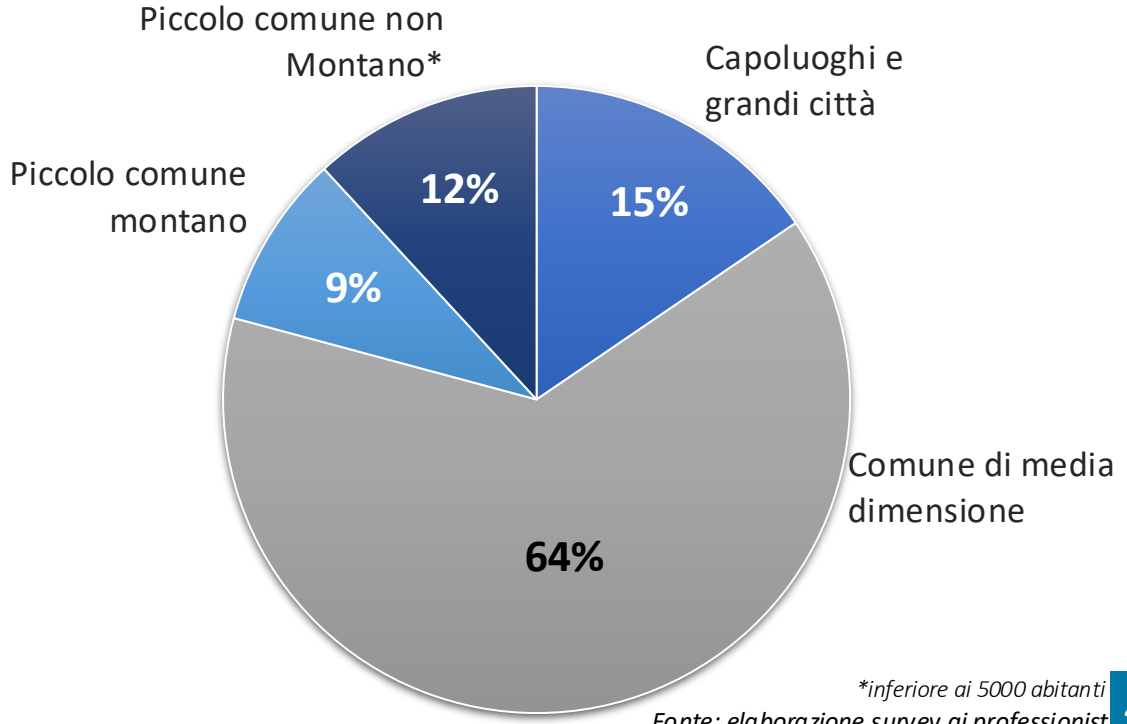
Oltre il 70% dei geometri esercita la professione da più di 20 anni e per oltre il 60% in comuni di media dimensione

Le risposte di 8.945 geometri descrivono una categoria per la maggioranza con molti anni di esercizio: il 71,7% esercita da oltre vent'anni e il 18,0% da 11 a 20 anni, mentre i professionisti più giovani pesano poco (6,4% tra 5 e 10 anni, 3,9% sotto i 5 anni).
Quanto al contesto urbano, la maggioranza opera in comuni di media dimensione (63,7%). Seguono i capoluoghi e le grandi città (15,5%); i piccoli comuni raccolgono nel complesso il 20,8%: 11,9% quelli non montani (sotto i 5.000 abitanti) e 9,0% quelli montani.

Da quanti anni esercita la professione?



In quale contesto urbano opera prevalentemente?



*inferiore ai 5000 abitanti

Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Distribuzione geografica dei geometri intervistati

Il Nord domina il territorio raccogliendo oltre il 60% dei professionisti (la quota dei professionisti iscritti alla cassa è del 50%)

l questionario ha coinvolto 12.879 geometri italiani, invitati a indicare la regione in cui svolgono prevalentemente la propria attività professionale. La distribuzione territoriale dei rispondenti rispecchia in modo equilibrato quella dei geometri professionisti iscritti.

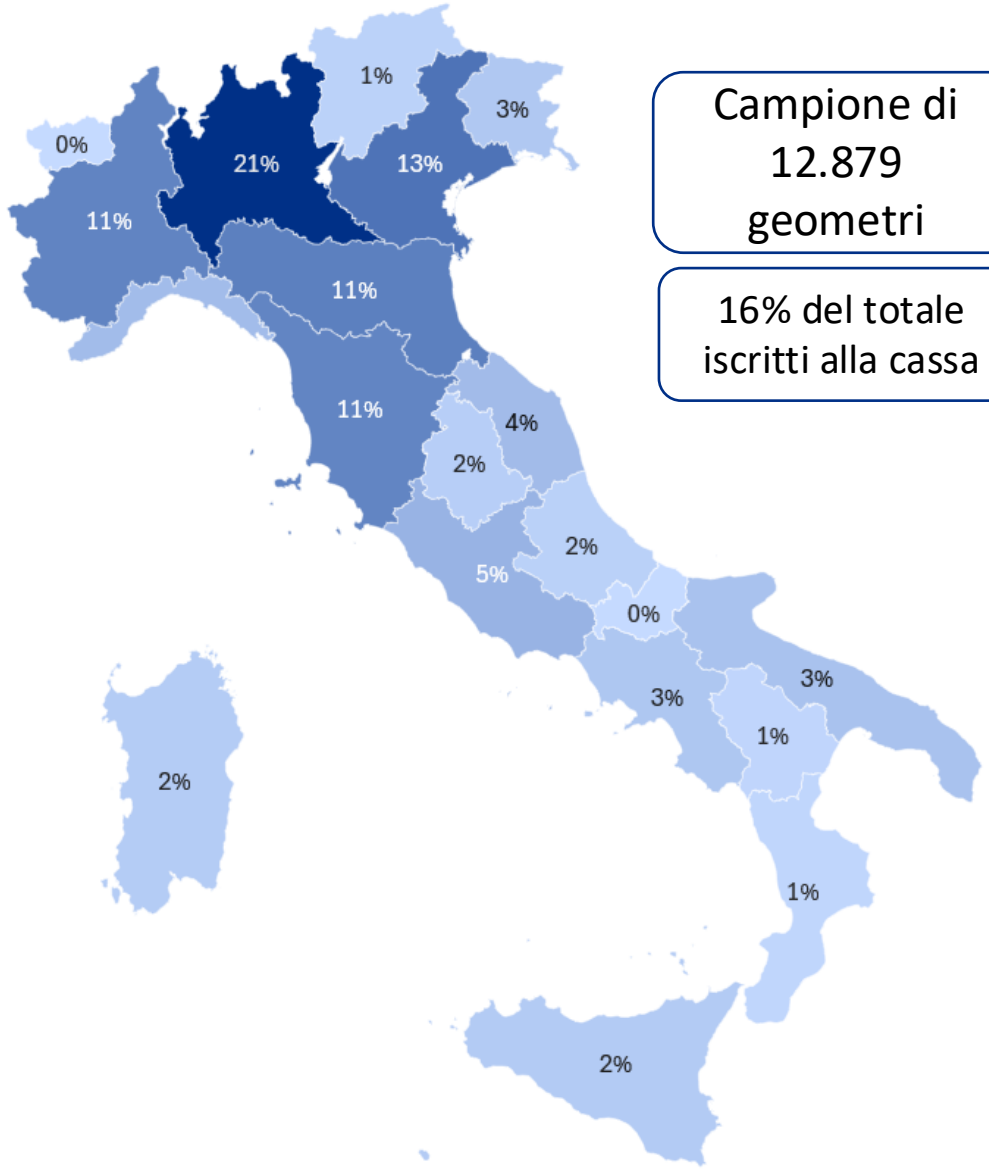
Il Nord-Ovest raccoglie il 36,2% dei rispondenti e il Nord-Est il 28,0%, seguiti dal Centro (21,6%), dal Sud (9,8%) e dalle Isole (4,4%). Quasi due rispondenti su tre operano quindi nel Nord. A livello regionale spicca la Lombardia (20,9%), seguita da Veneto (12,8%), Emilia-Romagna (11,3%), Piemonte (10,8%) e Toscana (10,7%), mentre le regioni più piccole, come Molise e Valle d'Aosta (0,4%), risultano marginali.

Area geografica dove svolge prevalentemente la professione:

Aree terrotoriali	Numero di rispondenti	Percentuale di rispondenti
Nord-Ovest	3207	36%
Nord-Est	2484	28%
Centro	1919	22%
Sud	867	10%
Isole	387	4%

Distribuzione regionale del campione analizzato

2.A



Campione di 12.879 geometri

16% del totale iscritti alla cassa

Fonte: elaborazione survey ai professionisti

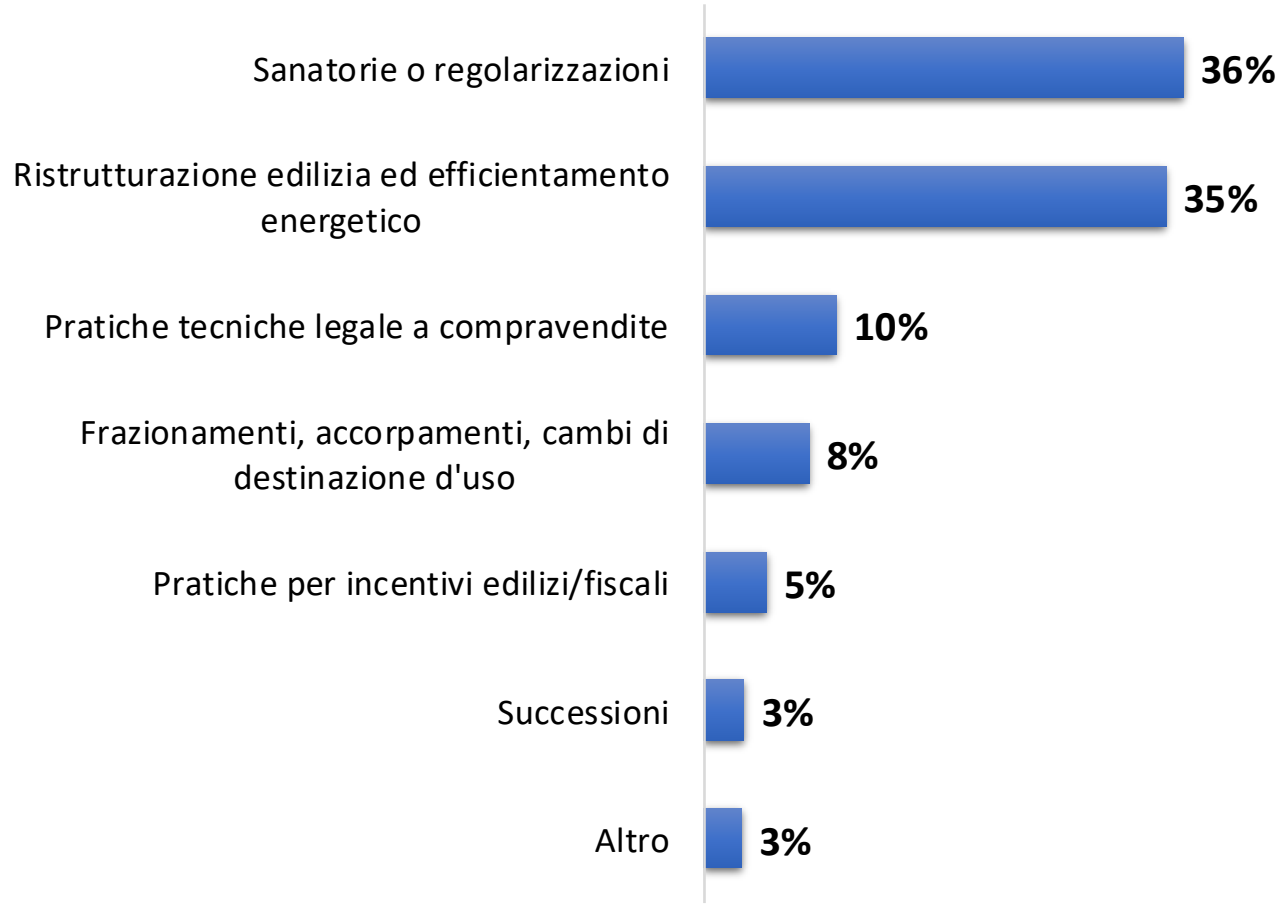
Pratiche edilizie prevalenti

I geometri trattano una maggioranza di pratiche legate a sanatorie, ristrutturazioni e miglioramento energetico.

L'attività dei geometri ruota attorno a due grandi ambiti, che da soli raccolgono oltre il 70% delle indicazioni espresse: da un lato le sanatorie e le regolarizzazioni, dall'altro la ristrutturazione edilizia e l'efficientamento energetico. Il lavoro si concentra quindi in larga misura sul patrimonio edilizio esistente, tra interventi di recupero e messa in regola degli immobili.

Seguono, più distanziate, le pratiche tecnico-legali legate alle compravendite e quelle per frazionamenti, accorpamenti e cambi di destinazione d'uso, mentre successioni, incentivi edilizi e fiscali e altre tipologie hanno un ruolo marginale.

Tipologie di pratiche trattate prevalentemente:



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

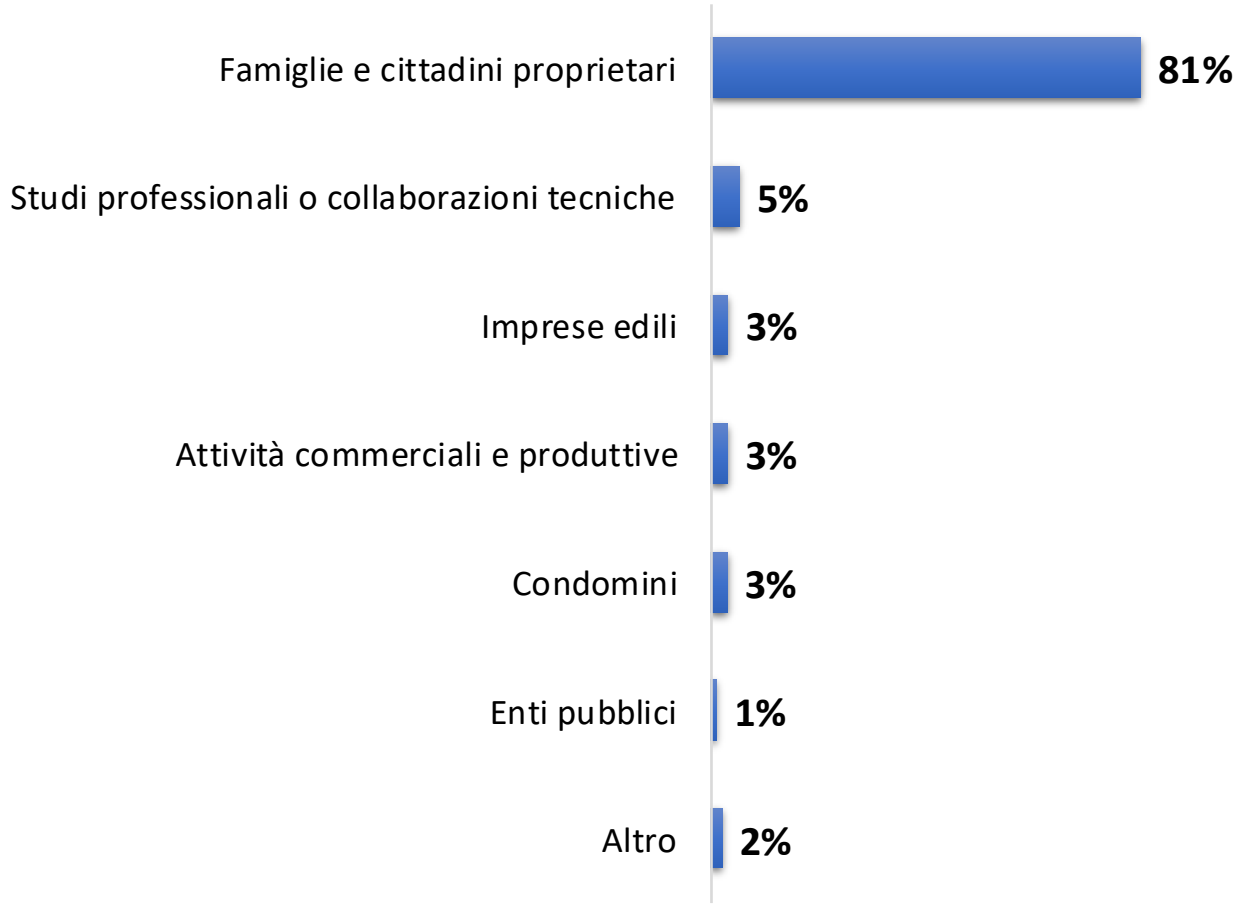
Clientela seguita

Più del'80% dei geometri intervistati segue prevalentemente famiglie e cittadini proprietari.

La clientela dei geometri è fortemente concentrata su un unico segmento: oltre otto professionisti su dieci (81%) lavorano prevalentemente per famiglie e cittadini proprietari. Il dato è coerente con la natura delle pratiche trattate, che riguardano soprattutto la regolarizzazione, il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio abitativo privato.

Le altre tipologie di committenza hanno un peso residuale. Gli studi professionali e le collaborazioni tecniche si fermano al 5%, mentre imprese edili, attività commerciali e produttive e condomini raccolgono il 3% ciascuno. Gli enti pubblici rappresentano appena l'1% delle indicazioni.

Tipologia di clientela seguita prevalentemente:



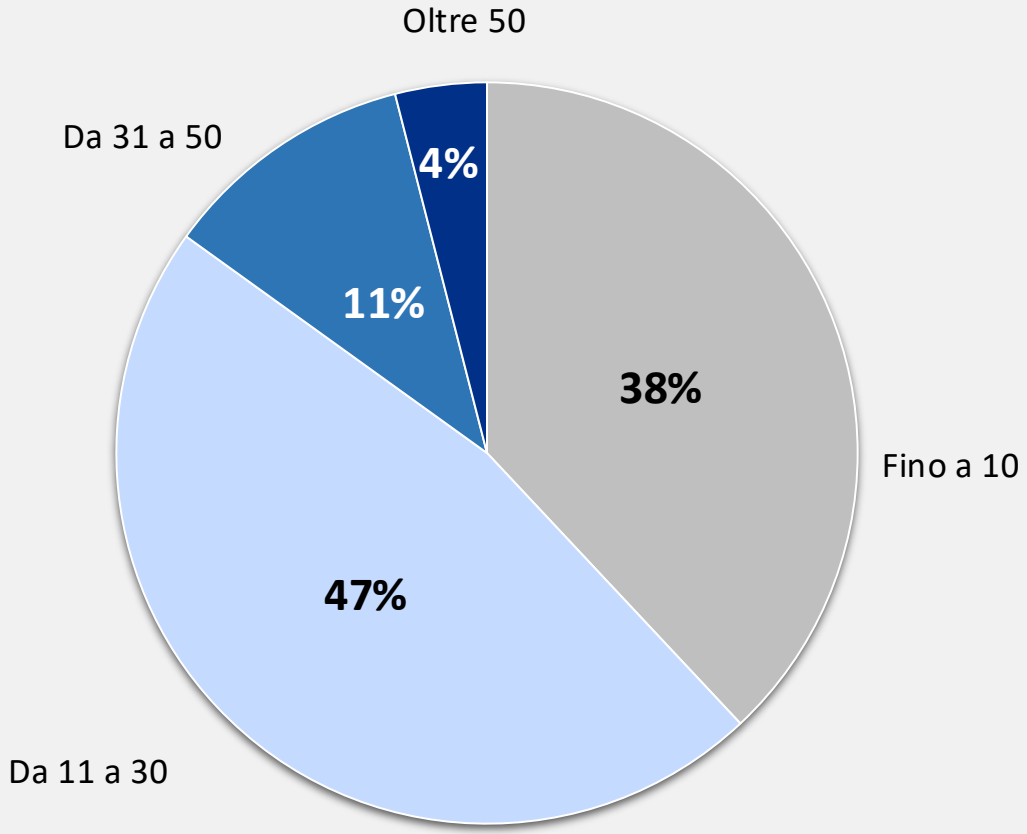
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Quantità di pratiche svolte

In un anno quasi la metà dei geometri svolge in media da 11 a 30 pratiche.

Il quadro che emerge dalle 8.945 risposte registrate è quello di una professione con volumi di lavoro contenuti: quasi la metà dei geometri gestisce tra 11 e 30 pratiche edilizie l'anno e circa quattro su dieci non superano le 10, mentre solo una piccola parte si spinge oltre le 30.

Quante pratiche edilizie svolge in 1 anno?



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Criticità riscontrate nella ricostruzione dello stato legittimo

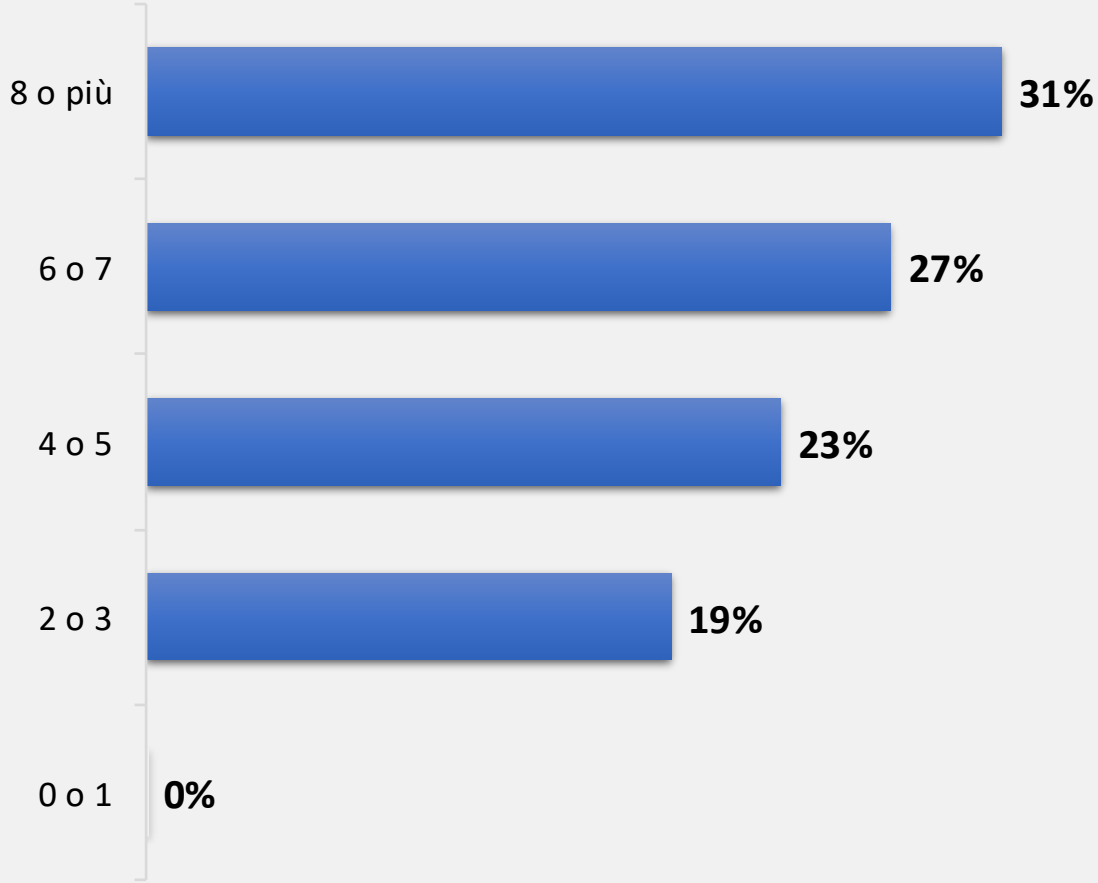
2.A

Su 10 pratiche volte a interventi di ristrutturazione, la maggior parte dei professionisti indica criticità legate alla ricostruzione dello stato legittimo.

Molto più netto è invece il segnale sulle criticità legate alla ricostruzione dello stato legittimo degli immobili, che emergono con grande frequenza negli interventi di ristrutturazione edilizia, sismica o energetica.

Nessun rispondente le considera un fenomeno raro e la maggioranza (58%) le riscontra in almeno sei pratiche su dieci, con quasi un terzo che le incontra in otto o più casi. Si tratta quindi di un problema che accompagna la gran parte dell'attività quotidiana dei professionisti.

Indicativamente su 10 pratiche volte ad interventi di ristrutturazione edilizia/sismica/energetica in quante emergono criticità legate alla ricostruzione dello stato legittimo?



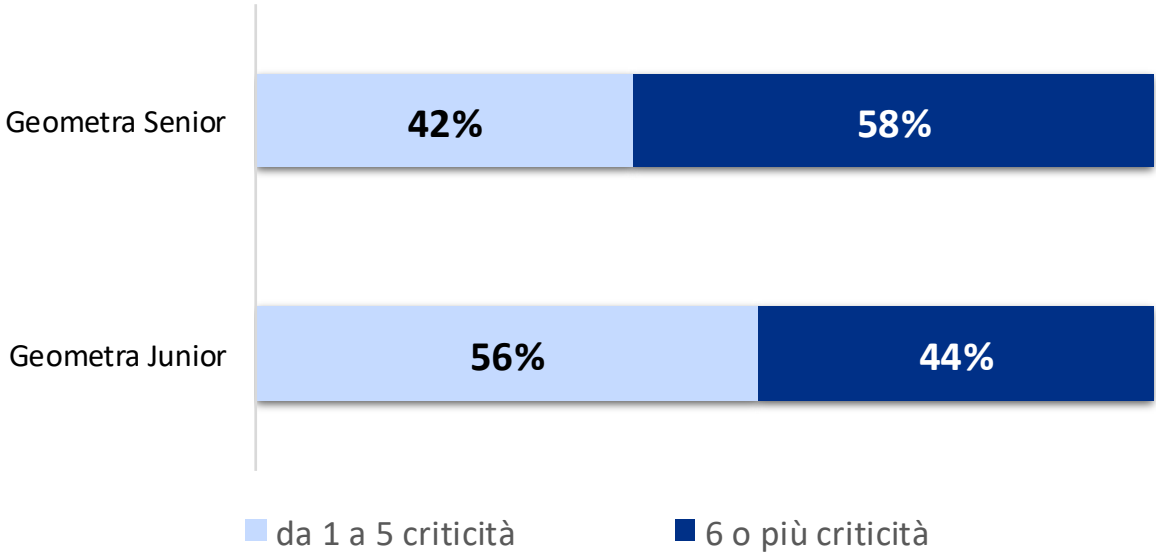
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

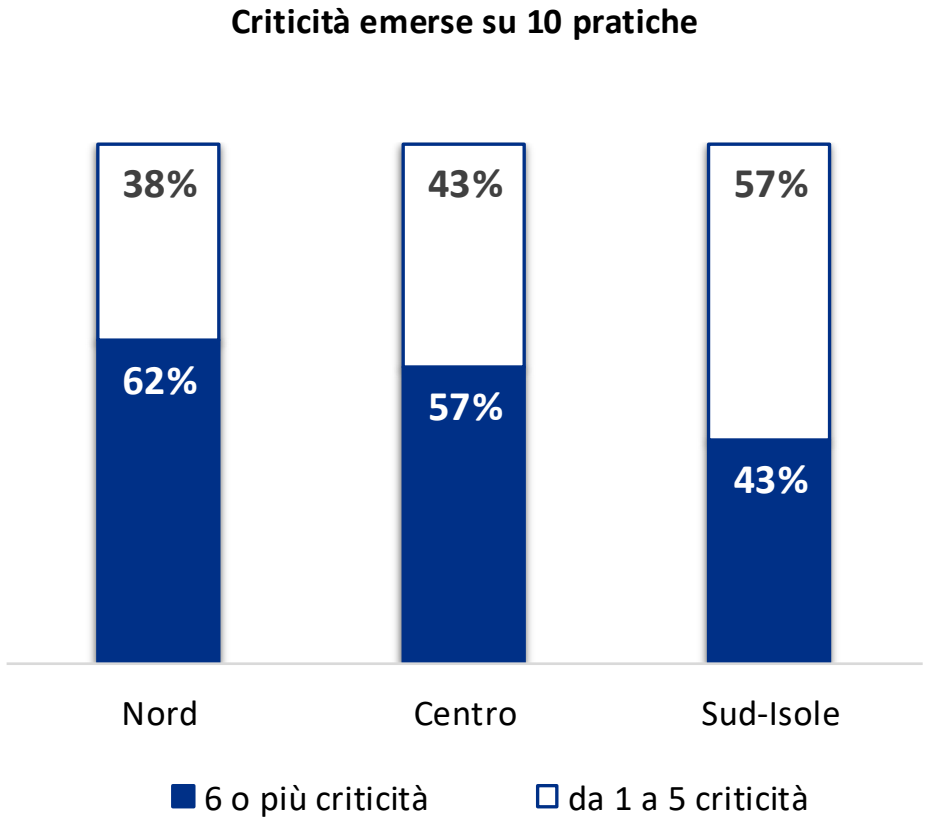
Criticità riscontrate nella ricostruzione dello stato legittimo

Le criticità sono più frequenti al Nord e tra i geometri con maggiore esperienza, che le riscontrano più spesso in almeno sei pratiche su dieci.

La frequenza delle criticità varia sul territorio: al Nord il 62% dei professionisti le incontra in almeno sei pratiche su dieci, quota che scende al 57% nel Centro e al 43% nel Sud e Isole, in linea con quanto emerge sull'evoluzione nel tempo dei casi difficili.

Un divario analogo si osserva in base all'esperienza: tra i geometri Senior (con oltre cinque anni di attività) il 58% segnala sei o più criticità in 10 pratiche, contro il 44% dei colleghi Junior (con meno di 5 anni di attività), tra i quali prevale chi ne riscontra un numero più contenuto.



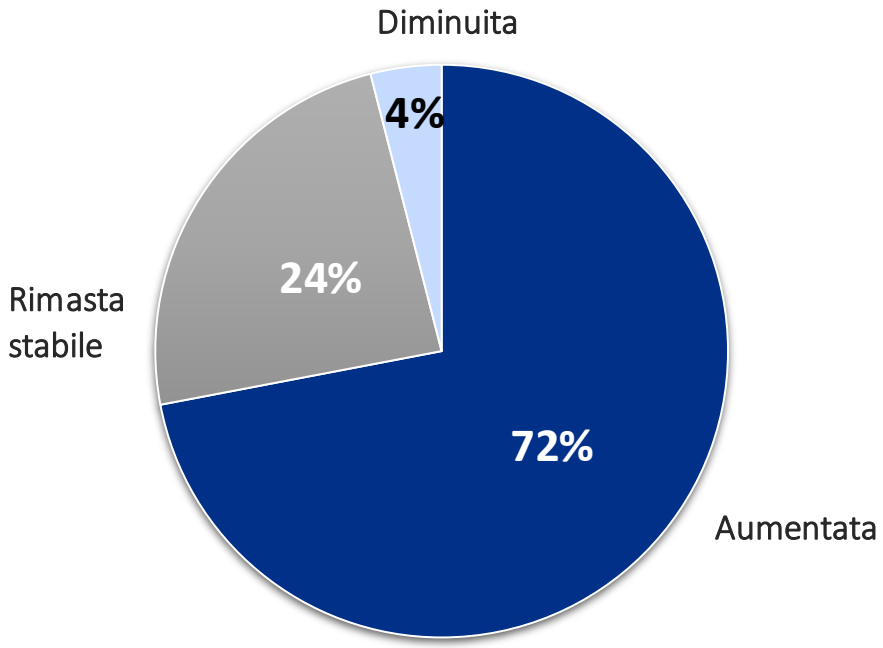


Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Evoluzione della complessità nel tempo

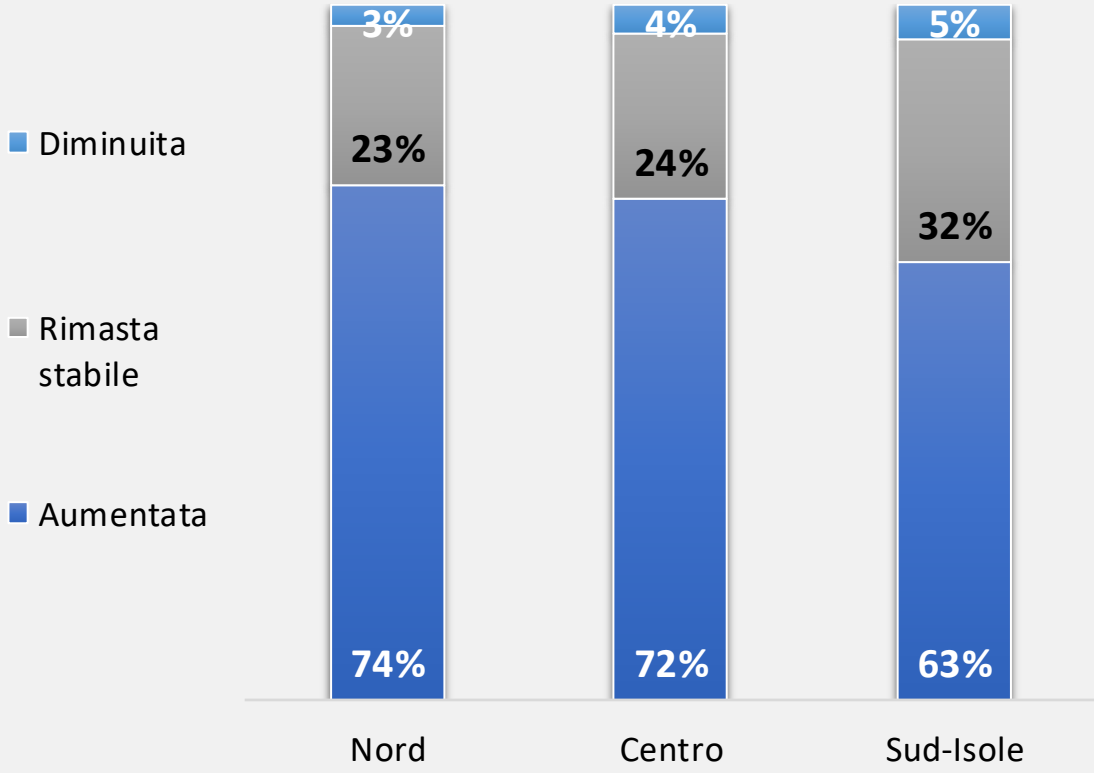
Negli ultimi anni la frequenza di casi difficili di ricostruzione dello stato legittimo è aumentata molto.

Per oltre sette geometri su dieci i casi difficili di ricostruzione dello stato legittimo sono aumentati negli ultimi anni, mentre circa un quarto li giudica stabili.



2.A

Ripartizione per macro-aree territoriali



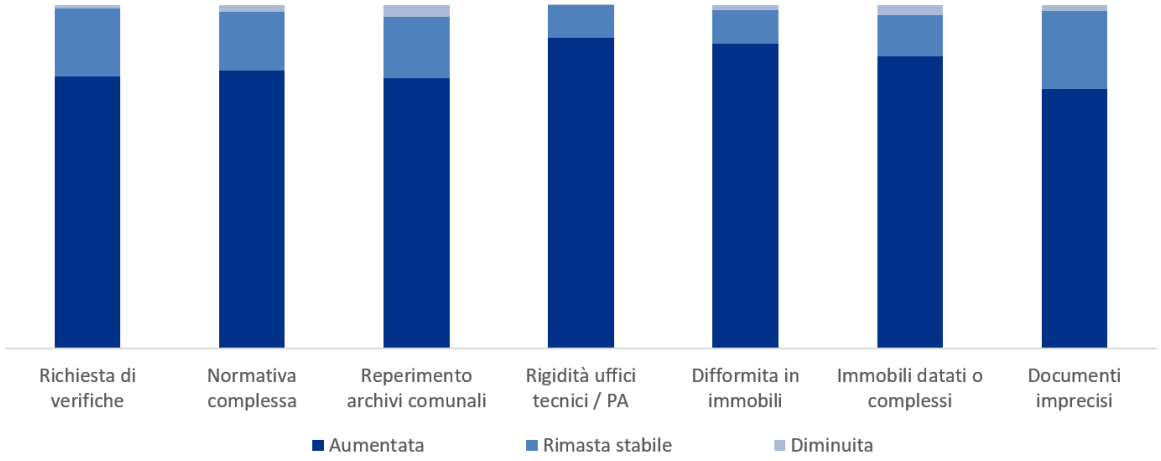
La percezione di un aumento dei casi complessi è diffusa in tutto il Paese, ma più marcata al Nord (74%) e al Centro (72%). Nel Sud-Isole scende al 63%, mentre sale al 32% la quota di chi la giudica stabile.

Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Motivazioni della complessità riferite

La crescente complessità è attribuita soprattutto alla maggiore richiesta di verifiche, alla normativa e agli archivi comunali.

Tra le motivazioni prevale la maggiore richiesta di verifiche, seguita dalla difficoltà di reperire documenti negli archivi comunali, da una normativa complessa e mutevole e dalla rigidità degli uffici tecnici. Pesano meno difformità diffuse ed età degli immobili, mentre i miglioramenti, come la digitalizzazione degli archivi, restano rari.



Motivazioni fornite dai geometri in seguito alla risposta sulla frequenza riferita di casi difficili di ricostruzione dello stato legittimo

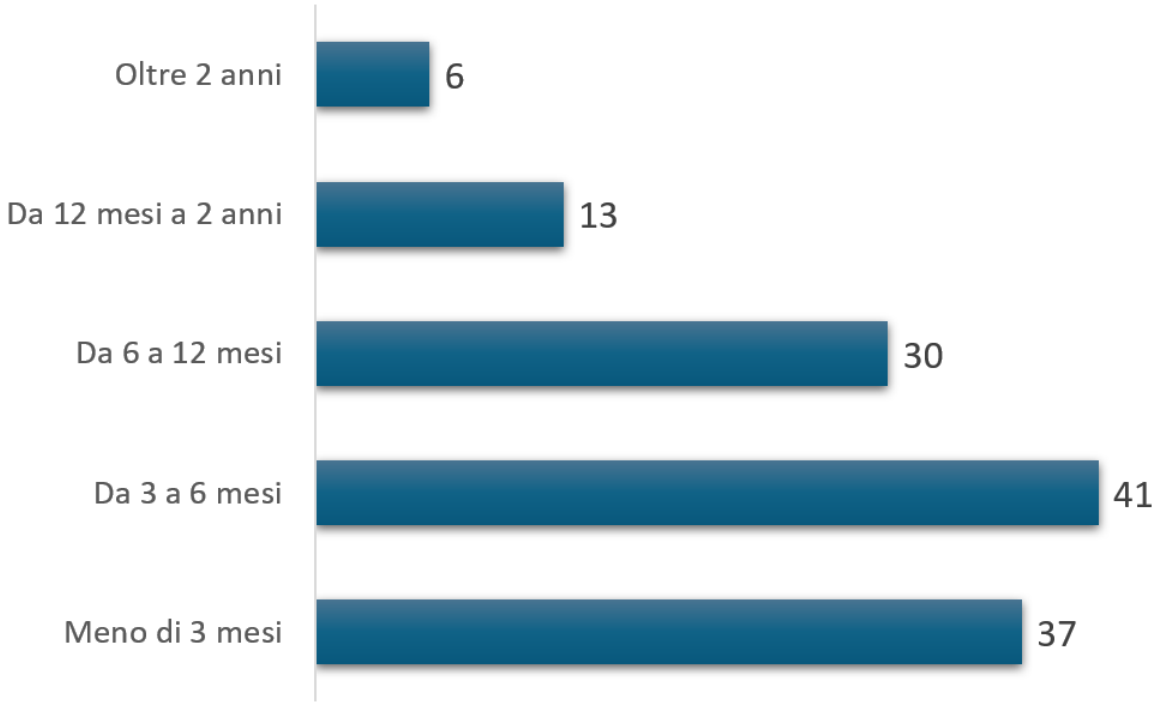


Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Tempi e complessità delle pratiche

La percentuale di pratiche richieste e i lunghi tempi di accesso agli atti generano criticità per le pratiche legate allo stato legittimo

Numero di pratiche richieste, per ogni durata, atte alla verifica, alla regolarizzazione o all'aggiornamento dello stato legittimo (considerando attività tecnica e tempi degli enti locali):



Le pratiche legate allo stato legittimo richiedono tempi spesso lunghi: in media la quota più ampia si conclude tra 3 e 6 mesi, ma una parte non trascurabile supera l'anno.
Già l'accesso agli atti comunali è un passaggio impegnativo: per oltre sette geometri su dieci servono tra 15 e 60 giorni, e circa uno su sette segnala tempi molto variabili da Comune a Comune.

Le criticità, inoltre, allungano sensibilmente l'iter: il gruppo più numeroso stima da uno a tre mesi in più rispetto a una pratica senza problemi, mentre quasi quattro rispondenti su dieci indicano un ritardo superiore ai tre mesi.

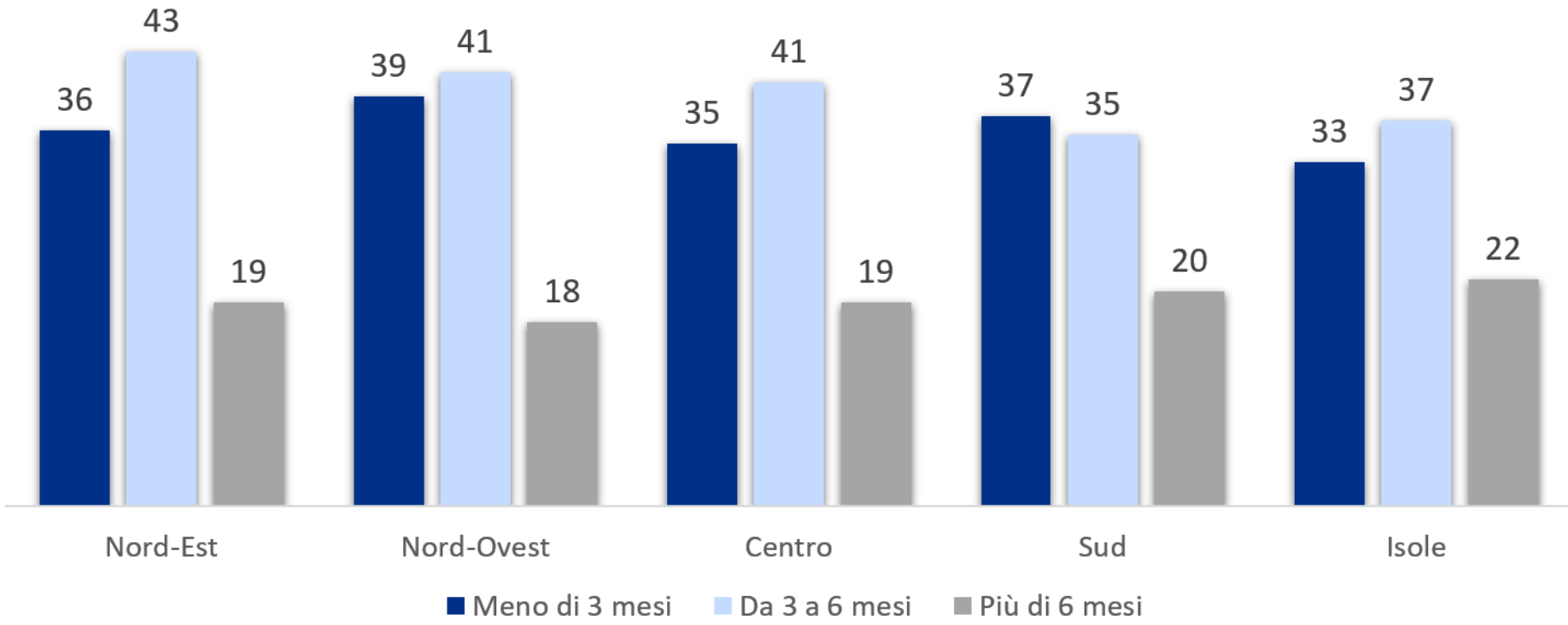
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Tempi e complessità delle pratiche

2.A

La durata delle pratiche varia poco sul territorio: le Isole registrano la quota più alta di iter oltre i sei mesi

Il quadro territoriale è abbastanza uniforme: ovunque la classe più frequente resta quella da 3 a 6 mesi, con l'unica eccezione del Sud, dove prevalgono di poco le pratiche chiuse entro tre mesi. Il Nord-Ovest mostra i tempi più contenuti, con la quota più alta di pratiche entro i tre mesi e la più bassa oltre i sei. All'opposto, nelle Isole più di una pratica su cinque supera il semestre e si osserva la quota più bassa di iter brevi. Le differenze tra le aree restano comunque limitate a pochi punti percentuali.



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

56

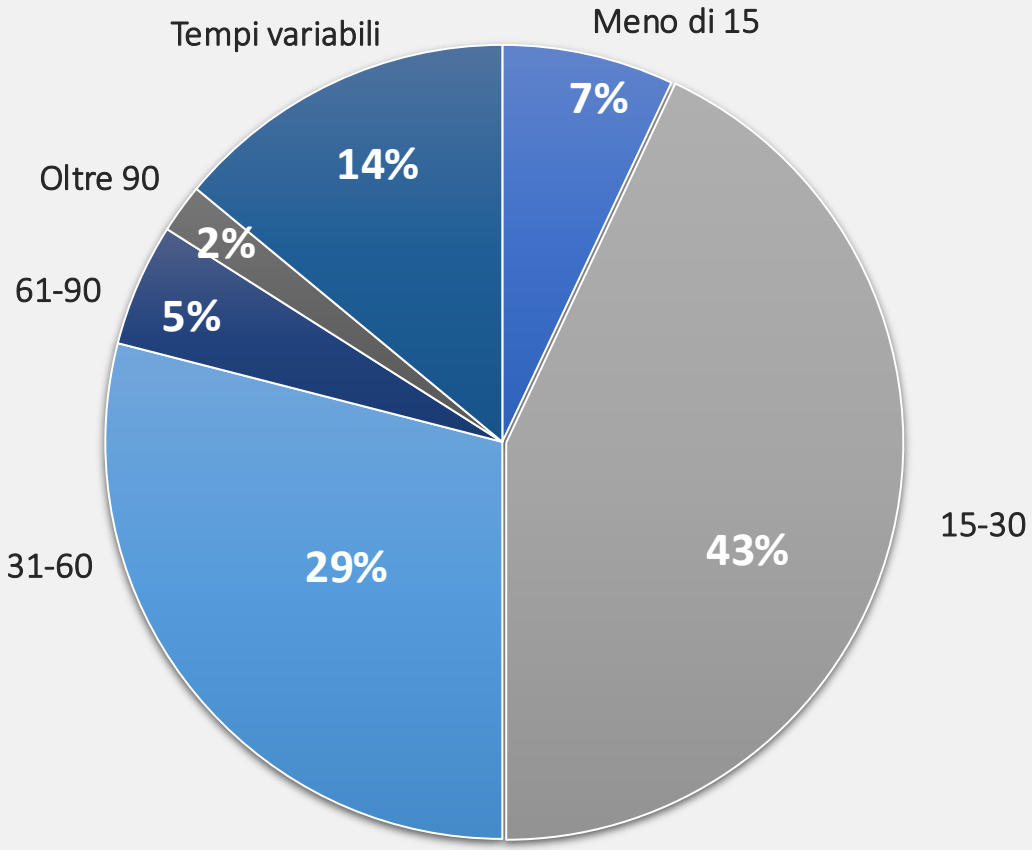
Tempi e complessità delle pratiche

Per oltre un terzo dei geometri l'accesso agli atti richiede più di un mese, con tempi spesso variabili da ufficio a ufficio.

Per la metà dei geometri l'accesso agli atti richiede fino a un mese: il 43% indica tempi compresi tra 15 e 30 giorni, mentre solo il 7% riesce a ottenere la documentazione in meno di due settimane.

Per oltre un terzo degli intervistati (36%) l'attesa supera invece i 30 giorni. Il 29% indica tempi tra uno e due mesi, il 5% tra due e tre mesi e il 2% oltre i 90 giorni. Un ulteriore 14% segnala tempi variabili, a conferma di una forte eterogeneità tra gli uffici.
Sono attese che rallentano in modo significativo le pratiche legate alla verifica dello stato legittimo degli immobili.

Tempo medio (giorni) per l'accesso agli atti, dalla richiesta all'ottenimento della documentazione



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Tempi e complessità delle pratiche

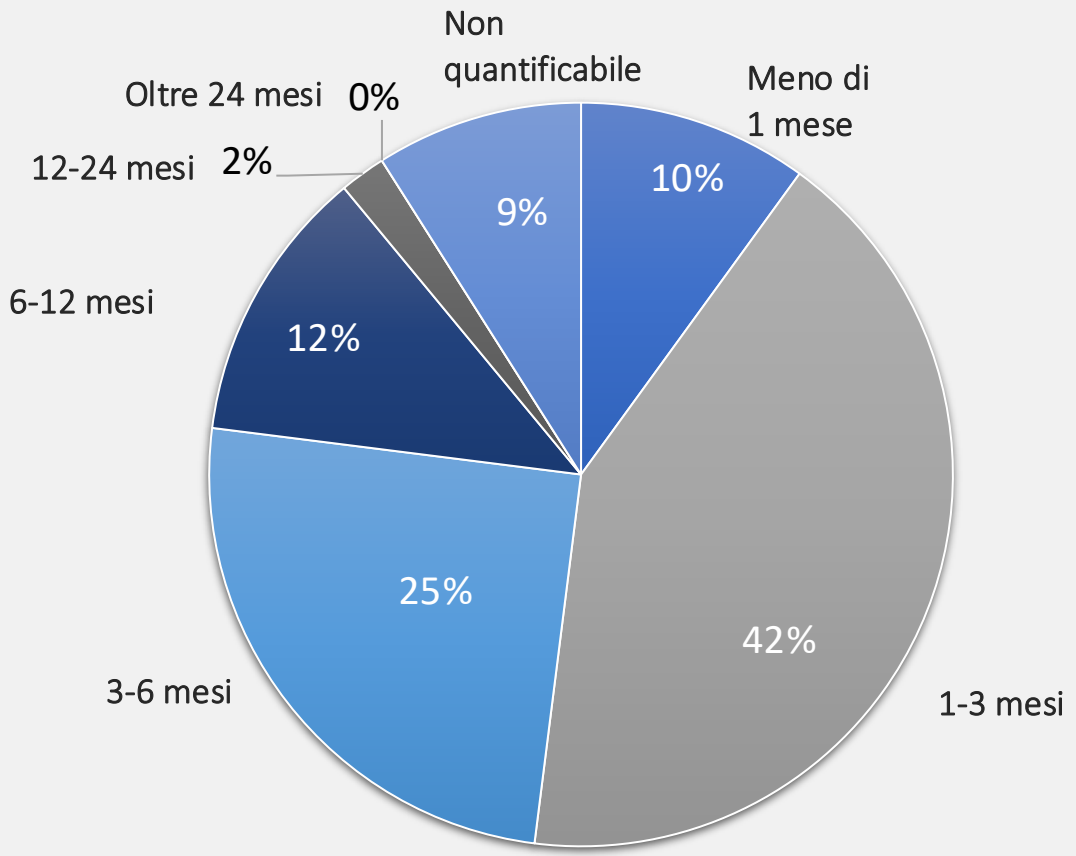
La percentuale di pratiche richieste e i lunghi tempi di accesso agli atti generano criticità per le pratiche legate allo stato legittimo

Le pratiche legate allo stato legittimo richiedono tempi spesso lunghi: in media la quota più ampia si conclude tra 3 e 6 mesi, ma una parte non trascurabile supera l'anno.
Già l'accesso agli atti comunali è un passaggio impegnativo: per oltre sette geometri su dieci servono tra 15 e 60 giorni, e circa uno su sette segnala tempi molto variabili da Comune a Comune.
Le criticità, inoltre, allungano sensibilmente l'iter: il gruppo più numeroso stima da uno a tre mesi in più rispetto a una pratica senza problemi, mentre quasi quattro rispondenti su dieci indicano un ritardo superiore ai tre mesi.

Tempo medio aggiuntivo*	Percentuale di rispondenti
Meno di 1 mese	10%
1-3 mesi	42%
3-6 mesi	25%
da 6 a 12 mesi	12%
da 12 a 24 mesi	2%
Oltre 24 mesi	0%
Non quantificabile	9%

**rispetto ad una pratica priva di criticità*

Problematiche relative allo stato legittimo:



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Pratiche non regolarizzabili

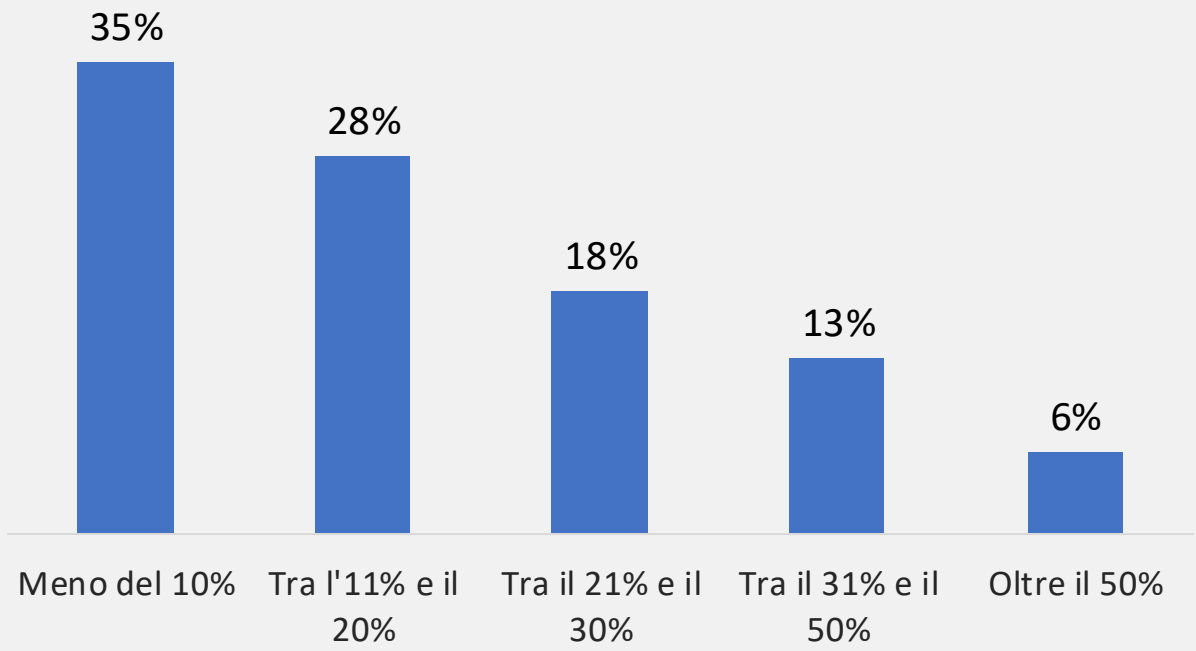
Il 19% sostiene che i casi rappresenti il 30% o più delle pratiche con problematiche legate allo stato legittimo

Il grafico evidenzia come, nei casi in cui emergono problematiche legate allo stato legittimo, la quota di pratiche considerate non regolarizzabili ai sensi delle normative vigenti sia generalmente contenuta. La fascia più rappresentata è infatti quella inferiore al 10%, seguita da quella compresa tra l'11% e il 20%. Al crescere della percentuale di pratiche non regolarizzabili, il numero di risposte diminuisce progressivamente.

Rimane tuttavia una quota, pari al 19% di casi in cui la percentuale di pratiche non regolarizzabili supera il 30% o addirittura il 50%, indicando la presenza di situazioni particolarmente complesse.

Si tratta quindi di una criticità significativa, che per una parte non marginale degli operatori interessa una quota consistente delle pratiche gestite

Pratiche non regolarizzabili con le normative vigenti, nei casi con problematiche legate allo stato legittimo:



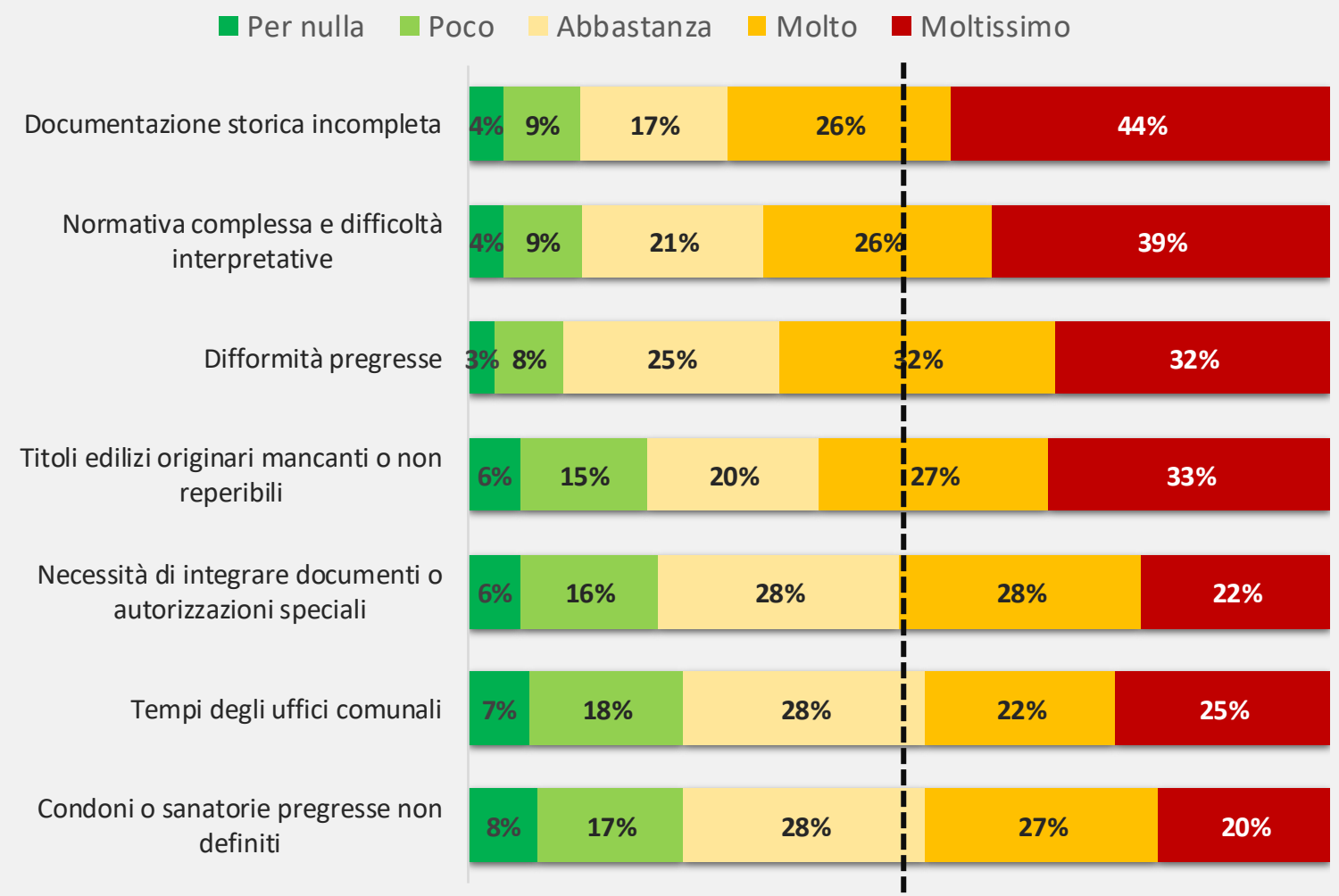
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Fattori di blocco

I fattori più impattanti alla ricostruzione dello stato legittimo risultano essere documentazione storica incompleta e difficoltà interpretative

Sugli 8.945 rispondenti alla domanda sui fattori di blocco, vediamo una distribuzione che mostra come più invalidanti: documentazione storica incompleta, difficoltà interpretative e, in misura minore, difformità pregresse. Si presentano come poco o mediamente invalidanti gli altri fattori quali: condoni o sanatorie pregresse non definiti, tempi degli uffici comunali e necessità di integrare documenti o autorizzazioni. In seguito a problematiche legate allo stato legittimo, la maggior parte delle pratiche non regolarizzabili con le normative vigenti vengono dichiarate essere meno del 20%.

Incidenza dei seguenti fattori nella complessità di ricostruzione dello stato legittimo:



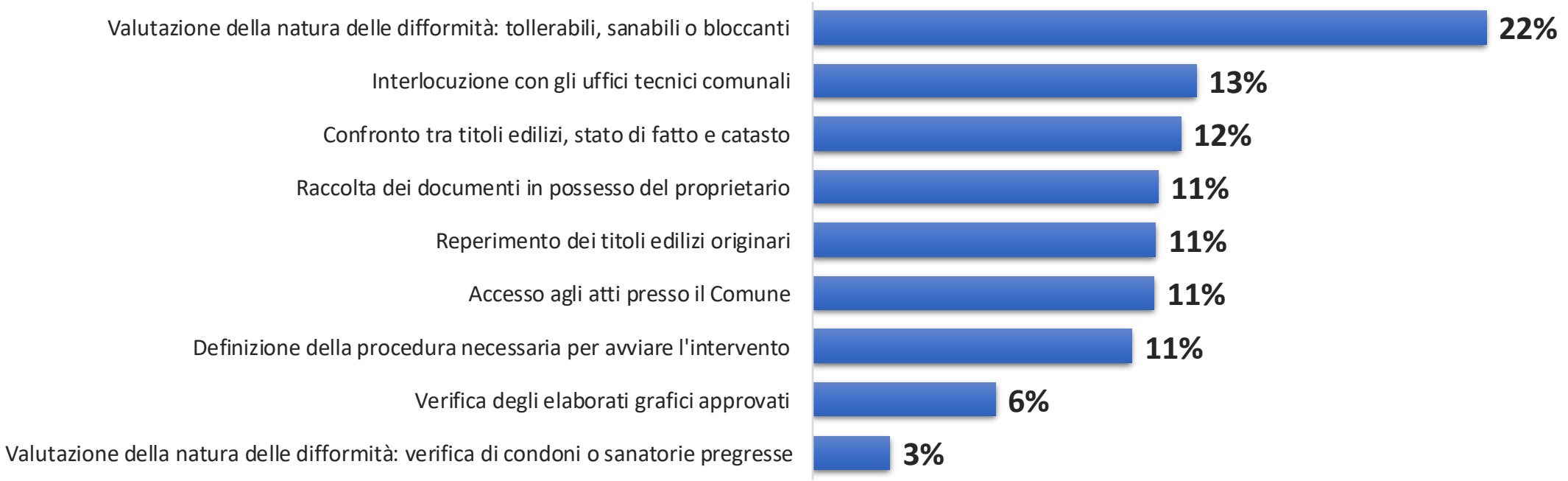
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Fasi più delicate nella ricostruzione dello stato legittimo

Le maggiori difficoltà riscontrabili nella ricostruzione dello stato legittimo sono la valutazione della natura delle difformità (tollerabili, sanabili o bloccanti) e l'interlocuzione con gli uffici tecnici comunali.

La valutazione della natura delle difformità è di gran lunga l'ostacolo principale: la indica il 22% delle risposte, quasi il doppio di qualsiasi altra voce. Al secondo posto c'è l'interlocuzione con gli uffici tecnici comunali (13%). Segue un gruppo compatto di criticità legate alla documentazione, che si attesta intorno all'11-12%: reperimento dei titoli, accesso agli atti e confronto con stato di fatto e catasto. Pesano molto meno la verifica degli elaborati approvati e quella di condoni o sanatorie pregresse (3%).

Fasi della ricostruzione dello stato legittimo si riscontrano le maggiori difficoltà:



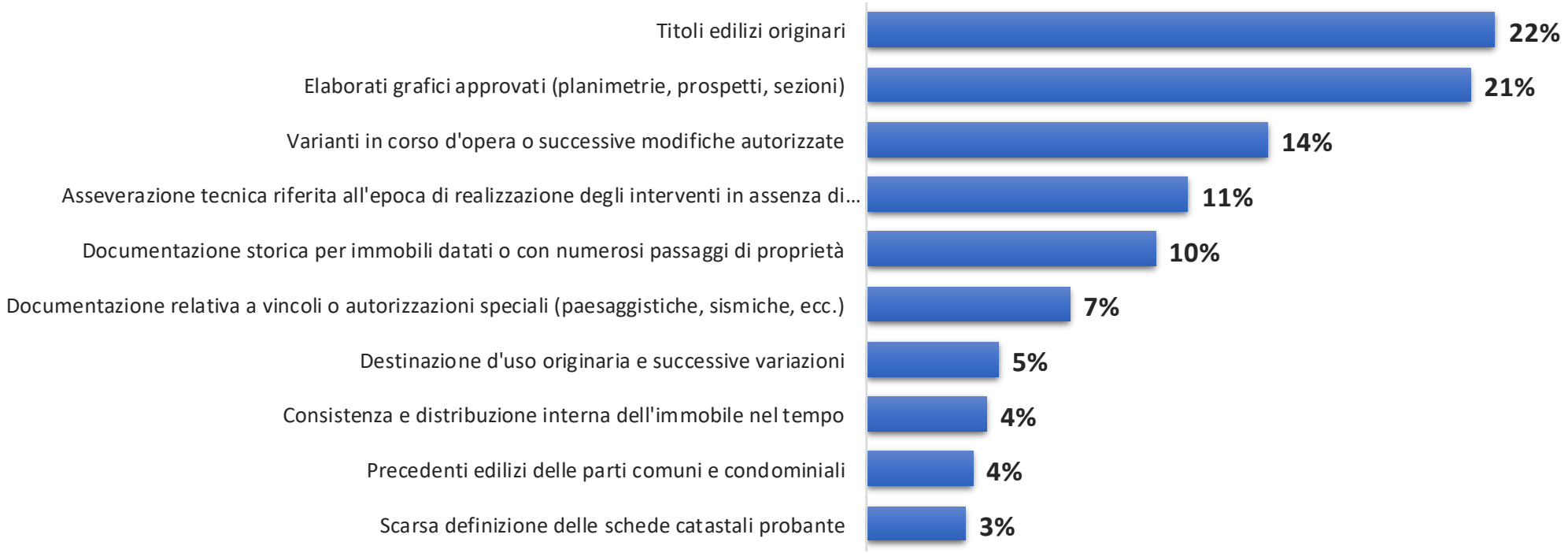
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo

Gli elementi più difficili da ricostruire ai fini dello stato legittimo sono i titoli edilizi originari e gli elaborati grafici approvati, seguiti dalle varianti in corso d'opera.

Titoli edilizi originari ed elaborati grafici approvati raccolgono insieme oltre il 40% delle risposte (21% ciascuno): è soprattutto la documentazione di partenza a mancare. Seguono le varianti in corso d'opera e le modifiche autorizzate successive (14%). Con un peso simile compaiono poi l'asseverazione tecnica in assenza di documentazione probante e la documentazione storica per immobili datati o con molti passaggi di proprietà. Restano marginali destinazione d'uso, parti comuni e schede catastali.

Elementi principali dell'immobile o della documentazione che risultano più difficili da ricostruire ai fini della definizione dello stato legittimo:



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Effetti delle criticità nella ricostruzione dello stato legittimo

Gli effetti riportati come più frequenti sono i ritardi nelle compravendite/lavori e l'aumento dei costi tecnici o amministrativi.

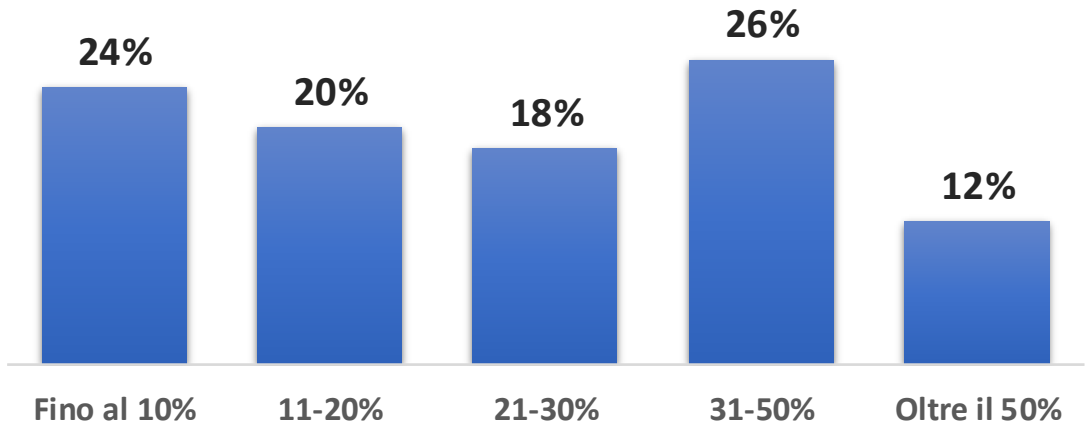
I ritardi nelle compravendite o nei lavori sono l'effetto più segnalato (41% delle risposte), seguiti dall'aumento dei costi tecnici o amministrativi (28%). Nel 16% dei casi le criticità portano alla sospensione o all'abbandono della pratica.
Il fenomeno non è marginale: in media i rispondenti stimano che quasi un terzo delle pratiche (30,4%) venga abbandonato o resti ferma per oltre due anni. Le stime si concentrano tra il 10% e il 30%, con un picco anche in corrispondenza del 50%.

Effetti prodotti più frequentemente dalle criticità nella ricostruzione dello stato legittimo:



Quante pratiche si ritiene vengano abbandonate o sospese a causa di difficoltà legate allo stato legittimo dell'immobile*:

Media: **30,4%**
Mediana: **25%**



**per sospese si intende lasciate ferme per più di 2 anni; Le percentuali si riferiscono alle pratiche che rilevano difficoltà*

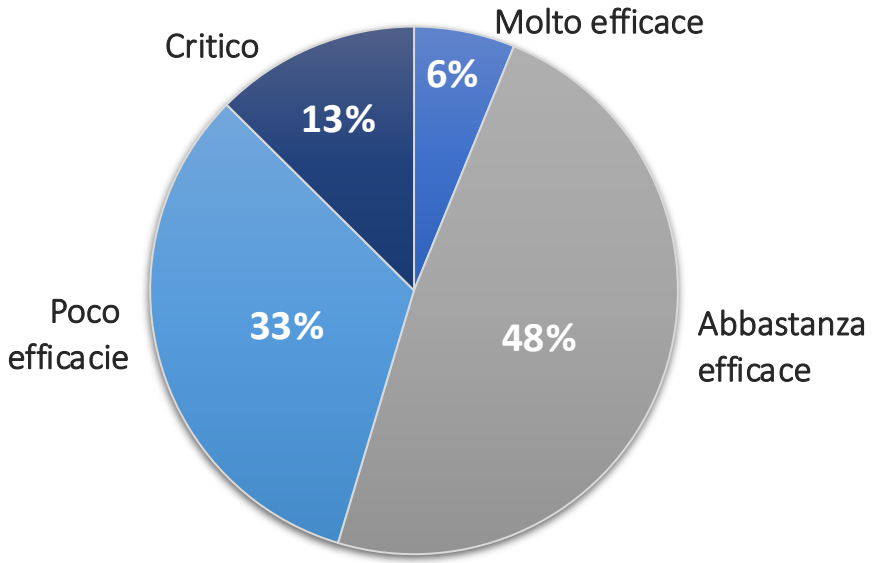
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Rapporto con Pubblica Amministrazione

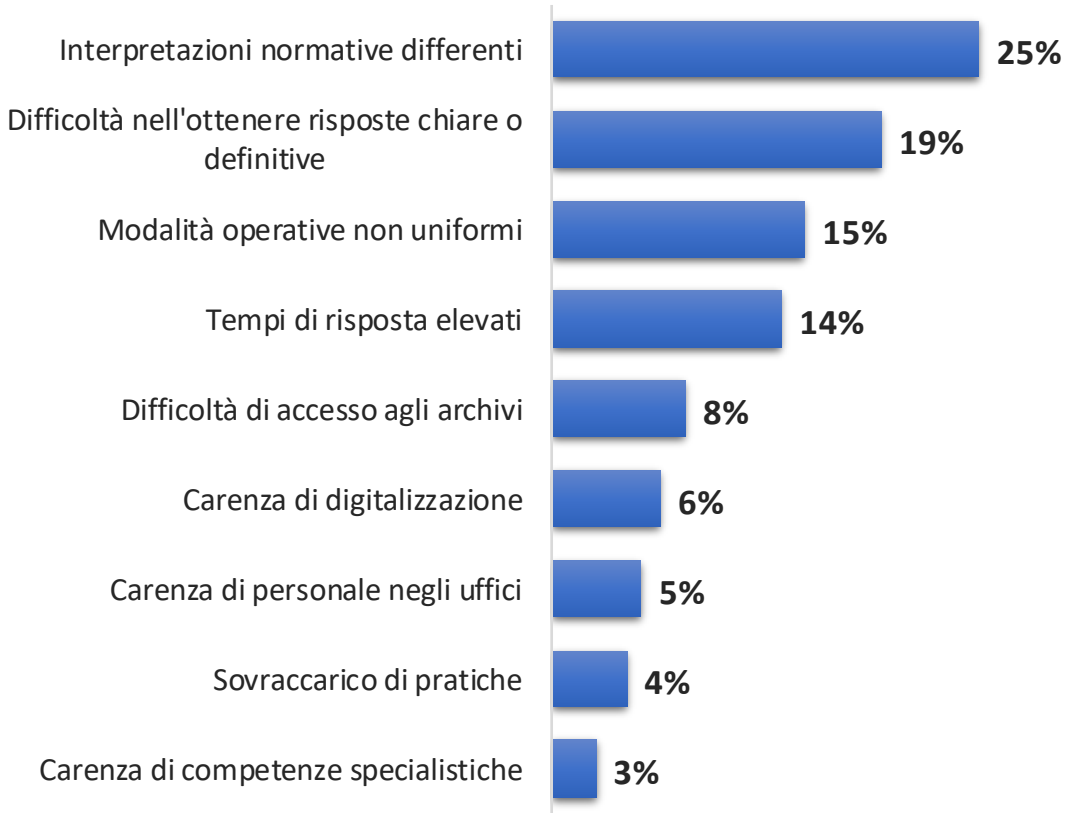
Il rapporto con gli uffici tecnici divide i geometri: le difficoltà principali riguardano le interpretazioni normative differenti e la mancanza di risposte chiare.

Il giudizio sul rapporto con gli uffici tecnici comunali è diviso quasi a metà. Il 54% lo considera efficace, mentre il 46% lo giudica poco efficace (33%) o critico (13%).Le difficoltà nascono soprattutto dall'incertezza delle procedure: interpretazioni normative differenti (25%), mancanza di risposte chiare o definitive (19%) e modalità operative non uniformi (15%). Seguono i tempi di risposta elevati (14%), mentre le carenze di personale e di competenze pesano poco.

Come valuta il rapporto con gli uffici tecnici comunali nella ricostruzione dello stato legittimo?



Quali sono le principali difficoltà riscontrate nel rapporto con gli uffici tecnici?



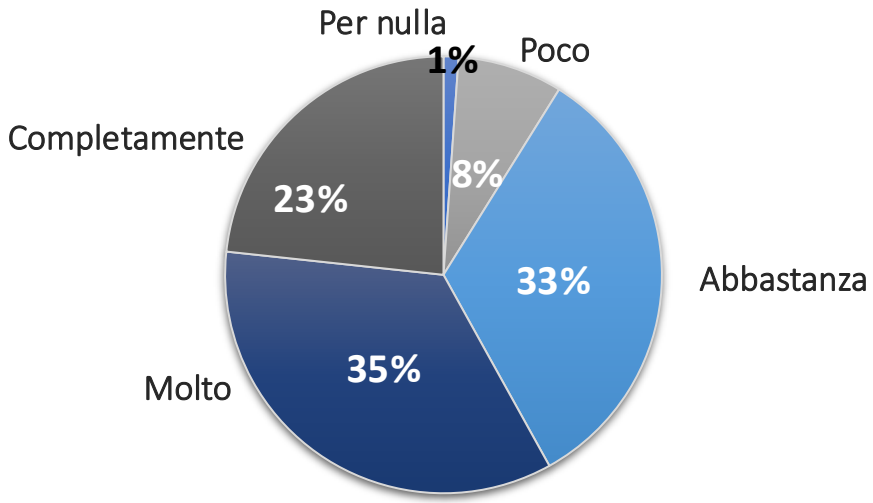
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Valutazione generale e politiche di intervento

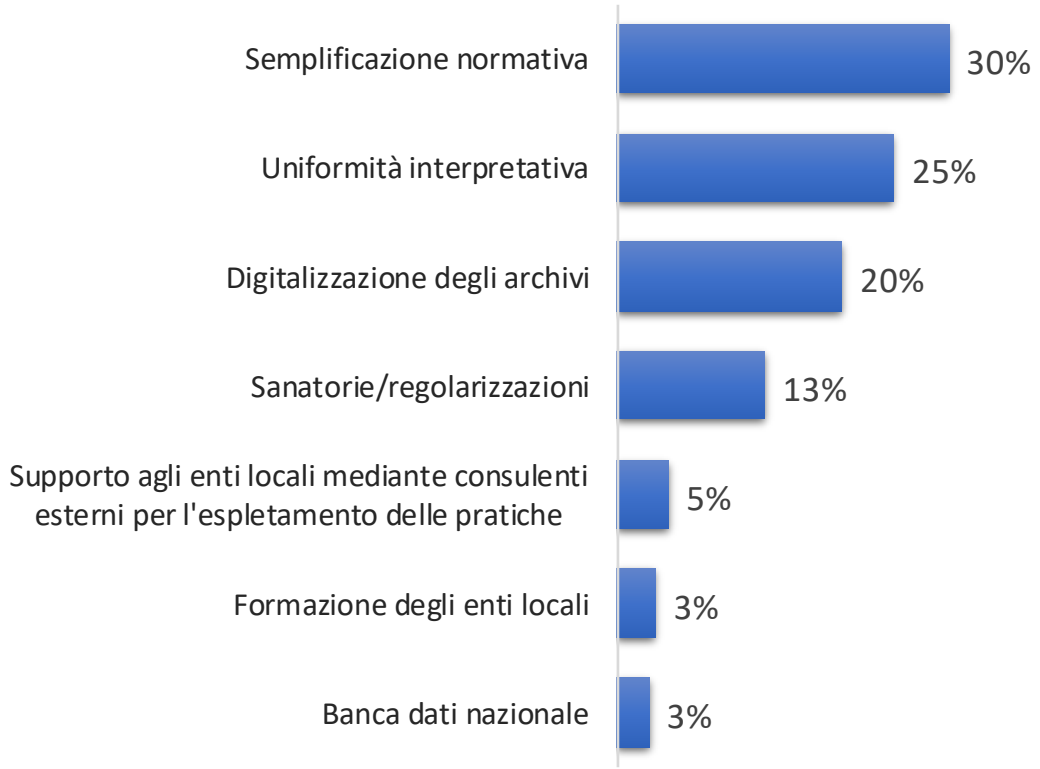
Per quasi sei geometri su dieci l'incertezza sullo stato legittimo è uno dei principali ostacoli alla riqualificazione: la priorità indicata è la semplificazione normativa.

Il 58% dei geometri è molto o completamente d'accordo nel ritenere l'incertezza sullo stato legittimo uno dei principali ostacoli alla riqualificazione del patrimonio immobiliare. Solo il 9% esprime poco o nessun accordo.
Per ridurre tempi e criticità, le priorità indicate sono la semplificazione normativa (30%), l'uniformità interpretativa (25%) e la digitalizzazione degli archivi (20%). Il 13% chiede invece strumenti di sanatoria o regolarizzazione.

Livello di accordo con l'affermazione:
L'incertezza nella ricostruzione della legittimità urbanistico-edilizia rappresenta oggi uno dei principali ostacoli alla riqualificazione del patrimonio immobiliare



Quali interventi normativi o amministrativi ritiene prioritari secondo la sua esperienza, per ridurre tempi e criticità nella ricostruzione dello stato legittimo?



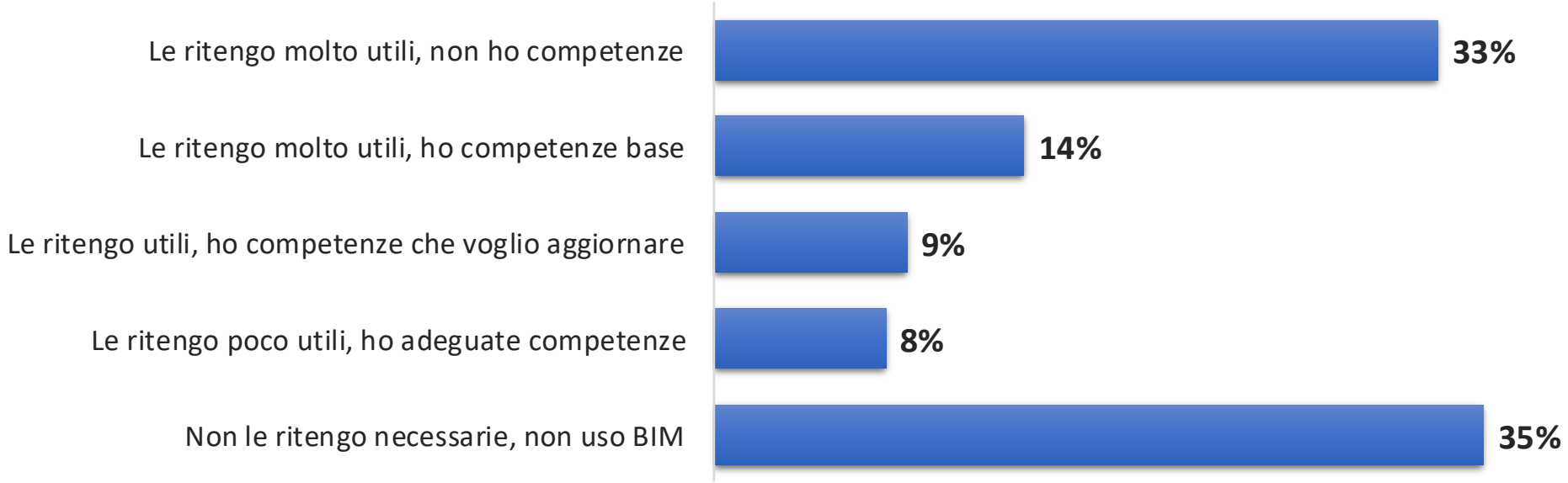
Fonte: elaborazione survey ai professionisti

Bisogni formativi per i professionisti

Sulla formazione BIM i geometri si dividono: quasi la metà la ritiene molto utile, ma più di un terzo non la considera necessaria.

Il 47% dei geometri ritiene molto utile approfondire le competenze sul BIM: il 33% non ne ha ancora, il 14% solo di base. Un ulteriore 9% vorrebbe aggiornare conoscenze già acquisite.
All'opposto, il 35% non considera necessaria questa formazione perché non utilizza il BIM. Emerge quindi un'ampia domanda formativa, accanto a una quota consistente di professionisti ancora lontana da questi strumenti.

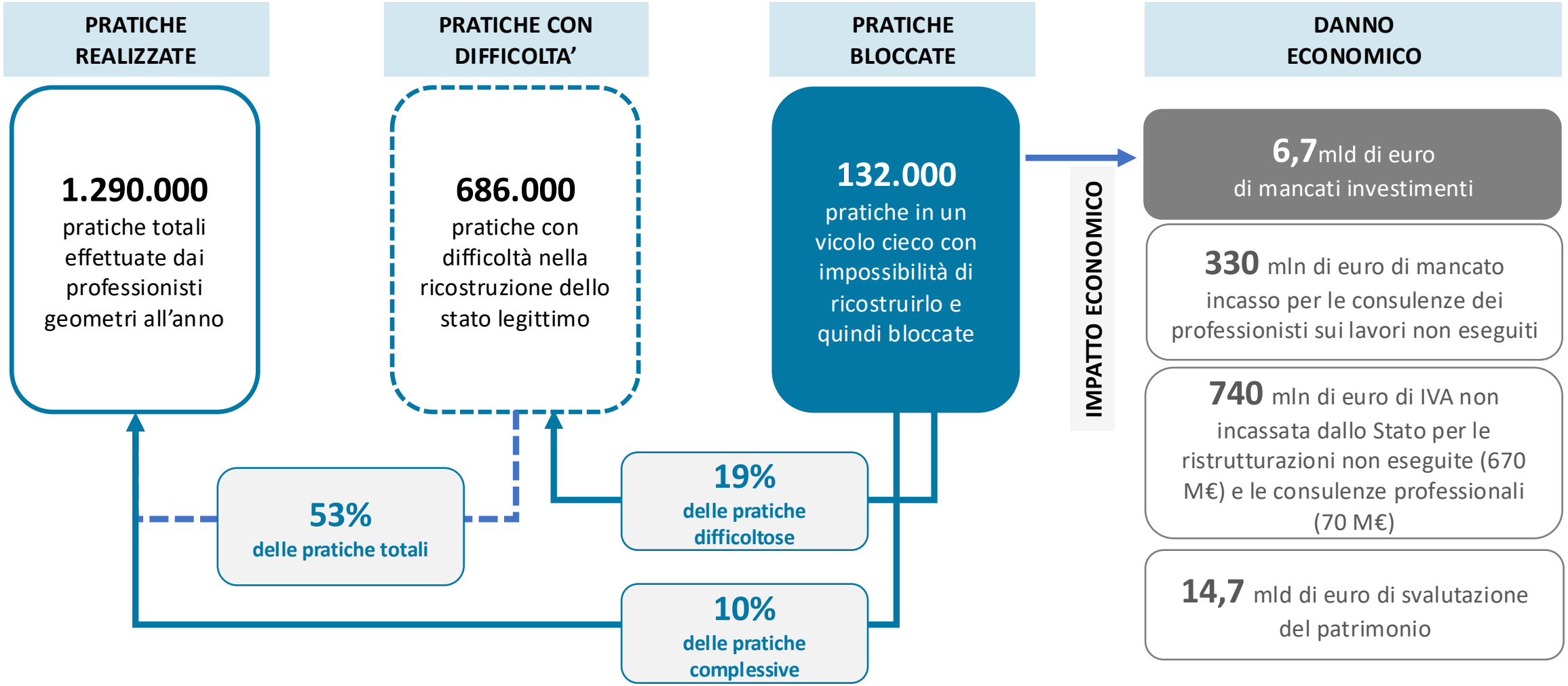
Con riferimento alla verifica dello stato legittimo e alla futura predisposizione del fascicolo digitale del fabbricato, quanto ritiene utile approfondire le competenze relative alla tecnologia BIM attraverso specifiche attività formative



Fonte: elaborazione survey ai professionisti

I numeri del blocco: una stima del fenomeno

Su 1,29 mln di pratiche, 686.000 rilevano difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo e di queste 132.000 risultano bloccate (1 su 5). Un danno economico pari a 6,7 mld di euro di mancati investimenti in ristrutturazioni



Uno sguardo ai territori

Si rilevano più difficoltà al nord nella ricostruzione dello stato legittimo ma un peso nettamente maggiore delle pratiche bloccate e non sanabili nei territori del sud dove circa 1 pratica con problematiche su 4 risulta in un vicolo cieco

	PRATICHE CON DIFFICOLTA'	PRATICHE BLOCCATE
	686.000	**132.000**
Nord ovest	219.249 – **55,9%**	37.010 – **16,9%**
Nord est	149.125 – **55,8%**	24.764 – **16,6%**
Centro	177.990 – **53,8%**	34.401 – **19,3%**
Sud	94.818 – **46,4%**	24.601 - **25,9%**
Isole	45.294 – **46,7%**	12.043 – **26,6%**

Stima del numero di pratiche con difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo, peso sul totale delle pratiche rilevate; stima del numero di pratiche bloccate e incidenza sul totale delle pratiche con difficoltà

Metodologia di stima e assunzioni

Le stime riportate nelle slide precedenti hanno l'obiettivo di quantificare, in termini assoluti, il numero di pratiche edilizie che presentano difficoltà o risultano bloccate a causa di problematiche nella ricostruzione dello stato legittimo, nell'ambito dell'attività svolta annualmente dai geometri liberi professionisti.
Le stime restituiscono una fotografia del fenomeno riferita a un anno tipo, rappresentativa delle dinamiche che si registrano mediamente nell'arco di un anno.
Poiché tali dinamiche possono evolvere nel tempo, i risultati devono essere interpretati come una stima riferita alla situazione attuale e a un orizzonte temporale di breve periodo, senza assumere che i volumi stimati rimangano invariati negli anni successivi.

1. Stima del numero complessivo di pratiche gestite annualmente

Per stimare il volume complessivo delle pratiche gestite in un anno, sono stati utilizzati i dati raccolti attraverso il questionario, che hanno permesso di determinare il numero medio di pratiche gestite annualmente da ciascun geometra, tenendo conto di due variabili: l'area geografica di esercizio della professione e l'anzianità professionale. La stima è stata sviluppata in due fasi. Inizialmente è stato calcolato il volume annuo delle pratiche gestite dai circa 8.900 geometri rispondenti (questionari validi). Successivamente, i risultati sono stati estesi all'intera popolazione dei 79.266 geometri liberi professionisti attivi, ottenendo una stima del numero complessivo di pratiche gestite annualmente, sia a livello nazionale sia territoriale.

2. Stima del numero di pratiche che presentano difficoltà

A partire dalla stima del volume complessivo delle pratiche gestite, è stato quantificato il numero di pratiche che presentano difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo. Il calcolo si è basato sulle risposte alla domanda del questionario relativa al numero medio di pratiche con difficoltà ogni 10 pratiche gestite. Queste informazioni, combinate con il volume annuo di pratiche dichiarato dai rispondenti, hanno permesso di stimare il numero assoluto di pratiche con difficoltà all'interno del campione, mantenendo la distinzione per area territoriale. Per ciascun territorio è stata quindi calcolata l'incidenza delle pratiche con difficoltà sul totale delle pratiche gestite. Tale incidenza è stata successivamente applicata al volume complessivo delle pratiche gestite annualmente dalla popolazione dei geometri liberi professionisti, consentendo di stimare il numero assoluto di pratiche con difficoltà a livello nazionale e territoriale.

3. Stima del numero di pratiche bloccate

L'ultimo passaggio ha riguardato la quantificazione delle pratiche che, a causa delle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo, rimangono bloccate.
La stima è stata elaborata utilizzando le risposte alla domanda del questionario relativa alla percentuale di pratiche con difficoltà che risultano bloccate.
Le percentuali rilevate, differenziate in base al territorio e alle caratteristiche dei professionisti rispondenti, sono state applicate al numero assoluto di pratiche con difficoltà stimato per i corrispondenti gruppi di riferimento. Questo procedimento ha permesso di stimare il numero complessivo di pratiche bloccate in un anno tipo, sia a livello nazionale sia per singola area territoriale.

Metodologia di stima e assunzioni

L'analisi degli impatti economici ha l'obiettivo di **stimare il valore delle attività economiche e del patrimonio immobiliare potenzialmente interessati dal blocco delle pratiche edilizie**, conseguente alle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo.
La valutazione prende in considerazione quattro dimensioni: gli investimenti edilizi potenzialmente non realizzati, i ricavi professionali interessati, il gettito IVA potenzialmente non generato e il possibile deprezzamento del patrimonio immobiliare.
Le stime sono state elaborate applicando specifici parametri economici al numero di pratiche bloccate, precedentemente quantificato su base annuale e territoriale.
Si tratta di stime di scenario, finalizzate a rappresentare l'ordine di grandezza degli effetti economici potenziali, e non di una misurazione delle perdite effettivamente registrate.

1. Stima degli investimenti edilizi potenzialmente bloccati

Per quantificare il valore degli investimenti edilizi interessati dal fenomeno, è stata adottata l'ipotesi semplificativa secondo cui a ciascuna pratica bloccata corrisponda un'unità abitativa di superficie media nazionale, sulla quale non sia possibile procedere con un intervento di ristrutturazione complessiva.
Sulla base dell'elaborazione dei dati ENEA e di altre fonti di settore, è stato individuato un costo medio di ristrutturazione differenziato per area geografica, con valori compresi tra 39.000 euro nel Sud Italia e 56.500 euro nel Nord-Ovest.
Il costo medio individuato per ciascuna area territoriale è stato moltiplicato per il corrispondente numero di pratiche bloccate, ottenendo una stima del volume annuo degli investimenti edilizi potenzialmente ostacolati dalle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo.
Il risultato rappresenta il valore economico degli interventi che potrebbero essere rinviati o non realizzati, nell'ipotesi che ciascuna pratica bloccata sia associata a un intervento di ristrutturazione complessiva.

2. Stima dei ricavi professionali potenzialmente compromessi

Per stimare l'impatto sulle attività dei geometri liberi professionisti, è stato considerato il valore delle prestazioni tecniche e professionali associate agli interventi edilizi potenzialmente bloccati. A tal fine, è stata ipotizzata un'incidenza media dei compensi professionali pari al 5% del valore dei lavori di ristrutturazione, con differenze territoriali determinate dal diverso costo degli interventi. Sulla base di tale ipotesi, il compenso professionale risulta mediamente nell'ordine di 2.500 euro per intervento, con valori variabili tra le diverse aree geografiche.
Il compenso stimato per ciascun territorio è stato moltiplicato per il numero di pratiche bloccate nella corrispondente area, consentendo di quantificare il valore potenziale delle prestazioni professionali associate agli interventi ostacolati.
La stima non rappresenta necessariamente una perdita definitiva di fatturato, poiché parte delle prestazioni potrebbe essere già stata eseguita o essere recuperata in seguito alla risoluzione delle criticità.

Metodologia di stima e assunzioni

3. Stima del gettito IVA potenzialmente non generato

Un'ulteriore dimensione di impatto riguarda il gettito fiscale associato agli interventi edilizi potenzialmente non realizzati.

La stima è stata effettuata assumendo, in via semplificativa, un'aliquota IVA del 10% sul valore dei lavori di ristrutturazione, nell'ipotesi che gli interventi considerati rientrino integralmente tra quelli soggetti all'aliquota agevolata. L'applicazione di tale aliquota al volume degli investimenti potenzialmente bloccati ha permesso di stimare il gettito IVA teoricamente associato agli interventi, sia a livello nazionale sia territoriale. Il risultato costituisce una misura indicativa del gettito potenzialmente differito o non generato e non una stima puntuale della perdita fiscale effettiva, che dipenderebbe dalla composizione degli interventi, dalle aliquote applicabili e dalla loro eventuale realizzazione in un momento successivo.

4. Stima del potenziale deprezzamento del patrimonio immobiliare

Per valutare le possibili conseguenze sul patrimonio immobiliare, è stato innanzitutto stimato il valore di mercato delle unità abitative potenzialmente interessate dal blocco delle pratiche edilizie. La stima è stata sviluppata a partire da valori medi territoriali elaborati sulla base delle quotazioni OMI, considerando appartamenti di dimensioni medie e in condizioni manutentive non ottimali. I valori di riferimento risultano compresi tra circa 112.000 e 185.000 euro per unità abitativa, a seconda dell'area geografica. Tali valori sono stati moltiplicati per il numero di unità abitative convenzionalmente associate alle pratiche bloccate, ottenendo una stima del valore complessivo del patrimonio immobiliare potenzialmente coinvolto. Per valutare l'eventuale perdita di valore è stata successivamente considerata l 'incidenza che irregolarità giuridico-urbanistiche persistenti e non risolvibili possono avere sulla commerciabilità e sulle possibilità di utilizzo e intervento degli immobili. In coerenza con un approccio di valutazione per scenari, e richiamando i principi generali delle valutazioni immobiliari è stata formulata un'ipotesi di deprezzamento del 60% , che fa tuttavia riferimento a situazioni di particolare gravità, nelle quali le criticità urbanistico-edilizie determinino risultino persistenti ne non risolvibili. Applicando tale coefficiente al valore del patrimonio immobiliare considerato, è stata ottenuta una stima teorica della perdita di valore nello scenario di massima criticità. Il risultato non rappresenta una svalutazione media osservata sul mercato, né implica che tutte le pratiche bloccate corrispondano a immobili affetti da irregolarità permanenti. Deve pertanto essere interpretato come una simulazione degli effetti potenziali nelle situazioni più gravi.

Interpretazione complessiva dei risultati

Le quattro dimensioni considerate permettono di rappresentare gli effetti economici potenzialmente associati alle difficoltà nella ricostruzione dello stato legittimo. Gli investimenti edilizi, i ricavi professionali e il gettito IVA fanno riferimento a flussi economici potenziali su base annuale, mentre il deprezzamento immobiliare rappresenta una possibile riduzione del valore patrimoniale. Per questa ragione, i risultati devono essere letti come indicatori distinti e non sommati automaticamente in un unico valore complessivo di perdita economica.

Indagine alle famiglie

SEZIONE 2.B

Il campione delle famiglie

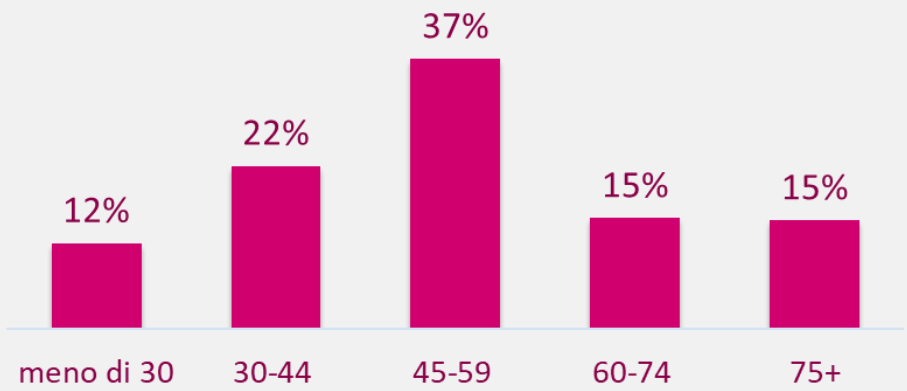
Dati raccolti da un campione rappresentativo di 1.000 famiglie

Il **campione** consta **di 1.000 famiglie**. La **distribuzione geografica** è **equilibrata**: con 273 famiglie provenienti dal **Nord-ovest (28%)**, 225 dal **Sud (22%)**, 201 dal **Nord-est (20%)**, 198 dal **Centro (20%)** e 103 dalle **Isole (10%)**. Con tutte le classi d'età presenti in ogni area.

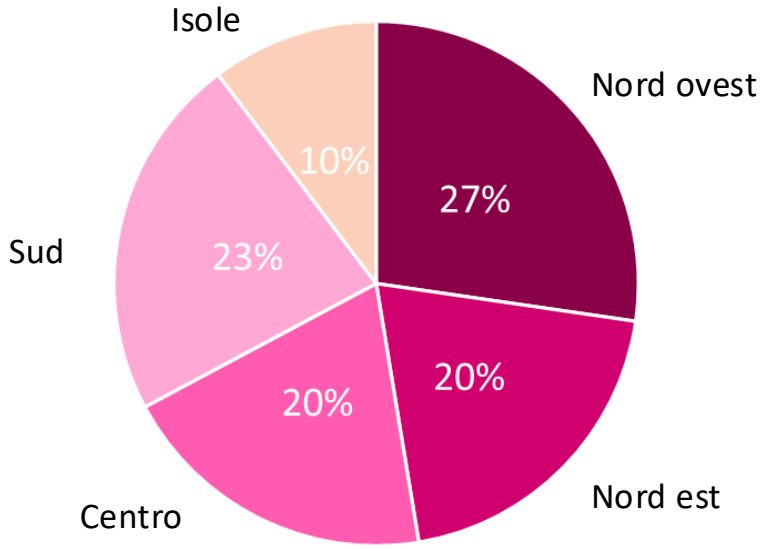
La fascia d'età prevalente è 45-59 anni (37%), seguita da 30-44 (22%), 60-74 (15%) e over 75 (15%); gli under 30 si fermano all'12%.

L'80% delle famiglie intervistate è o è stato proprietario almeno di un immobile. Il 10% attende un'eredità e il 10% non ha possibilità di ereditare.

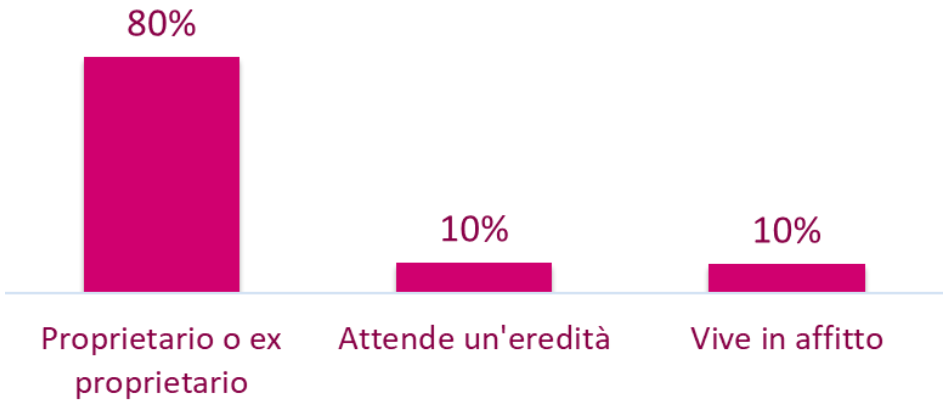
Età degli intervistati



La distribuzione geografica del campione



Chi sono i nostri intervistati



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Gestione del patrimonio familiare

Più della metà delle famiglie (62%) possiede solo l'abitazione principale;

Circa **il 62% delle famiglie possiede solo l'abitazione principale**, mentre **il 15% dei proprietari possiede almeno un secondo immobile**. Il 20% è definito dal tema ereditario: il 10% attende un'eredità e un altro 10% non ne attende. Alcuni casi limite:

- Il 2% dichiara di aver venduto recentemente un proprio immobile e di non essere proprietari della propria abitazione;
- I restanti sono proprietari di immobili inutilizzati (2%) o dati in affitto (2%), dato che suggerisce che alcune proprietà non sono adatte a essere l'abitazione principale.

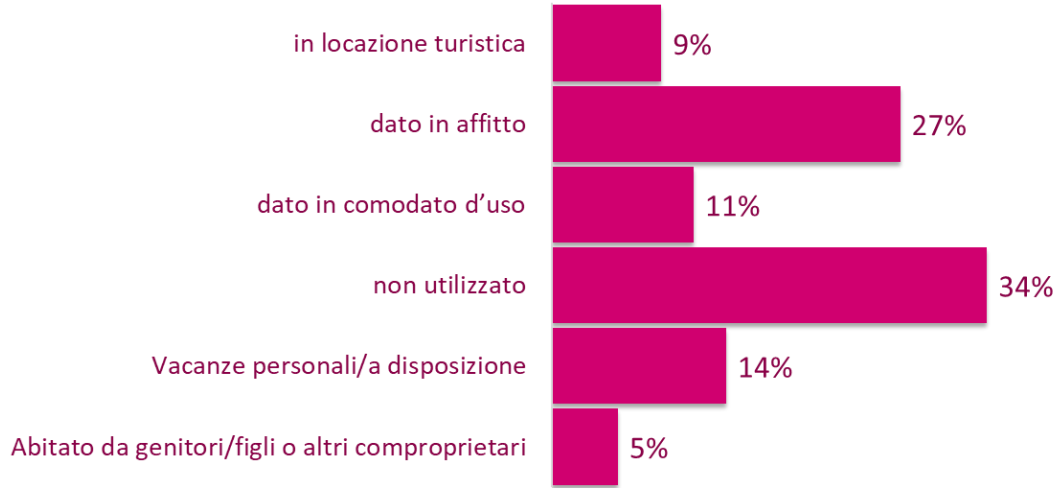
Distribuzione degli intervistati in base alla proprietà

Lei è proprietario di almeno un immobile?	
Sì, dell'abitazione principale	62%
Sì, dell'abitazione principale e di altri immobili	12%
Sì, di immobili attualmente dati in affitto	2%
Sì, di immobili non utilizzati	2%
No, lo sono stato ma l'ho venduto	2%
No, e non prevedo di ereditare proprietà	10%
No, ma prevedo di ereditare proprietà	10%

❑ *Focus:* un terzo delle seconde case è poco utilizzato

La maggioranza (53%) di chi detiene un secondo immobile dichiara di non usarlo (34%), o di tenerlo a disposizione per le proprie vacanze (14%) o di rinunciare all'utilizzo in favore di familiari stretti o altri comproprietari (5%). I rimanenti concedono l'immobile in comodato (11%) oppure lo affittano a titolo oneroso (36%).

Come utilizzano le seconde case le famiglie che possiedono almeno un altro immobile?



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

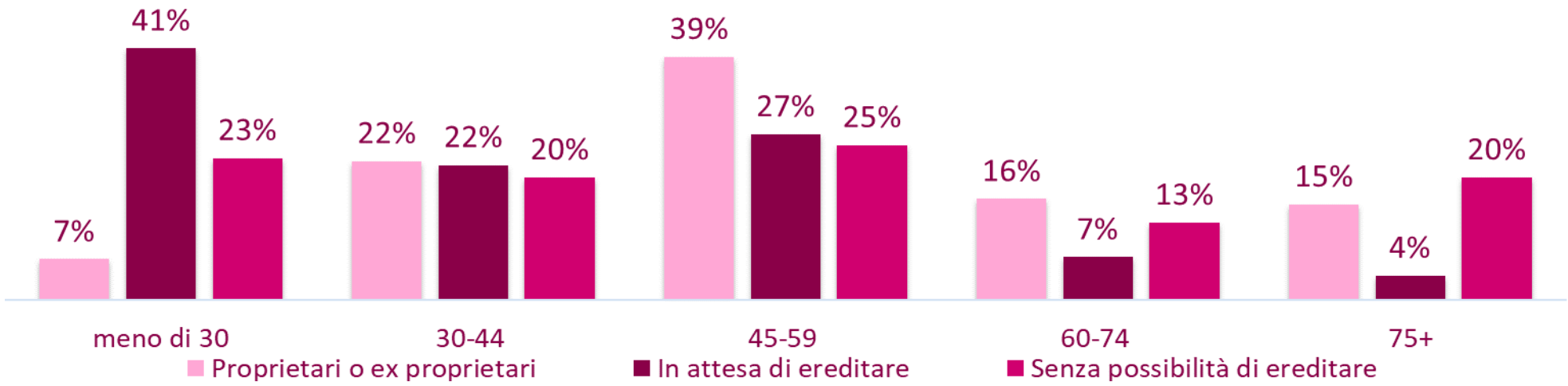
Gestione del patrimonio familiare: chi sono i proprietari

I proprietari prevalgono nelle fasce adulte, ma chi attende un'eredità è soprattutto giovane: il 63% ha meno di 45 anni

❑ ***Focus:* come l'età caratterizza le condizioni abitative, tra proprietari e futuri ereditieri**

I proprietari prevalgono nelle fasce adulte, dove tra gli intervistati nelle fasce tra i 30-44 e 45-59 anni ammontano rispettivamente al 22% e 39%, ma scendono solo al 6% tra gli under 30. Chi attende un'eredità è soprattutto giovane: il 63% ha meno di 45 anni. Chi non può ereditare è distribuito in modo più uniforme.

Gli intervistati in base alla proprietà degli immobili e alle fasce d'età



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

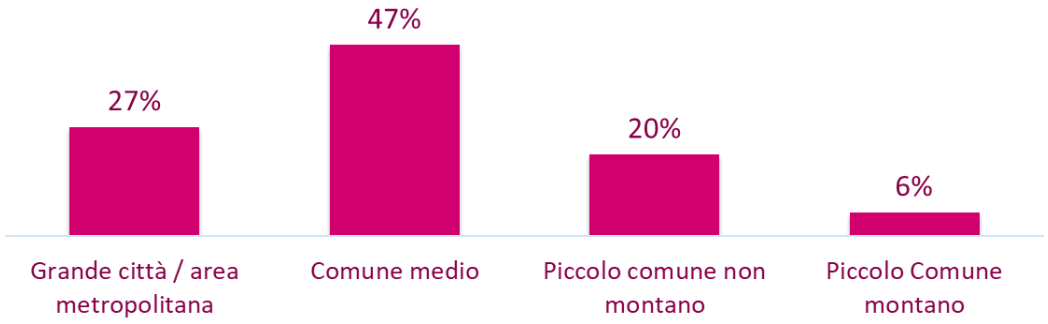
Localizzazione del patrimonio immobiliare familiare

Quasi un immobile su due si trova in un comune di medie dimensioni

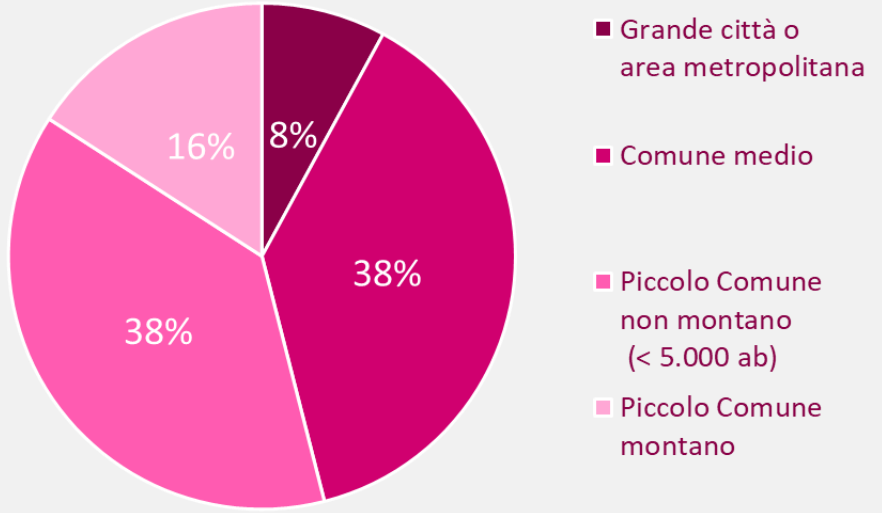
Analizzando la distribuzione geografica delle abitazioni di proprietà delle famiglie intervistate emerge quanto che:

- **Il 47% degli immobili è localizzato in un comune medio**, la tipologia territoriale più diffusa tra quelle rilevate.
- **Le grandi città e le aree metropolitane ospitano il 27%** degli immobili, oltre uno su quattro.
- **I piccoli comuni raccolgono il restante 26%**: il 20% è non montano (sotto i 5.000 abitanti) e solo il 6% è montano.

Dove si trovano gli immobili? Famiglie proprietarie di almeno un immobile



Dove si trovano gli immobili non utilizzati? Percentuale su famiglie con almeno un immobile non utilizzato



❑ *Gli immobili non utilizzati si concentrano nei piccoli comuni*

Concentrandosi sugli immobili non utilizzati emerge un quadro chiaro:

- **Il 54% degli immobili inutilizzati si trova in un piccolo comune**: il 38% non montano e il 16% montano.
- È un peso più che doppio rispetto a quello dei piccoli comuni sul totale degli immobili (26%), e la localizzazione può contribuire a spiegare l'inutilizzo.
- **Nelle grandi città l'inutilizzo è marginale: solo l'8% degli immobili non utilizzati**, contro il 27% del totale.

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

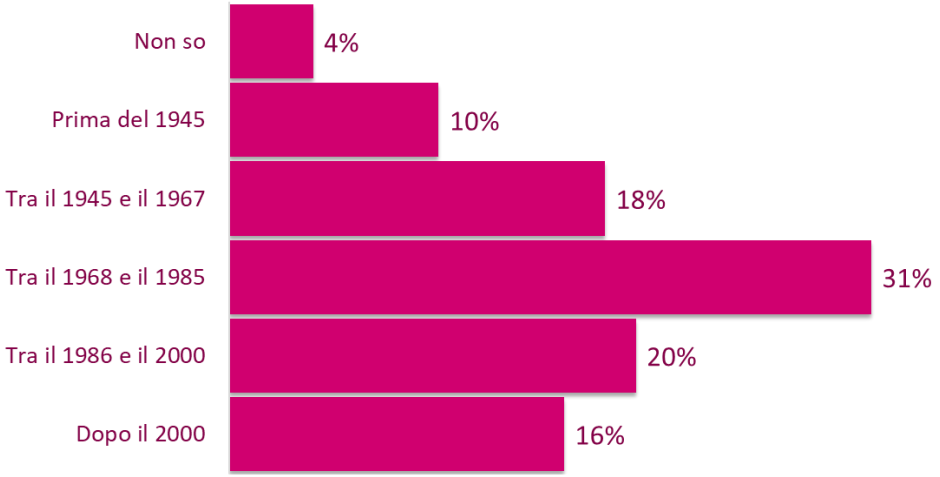
Età del patrimonio immobiliare familiare

Più del 28% degli immobili è stato costruito prima del 1967

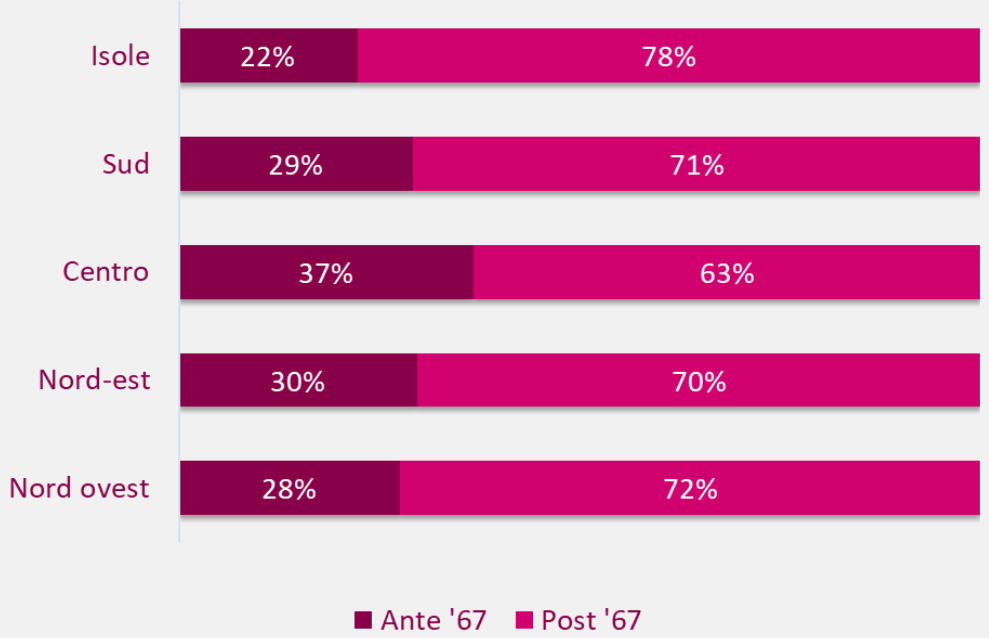
La classe più numerosa è quella tra il 1968 e il 1985 (31%), seguita dal 1986-2000 (20%); solo il 16,3% è successivo al 2000. Le abitazioni ante 1967 sono il 28% del campione: il 10% è precedente al 1945 e il 18% è stato costruito tra il 1945 e il 1967.

Le abitazioni ante 1967 sono il 28% del campione: il 10% è precedente al 1945 e il 18% è stato costruito tra il 1945 e il 1967.

Anno di costruzione degli immobili



Quota delle abitazioni *ante* '67 sul patrimonio regionale



❑ ***Focus:*** Il Centro ha la quota più alta di abitazioni ante 1967

Sul territorio, il Centro ha la quota più alta di abitazioni ante 1967 (37%).

Rispetto alla media del campione (29%), il Centro è sopra, il Nord-est (30%) è in linea e Sud (29%), Nord-ovest (28%) e Isole (22%) sono sotto.

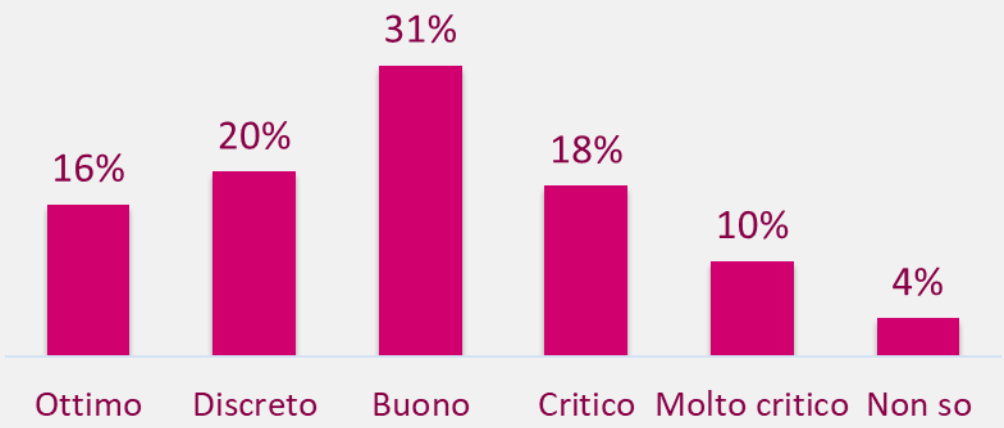
Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Stato manutentivo del patrimonio immobiliare familiare

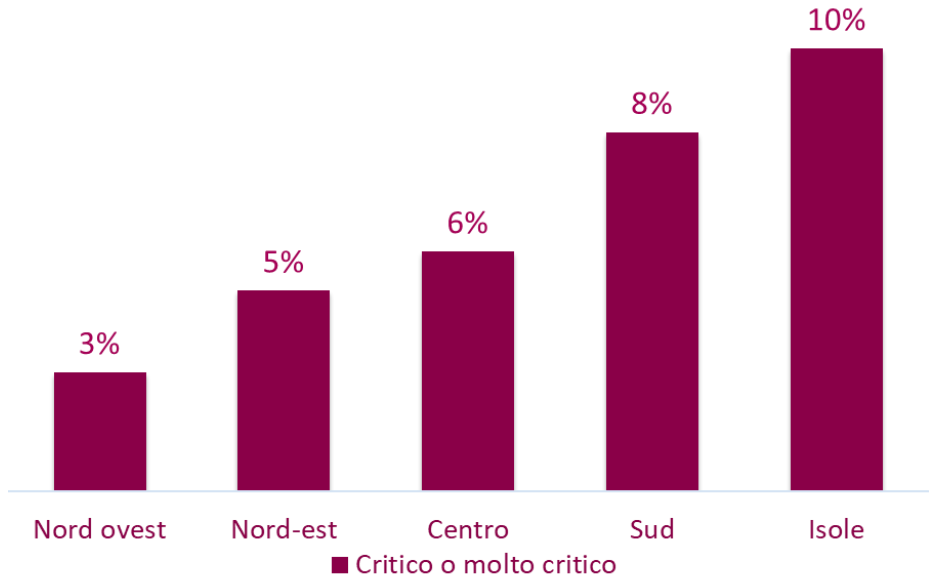
Quasi tre immobili su dieci sono in stato critico

Per due immobili su tre lo stato manutentivo è almeno discreto: su 803 immobili, quasi la metà è in condizioni buone (31%) od ottime (16%) e il 20% è discreto. Il 28% degli immobili è invece in stato critico (18%) o molto critico (10%).

Stato manutentivo degli immobili



Quota delle abitazioni in stato critico sul patrimonio regionale



- ***Focus:*** Sud e Isole le aree con maggior presenza di immobili in stato critico

Il peso degli immobili in stato critico o molto critico cresce da Nord a Sud: dal 3% del Nord-ovest al 5% del Nord-est e al 6% del Centro, fino all'8% del Sud e al 10% delle Isole.

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

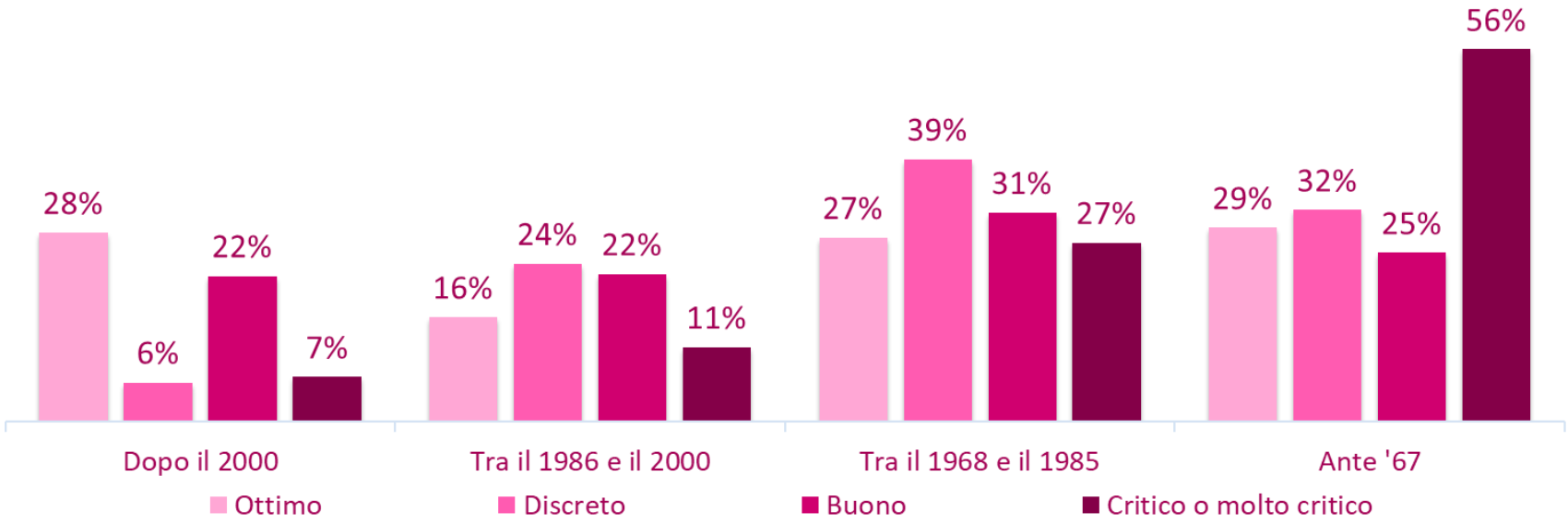
Stato manutentivo degli immobili

Più della metà degli immobili in stato critico è ante 1967, dopo il 1986 la quota scende a meno di 1 su 5

❑ ***Focus:* Il 56% degli immobili in stato critico è stato costruito nel '67**

Il degrado si concentra nel patrimonio più datato. Tra gli immobili critici o molto critici, il 56% è stato costruito prima del 1967 e il 27% tra il 1968 e il 1985, quindi oltre l'80% dei casi è anteriore al 1985. Gli edifici più recenti sono invece i meglio conservati: dopo il 2000 ricade il 28% degli immobili in stato ottimo e solo il 7% di quelli critici. Gli immobili ante 1967 non sono peggiori in tutte le classi: pesano tra il 25% e il 32% di quelli in stato ottimo, discreto o buono, e si distinguono solo nella fascia critica.

Distribuzione dello stato manutentivo degli immobili rispetto all'epoca di costruzione



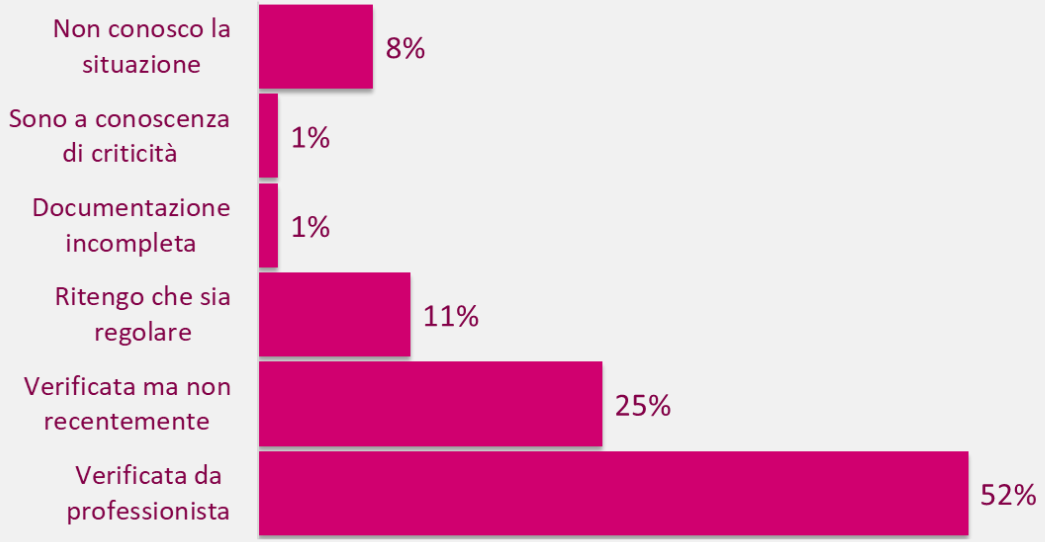
Verifica del patrimonio immobiliare

Per oltre tre immobili su quattro la conformità è stata verificata, ma per uno su cinque manca un controllo

Il 77% delle famiglie ha eseguito almeno una verifica del proprio immobile con un tecnico incaricato. Per un quarto del campione la verifica è datata (25%) e potrebbe non rispecchiare la situazione attuale.

Il 20% degli immobili non ha invece una verifica professionale. Per il 11% il proprietario ritiene che l'immobile sia regolare senza dichiarare un controllo, mentre per l'8% non conosce la situazione. Si tratta di circa un immobile su cinque, per cui la regolarità non è accertata.

Distribuzione degli immobili in base allo stato delle verifiche

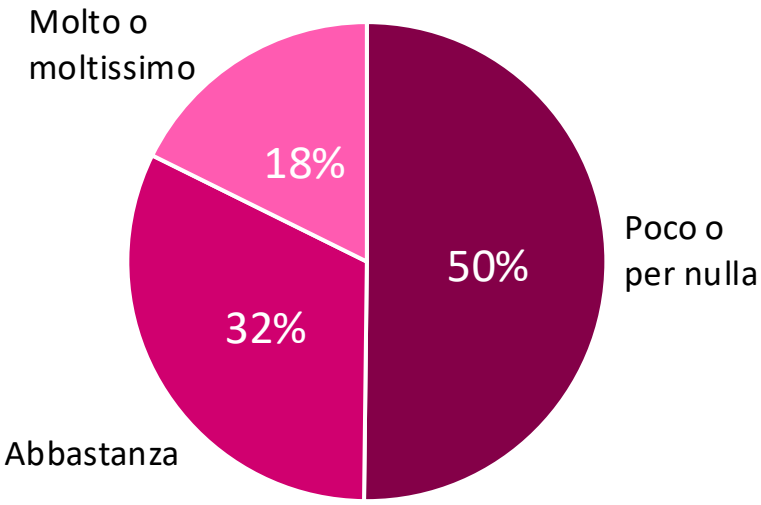


❑ ***Focus:* Per metà delle famiglie eventuali difformità preoccupano**

Il 50% dei proprietari afferma che eventuali carenze (documentali e/o urbanistico/catastali) impatterebbero abbastanza o molto moltissimo.

La posizione cambia in base alle verifiche: tra chi le ha effettuate, il 53% dichiara che le carenze incidono poco o per nulla, tra chi non le ha effettuate prevale chi ritiene le carenze influenti (57%).

Quanto inciderebbe un eventuale difformità per decidere di avviare lavori?



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Lavori sugli immobili familiari

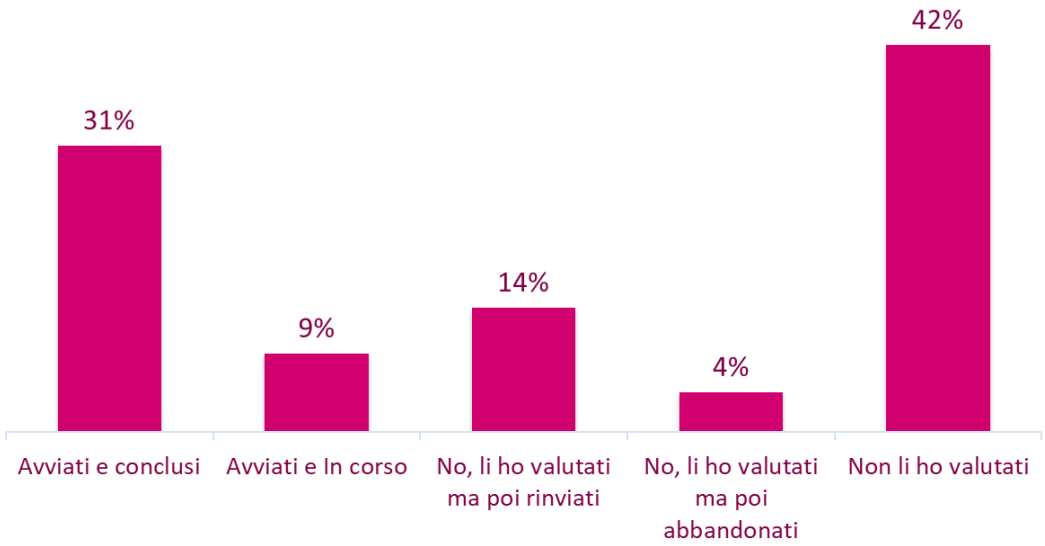
4 famiglie su dieci hanno avviato lavori negli ultimi 5 anni, ma più del 40% non li ha nemmeno valutati

Il 40% dei proprietari ha avviato interventi sull'immobile negli ultimi cinque anni: il 31% li ha già conclusi, il 9% ha lavori ancora in corso. Tra chi ha preso in considerazione l'ipotesi di intervenire il 14% li ha rinviati e il 4% li ha abbandonati.

Il dato più rilevante riguarda però il 42% che non ha mai valutato interventi.

La quota di chi rimanda è oltre tre volte superiore a quella di chi rinuncia, suggerendo che la necessità di ristrutturare persiste.

Ha avviato dei lavori negli ultimi 5 anni? Le risposte dei proprietari

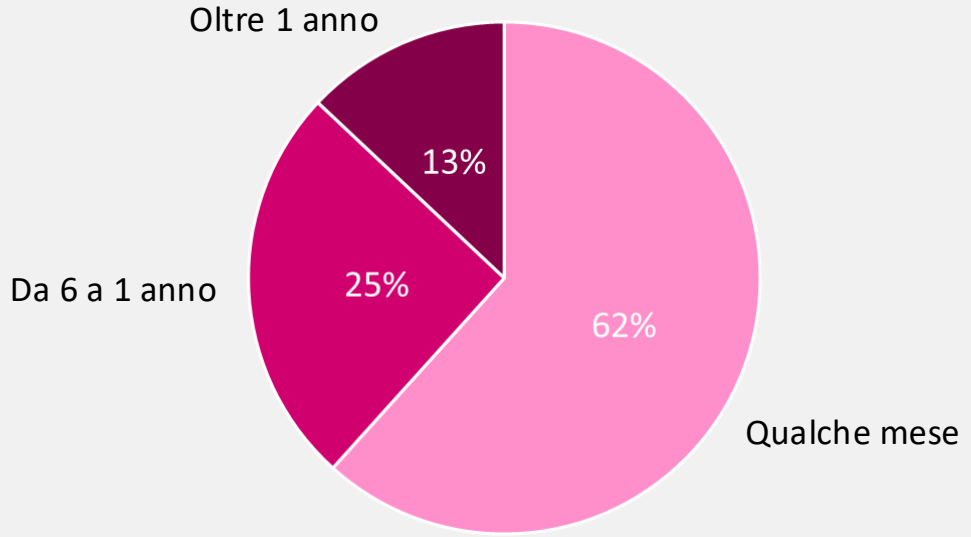


❑ Il 52% di chi ha avviato lavori ha subito dei ritardi

La maggioranza di chi ha avviato dei lavori negli ultimi 5 anni dichiara di aver subito dei ritardi rispetto alle tempistiche previste.

Di questi, il 62% subito un ritardo lieve, laddove il 25% ha visto ritardi fino ad un anno dopo la data inizialmente prevista. Una corposa minoranza, del 13%, ha subito ritardi di oltre un anno.

Ha subito ritardi sulla fine dei suoi lavori rispetto alle scadenze prefissate?



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Lavori sugli immobili familiari, ostacoli all'avvio e opere preferite

2.B

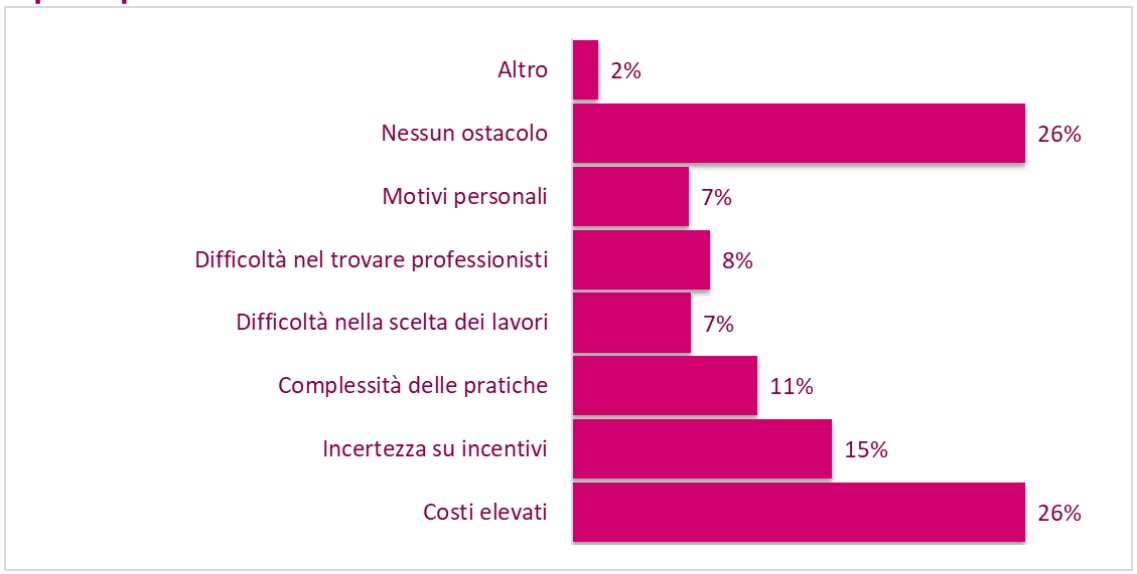
Efficientamento e manutenzione guidano la domanda di interventi, ma i costi frenano l'avvio dei lavori

❑ I costi rappresentano un problema per le famiglie

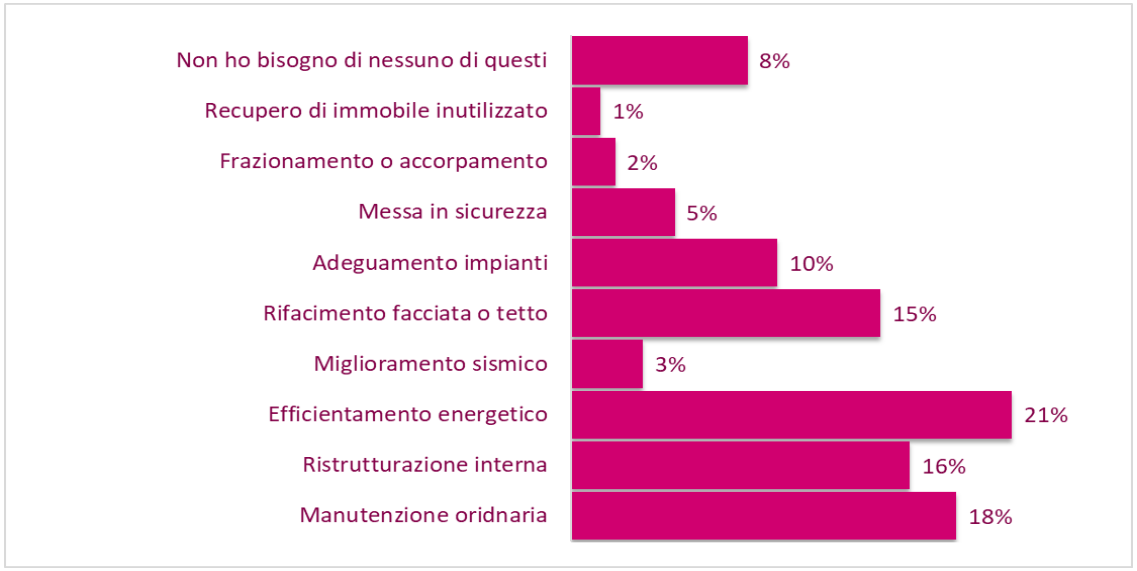
Costi elevati (26%) e incertezza sugli incentivi (15%) pesano per il 41%.

Le difficoltà operative (pratiche, professionisti, scelta dei lavori) sono tra il 7% e l'11%. Il 26% non incontra ostacoli.

Il principali motivi di ostacolo all'avvio dei lavori



Gli interventi che interessano maggiormente le famiglie



❑ L'efficientamento energetico è l'intervento più richiesto

L'efficientamento energetico è l'intervento più richiesto (21%), seguito da manutenzione ordinaria (18%) e ristrutturazione interna (16%).

Solo l'8% non ha bisogno di interventi. Messa in sicurezza (5%) e miglioramento sismico (3%) restano marginali.

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

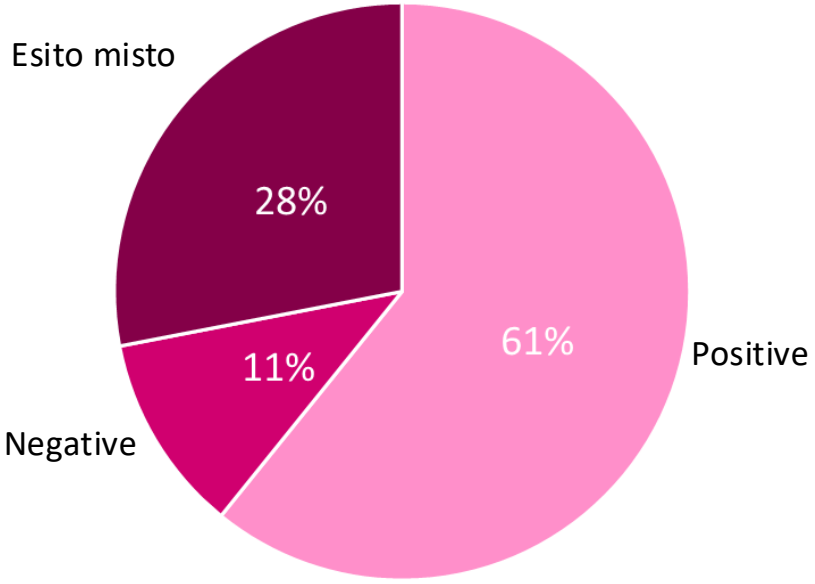
Rapporto con i professionisti

Il geometra è il primo riferimento dei proprietari (27%); con architetti e ingegneri i tecnici arrivano al 54%

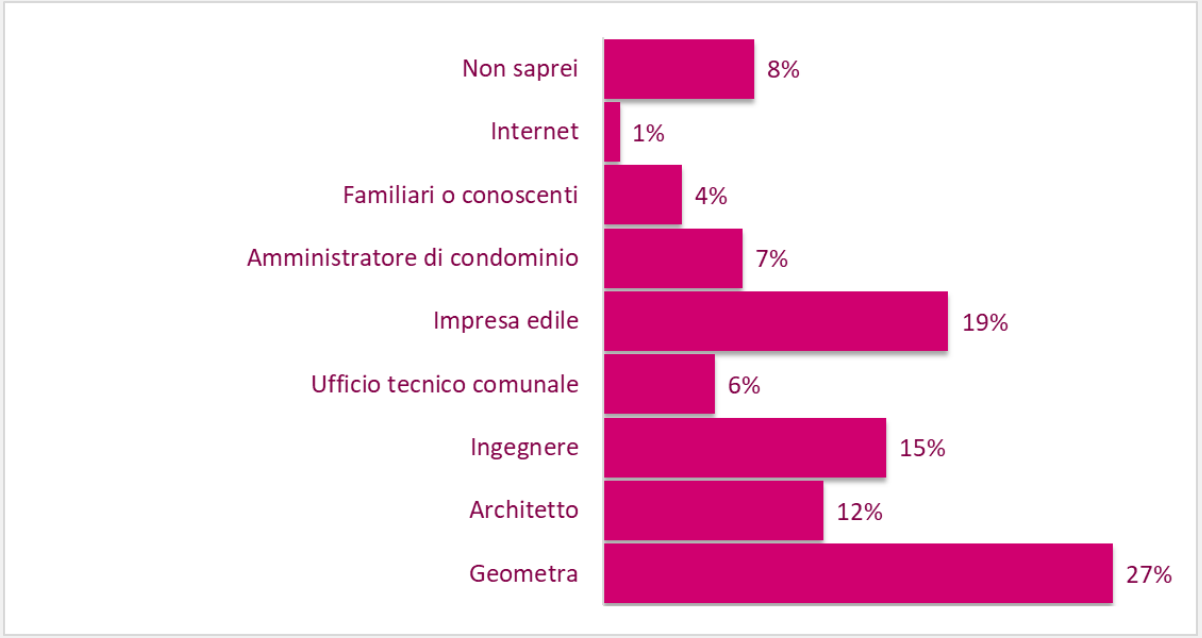
Per avere informazioni sui lavori, i proprietari si rivolgono innanzitutto ai professionisti tecnici: **geometri (27%), ingegneri (15%) e architetti (12%).**

Segue l'impresa edile, scelta dal 19%, seconda figura singola dopo il geometra. L'8% dichiara infine di non sapere a chi rivolgersi.

Esperienze passate delle famiglie con i professionisti



A quale professionista si rivolgono le famiglie per capire se avviare i lavori?



- ***Il 61% delle famiglie ha avuto esperienze positive con i professionisti***

Tra le famiglie che hanno avuto a che fare con dei tecnici per l'avvio di lavori sul proprio immobile **la maggioranza (61%) ha avuto esperienze positive, il 28% ha avuto un esperienza «mista, l'11% riporta di aver avuto un esperienza negativa.**

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Rapporto con le PA

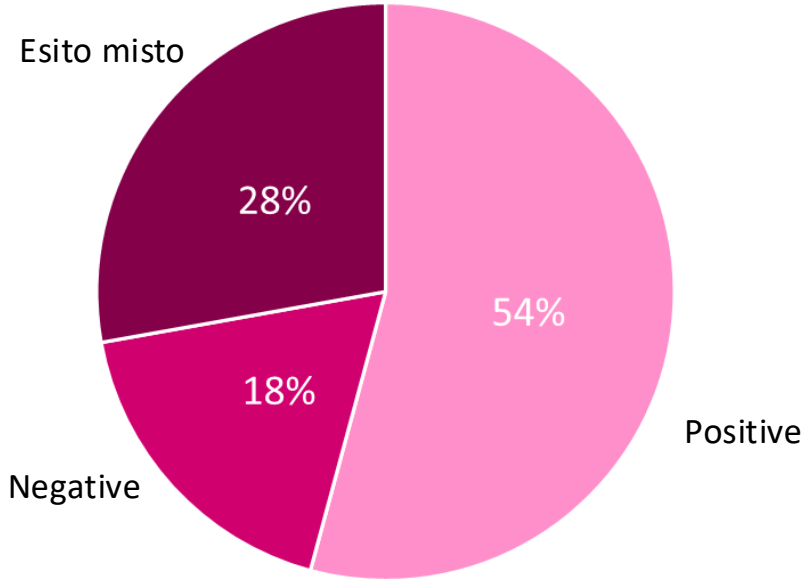
Il 58% dei proprietari utilizzerebbe un servizio territoriale di orientamento tecnico

Il 58% dei proprietari si dichiara disposto a servirsi di un servizio di orientamento tecnico sul territorio: il 32% lo ritiene abbastanza probabile, il 16% molto probabile e il 10% lo utilizzerebbe sicuramente.

Il 23% ritiene poco (11%) o per nulla (12%) probabile l'utilizzo, Il rapporto tra chi userebbe il servizio e chi no è quindi di circa 2,5 a 1

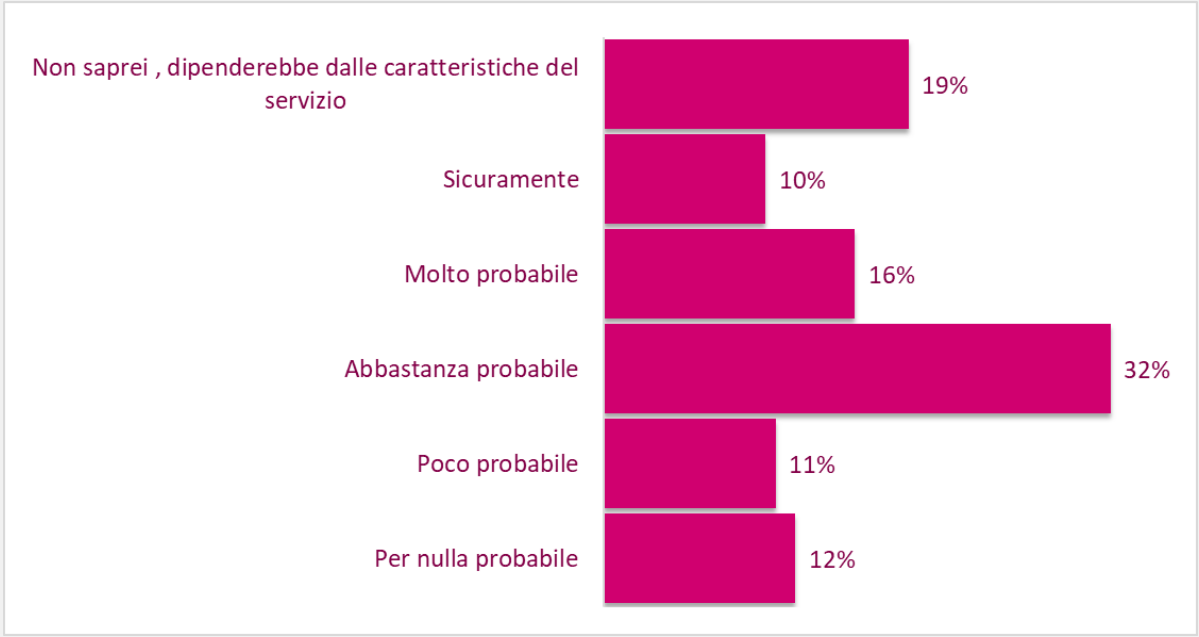
Resta una quota rilevante di incerti: il 19%.

Esperienze passate delle famiglie con le Pubbliche Amministrazioni



2.B

Le famiglie si rivolgerebbero a uno sportello tecnico di orientamento territoriale?



- ***Il 54% delle famiglie ha avuto esperienze positive con le PA***

Tra le famiglie che hanno avuto a che fare con gli uffici tecnici per l'avvio di lavori sul proprio immobile **la maggioranza (54%) ha avuto esperienze positive, il 28% ha avuto un esperienza «mista, il 18% ha riportato di aver avuto un'esperienza negativa, quota più alta rispetto ai professionisti.**

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

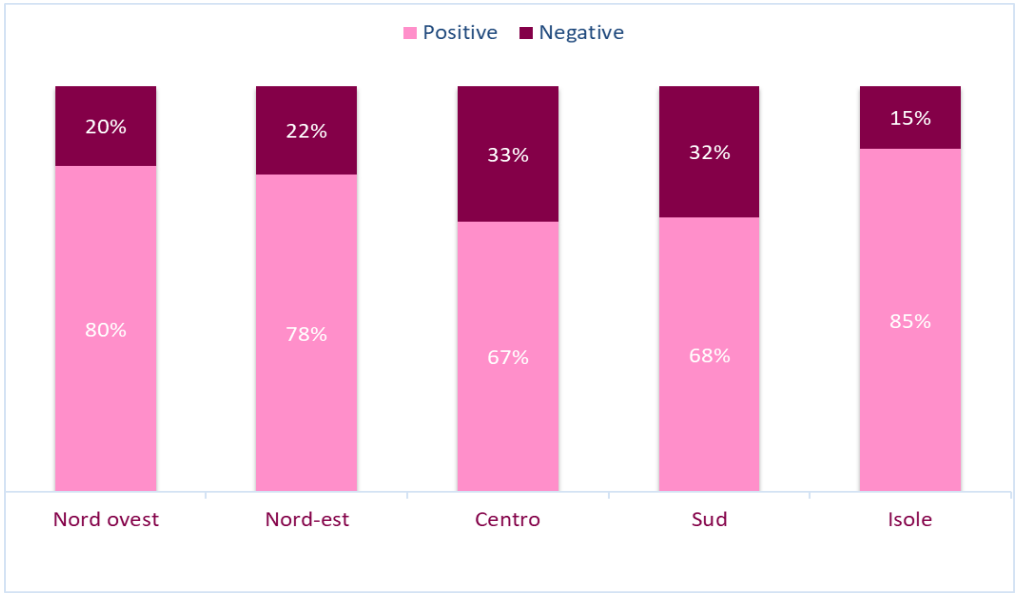
Rapporto con le PA, un confronto territoriale

Le esperienze positive sono più diffuse nelle Isole e al Nord, mentre l'interesse per lo sportello è diffuso in modo omogeneo

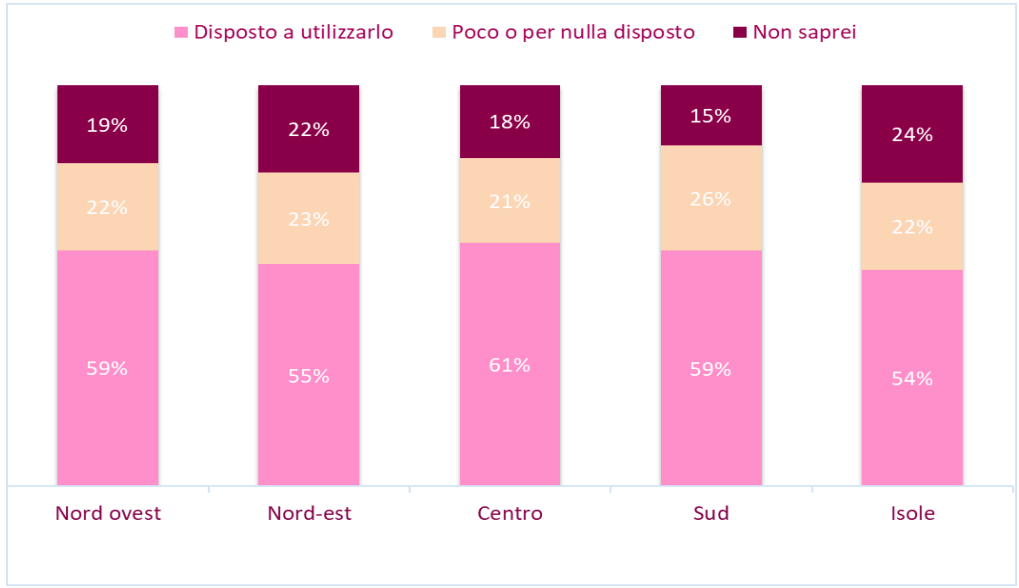
- Le esperienze positive prevalgono in tutte le aree, ma con intensità diverse. **Le Isole sono le più soddisfatte (85%), seguite da Nord-ovest (80%) e Nord-est (78%). Centro (67%) e Sud (68%). Al Centro e al Sud circa una famiglia su tre riporta un'esperienza negativa.**

La disponibilità a utilizzare un eventuale nuovo sportello è elevata e omogenea sul territorio: va dal 54% delle Isole al 61% del Centro, con Nord-ovest e Sud al 59% e Nord-est al 55%. Chi si dice poco o per nulla disposto è tra il 21% e il 26% (massimo al Sud), mentre gli incerti sono più numerosi nelle Isole (24%) e nel Nord-est (22%).

Famiglie soddisfatte del rapporto con le Pubbliche Amministrazioni, per area geografica



Disponibilità delle famiglie a utilizzare uno sportello tecnico di orientamento territoriale, per area geografica



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

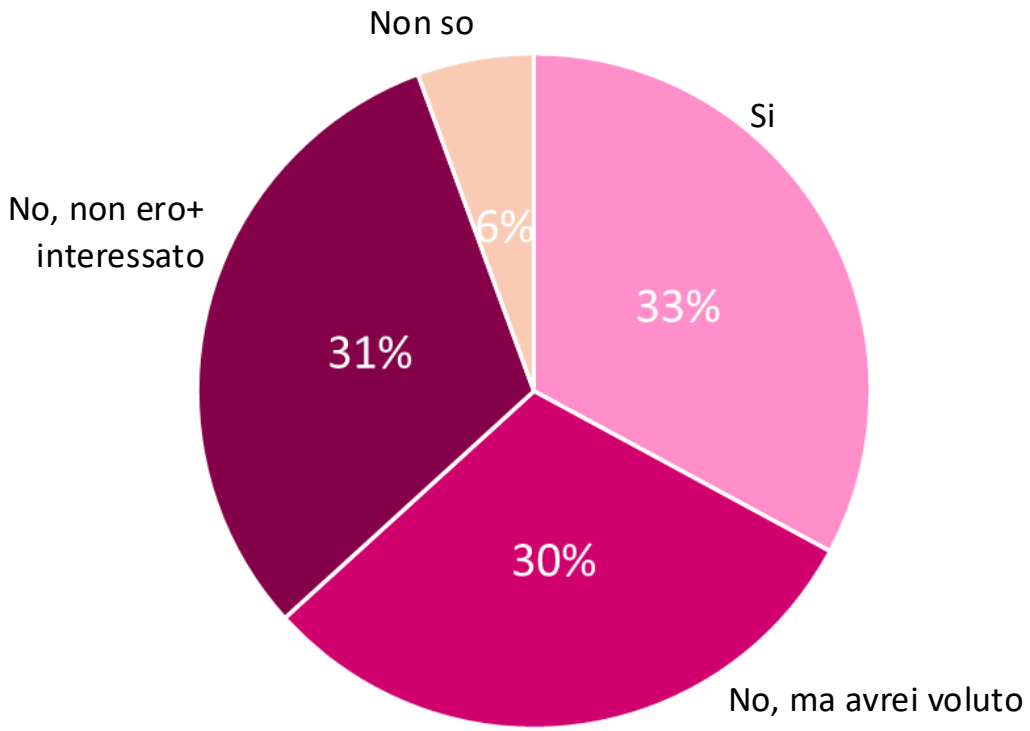
Incentivi fiscali per ristrutturazioni

Più di una famiglia su due (55%) si dichiara poco o per nulla informata sugli incentivi fiscali

Il livello di informazione è insufficiente. Il 55% delle famiglie si dichiara poco (38%) o per nulla (17%) informato.

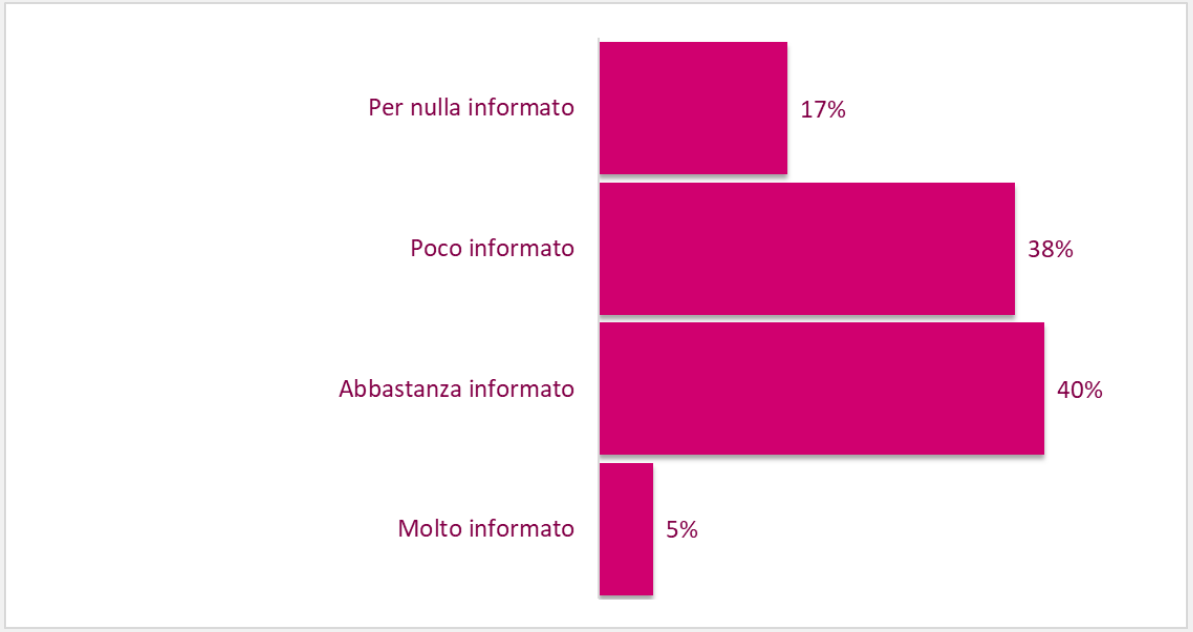
Chi ha una conoscenza solida degli incentivi è una piccola minoranza. Solo il 5% si ritiene molto informato.

Utilizzo degli incentivi fiscali da parte delle famiglie



2.B

Informazione delle famiglie in merito agli incentivi fiscali



❑ ***Solo un terzo delle famiglie ha utilizzato gli incentivi fiscali***

Ma il dato interessante è che **il 30% delle famiglie dichiara che avrebbe voluto utilizzarli.** Rimangono quindi da indagare le motivazioni alla base della scelta di non accedere a tali agevolazioni.

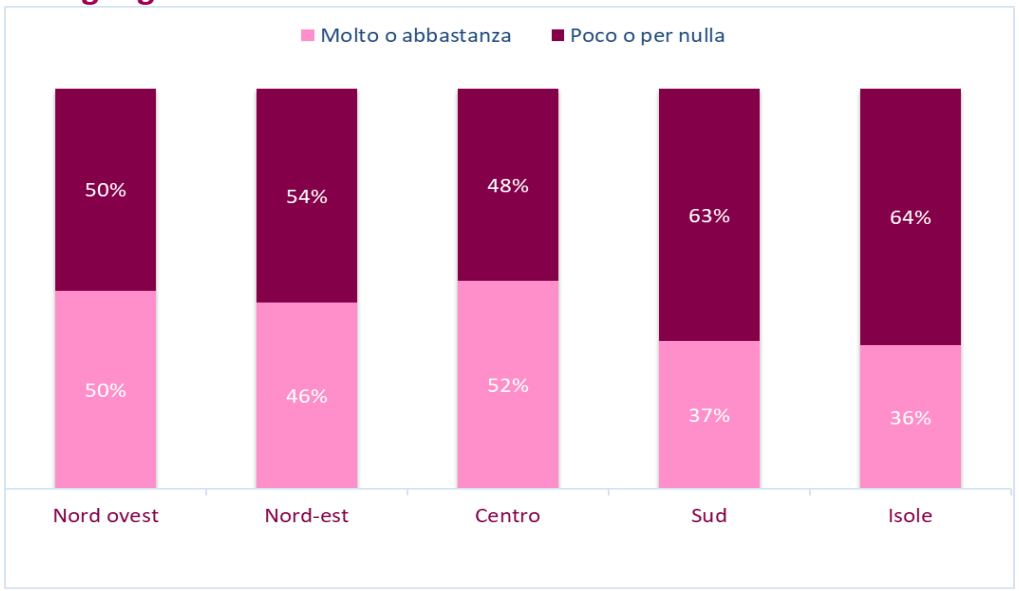
Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Incentivi fiscali per ristrutturazioni, un confronto territoriale

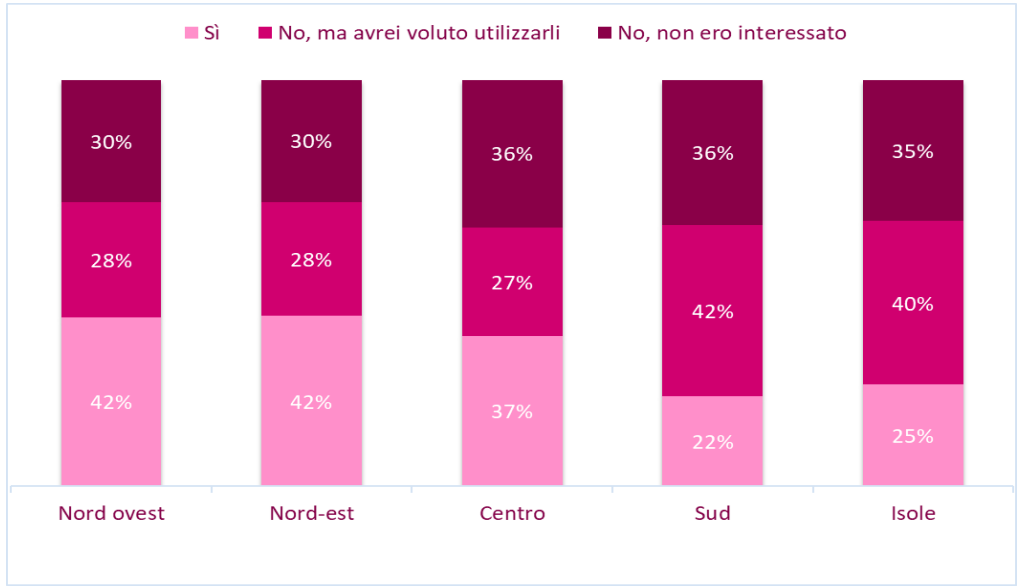
Sud e Isole sono meno informati sugli incentivi fiscali e li utilizzano meno del Centro-Nord

- **Informazione:** le famiglie molto o abbastanza informate sono il 52% al Centro, il 50% nel Nord-ovest e il 46% nel Nord-est, contro il 37% del Sud e il 36% delle Isole.
- **Utilizzo:** hanno usato gli incentivi il 42% delle famiglie del Nord, il 37% del Centro, il 25% delle Isole e il 22% del Sud, fino a 20 punti in meno rispetto al Nord.
- **Domanda inespressa:** al Sud (42%) e nelle Isole (40%) più di quattro famiglie su dieci non hanno usato gli incentivi pur volendolo, contro il 28% del Nord. Nel Mezzogiorno questa quota supera quella di chi li ha usati.

Famiglie molto o abbastanza informate sugli incentivi fiscali, per area geografica



Utilizzo degli incentivi fiscali, per area geografica



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

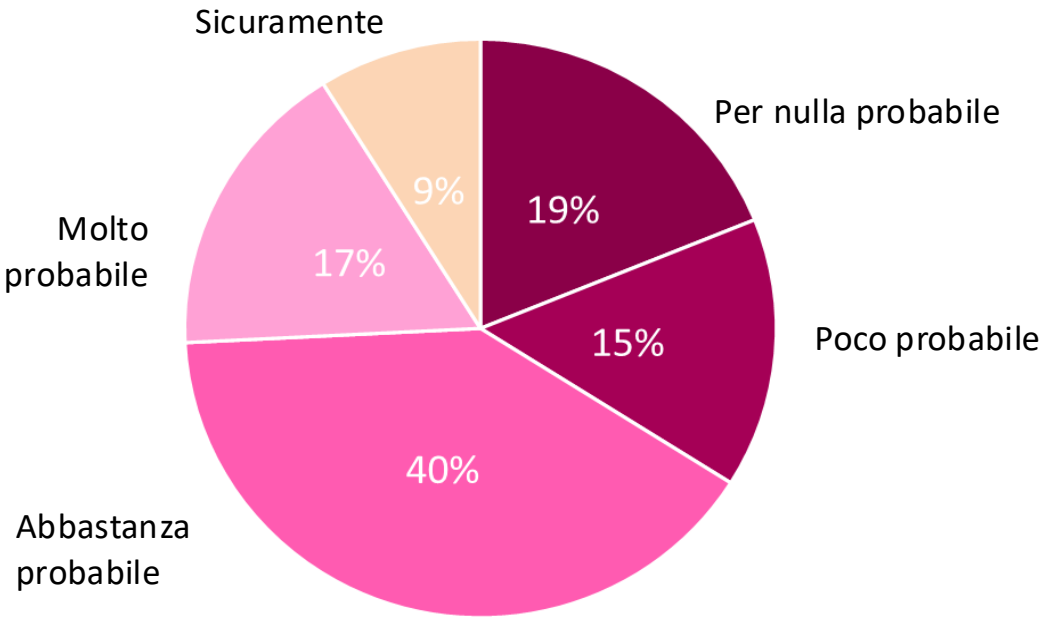
Gli ostacoli all'utilizzo degli incentivi

Regole instabili e scadenze ravvicinate frenano gli incentivi: con misure pluriennali il 66% avvierebbe lavori

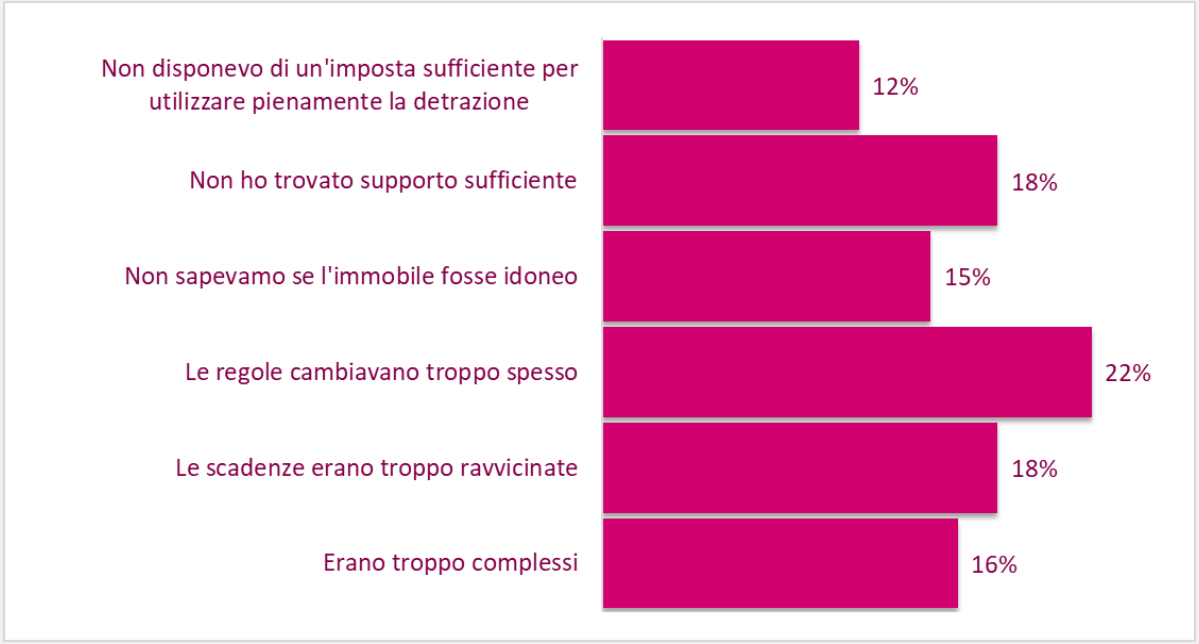
La prima causa del mancato utilizzo è l'instabilità normativa. Il 22% indica che le regole cambiavano troppo spesso e il 18% che le scadenze erano troppo ravvicinate. Seguono la mancanza di un supporto sufficiente (18%), la complessità delle misure (16%) e l'incertezza sull'idoneità dell'immobile (15%).

Supporto, complessità e idoneità dell'immobile raggiungono insieme il 49%, a conferma del ruolo che un servizio di orientamento tecnico potrebbe avere nel guidare le famiglie.

Avvierebbe lavori in presenza di incentivi pluriennali?



Quali motivi hanno spinto le famiglie a non utilizzare gli incentivi fiscali



❑ ***Una maggiore stabilità cambierebbe le decisioni***

In presenza di incentivi definiti per più anni, il 66% delle famiglie avvierebbe lavori: il 40% lo ritiene abbastanza probabile, il 17% molto probabile e il 9% sicuro. Il 34% lo considera invece poco (15%) o per nulla probabile (19%).

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

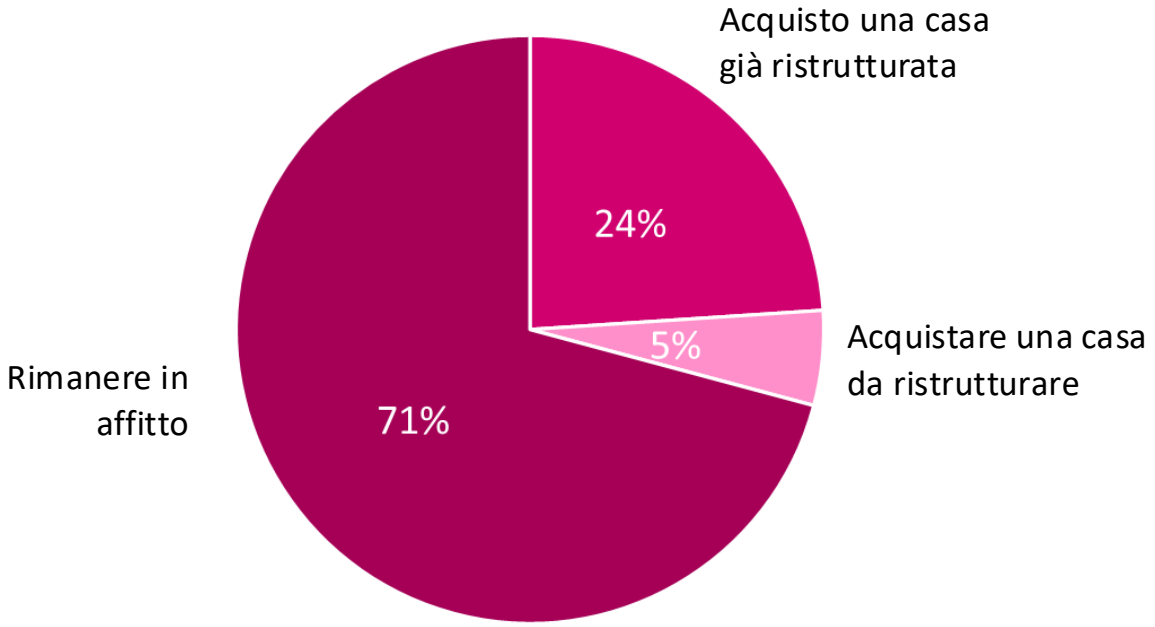
Focus sugli affittuari

Senza casa né eredità, il 71% resterebbe in affitto, soprattutto per mancanza di risorse economiche

❑ Cosa prevede di fare chi non possiede un immobile

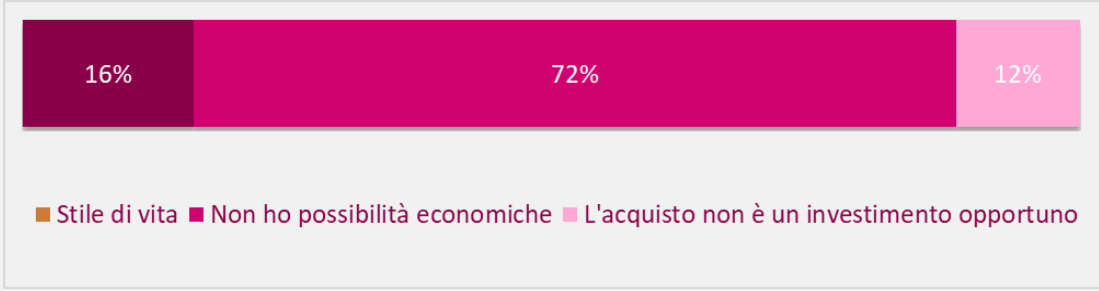
Tra le famiglie senza immobile di proprietà e senza prospettive di eredità, il 71% prevede di rimanere in affitto e il 24% di acquistare una casa già ristrutturata. Non è possibile commentare la terza opzione, l'acquisto di una casa da ristrutturare (5%), per il numero troppo esiguo di rispondenti.

Se non possiede un immobile, né prevede di ereditarne un, cosa prevede di fare in futuro?



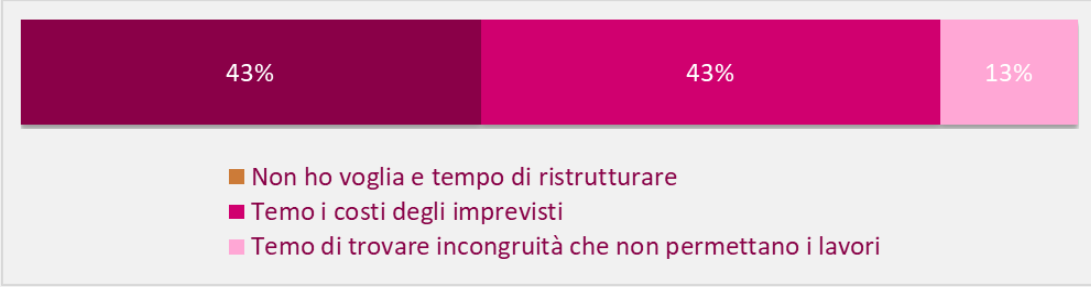
❑ Perché restare in affitto

Il 72% dichiara di non avere possibilità economiche. Pesano molto meno lo stile di vita (16%) e la convinzione che l'acquisto non sia un investimento opportuno (12%). Per quasi tre famiglie su quattro, quindi, l'affitto è una necessità più che una preferenza.



❑ Perché acquistare una casa già ristrutturata

Chi preferisce una casa già ristrutturata è frenato soprattutto da due timori. Il 43% non ha voglia e tempo di ristrutturare e un altro 43% teme i costi degli imprevisti. Il 13% teme inoltre di trovare incongruità che non permettano i lavori.



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Il patrimonio ereditario, dove si trovano gli immobili

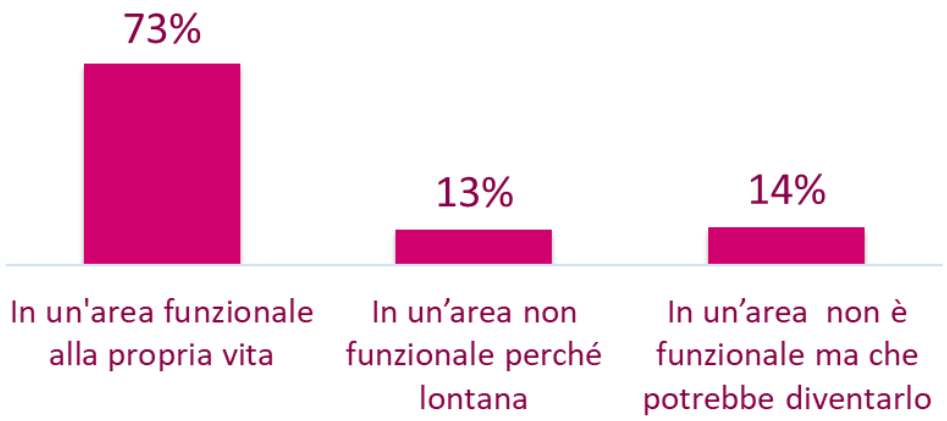
Per sette eredi su dieci l'immobile è funzionale alla propria vita; il Nord-ovest è l'area con più immobili funzionali (92%)

Il 73% degli eredi riceve un immobile funzionale alla propria vita.

Il restante 27% è in un'area non funzionale: per il 13% perché lontana, per il 14% perché non lo è ma potrebbe diventarlo.

Quest'ultimo gruppo rappresenta un potenziale di valorizzazione, legato a come evolverà il territorio.

Dove si trova l'immobile che erediterà?



Funzionalità degli immobili per chi li eredità, una distribuzione geografica



❑ ***Focus:*** **Nord ovest l'area dove le eredità immobiliari apportano più valore**

Il Nord-ovest è l'area con la quota più alta di immobili funzionali (92%), seguito da Centro (84%), Isole (83%) e Sud (82%). Il Nord-est è l'area con la quota più bassa (79%) e con il maggior numero di immobili lontani e non funzionali (21%).

Il quadro suggerisce che il Nord ovest, regione con il minor peso di immobili ante '67 e di immobili in stato manutentivo critico è anche la regione in cui le eredità immobiliari apportano più valore.

Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Il patrimonio ereditario, età degli immobili

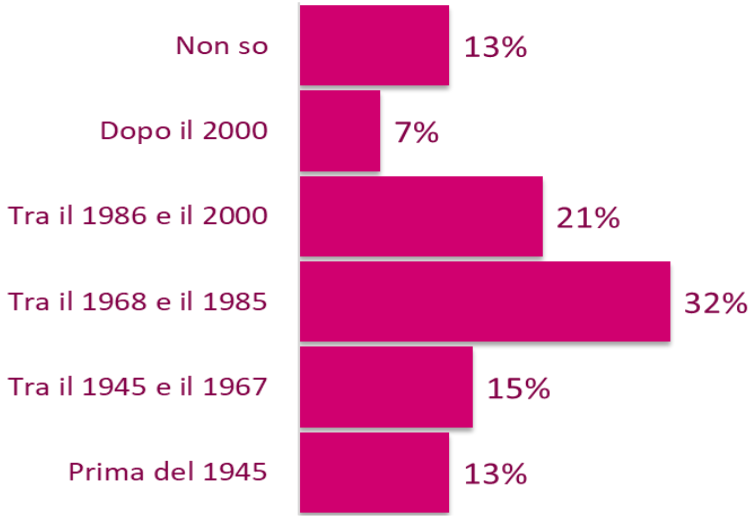
Il 28% degli immobili da ereditare è ante 1967

La classe più numerosa è quella tra il 1968 e il 1985 (32%), seguita dal 1986-2000 (21%).

Gli immobili anteriori al 1967 sono il 28%: il 15% è stato costruito tra il 1945 e il 1967 e il 13% prima del 1945. Solo il 7% è successivo al 2000, mentre il 13% non sa indicare l'epoca.

La quota ante 1967 è in linea con il 28,5% degli immobili di proprietà del campione, quindi il patrimonio in arrivo per via ereditaria ha un'età simile a quello già posseduto.

Anno di costruzione degli immobili

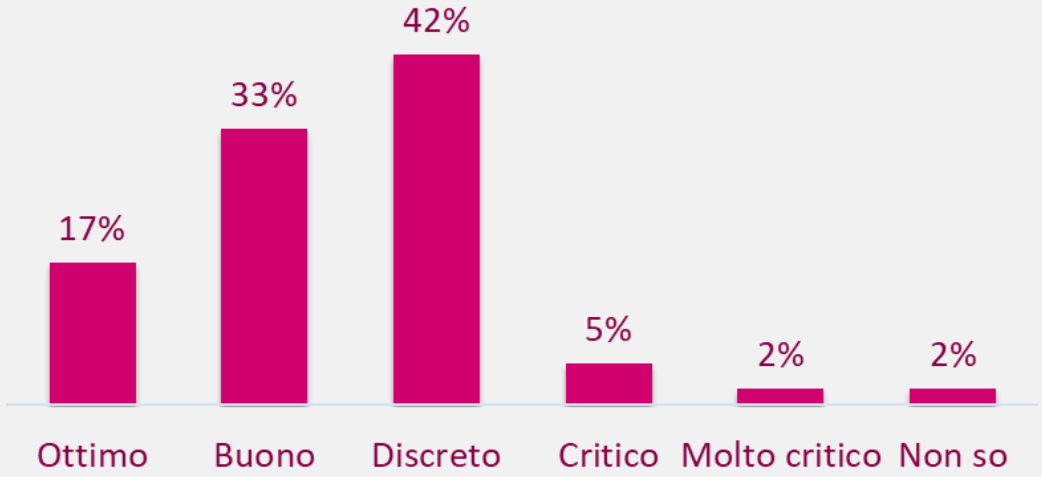


❑ Lo stato manutentivo degli immobili da ereditare

Il quadro è nel complesso buono. Il 50% degli immobili è in stato ottimo (17%) o buono (33%) e il 42% è discreto, per un totale del 92%. Solo il 7% è in condizioni critiche (5%) o molto critiche (2%), mentre il 2% non sa valutarle.

Il patrimonio in arrivo per via ereditaria è dunque in condizioni molto migliori di quello già posseduto, dove il 28% degli immobili è critico o molto critico.

Anno di costruzione degli immobili



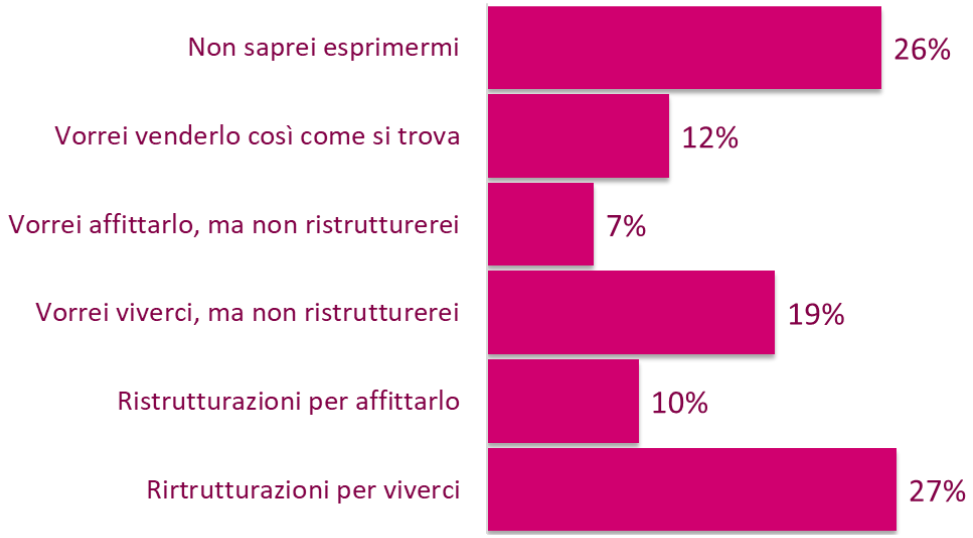
Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Gestione dell'eredità

Il 37% degli eredi ristrutturerebbe l'immobile

Il 46% degli eredi vorrebbe viverci: il 27% ristrutturandolo e il 19% senza intervenire. Il 17% lo affitterebbe (10% con ristrutturazione, 7% senza) e il 12% lo venderebbe così com'è. Chi prevede di ristrutturare, per viverci o per affittare, è il 37%, quasi quanto chi non lo farebbe (38%). Il 26% non sa esprimersi, una quota rilevante di indecisione.

Cosa pensa di fare con il suo immobile?



❑ *Focus: I* costi di manutenzione primo problema atteso

Il primo problema atteso è economico: il 29% indica i costi elevati di manutenzione. Segue un 26% che non prevede alcun problema particolare, e il 13% ha difficoltà nel decidere cosa fare. Gli ostacoli amministrativi pesano meno: difficoltà di accesso agli incentivi (9%), tempi lunghi per le pratiche (7%), documentazione incompleta (5%) e dubbi sulla regolarità edilizia (2%). Anche le difficoltà tra più eredi si fermano al 7%.

Quali problemi prevede emergano?



Fonte: elaborazione survey alle famiglie

Fonti dati

SEZIONE 4.

Fonti

Legambiente. (2023). *Abbatti l'abuso 2023: I numeri delle (mancate) demolizioni nei comuni italiani*.

Romiti, B. (2016). *Condoni edilizi e milioni di pratiche inevase: come uscirne?* Geopunto, 67, 4–6. Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma.

ISTAT. (2024). *Rapporto BES 2024: Il benessere equo e sostenibile in Italia*. Istituto Nazionale di Statistica.

ISTAT & Banca d'Italia. (2026). *La ricchezza dei settori istituzionali in Italia. 2005–2024*.

Neri, A., Spuri, M., & Vercelli, F. (2024, 2026). *I conti distributivi sulla ricchezza delle famiglie: metodi e prime evidenze* (Questioni di Economia e Finanza, n. 836). Banca d'Italia.

ENEA. (2024). *La consistenza del parco immobiliare nazionale*.

Consiglio Nazionale del Notariato. (2026, 3 luglio). *Dati statistici notarili 2025: Donazioni di beni immobili e mobili stabili nel 2025*

Fondazione IFEL. (2025). *L'offerta di abitazioni in Italia. Un quadro generale*. Fondazione IFEL – Istituto per la Finanza e l'Economia Locale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, & Agenzia delle Entrate. (2026). *Gli immobili in Italia 2026: Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare. (2026). *Statistiche catastali 2025: Catasto fabbricati*. Agenzia delle Entrate

Fonti

BANCHE DATI PRINCIPALI

ISTAT – Istituto Nazionale di Statistica
https://www.istat.it/statistiche-per-temi/censimenti/popolazione-e-abitazioni/

AGENZIA DELLE ENTRATE - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e statistiche catastali
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-catastali

MEF – Dipartimento delle Finanze
Catalogo Opendata https://www1.finanze.gov.it/finanze/analisi_stat/public/index.php?opendata=yes

ENEA. *SIAPE – Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica*
https://siape.enea.it

BANCA D'ITALIA
https://www.bancaditalia.it/statistiche/