

L'INDAGINE TECNOBORSA 2015:

**LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO
IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'**

SICUREZZA IN CASA

a cura del

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

**Come le famiglie che vivono nelle maggiori città italiane
percepiscono e si tutelano dai rischi di intrusioni di terzi e/o incidenti domestici.
Una doppia analisi *cross section e time series* dal 2009 a oggi**

1. Introduzione

Il tema della sicurezza nelle nostre case è di grande attualità, come si evince anche dalla cronaca quotidiana ma le famiglie italiane ormai da anni sanno come proteggersi tra le mura domestiche. Per questo motivo **Tecnoborsa**, a distanza di sei anni, è tornata ad affrontare questo tema, specificatamente sulle sei grandi città¹. Bisogna dire che, a differenza del 2009, nel corso della presente rilevazione vi sono state pochissime reticenze da parte degli intervistati nel rispondere a domande così delicate per la *privacy* e pure questo può essere considerato un indizio di grande consapevolezza nell'affrontare il problema.

Anche questa volta due sono stati i temi specifici analizzati: il rischio di intrusioni dall'esterno – che vanno dal furto semplice o con scasso fino alla rapina con violenza sulla persona – e gli innumerevoli incidenti domestici che potrebbero verificarsi in casa per incuria degli impianti, distrazione o tragica fatalità. Riguardo ai primi, da fonti ufficiali si segnala che, nel 2013, sono stati denunciati in totale circa un milione e mezzo di furti e 44 mila rapine e, per entrambi, si è registrato un aumento rilevante (18% e 22% rispettivamente, nel quinquennio 2009-2013), ma non vi è un andamento uniforme. In particolare, tra i furti aumentano del 67% quelli in abitazione e, tra le rapine, risultano in fortissimo aumento, dell'85%, quelle in abitazione.

Inoltre, i furti in abitazione denunciati sono maggiormente presenti nelle grandi città del Nord, in particolare Torino (763 per 100 mila abitanti) e Milano (713), ma sono molto diffusi anche al Sud e, tra il 2009 e il 2013, sono aumentati fortemente negli ultimi anni con variazioni percentuali, a livello nazionale, del 67%.

Anche a livello europeo i furti di abitazione sono tendenzialmente in aumento, pur con andamenti differenti per i singoli Paesi ma la crescita in Italia è stata molto intensa negli ultimi anni e, da valori prossimi alla media europea, attualmente siamo il sesto Paese nella graduatoria complessiva: al valore medio dell'Unione europea di 286,3 furti in abitazione per 100 mila abitanti, nel 2012, corrispondono i circa 400 dell'Italia.

Anche le rapine in abitazione denunciate aumentano in tutti i grandi Comuni e gli aumenti più consistenti si osservano, tra gli altri, a Milano (165%) e Palermo (124%); in particolare, nel 2013 i tassi di incidenza più elevati si sono registrati a Milano (18,3 per 100 mila abitanti), a Palermo (15,1) e a Torino (12,5)².

Infine, si ricorda al lettore che i dati sono stati elaborati secondo due criteri, analisi *cross-section* e analisi *time series*: nel primo caso le unità campionarie sono state osservate solo in un dato periodo, nel secondo caso i dati rilevati nel 2015 sono stati messi a confronto con quelli del 2009.

¹ I Comuni italiani con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova.

² Rapporto annuale Istat 2015 – La situazione del Paese, Cap. 5 “La varietà dei territori: condizioni di vita e aspetti sociali”, pubblicato il 20 maggio 2015.

2. La percezione della sicurezza in casa

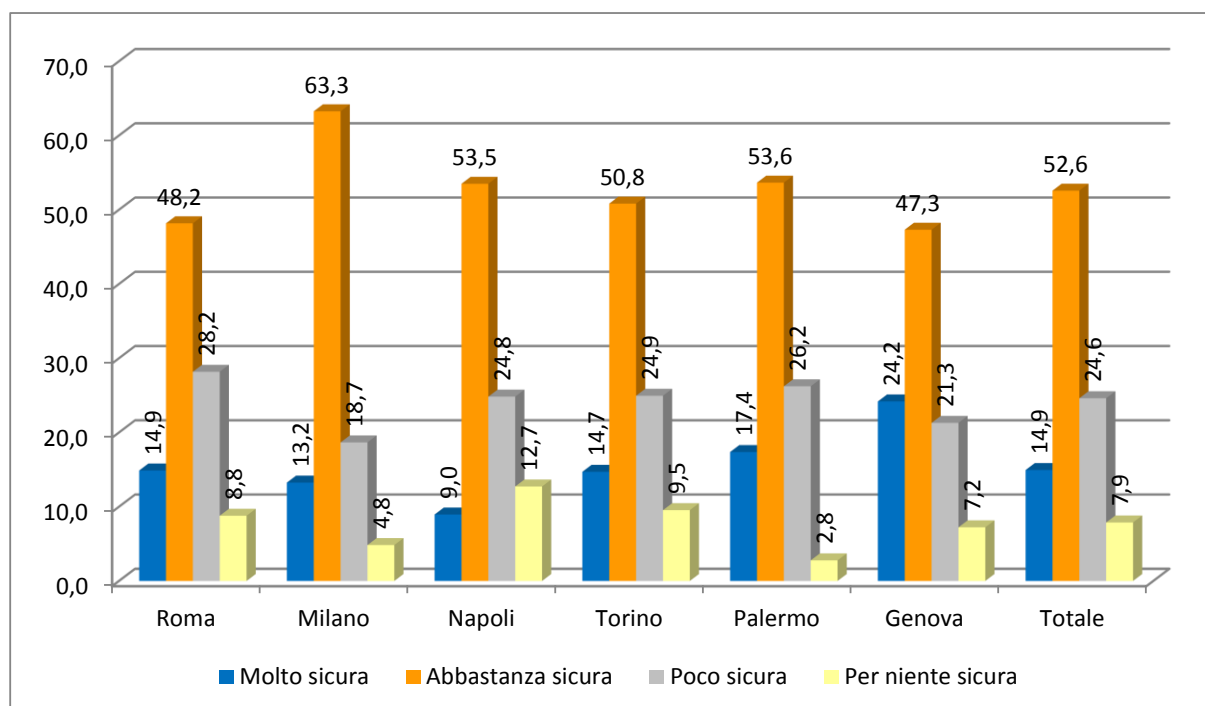
Per chi vive nelle maggiori città italiane la percezione di sicurezza della zona in cui si risiede, rispetto al pericolo di intrusioni dall'esterno, non è più serena come un tempo e ammonta a un 32,5% di famiglie che denunciano di sentirsi poco o per niente sicure, contro un 22% rilevato nel 2009. Sotto questo profilo Roma e Napoli sono le città dove gli abitanti si sentono meno tranquilli nel quartiere dove vivono e, infatti, le percentuali si aggirano sul 37% e oltre, seguite da Torino, anch'essa sopra la media con un 34,4%; invece, la città in cui la percezione del pericolo è più bassa è Milano (23,5%), seguita da Genova (28,5%) e Palermo (29%), (graf. 1).

Da un'analisi più approfondita sulle zone è emerso che, rispetto alla media, chi vive in periferia o in semi-periferia avverte maggiormente una certa pericolosità: nel primo caso la percentuale raggiunge il 37,7%, mentre nel secondo caso arriva al 34,6%; fuori città il valore scende notevolmente e tocca il 20,7%, superando anche il centro (26,6%) e il semi-centro (30,5%). Da notare che, rispetto al 2009, la sensazione di pericolo è salita sensibilmente in tutte le aree considerate.

GRAFICO 1

SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA

(val. %)



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

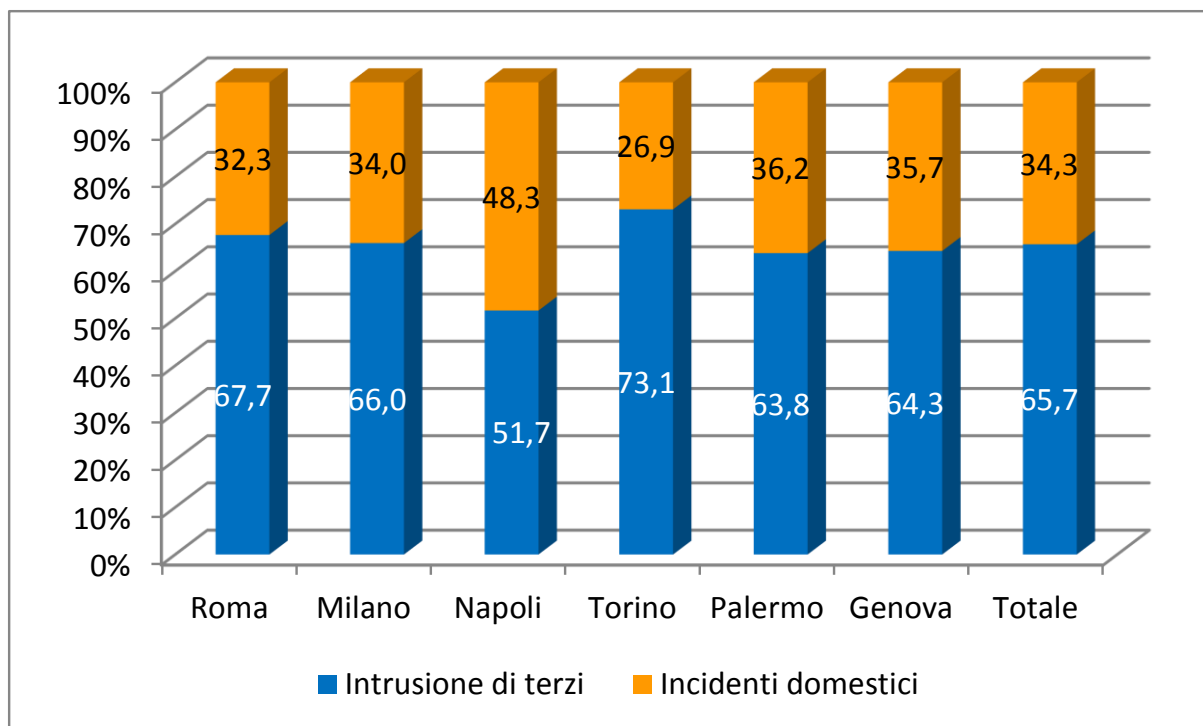
Mettendo a confronto i timori delle famiglie fra intrusioni di terzi e incidenti domestici

quel che preoccupa maggiormente sono i primi: a fronte di una media del 65,7%, Torino denuncia un 73,1%, seguita da Roma con un 67,7% e da Milano col 66%, mentre a Napoli le famiglie dividono quasi equamente le proprie apprensioni tra l'uno e l'altro rischio (*graf. 2*).

GRAFICO 2

COSA PREOCCUPA MAGGIORMENTE LE FAMIGLIE

(val. %)



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

3. Le intrusioni di terzi

Come visto, le intrusioni rappresentano la preoccupazione principale e, infatti, circa il 21% delle famiglie intervistate si dichiara poco o per niente sicura in casa propria, mentre erano il 15% nel 2009. Nel dettaglio, le case considerate più insicure sono a Napoli (23,4%), Torino (23%) e Roma (21,9%); i valori sotto la media si trovano a Milano (19,5%), Palermo (17,4%) e Genova (17,1%), (*graf. 3*).

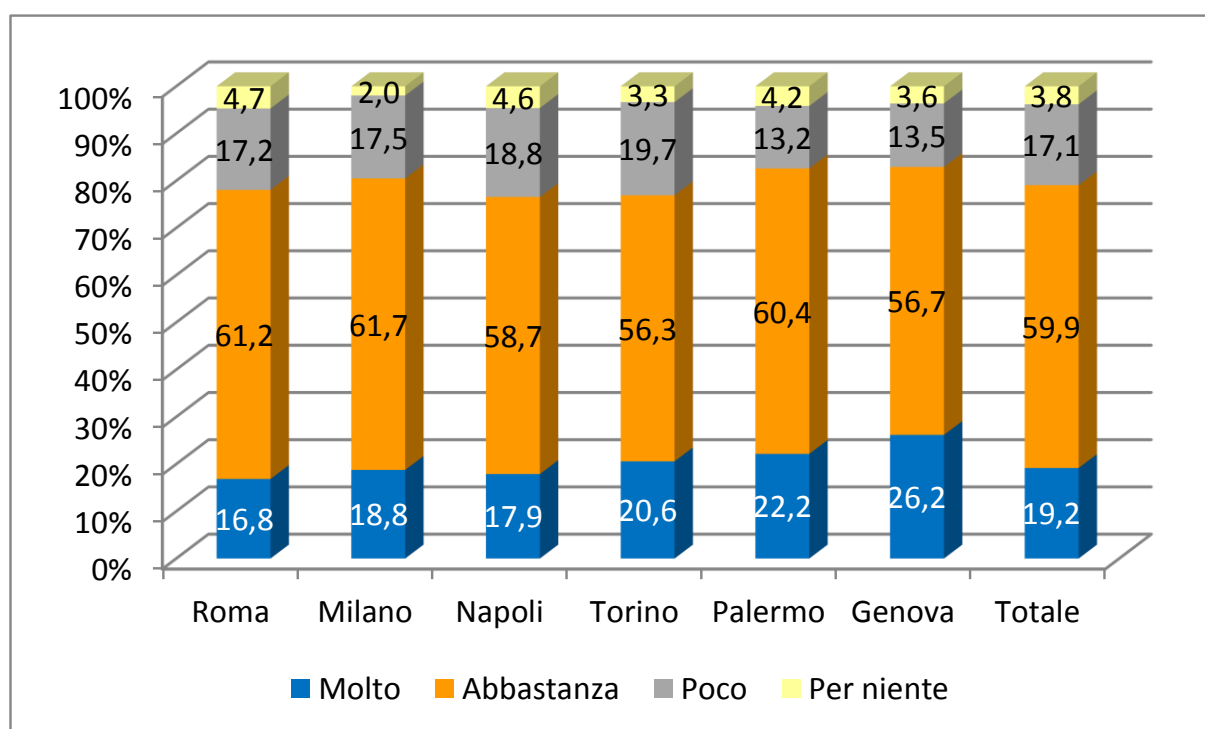
Rispetto alla tipologia di immobile di residenza la villa singola è ritenuta un po' meno sicura (23,2%), seguita dall'appartamento condominiale (20,8%) e dalle ville in comprensorio (18,5%), certamente più vigilate da guardiani e sbarre 24 ore su 24.

GRAFICO 3

SICUREZZA NELLA PROPRIA CASA

RISPETTO ALLE INTRUSIONI DOMESTICHE

(val. %)



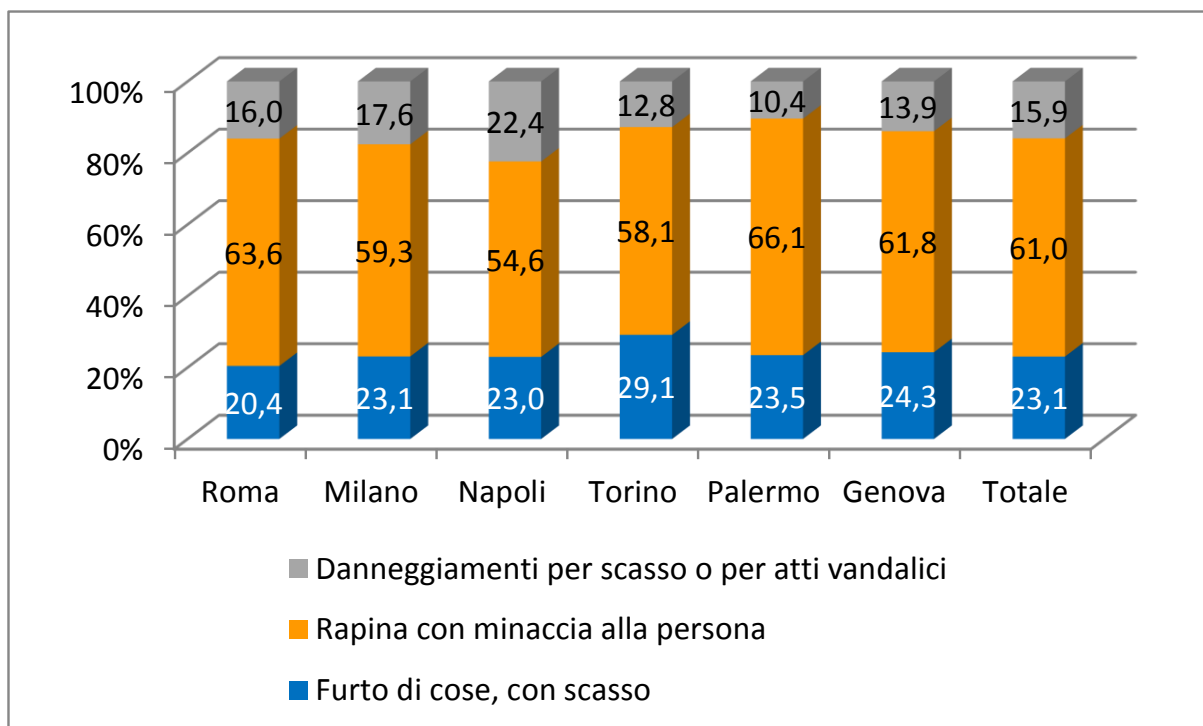
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La rapina con minaccia alle persone è senz'altro il rischio più temuto dal 61% degli intervistati e, con un notevole distacco, seguono il furto con scasso (23,1%) e i danneggiamenti per scasso o atti vandalici (15,9%). Nel caso della rapina, Palermo col 66,1% e Roma col 63,6% appaiono le meno sicure; Genova è leggermente sopra la media con un 61,8%. Quanto al furto con scasso Genova è al 24,3% e Palermo al 23,5%, entrambe sopra la media; invece, per i danneggiamenti vari spiccano Napoli (22,4%) e Milano (17,6%), (graf. 4). Da segnalare che, rispetto al 2009, si è verificato un allentamento della tensione per le rapine (era al 69%), mentre è aumentato il timore per i furti (erano il 17,2%) e per i danneggiamenti (13,9%).

GRAFICO 4

I TIMORI MAGGIORI

(val. %)



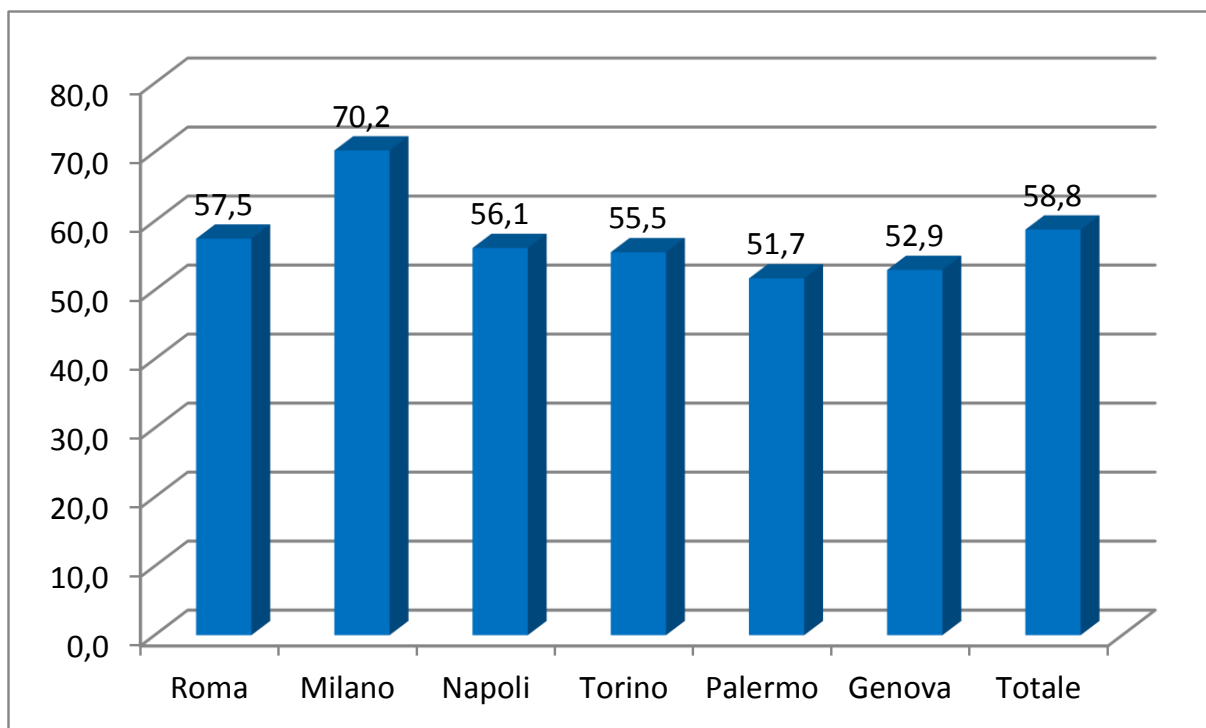
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Alla domanda sull'adozione di misure di protezione per la propria casa il 58,8% ha risposto affermativamente e, se si considera la sola città di Milano, tale valore sale al 70,2%, mentre le altre città sono sostanzialmente nella media, eccezion fatta solo per Genova col 52,9% e Palermo con il 51,7% (graf. 5).

Da notare che, rispetto alla tipologia di immobile, le precauzioni maggiori sono state adottate negli appartamenti in condominio (59,1%).

GRAFICO 5

ADOZIONE DI MISURE DI PROTEZIONE NELLE ABITAZIONI (val. %)



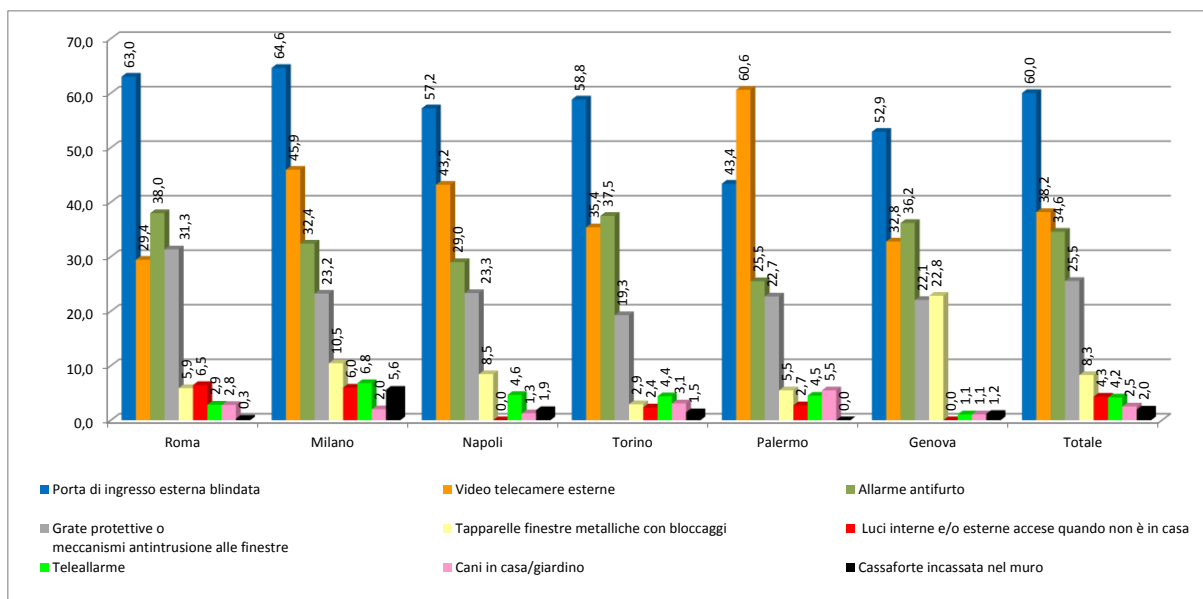
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Tra coloro che hanno preso provvedimenti, il 60% ha scelto la porta blindata, il 38,2% le video telecamere esterne, il 34,6% l'allarme antifurto e il 25,5% le grate protettive; scendono notevolmente le percentuali per tapparelle con bloccaggi (8,3%), luci interne/esterne accese (4,3%), teleallarme (4,2%), cani da guardia (2,5%) e cassaforte (2%). Tra le città spiccano Roma e Milano per le porte blindate; Palermo, Milano e Napoli per le video telecamere; Roma, Genova e Torino per l'allarme antifurto; infine, ancora Roma per le grate protettive (graf. 6).

GRAFICO 6

MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NELLE ABITAZIONI

(val. %)



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

Per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, solo il 10,1% ha risposto affermativamente ma c'è da notare che, mentre a Milano si raggiungono il 17,1%, a Torino il 12% e Genova è perfettamente nella media, al Centro-Sud i valori scendono in modo sensibile: 7,8% a Roma, 6,2% a Napoli e 5,2% a Palermo. Nel 2009 ben il 22,4% di media aveva risposto di sì ma anche allora le città più sensibili al discorso assicurativo si erano rivelate quelle del Nord; tuttavia, dietro questo calo c'è una contrazione della spesa delle famiglie che oggi cercano di risparmiare dove si può.

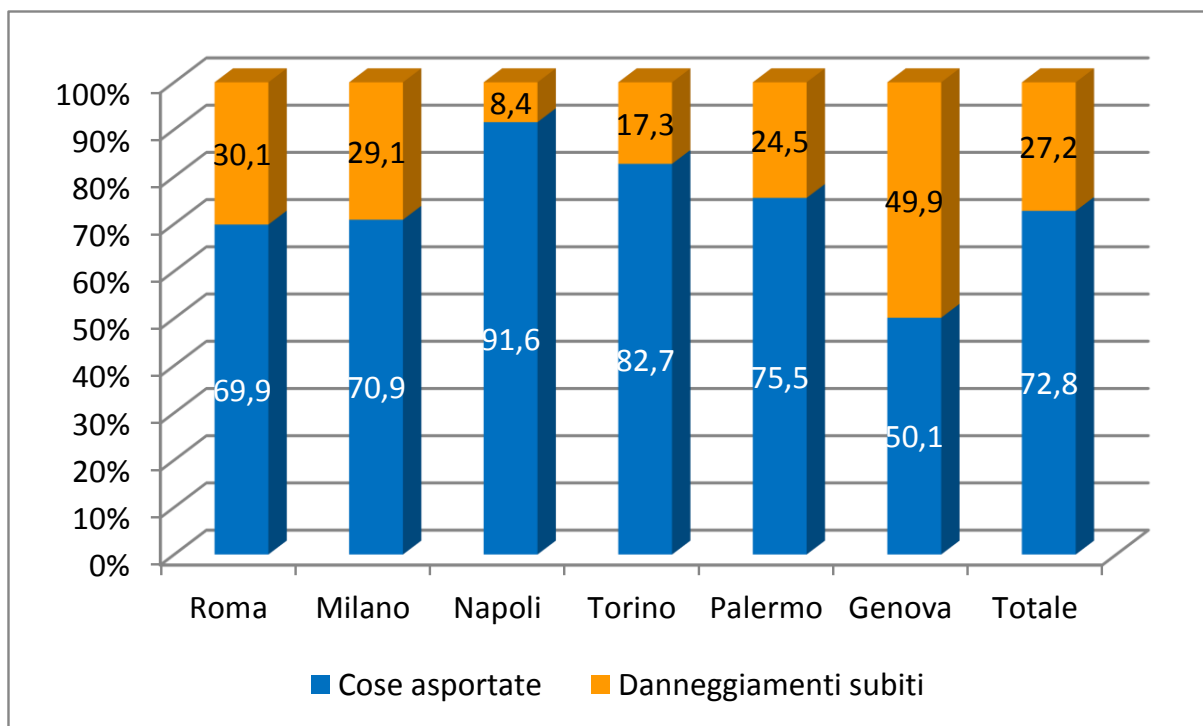
Al quesito "Ha mai subito un furto in casa?" il 22,4% ha risposto in modo affermativo; tale percentuale sale al 28,3% a Roma e scende al 14,9% a Palermo; in mezzo si trovano Napoli col 22,6%, Torino col 19,3%, infine Milano e Genova a parità di punti col 18,3%.

Quanto ai danni maggiori subiti, per il 72,8% sono state le cose asportate e, per il restante 27,2%, i danneggiamenti. A livello di singole città vi sono situazioni molto disomogenee (graf. 7). Va evidenziato che nel 2009 le percentuali sono state leggermente diverse: per l'asportazione di cose l'81,5% e il 18,5% per i danneggiamenti.

GRAFICO 7

I MAGGIORI DANNI ECONOMICI IN CASO DI FURTO DOMESTICO

(val. %)



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

Alle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è stato anche chiesto se, nel proprio condominio, fossero state installate video telecamere e il 24,5% ha affermato che era stato effettuato questo intervento; in particolare, a Palermo si è verificato nel 35,1% dei casi, a Milano nel 33,6%, a Napoli nel 28%, a Torino nel 21,3%, a Genova nel 19% e a Roma solo nel 18,7%.

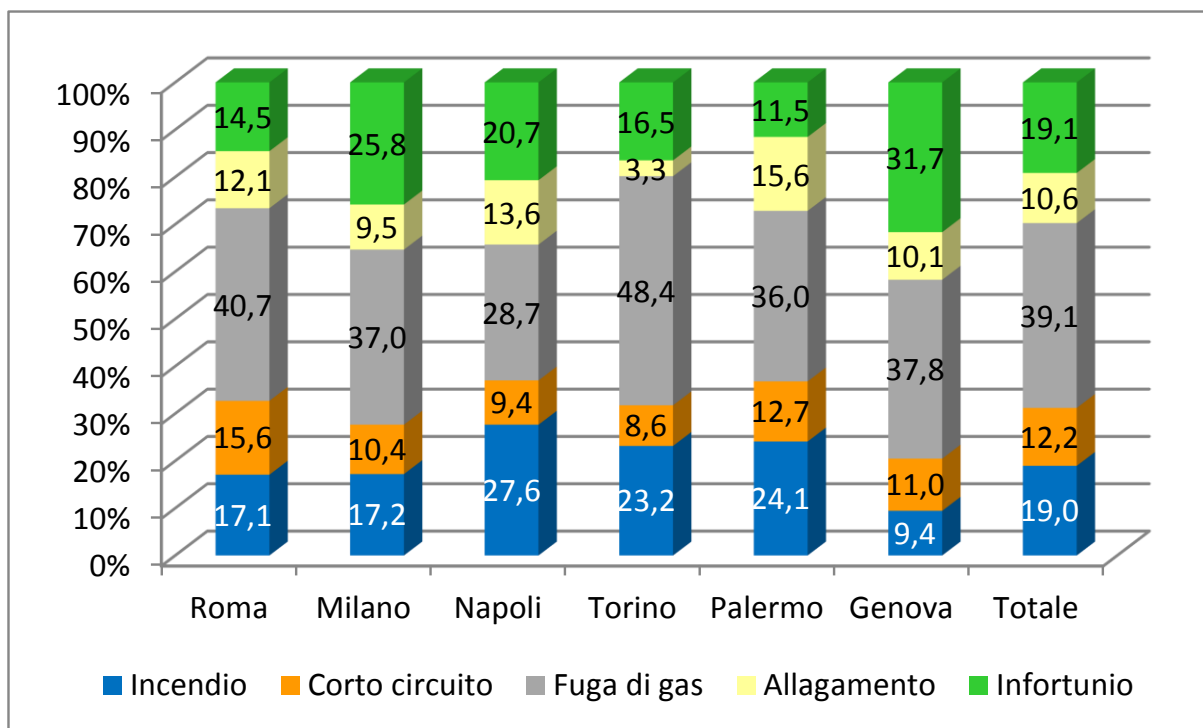
4. Gli incidenti domestici

E' senz'altro la fuga di gas il rischio più temuto nelle nostre case, come nel 2009: circa il 40% delle famiglie si dichiara preoccupata di ciò, seguita da un 19,1% timorosa per gli infortuni, un 19% per eventuali incendi, un 12,2% per corto circuito e il restante 10,6% per allagamento. Sopra la media si trovano Napoli, Torino e Palermo per paura di incendi; a Roma prevalgono i timori per corto circuito; a Torino e Roma per fuga di gas; Palermo, Napoli e Roma per allagamento; infine, Genova, Milano e Napoli per infortuni (*graf. 8*).

GRAFICO 8

RISCHI DOMESTICI PIU' TEMUTI

(val. %)



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

Inoltre, è risultato molto interessante e rassicurante scoprire che il 61,1% degli intervistati ha dichiarato di aver fatto lavori per la messa in sicurezza degli impianti domestici – da sottolineare che nel 2009 erano stati il 70% ma questo dato non va attribuito tanto a un calo di attenzione delle famiglie per la propria incolumità, quanto al fatto che era entrata da poco in vigore la legge che rendeva obbligatoria la messa in sicurezza degli impianti³. Quanto al dettaglio delle città, Milano raggiunge quasi il 70%, Napoli è al 69,2%, Torino al 60,8%, Roma al 59,7%, Genova al 50,7%, infine Palermo al 47%.

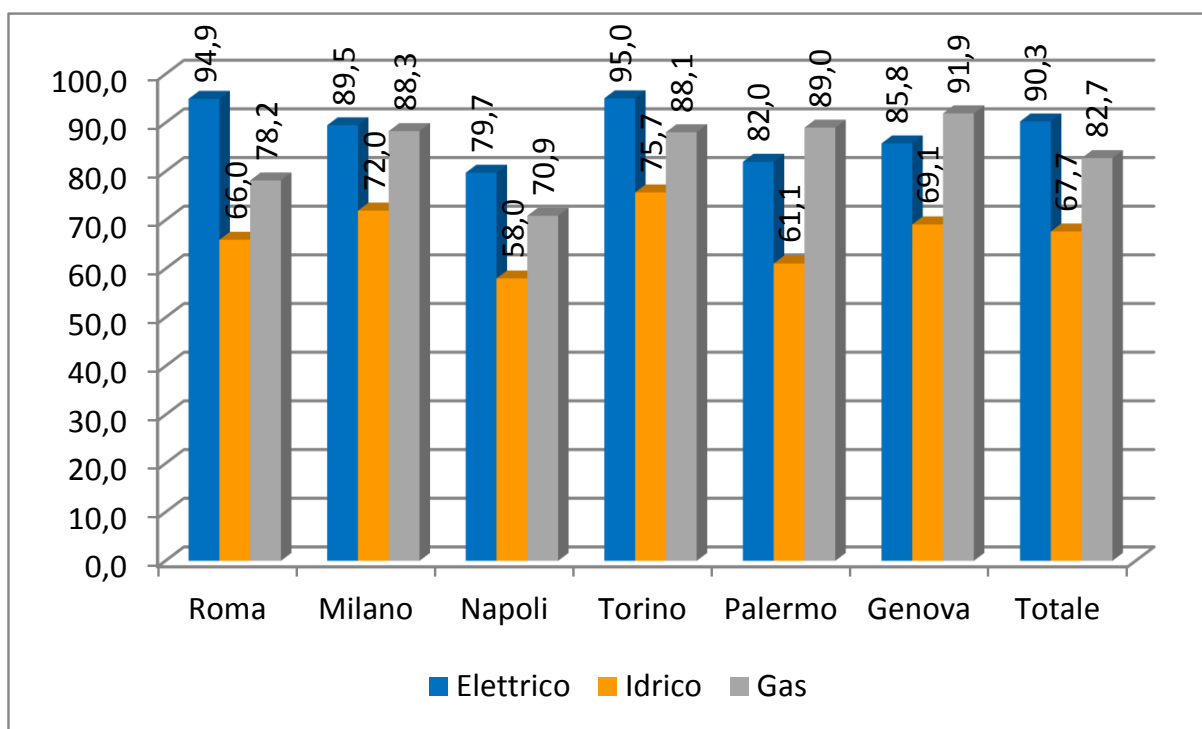
Il 90,3% delle famiglie ha messo a norma l'impianto elettrico, l'82,7% quello del gas e il 67,7% quello idrico. Sono numeri di tutto rispetto ma, scendendo nel dettaglio delle sei maggiori città italiane, Torino e Roma sono decisamente sopra la media per l'impianto elettrico, per l'impianto a gas spiccano Genova, Palermo, Milano e Torino, infine, per l'impianto idrico, Torino, Milano e Genova guidano la classifica (*graf. 9*).

GRAFICO 9

LAVORI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI IN CASA

(val. %)

³ Si tratta del DM 37/2008 che è entrato in vigore il 12.3.2008 sostituendo tutte le norme fondamentali sulla sicurezza impianti, la quasi totalità della legge 46/90, il suo regolamento d'attuazione (DPR 447/91) e le regole sugli impianti contenute nel Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/01). Ha riguardato tutti i tipi di impianto (elettrico, idrico, riscaldamento, gas, radiotelevisivo, climatizzazione e altri) e, tra le novità più importanti, ha reso obbligatoria la consegna della Dichiarazione di Conformità dell'impianto per l'allaccio di energia elettrica, gas e acqua (già obbligatoria dal 2004 solo per il metano) e ha consentito, per i vecchi impianti, di sostituire la Dichiarazione di Conformità con un Certificato di Rispondenza redatto da un tecnico qualificato.

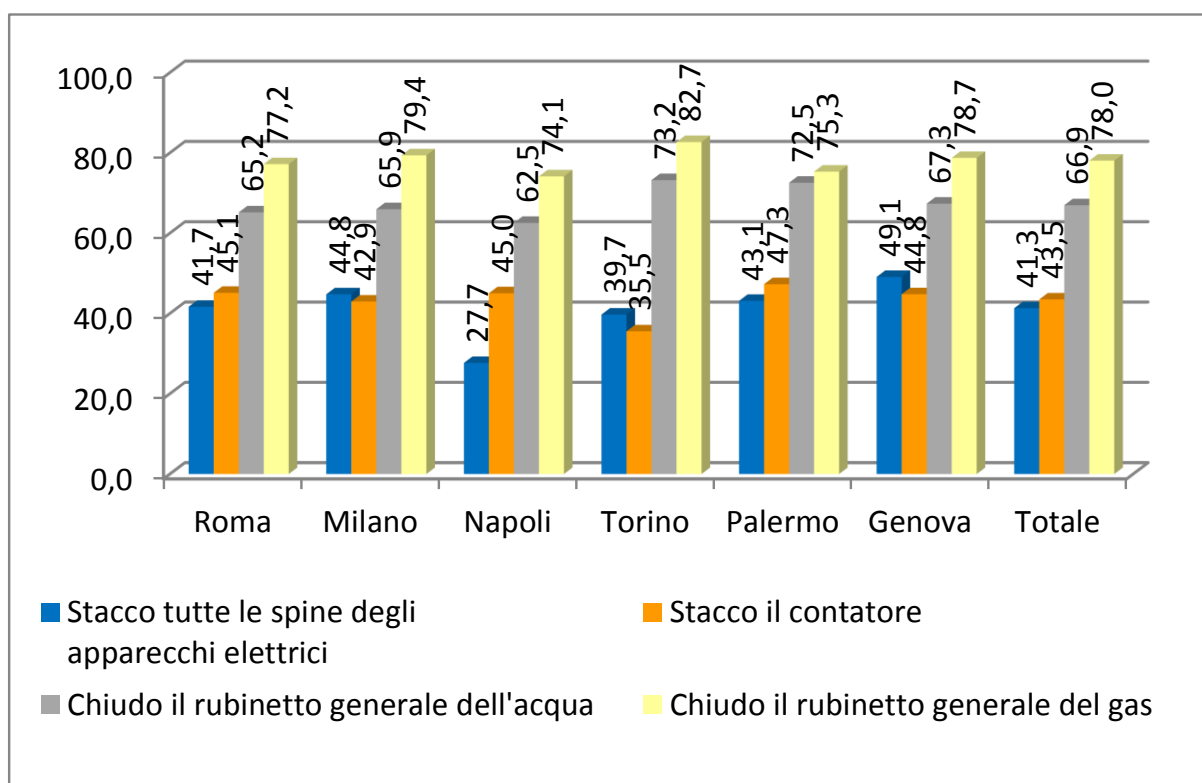


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Un commento a parte meritano i tanti piccoli accorgimenti che, adottati in casa, contribuiscono ad accrescere la sicurezza domestica: per la presente Indagine è stato fatto un distinguo per quelli adottati in caso di lunga assenza da casa e per quelli in uso quotidianamente. Nel primo caso il 78% degli intervistati ricorre principalmente alla chiusura del rubinetto generale del gas; il 66,9% chiude il rubinetto generale dell'acqua; con un certo divario, il 43,5% stacca il contatore; infine, il 41,3% stacca tutte le spine degli apparecchi elettrici. Torino è la città dove è più alta la percentuale di chi chiude il gas, Torino insieme a Palermo sono ai primi posti per l'acqua, Palermo per il contatore e Genova per gli apparecchi elettrici (*graf. 10*).

GRAFICO 10

PICCOLI ACCORGIMENTI ADOTTATI IN CASA PER ASSENZE PROLUNGATE (val. %)



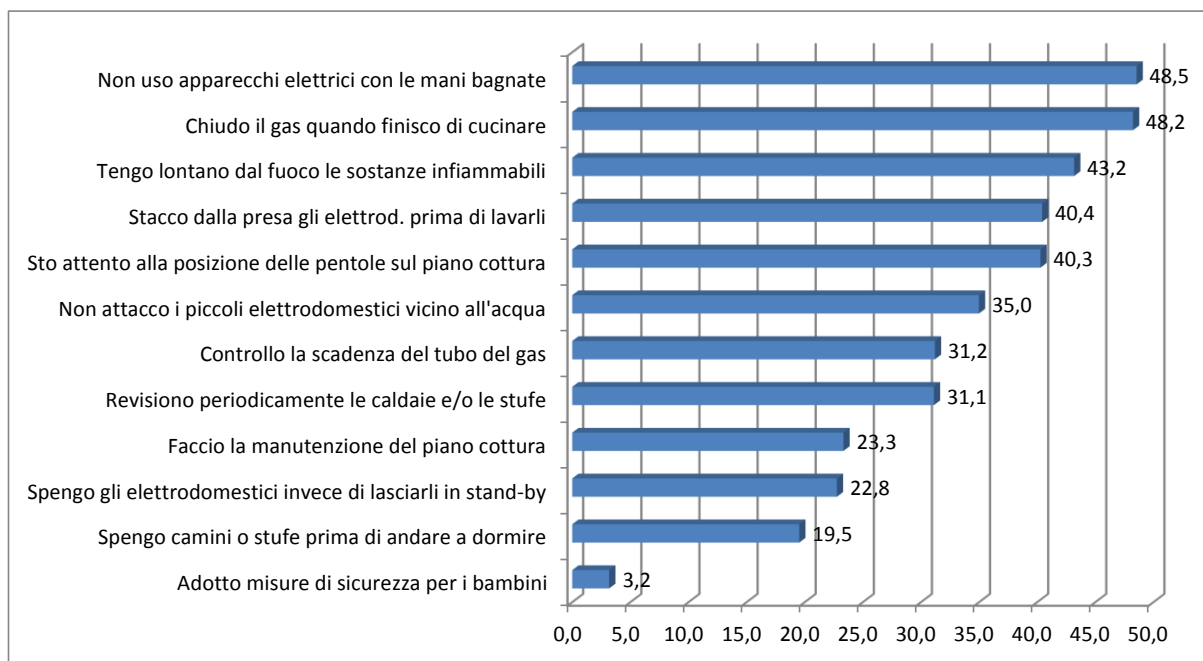
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Invece, riguardo ai piccoli accorgimenti quotidiani, ai primi cinque posti si incontrano: una grande attenzione nel non usare apparecchi elettrici con le mani bagnate, la chiusura del rubinetto del gas quando si finisce di cucinare, tenere lontano dal fuoco sostanze infiammabili e, a pari merito, vi sono lo stacco della presa degli elettrodomestici prima di lavarli e stare attenti alla posizione delle pentole sul piano cottura; a seguire, le altre piccole accortezze ma c'è da sottolineare che nelle ultime due modalità del grafico le basse percentuali sono dovute anche al fatto che hanno risposto affermativamente solo coloro che hanno camini/stufe o bambini in casa (*graf. 11*).

GRAFICO 11

PICCOLI ACCORGIMENTI ADOTTATI IN CASA QUOTIDIANAMENTE

(val. %)



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

Inoltre, da un ulteriore approfondimento circa la presenza di un estintore in casa o nel palazzo è emerso che solo il 54,5% degli intervistati ne è in possesso; decisamente più previdenti i milanesi con un 77,7%, seguiti dai torinesi leggermente sopra la media con un 56,6%; sotto la media tutte le altre città: Roma, al 48,1%, Genova al 46,4%, Napoli al 45,8% e, infine, Palermo al 43,5%.

Per quanto riguarda le polizze assicurative contro gli infortuni domestici, la media nelle grandi città è del 17,2%, contro il 25% rilevato nel 2009, evidentemente anche questa contrazione è un segnale delle difficoltà economiche che stanno attraversando le famiglie. Tuttavia, sono sopra la media le tre città del Nord: Milano con il 24,1%, Genova col 22,7% e Torino col 20,6%; sotto la media vi sono Roma al 14,3%, Napoli al 14,1% e Palermo, addirittura, al 4,9%.

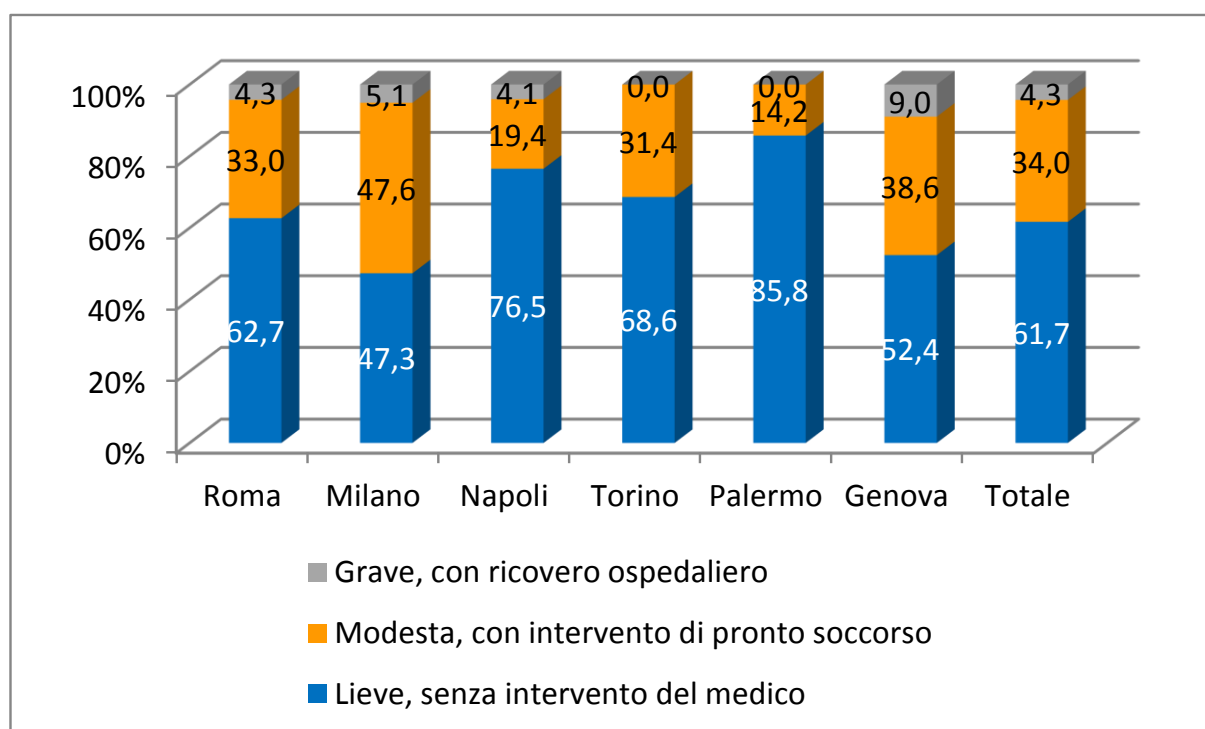
Alla domanda *“Lei ha mai avuto un incidente domestico?”* solo il 10,7% ha risposto in maniera affermativa - era l'11,7% nel 2009 - e i più sfortunati sono risultati i genovesi (13,9%), seguiti dai romani (11,7%), i milanesi (11,3%); sotto la media vi sono i palermitani (9,9%), i napoletani (9,3%) e i torinesi (6,7%).

Confortante il dato sulla gravità degli incidenti subiti, dal momento che il 61,7% non ha avuto bisogno dell'intervento del medico, il 34% è dovuto andare al pronto soccorso e solo il 4,3% ha avuto bisogno di un vero e proprio ricovero. Dall'analisi sulle singole città Palermo e Napoli superano la media per gli infortuni lievi, Milano e Genova per quelli di una certa entità, mentre Genova e Milano per quelli più gravi (*graf. 12*).

GRAFICO 12

INCIDENTI DOMESTICI

(val. %)



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

5. Conclusioni

L'indagine **Tecnoborsa** 2015 sulle grandi città denota un aggravamento delle preoccupazioni delle famiglie italiane nei confronti dei possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone ove risiedono: infatti, si tratta di un terzo degli intervistati – con un incremento di 10,5 punti percentuali rispetto al 2009 – e, inoltre, tale percezione è ancora più accentuata tra coloro che vivono in periferia o semi-periferia.

Quel che preoccupa maggiormente è l'eventuale intrusione dall'esterno, più che l'incidente domestico, con una crescita del valore – rispetto al 2009 – di 6 punti percentuali e, come in passato seppur con un leggero calo, quel che in assoluto spaventa di più è sempre la rapina con minaccia alle persone.

Per questi motivi oltre la metà degli intervistati ha dichiarato di essere corso ai ripari, in primo luogo munendosi di porte blindate – sempre al primo posto – seguite da video telecamere esterne, allarme antifurto e grate protettive. Inoltre, c'è da notare che circa un quarto delle famiglie che vivono in condominio hanno adottato sistemi di video telecamere.

Rispetto al 2009 crollano, però, le stipule di polizze assicurative in caso di furto, più che dimezzate, anche per probabili necessità di risparmio domestico.

Invece, per quanto riguarda il rischio di incidenti domestici, il più temuto è la fuga di gas – come nel 2009 – ma è interessante scoprire che il 61,1% degli intervistati ha dichiarato di aver eseguito lavori per la messa in sicurezza degli impianti domestici.

Inoltre, in caso di assenza prolungata, le famiglie hanno messo in atto quattro principali accorgimenti per aumentare la sicurezza domestica: chiusura del rubinetto generale del gas, dell'acqua, del contatore elettrico e stacco di tutte le spine degli apparecchi elettrici e, quotidianamente c'è poi una serie di grandi e piccole accortezze per contribuire a una maggiore serenità in casa. Anche in questo caso è in calo la quota di coloro che ha stipulato una polizza contro infortuni – circa 8 punti percentuali rispetto al 2009.

Molto confortante è il dato sul numero e sulla gravità degli incidenti domestici che, tuttavia, si sono verificati: infatti, si tratta di circa un 10% di casi e, tra questi, solo una media del 4,3% ha richiesto un ricovero ospedaliero.

Nota metodologica

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

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi.

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che ha svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo anno (2014), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è caratterizzato da un sovracampionamento a due stadi sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravenduta .

Al primo stadio il sub-campione è di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per “fascia” di città:

Al secondo stadio il sub-campione sarà di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia.

Numerosità campionaria complessiva: 2.124 interviste.

I dati dell'indagine sono stati riportati all'universo della popolazione italiana residente nei sei Grandi Comuni (N/n) con calibrazione dei risultati campionari in funzione di una “grandezza nota”, nella fattispecie il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN).

L'obiettivo della calibrazione è quello di stabilire il numero di transazioni immobiliari nei sei Grandi Comuni per tipologia di famiglia.