

**Emergenza  
abitativa**  
**SCENARIO**

# Il nuovo trend è frazionare gli immobili Nelle città più mini-case e meno famiglie

**Il mercato  
immobiliare  
italiano  
in numeri**

**86 mq**  
la dimensione media  
delle case vendute  
con mutuo nel 2024  
(era 89 mq nel 2023)

**5.037 euro**  
è il prezzo medio  
al metro quadrato  
raggiunto all'interno  
del comune di Milano

**3.454 euro**  
è il prezzo medio al  
mq raggiunto a  
Bologna rispetto ai  
3.081 di Roma

Le pratiche di dividere grandi appartamenti in più unità piccole sono in aumento nelle metropoli tra ragioni speculative e crisi demografica Vignali (geometra): «Micro alloggi in crescita soprattutto a Milano»

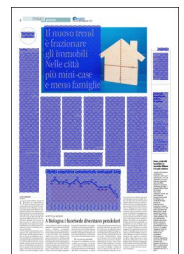
Percoco (Crif): «I mutui cari ostacolano l'acquisto di case con ampi spazi». Molignoni (Nomisma): «I Comuni possono limitare il fenomeno»  
Celsi (architetto): «A Roma progetti a misura di single e coppie». E sempre più famiglie sono costrette a vivere fuori dai confini metropolitani

**LUCA MAZZA**

**Compri uno e rivendi tre.**  
Sembra uno slogan da

volantino di una catena di supermercati, ma in realtà è la nuova tendenza del mercato immobiliare nelle

grandi città italiane. Il fenomeno è sempre più diffuso, soprattutto a Milano, che come spesso accade sul fronte





del mattone fa da pioniera di evoluzioni (a volte speculative) poi "esportate" anche in altri centri urbani. La pratica in questione esiste da tempo nell'ambito dell'edilizia privata e si chiama "frazionamento", ma è negli ultimi tempi che si è registrata un'accelerazione. In sostanza, la procedura consiste nel ricavare da un unico appartamento di dimensioni generose due o più unità abitative distinte. Ovviamente più piccole.

Per poter procedere, comunque, è indispensabile che siano rispettate le normative locali (per esempio i piani regolatori dei Comuni), che le caratteristiche dell'edificio consentano la suddivisione e che non ci siano ostacoli nel regolamento condominiale.

Il frazionamento è diventato sempre più gettonato tra gli investitori immobiliari perché offre diversi vantaggi sul piano economico sia in caso di rivendita dei singoli immobili sia nel caso le mini-abitazioni siano poi destinate alla locazione. Anche perché il mercato immobiliare insegna che più si riduce la dimensione di un appartamento e più il prezzo a metro quadro sale. Capita sempre più di frequente, allora, di imbattersi in annunci di immobili di grosso taglio e da ristrutturare sui principali portali del settore (da Immobiliare.it a Idealista) dove viene evidenziata la possibilità di frazionamento come un valore aggiunto per il potenziale acquirente.

L'operazione di suddividere un'unità immobiliare in più porzioni distinte e autonome è spinta da diversi fattori. In primis è in vigore una normativa più favorevole, come il decreto Salva casa, che ha ridotto i requisiti minimi di abitabilità di monocali (20 mq) e bilocali (28 mq) e ha reso meno onerosi e più agevoli i cambi di destinazione d'uso di un immobile. A incidere, inoltre, è anche la crisi demografica che affligge l'Italia: quando si riduce il numero di famiglie con figli e aumenta la quota di persone sole, servono meno spazi anche per l'abitabilità. Infine, vanno considerate anche le valutazioni di sostenibilità economica con cui fanno i conti sempre più persone: vivere in

una casa piccola significa abbattere i costi delle spese condominiali e delle bollette.

Va detto che sul trend dei frazionamenti non esistono ancora dati e statistiche ufficiali, ma a confermare il recente aumento delle procedure e, in generale, una maggior richiesta di tagli di case più piccole sono i professionisti del settore immobiliare: dai geometri agli architetti (cioè i tecnici a cui operativamente ci si rivolge per presentare la pratica in Comune) dagli agenti immobiliari alle società che monitorano il mercato dei mutui.

Dopo aver sentito alcuni colleghi che operano nelle grandi città, il consigliere nazionale geometri e geometri laureati Marco Vignali - che ha seguito per la categoria anche il decreto Salva casa - comunica che per ora la tendenza a realizzare sempre più mini-alloggi si osserva soprattutto su Milano: «Il capoluogo lombardo si caratterizza per la vocazione degli edifici del centro storico e, più in generale, del tessuto urbano in cui ricadono i piani alti dei palazzi d'epoca, accomunati dalla presenza di spazi adattabili all'applicazione della nuova

normativa». Un'altra città in cui «pare sia nato un forte interesse per il frazionamento» è Bologna, centro universitario per eccellenza, «ma al momento l'amministrazione sarebbe ancora in una fase di verifica delle esatte condizioni di applicabilità della norma calata all'interno dello strumento urbanistico».

A Roma e a Firenze, per ora, dal monitoraggio effettuato dai geometri non segnalano novità significative sul fronte del mercato dei frazionamenti, tuttavia anche in queste metropoli si sta assistendo a una progressiva decrescita delle dimensioni medie delle case che passano di proprietà. Dai dati del Crif, per esempio, emerge che tra la fine del 2023 e la fine del 2024 la superficie media degli immobili compravenduti con mutuo nelle grandi città è passata da 89 mq a 86 mq. A Milano, dall'ultimo report dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare basato

sui dati dell'Agenzia delle Entrate), la dimensione media degli appartamenti è scesa a 81 mq. «Dietro la riduzione

delle superfici delle case - racconta Daniela Percoco, manager real estate advisory & research di Crif - ci sono ragioni anche di natura economica e congiunturale, oltre che demografica, riconducibili all'incremento del costo dei mutui avvenuto negli ultimi tre anni (e solo parzialmente contenuto dai recenti tagli dei tassi della Bce) e agli alti costi energetici (che potrebbero riesplodere alla luce dell'instabilità del quadro geopolitico). Questi due fattori rappresentano un ulteriore elemento di freno per gli immobili dimensionalmente più grandi. Il rapporto rata del mutuo/reddito disponibile risulta difficilmente sostenibile per importi di mutuo elevati, che verosimilmente si associano ad abitazioni con ampie metrature».

Anche in fase di progettazio-

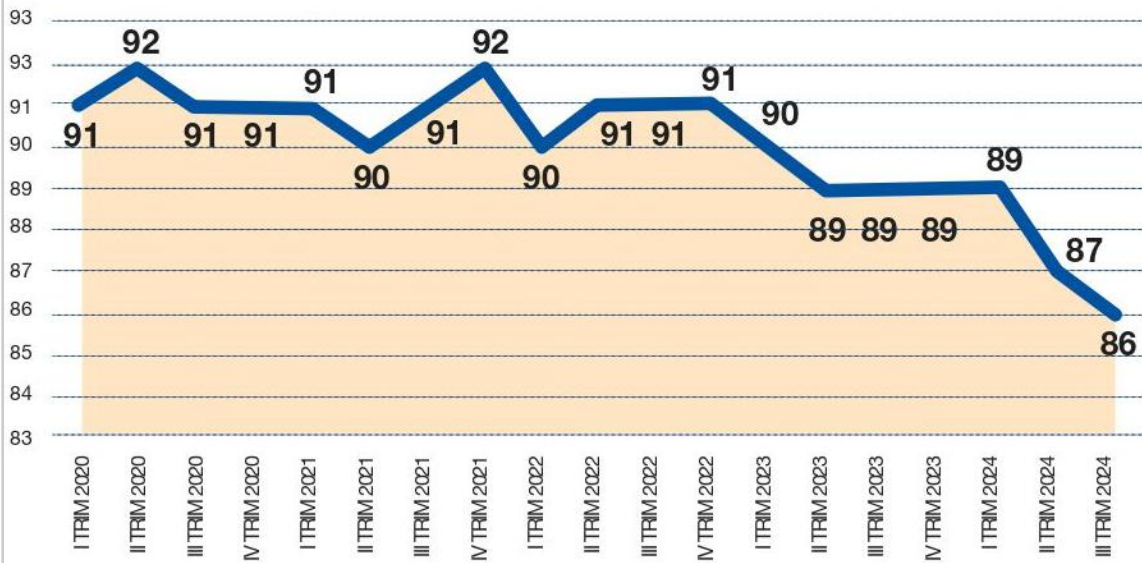
ne e di ristrutturazione immobiliare, si tende ormai a sfruttare al massimo ogni piccolo spazio. Se un tempo la metratura media di un bilocale era di circa 70 mq, adesso avendo a disposizione la stessa dimensione si cerca di ricavare un trilocale con cucina a vista e magari anche doppi servizi. «La tendenza a ridurre la metratura nelle abitazioni civili risale agli anni '20-'30, con l'avvento dell'architettura razionalista che promuoveva una maggiore funzionalizzazione degli spazi come sintomo della nuova società industrializzata. Negli ultimi anni, tuttavia, questa riduzione è spinta soprattutto da ragioni di mercato - spiega Claudia Celsi, architetto e libero professionista che opera principalmente su Roma - . Nella Capitale, molte palazzine degli anni '60-'70, con appartamenti oltre i 150 mq, risultano ormai inadeguate ai nuclei familiari contemporanei, portando a progetti di frazionamento o comunque di riorganizzazione degli spazi interni, mirati a rispondere alla sempre maggiore domanda di abitazioni per coppie e single». Da progettista operante in quest'ambito, Celsi racconta come capiti sempre più spesso «di imbattersi in progetti di

divisione di grandi appartamenti, con i proprietari che puntano a rivendere più facilmente i singoli immobili ricavati oppure li destinano agli af-

fiti a breve o lungo termine». La propensione a ridurre la metratura media delle case in città è confermata anche dall'osservatorio di Nomisma Immobiliare. «Ma i cambiamenti nella composizione dello stock immobiliare andrebbero governati e, prima ancora, valutati nelle sue conseguenze - afferma la responsabile Elena Molognoni -. I Comuni, per esempio, possono inserire condizioni per rendere più gravoso o comunque limitare il fenomeno del frazionamento attraverso piani regolatori e norme tecniche di attuazione. Il rischio, altrimenti, è che queste pratiche contribuiscano a rendere sempre più escludenti le città, con una progressiva diminuzione di offerta di abitazioni a misura di famiglia». Non a caso i nuclei che necessitano di soluzioni abitative ampie, spesso per ragioni economiche sono costretti a uscire dalle aree urbane. «I giovani tendono a prediligere case accessibili e ben collegate dai trasporti pubblici, indipendentemente dalla metratura - informano dall'ufficio studi di Gabetti -. Le famiglie, invece, ricercano con maggiore insistenza la presenza di balconi, terrazzi, posti auto e ascensori, requisiti spesso difficili da trovare nei centri urbani e che spingono molte di esse a cercare casa fuori dalle grandi città». Per chi necessita di spazi e camere per i figli, la scelta di spostarsi a vivere fuori dai confini metropolitani è sempre più obbligata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Media superficie commerciale metropoli (mq)



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato