



COMUNICATO STAMPA

Rischio idrogeologico e mercato immobiliare, gli effetti sul prezzo delle case in una ricerca del Politecnico di Milano

Analizzati oltre un milione di annunci immobiliari in tutta la Lombardia

Milano, 29 gennaio 2026 – In una nazione ad alto rischio idrogeologico come l'Italia, si sa ancora poco su quanto questo aspetto influisca sulla valutazione di un immobile. Una lacuna che cerca di colmare lo studio effettuato da **Marco Rossitti, ricercatore del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito – DABC** del Politecnico di Milano, con un working paper dal titolo: **“Valutazione del rischio di alluvione e caratteristiche di resilienza nel mercato immobiliare italiano”**, apparso sulla piattaforma SSRN all'interno della *Working Paper Series* del *Center for Real Estate* del MIT - Massachusetts Institute of Technology di Boston, USA.

La ricerca, infatti, è stata svolta in parte proprio presso il *Center for Real Estate* del MIT, dove Rossitti ha trascorso un periodo di *visiting* grazie al **Progetto Rocca** – una collaborazione internazionale tra Politecnico e MIT – e dove ha lavorato a stretto contatto con la docente **Siqi Zheng**, nome autorevole nel campo del *real estate* mondiale. **Grazie al modello econometrico sviluppato al MIT e a un accordo di fornitura dati con il portale immobiliare Idealista**, siglato con il supporto della docente DABC **Francesca Torrieri**, lo studio è partito da una mole di dati di circa tre milioni di annunci immobiliari **per analizzare come il rischio di alluvione e le caratteristiche di resilienza influenzino i prezzi delle abitazioni, concentrandosi in particolare sulla regione Lombardia**. Dopo una prima scrematura, **gli annunci immobiliari comprensivi di tutti i dati utili e presi in considerazione per l'analisi sono stati alla fine poco più di un milione**.

«Abbiamo scelto di soffermarci sugli appartamenti, partendo dal prezzo di offerta per poi **stimare il valore di mercato dell'immobile in funzione delle sue caratteristiche intrinseche** – ha spiegato **Rossitti** – come la superficie, il numero di piano, e **le sue caratteristiche estrinseche**, definite attraverso l'uso di un sistema GIS: **distanze dai mezzi pubblici o dal centro storico**, e ovviamente quelle legate al focus della ricerca, come la **distanza da un fiume o da un lago**, caratteristiche queste che in realtà il mercato immobiliare potrebbe apprezzare, sebbene possano aumentare le condizioni di rischio». **La geolocalizzazione è stata messa a confronto con la pericolosità alluvionale riportata nelle mappe ufficiali di ISPRA**, l'Istituto Superiore per la Protezione e Ricerca Ambientale, **e il risultato è chiaro: un piccolo ma significativo abbassamento del prezzo per gli immobili in aree, appunto, “a rischio”**. **Il deprezzamento varia, ed è maggiore per le unità immobiliari situate ai piani inferiori** mentre diminuisce con l'aumentare dell'altezza del piano (resilienza “verticale”). Inoltre, gli immobili in buono stato conservativo sono percepiti come più resilienti e, di conseguenza, registrano ribassi più contenuti.

Lo studio potrebbe diventare uno strumento per approcciare la progettazione in modo diverso: per esempio, pensando di non utilizzare il piano terra – che è il più colpito – a scopo abitativo, ma di



**POLITECNICO
MILANO 1863**

lasciarlo libero. «**Uno dei risultati interessanti**, in una prospettiva di pianificazione, **è che gli investimenti pubblici in opere di mitigazione del rischio idraulico effettivamente vanno a ridurre l'impatto negativo sui prezzi** – commenta Rossitti – Inoltre se i valori di mercato si abbassano troppo, solo chi ha poca disponibilità economica andrà ad abitare in certe zone, generando così anche un tema di ingiustizia sociale».

[LINK ALLA PUBBLICAZIONE](#)

[LINK ALLA FOTOGALLERY](#)

PER INFORMAZIONI:

Raffaella Turati | +39 3402652568 | relazionimedia@polimi.it