

L'agente immobiliare



24 ORE
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

FIAIP PER LA LEGALITA'

Lotta al riciclaggio e contrasto all'abusivismo nell'intermediazione immobiliare



TERRITORIO

Sicilia e Trieste: L'agente immobiliare sempre più centrale nella comunità locale



NEWS E APPROFONDIMENTI

Dal 2023 torna il Superbonus per le villette ma al 90%

NUMERO 2
DICEMBRE 2022

SOMMARIO

EDITORIALE

FIAIP per la legalità' 4

Dalla Collaborazione tra Fiaip e il Gruppo "Il Sole 24 ore"
nasce un nuovo strumento a disposizione gratuitamente
degli associati FIAIP 8

PRIMO PIANO

Immobiliare: Gli Agenti FIAIP rilanciano il contrasto
all'illegalità e al riciclaggio 10

DAL TERRITORIO

SICILIA: In Sicilia una nuova FIAIP quarantenne
scommette sul rafforzamento territoriale 12

TRIESTE: A Trieste l'agente immobiliare FIAIP
sempre più centrale nella comunità locale 14

PROFESSIONE

Fiaip contrasta l'esercizio abusivo nell'intermediazione immobiliare 16

FIAIP DONNA

Legge di Bilancio 2022: molti interventi a sostegno
dell'occupazione femminile 18

CREDITO IMMOBILIARE

Auxilia Finance va in onda: torna lo spot televisivo che parla
ai consumatori e valorizza i Consulenti del Credito 20

FORMAZIONE

L'apprendistato professionalizzante 22

SOCIAL ERGO SUM

Chi ha paura di Twitter? Elon Musk, real estate e cyberpunk 23

BREVI DAL MERCATO 26

BUSSOLE

Superbonus, per le Cilas prende quota la proroga al 31 dicembre	35
---	----

FOCUS - FONDI IMMOBILIARI

Fondi immobiliari, nel mondo patrimonio a quota 4.350 miliardi	37
--	----

NEWS E APPROFONDIMENTI

Dal 2023 torna il superbonus per le villette ma al 90%	42
Bonus edilizi, il sequestro dei crediti ceduti può travolgere tutte le detrazioni casa	47
Bonus edilizi, ecco dove finiscono i soldi incassati in modo fraudolento	49
La Corte Ue boccia l'accesso senza limiti al Registro titolari effettivi	51
In Europa i servizi immobiliari doppiano le costruzioni	52
CrowdfundMe perfeziona l'acquisizione di Trusters	54
Fondo Euryale Healthcare Italia 1 di Kryalos acquisisce 4 Rsa per 20 milioni	56
Affitti brevi, nuovo driver degli investimenti nel mercato immobiliare	58
Affitti brevi, per i locatori in arrivo il registro Ue	60
Cedolare secca anche per i negozi	61
Affitti, la cedolare esclude il registro sulla clausola per gli interessi moratori	62
Valido il mutuo fondiario anche se supera l'80%	63
Nuovi mutui, a ottobre i tassi balzano a quota 2,73%	65
Mutui, surroghe dal variabile al fisso: le migliori offerte	66
Case di lusso, i prezzi globali crescono ancora (+7,5%). Dubai è la città più cara	68
Prezzi del lusso alle stelle per gli chalet in alta quota	70
Logistica, +53% nei primi 9 mesi del 2022	73
Immobiliare, sull'Italia un'onda di 11 miliardi d'investimenti esteri	75
Quando la sostenibilità coinvolge nel progetto chi usa gli spazi	77

LE STELLE DI DICEMBRE 2022

FIAIP PER LA LEGALITA'

a cura di **Gian Battista Baccarini** - **Presidente Nazionale Fiaip**

Una delle principali funzioni di Fiaip è, da sempre, quella di favorire la trasparenza e il massimo rispetto della legge offrendo il proprio contributo alla comunità nella lotta all'illegalità e all'abusivismo nel settore immobiliare, entrambi inevitabilmente considerati fenomeni che "inquinano" il mercato creando danni all'intero sistema economico Nazionale.



In questa battaglia la Federazione si è adoperata, e sta continuando a farlo, sia a livello politico tramite proposte di miglioramento legislativo sia tramite progetti federativi interni.

In particolare, ai fini della lotta all'abusivismo abbiamo ottenuto, con la L. 3/2018, risultati tangibili quali l'inasprimento delle sanzioni per chi esercita abusivamente la nostra professione: con la modifica legislativa proposta da Fiaip dopo un'unica sanzione amministrativa (prima erano tre) "scatterà" direttamente il penale con sanzioni più severe ovvero con una multa che potrà arrivare sino a 75.000 € e la reclusione fino a 5 anni (prima la multa arrivava al massimo a 516€ e la reclusione al massimo di 6 mesi).

Così come nella Legge di Bilancio 2018 siamo riusciti ad introdurre le sanzioni amministrative per chi viola l'obbligo di copertura assicurativa, prima assenti, il cui ammontare corrisponde ad una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000, quale ulteriore deterrente contro l'esercizio illegale della professione.

Anche la battaglia, ancora in essere, sul tema delle incompatibilità va nella direzione di contrastare l'illegalità nel settore dell'intermediazione immobiliare: infatti con la L. 37/2019 - L. Europea 2018 - abbiamo ottenuto la riforma della nostra legge professionale determinando un cambiamento epocale per la nostra categoria offrendo l'opportunità alle nostre Agenzie di divenire Multidisciplinari consentendo a noi agenti immobiliari di erogare tutta una serie di servizi strumentali all'attività di intermediazione immobiliare, prima preclusi, in linea con le moderne esigenze della clientela dandoci l'opportunità di aumentare i nostri fatturati, il tutto finalmente con la massima linearità e trasparenza senza essere "indotti" a comportamenti poco virtuosi.

Così come recentemente, a seguito di un'intensa attività sindacale, abbiamo definitivamente ripristinato, con la L. 118/2022 - Ddl Concorrenza 2021, la compatibilità tra la attività di mediazione immobiliare e l'attività di mediazione del credito offrendo l'opportunità all'intera categoria di erogare all'interno delle proprie Agenzie Immobiliari, per chi lo vorrà, un ulteriore servizio, quello in ambito creditizio favorendo legalità e trasparenza nei rapporti di collaborazione tra i professionisti operanti in due settori, quello immobiliare e creditizio, strettamente correlati tra loro.

Detto ciò, tutti noi siamo consapevoli che il miglior strumento in assoluto contro l'abusivismo rimane l'elevazione della qualità del servizio erogato ovvero quel livello di servizio che la clientela esige sempre di più e che l'abusivo non potrà mai garantire e che, Fiaip, ha voluto concretizzare tramite la definizione del modello professionale di lavoro UNAFIAIP, quale procedura operativa di riferimento a disposizione dell'intera categoria, che identifica concretamente la tanto "decantata" P di professionali che chiude il nostro prezioso acronimo (FIAIP), con la finalità di immettere sul mercato immobili preventivamente verificati e al "giusto" valore di mercato, ovvero quello proposto professionalmente da noi agenti immobiliari tramite una preventiva valutazione scritta di mercato che contempli la raccolta e il controllo (in parte eseguito direttamente da noi e in parte esternalizzato a professionisti a noi convenzionati) di tutta la documentazione relativa all'operazione immobiliare, agevolando la regolare circolazione degli immobili a beneficio della dinamicità del mercato, a tutela della comunità e con una ricaduta positiva, sia dal punto di vista commerciale che d'immagine, sulla nostra, non sempre apprezzata, categoria. Un modello riconoscibile per chiarezza, trasparenza, linearità privilegiando incarichi in forma scritta nei quali sia evidenziata l'iscrizione al REA dell'agente immobiliare e i riferimenti della sua copertura assicurativa a salvaguardia di eventuali errori che comportino conseguenze negative per il cliente.

Al riguardo Fiaip ha voluto intraprendere un percorso para-normativo con UNI (Ente Italiano di Normazione) riuscendo a far divenire, dopo un intenso lavoro, nel 2018 la procedura operativa professionale UNAFIAIP prassi di riferimento - la UNI/PdR 40:2018 - offrendo la possibilità ad ogni agente immobiliare di certificarsi e subordinando il mantenimento della certificazione al rispetto di un apposito percorso di formazione continua con il rilascio di crediti formativi annuali. Ora la Federazione sta lavorando per trasformare tale prassi, in Norma UNI con la finalità che la stessa diventi, nel tempo, legge dello Stato.

Un ulteriore strumento messo a disposizione della nostra Federazione all'intera ca-

tegoria, quale efficace deterrente all'esercizio abusivo della professione, è il CERCA-CASA.IT quale unico portale di annunci immobiliari nel panorama digitale Nazionale orientato alla valorizzazione della figura dell'agente immobiliare professionale e soprattutto l'unico che accetta l'inserimento di annunci solo ed esclusivamente da parte di agenti immobiliari regolarmente iscritti al Rea presso le rispettive CCIAA.

L'illegalità nel settore si contrasta anche e soprattutto con la conoscenza delle normative in essere, da qui la ragione per cui la Fiaip ha voluto recentemente rafforzare, tramite un investimento significativo, la sinergia collaborativa con il Gruppo 24 Ore offrendo a tutti gli associati la possibilità di accedere, tramite la propria area riservata MyFiaip, alla piattaforma digitale informativa MyDesk24 dalla quale poter attingere alla giurisprudenza in materia e a tutte le informazioni di natura fiscale, legale e tecnica attinenti al comparto immobiliare, oltre alla possibilità di consultare le riviste digitali di settore quali *"Il Consulente Immobiliare"*, *"Guide pratiche fiscali"*, *"Quotidiano Condominio"* e tanto altro.

E poi ci sono tutta una serie di proposte normative che la Federazione sta portando avanti a livello politico finalizzate a favorire la legalità nel settore e a contrastare l'intermediazione abusiva.

In sede dell'imminente Legge di Bilancio 2023 presenteremo, tra gli altri, queste tre proposte emendative, quali la detrazione della provvigione in dieci quote annuali, a favore di entrambi i contraenti, detrazione che dovrà essere totale per le compravendite prima casa e per tutte le locazioni e di almeno il 30% per tutte le altre ipotesi di compravendita; una seconda proposta consisterà nel proporre, sempre a favore di entrambi i contraenti e in relazione agli acquisti prima casa, l'equiparazione dell'aliquota Iva applicata alla provvigione dell'agente immobiliare all'aliquota Iva applicata dal costruttore al cliente per l'acquisto della prima casa ovvero il 4% anziché il 22%; e, infine, proporremo la modifica dell'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223 del 2006 prevedendo l'eliminazione dell'indicazione in atto del compenso percepito dall'agente immobiliare mantenendo la modalità del pagamento e l'indicazione del numero di fattura con la contestuale estensione dell'obbligo della dichiarazione in atto, da parte del Notaio, dei dati identificativi di tutti i partecipanti all'atto di trasferimento al di là dei contraenti (professionisti, conoscenti, amici..) con segnalazione alla Camera di Commercio di eventuali soggetti presenti non iscritti come intermediari.

Assieme al Notariato stiamo, inoltre, lavorando al fine di sensibilizzare il legislatore affinché introduca l'obbligo per gli uffici tecnici Comunali di consentire l'accesso agli atti entro massimo 15 giorni dalla richiesta, al fine di agevolare la verifica della situazione edilizio-urbanistica dell'immobile, favorendo una virtuosa dinamicità del mercato immobiliare. In Italia circa il 75% degli immobili presentano difformità più o meno gravi a livello edilizio-urbanistico o catastale, ma mentre l'indagine catastale è sostanzialmente immediata in quanto digitalizzata da tempo, quella di carattere edilizio-urbanistico richiede tempi di attesa inaccettabili, (in alcuni Comuni i tempi di risposta tardano financo 8-10 mesi dalla richiesta). Il recepimento di tale proposta si rende necessario sia al fine di favorire la circolazione regolare degli immobili a tutela dei cittadini e sia per consentire agli agenti immobiliari di erogare un servizio comple-

to nel far eseguire le dovute verifiche considerando le conseguenti e sempre maggiori responsabilità per l'intermediario in caso di emersione di difformità edilizio-urbanistiche successive alla vendita.

Inoltre, al fine di ripristinare la legalità facilitando il reintegro del possesso degli immobili da parte dei cittadini proprietari in caso di mancata restituzione a seguito di finita locazione o di morosità del conduttore, divenendo a tutti gli effetti un'occupazione abusiva dell'immobile, abbiamo proposto di far divenire il contratto di locazione un titolo esecutivo. Oggi i procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, e i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica.

Recentemente abbiamo organizzato un Convegno in relazione al delicato e spinoso tema dell'antiriciclaggio, e, Fiaip, dopo aver ottenuto, nel 2017, la semplificazione degli obblighi in materia, con l'eliminazione dell'adempimento della registrazione mantenendo la conservazione decennale, oggi proporremo al Governo, al fine di rendere concretamente efficace la lotta al riciclaggio, di istituire un Registro Nazionale dell'antiriciclaggio presso il Mef affinché ogni categoria professionale e/o soggetto impegnato e obbligato in questa battaglia possa, tramite sue credenziali riservate personalizzate, inserire tempestivamente i riferimenti del cliente e dell'operazione che avranno un loro codice dedicato e, ovviamente, segnalare quella/e operazioni ritenute rischiose. In questo modo si andrà a creare un unico grande archivio facilitando quell'attività di incrocio delle varie segnalazioni che può rendere concreto e velocizzare l'individuazione dell'operazione sospetta favorendo il tempestivo intervento delle autorità dedicate.

E, considerato, che la funzione di tutela sindacale non si esercita solo cercando di incidere a livello normativo, cambiando le leggi o cercando di farne produrre di nuove, ma anche fornendo strumenti semplici e soprattutto facilmente accessibili ai propri aderenti, orientati a facilitare operativamente il rispetto degli obblighi normativi e delle leggi esistenti.

Da qui l'idea di realizzare un gestionale a misura di Agente Immobiliare, da pochi giorni a disposizione di tutti gli associati, che consente, in maniera digitalmente semplice, il rispetto della normativa antiriciclaggio sia in termini di inserimento dati che soprattutto di archiviazione evitando il rischio, in caso di controlli, di multe salate.

E tutto ciò è *"Essere Fiaip"*, ovvero essere presenti e pressanti a livello normativo e accoglienti e inclusivi dinanzi ai propri associati così come rispettosi ma determinati contro ogni forma di illegalità e abusivismo, consapevoli che per vincere queste battaglie è e sarà sempre più determinante essere numerosi e rimanere convintamente uniti e insieme!

DALLA COLLABORAZIONE TRA FIAIP E IL GRUPPO "IL SOLE 24 ORE" NASCE UN NUOVO STRUMENTO A DISPOSIZIONE GRATUITAMENTE DEGLI ASSOCIATI FIAIP

a cura di **Fabrizio Segalerba** - Segretario Nazionale Fiaip

In occasione del Convegno **"Fiaip per la legalità"** è stato presentato, presso la Pontificia Università Gregoriana di Roma, l'accordo di collaborazione tra Fiaip ed il Gruppo "Il Sole 24 Ore".

Si tratta di un rapporto di collaborazione e sinergia che la Federazione ha ricercato e voluto con determinazione, sia per il prestigio dell'interlocutore, ritenuto a tutti gli ef-

fetti il quotidiano di riferimento in materia normativa e fiscale, sia, soprattutto, per il contributo alla crescita professionale della categoria verso la quale Fiaip da sempre è attivamente impegnata.

Dall'ambito collaborativo sono nati due strumenti di straordinaria importanza per gli agenti immobiliari: il *"Desk Fiaip/24 Ore"* e la rivista on line *"L'Agente Immobiliare"*.

La rivista, che riprende la storica testata edita in passato dalla Federazione, e sulla quale sono cresciute generazioni di agenti immobiliari, è suddivisa in due parti, una prettamente federativa con le notizie dei territori, gli approfondimenti del Centro Studi, i focus sull'argomento del mese, ed una parte, a cura della redazione de "Il Sole 24 Ore" con una raccolta dei maggiori articoli del mese pubblicati sul quotidiano o sulle riviste di settore facenti capo al gruppo.

Nel Desk, accessibile dall'area riservata MyFiaip, ogni associato potrà trovare un'immensa raccolta di norme urbanistiche, fiscali e legali, una collezione delle massime giurisprudenziali sia delle Commissioni Tributarie che di ogni Tribunale,



di primo o secondo grado, fino alla Cassazione, le scadenze del mese, i Dossier e le riviste del Gruppo, da *"Il Consulente Immobiliare"* al *"Quotidiano del Condominio"*.

Inoltre l'utente, entrando nella piattaforma, ha la possibilità di effettuare la ricerca per argomento ed utilizzare un proprio "archivio" dove catalogare gli argomenti di maggior interesse. Si tratta di uno strumento altamente performante, unico nel settore, e che contribuisce alla trasparenza del mercato ed alla crescita professionale dell'agente immobiliare.

Crescita, culturale e professionale, verso la quale la Federazione da tempo si impegna, nella convinta percezione del ruolo, sempre più centrale ed essenziale dell'agente immobiliare. Proprio in quest'alveo Fiaip si muove da tempo, fin dal 2018 quando si è realizzato quel percorso che ha portato alla realizzazione del metodo di lavoro **"UnaFiaip"** ed alla Certificazione dell'Agente Immobiliare sancita dall'UNI in base alla PdR 40:2018.

La recente sentenza della Cassazione Civile n. 24534/2022 che ha definito con molta precisione il diritto dell'acquirente di essere informato adeguatamente sulla documentazione tecnica dell'immobile, ha posto in capo all'agente immobiliare importanti responsabilità, dalle quali non possiamo e vogliamo sfuggire perché solamente attraverso un servizio di elevata qualità professionale potremo continuare a legittimare il ruolo di mediatori immobiliari che apportano un insostituibile valore aggiunto nell'ambito negoziale.

IMMOBILIARE: GLI AGENTI FIAIP RILANCIANO IL CONTRASTO ALL'ILLEGALITÀ E AL RICICLAGGIO

a cura di **Vincenzo Campo** - Responsabile Comunicazione e Ufficio Stampa Fiaip



Il Contrasto all'illegalità e al riciclaggio nel comparto immobiliare è stato il tema centrale del Convegno nazionale **'Fiaip per la Legalità - Lotta al Riciclaggio'** che si è tenuto nei giorni scorsi, presso l'Auditorium Loyola, Centro Congressi Pontificia Università Gregoriana, a Roma. Nel Convegno si è discusso, insieme ad esponenti del mondo accademico, politico, del MEF - Ministero dell'Economia e delle Finanze e della Guardia di Finanza, di quanto stabilito dalla Direttiva Antiriciclaggio e dell'impatto della stessa sui professionisti e le imprese che operano nell'intermediazione nel settore del Real Estate.

"La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ha voluto realizzare questo Convegno - ha dichiarato il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** nel suo intervento introduttivo - perché da sempre Fiaip si batte per la trasparenza del mercato e favorisce rispetto massimo della legalità dando il proprio contributo nel contrasto al riciclaggio e a tutte le forme di criminalità organizzata, che purtroppo vanno ad alimentare l'illegalità che è veleno per il mercato e quindi per il sistema economico del Paese". Ma come si può far fronte a flussi finanziari illeciti che si potrebbero insinuare nel settore immobiliare anche attraverso fondi ed arginare così il rischio di riciclaggio di denaro sporco e finanziamenti al terrorismo? E' stato il Professor **Sergio Maria Battaglia**, docente presso la Scuola ispettori e Sovrintendenti della Guardia di Finanze, a spiegare come "le stime in difetto, ormai vetuste, fotografano nel nostro Paese cifre enormi e l'importo delle

somme riciclate e i flussi di origine finanziaria corrispondono ormai al 10% del PIL. Quella del riciclaggio – sottolinea il Prof. Battaglia – è una piaga annosa che se non adeguatamente contrastata può facilmente espandersi anche nel campo delle dell'intermediazione immobiliare". "I fondi immobiliari vengono utilizzati – continua Battaglia, così come ribadisce la stessa Commissione Europea nella valutazione sovranazionale del rischio del riciclaggio pubblicato lo scorso 27 ottobre - assai spesso per ripulire il denaro proveniente dall'attività illecite. Per questo è necessario che tutti gli agenti immobiliari e gli operatori del settore, per non incorre in sanzioni, possano sempre adempiere a quanto previsto in ogni fase delle compravendite immobiliari in materia di antiriciclaggio: check list, esempi di prestazioni, valutazioni dei rischi e verifica della clientela delle agenzie"

Il Convegno organizzato dalla FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ha visto, fra gli altri, anche la partecipazione di **Stefano Nursi**, Presidente del Consiglio Nazionale Fiaip, **Salvatore Orlando**, MEF – Ministero dell'Economia e delle Finanze – Direzione V Dipartimento del Tesoro, **Fabrizio Segalerba**, Segretario Nazionale Fiaip, del Colonnello **Tommaso Luigi Solazzo** della Guardia di Finanza, già componente Gafi-Ocse, del Prof. Avv. **Sergio Maria Battaglia**, Professore incaricato presso la Scuola Ispettori e Sovrintendenti Guardia di Finanza de l'Aquila e docente Unitelma Sapienza Università degli Studi di Roma e di **Paolo Righi**, Amministratore The Business Partners srl. Nel corso del Convegno la Fiaip ha proposto l'istituzione del Registro Unico Nazionale Antiriciclaggio presso il MEF – Ministero dell'Economia e delle Finanze. In questo modo si potrebbe avere un unico grande archivio che andrebbe a facilitare l'attività di controllo di incrocio di tutte le segnalazioni in materia, consentendo agli organi dedicati di intervenire in maniera tempestiva". Nell'occasione, inoltre, la Federazione insieme a The Business Partners ha presentato la nuova piattaforma dedicata agli agenti immobiliari: **"Antiriciclaggio no problem"**, un gestionale innovativo che facilita ad operatori e clienti in tutti gli adempimenti. "Si tratta – dichiara Gianluca Fiocco di The Business Partners . del primo gestionale che permette di archiviare le tue pratiche passate, presenti e future in un ambiente di conservazione sicuro ed a norma di legge. In caso di controlli basta fornire le credenziali del gestionale all'Autorità competente."

**Guarda il Video!**

Roma e Torino candidate per ospitare Alma

L'Italia, che ad oggi non ospita ancora nessuna istituzione finanziaria europea, ha avanzato intanto la candidatura di Roma e Torino per la sede della nuova autorità europea per il contrasto al riciclaggio di denaro e ai finanziamenti al terrorismo. Ancora si attende l'arrivo del bando comunitario ma l'**Alma (Anti-money laundering Authority**, questo il nome completo) dovrebbe diventare operativa già dal prossimo anno. C'è da dire come facevano notare alcuni relatori a margine del Convegno FIAIP che l'Unione Europea e i suoi dirigenti comunitari sono preoccupati dell'effettiva messa in atto di un'adeguata verifica della clientela in Italia e dei criteri rafforzati per le persone politicamente esposte, come evidenziato di recente da Bankitalia. Questo va di pari passo con la necessità di istituire un registro centrale della titolarità effettiva e di migliorare il meccanismo di verifica delle informazioni disponibili sulla proprietà, anche per scongiurare l'uso improprio delle entità legali.



**IN SICILIA UNA NUOVA FIAIP QUARANTENNE
SCOMMETTE SUL RAFFORZAMENTO TERRITORIALE**

SICILIA

di **Maria Pia Barbagallo**, Presidente Fiaip Sicilia

L'attività del nuovo Collegio Regionale FIAIP SICILIA è iniziata il 17 dicembre del 2021, con il rinnovo di tutte le cariche Regionali: Presidente Regionale la sottoscritta **Maria Pia Barbagallo** del Collegio Fiaip Catania/Enna, Vicepresidente Regionale **Attilio Russo** del Collegio Fiaip Messina, Segretario Regionale **Angelo Giuseppe, Davide Volpe** del Collegio Fiaip Caltanissetta. Il nuovo Direttivo Regionale, nel segno della continuità con la precedente Presidenza Regionale, sin da subito ha manifestato l'intenzione di essere presente nell'intero territorio Siciliano, in occasione delle varie Assemblee Provinciali e dei vari eventi organizzati nei Collegi Provinciali. Due i grandi eventi formativi Regionali organizzati uno su Cata-

nia ed un altro su Palermo, oltre alle varie attività svolte in tutti i Collegi, da quelli più grandi (Catania/Enna, Messina, Palermo e Siracusa) a quelli più piccoli (Agrigento, Caltanissetta, Ragusa e Trapani), grazie soprattutto all'equa distribuzione, voluta dalla Dirigenza Fiaip Sicilia, di Corsi di alta Formazione, per consentire a tutti gli Associati del territorio siciliano, di potersi avvalere di Corsi di livello superiore, con l'attribuzione dei relativi crediti formativi. A maggio abbiamo avuto il piacere di ospitare nell'Isola, il 1° Comitato Esecutivo itinerante della nuova Dirigenza Nazionale Fiaip. I lavori si sono svolti a Palermo, con un partecipato e costruttivo confronto/dibattito tra la Dirigenza e gli Associati provenienti da tutte le Province.

Il 14 novembre scorso ha avuto inizio il 1° Corso per l'Esercizio dell'Attività di Agente Immobiliare, a marchio FIAIP SICILIA, in FAD – Formazione A Distanza. I Corsi in FAD, voluti fortemente dalla Dirigenza Regionale, in quanto ci permetteranno di far crescere il numero degli Associati in tutte le Province della Sicilia.

A breve ci apprestiamo a festeggiare il **40° anniversario della costituzione del Collegio Regionale FIAIP SICILIA**, avvenuta a Catania. I festeggiamenti con Assemblea Regionale di Fine Anno si svolgeranno a Catania il 21 dicembre prossimo. Sarà un grande momento di aggregazione tra tutti gli Associati Siciliani che certamente non faranno mancare la loro presenza. L'obiettivo di questa dirigenza regionale, assieme ai vari Delegati di Settore, è quello di far sentire la presenza "fisica" di Fiaip in tutto il vasto territorio della Regione, coinvolgendo e supportando tutti i Collegi Provinciali al fine di fortificare lo spirito di appartenenza a Fiaip di tut-

ti gli Associati ed al contempo di far crescere sempre di più, sia numericamente che qualitativamente, la NOSTRA AMATA FEDERAZIONE, e superare in Sicilia prima dell'Assemblea di metà mandato quota 600 Associati, a dimostrazione di uno spirito associativo che coinvolge la categoria isolana, grazie anche all'alto livello professionale dei Relatori dei nostri Corsi di Formazione, ai quali vengono coinvolti tutti gli Agenti Immobiliari, anche non Associati Fiaip, oltre a tutti i servizi messi a disposizione dalla Ns Associazione e alle varie azioni politico/sindacale vincenti, messi in atto da Fiaip, non per ultima l'entrata in vigore il 27 agosto 2022 dell'art. 28 della legge 118/22 – Ddl Concorrenza 2021, voluta da Fiaip, ripristinando la compatibilità tra l'attività di Agente Immobiliare e quella del Collaboratore del Credito, che consentirà di offrire sempre più servizi alla propria clientela, nell'ottica di un nuovo modello di "Agenzia Multidisciplinare". FIAIP SICILIA – FIAIP C'È.



**A TRIESTE L'AGENTE IMMOBILIARE FIAIP
SEMPRE PIÙ CENTRALE
NELLA COMUNITÀ LOCALE**

TRIESTE

di **Filippo Avanzini** - **Presidente Provinciale Fiaip Trieste**

Proprio un anno fa in questi giorni venivo eletto presidente del collegio di Trieste che oggi conta 119 associati su una popolazione di circa 230.000 abitanti. E' stato un primo anno intenso, agevolato dall'ottimo lavoro del mio predecessore e dall'attuale squadra di dirigenti che ho scelto tra colleghi e colleghe più giovani e meno giovani e che mi stanno tutti supportando con amore per la federazione, con dedizione verso i colleghi associati e con impegno e profusione nel raggiungimento dell'obiettivo che ci siamo prefissati all'inizio del mandato: aumentare la percezione dell'importanza della figura dell'agente immobiliare nei confronti della comunità.

Per raggiungere questo importante tra-

guardo ci siamo chiesti da dove partire e la risposta è stata ovvia ed è scritta nella "P" di FIAIP e cioè "professionali"; dobbiamo prima di tutto crescere, formarci ed informarci, per dimenticare la superficialità purtroppo ancora tanto cara a certi colleghi. Quindi abbiamo puntato sulla formazione innanzitutto erogando un primo corso ad inizio d'anno dal titolo "cos'è la FIAIP" proprio per iniziare dalle basi, per trasmettere a tutti gli associati il concetto dell'agenzia multiservizi che oltre alla classica mediazione deve essere in grado di offrire tutti quei servizi professionali essenziali per una compravendita sicura e trasparente. Altri corsi più tecnici e specifici sono stati erogati nel corso dell'anno con una numerosa parte-

cipazione superiore al 60% degli associati. Parallelamente al percorso formativo rivolto ai colleghi ma aperto anche ai collaboratori, ho personalmente iniziato a conoscere da vicino le istituzioni della città, sindaco e assessori della municipalità cittadina, politici, i rappresentanti delle categorie a noi vicine, geometri, architetti, notai presentando la FIAIP, dichiarando ad ognuno la disponibilità della categoria e proponendo a ciascuno di fare qualcosa insieme per la comunità. E ancora con Confindustria Alto Adriatico con la quale oltre ad aver attivato una mail dedicata alle nostre proposte di immobili industriali e alle richieste, stiamo lavorando per far partire i corsi abilitativi all'esame d'idoneità all'attività di mediazione. In Camera di Commercio I.A.A della Vene-

zia Giulia invece stiamo dialogando per rendere più efficaci i controlli sulle segnalazioni ricevute in merito all'abusivismo, per far rilasciare apposito tesserino di riconoscimento e per pubblicare on line l'elenco degli agenti immobiliari iscritti al Registro Imprese/Rea e quindi regolarmente abilitati allo svolgimento della professione.

Per ultimo, ma non per questo meno importante, la comunicazione per far conoscere FIAIP alla comunità: cartacea, web e social che sta portando un impensato ritorno sia d'immagine che di business! Abbiamo gettato tanti semini, tante piccole piantine già cominciano a spuntare dal terreno, le innaffiamo e le curiamo quotidianamente per vederle diventare alberi forti e robusti!

FIAIP CONTRASTA L'ESERCIZIO ABUSIVO NELL'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

a cura di **Marco Grumetti**, Vicepresidente nazionale vicario FIAIP



FIAIP nell'ambito della sua attività sindacale ha deciso di organizzare un settore dedicato al contrasto dell'esercizio abusivo nella intermediazione immobiliare. Questa iniziativa ha una duplice finalità. La prima di salvaguardare dalla concorrenza sleale dell'Abusivo tutti gli Agenti Immobiliari che adempiono ai numerosi doveri professionali, fiscali e legali che questa attività comporta.

La seconda di tutelare il Cittadino Consumatore che investendo i suoi risparmi nell'acquisto o ricavandoli dalla vendita di un immobile potrebbe subire dei danni, per le motivazioni che più avanti illustreremo, incappando nel soggetto abusivo, con l'aggravante che l'abusivo non ha l'adeguata e obbligatoria copertura assicurativa professionale.

Gli abusivi si dividono in tre principali categorie:

ABUSIVI PROFESSIONISTI, sono dei mestieranti che svolgono l'attività senza nessuna abilitazione, sovente non hanno una posizione fiscale, non hanno mai fatto un corso di preparazione alla professione, utilizzano una modulistica che non segue nessuna norma di tutela del cliente, sia esso venditore o acquirente e non hanno una copertura assicurativa. Queste persone sono potenzialmente le più dannose per i Consumatori, per lo Stato, e per l'intero mercato immobiliare. **PROFESSIONISTI ABUSIVI**, sono quei professionisti che svolgono un'altra professione ma che talvolta chiedono un compenso per una attività di consulenza, non richiesta ma obbligata, ad ambo le parti che di fatto è una mediazione di cui non hanno l'abilitazione.

ABUSIVI PROFESSIONALI, sono quei soggetti che prestano la propria attività presso talune agenzie immobiliari ma non hanno ancora completato il percorso formativo con il superamento dell'esame per conseguire l'abilitazione professionale (L. 39/89, art. 2). Per questi motivi giuridicamente non possono svolgere tutte le attività della media-

zione immobiliare, perché non hanno formalmente la necessaria esperienza e preparazione per valutare un immobile, fornire le adeguate informazioni o risposte alle domande dei potenziali acquirenti, sulla base delle quali il cliente prenderà la decisione di vendere o acquistare un immobile, attività che sono di esclusiva pertinenza dell'Agente Immobiliare, la sua attività non è demandabile a nessun altro soggetto (L 39/89, art 3, comma 2 e 5).

La stessa Legge all'art 6 prevede che solo il mediatore abilitato ha diritto alla provvigione. Tutte le fattispecie sopra elencate non hanno, pertanto, nessun diritto al compenso di mediazione e che se corrisposto dovrà essere restituito (art 8) incorrendo inoltre nelle sanzioni

previste dello stesso articolo.

L'abusivo si individua chiedendo espressamente all'interlocutore la certificazione professionale o facendo apposita domanda alla Camera di Commercio locale. Talvolta basta semplicemente controllare sul bigliettino da visita se, accanto al nominativo, sia riportato il numero di iscrizione REA.

Il Cittadino che si imbattesse in un soggetto privo della necessaria qualifica professionale oltre a rivolgersi ad un Legale per una causa civile e/o penale potrà anche fare una apposita segnalazione alla Camera di Commercio locale. FIAIP è a disposizione dei Cittadini e degli Agenti Immobiliari per fornire la propria assistenza anche in questo campo inviando una mail a: aa.fiaip@fiaip.it

LEGGE DI BILANCIO 2022: MOLTI INTERVENTI A SOSTEGNO DELL'OCCUPAZIONE FEMMINILE

a cura di **Sabrina Cancellieri, Coordinatrice Nazionale Fiaip Donna**

In coerenza con la strategia europea, il PNRR ha riproposto l'obiettivo di realizzare una strategia nazionale volta a garantire la parità di genere da attuarsi nel quinquennio 2021-2026, prevedendo di raggiungere un incremento del 5% nella classifica dell'Indice sull'uguaglianza di genere. L'Italia è oggi classificata al quattordicesimo posto tra i Paesi UE (il nostro Paese è 4,4 punti sotto la media europea, avendo raggiunto



un punteggio di 63,5 su 100) e al fine di colmare tale *gap*, la mobilitazione delle energie femminili è da considerarsi uno dei pilastri per la nostra ripresa.

“Nel 2019 poco più del 50% delle donne lavorava e tale risultato era considerato addirittura positivo” – afferma la **Coordinatrice nazionale di Fiaip Donna Sabrina Cancellieri** – oggi più che mai occorre un piano strategico nazionale che individui buone pratiche per combattere gli stereotipi di genere, colmare il divario di genere nel mercato del lavoro, raggiungere la parità nella partecipazione ai diversi settori economici (fra i quali sicuramente anche quello dell'immobiliare) affrontare il problema del divario retributivo e pensionistico e conseguire l'equilibrio di genere nel processo decisionale”.

Fortunatamente, la Legge di Bilancio 2022 introduce numerose misure volte a favorire l'ingresso nel mondo del lavoro delle donne, basti pensare all'incremento del Fondo per il sostegno della parità salariale di genere destinato a promuovere la partecipazione delle donne al mercato del

lavoro; all'indennità di maternità, prevista per ulteriori 3 mesi dalla fine del congedo; l'esonero, nella misura del 50%, dei contributi previdenziali per 1 anno a carico delle lavoratrici madri dipendenti del settore privato e la riconferma del congedo di paternità, sia obbligatorio che facoltativo. La spinta verso una concreta parità di genere è facilmente intuibile anche dalla partenza record del *Fondo Impresa Donna*: in poche settimane sono stati presentati qualcosa come 13.000 progetti, 700 dei quali saranno finanziati dal PNRR entro giugno 2023. Anche Fiaip Donna ha lavorato per far sì che nell'ambito immobiliare venissero presentati progetti innovativi, che hanno partecipato alla richiesta di finanziamento e che al mo-



mento sono in attesa di sapere se verranno accolti; un chiaro segnale della volontà di moltissime imprenditrici di mettersi in gioco e tentare quella scalata nel mondo del lavoro fino a pochi decenni fa considerata impossibile.

E se la Ministra per la *Famiglia, la natalità e le pari opportunità* Eugenia Roccella

afferma che "promuovere la famiglia e la maternità in tutte le politiche è l'approccio trasversale che ha portato il nuovo esecutivo

ad accendere i riflettori sulla natalità, primo tema del programma di governo", siamo sicuramente sulla strada giusta affinché per la prima volta nella storia del nostro Paese quella parità di genere sia effettivamente perseguita, attuata e raggiunta.

AUXILIA FINANCE VA IN ONDA: TORNA LO SPOT TELEVISIVO CHE PARLA AI CONSUMATORI E VALORIZZA I CONSULENTI DEL CREDITO

a cura di **Roberto Bassani - Direttore Generale Auxilia Finance S.p.a.**



Auxilia Finance ritorna in TV con una campagna di comunicazione che parla ai consumatori e che allo stesso tempo vuole celebrare il ruolo e l'importanza della figura del mediatore creditizio.

Uno dei principali obiettivi di questo spot è raccontare agli utenti la professione del consulente del credito e le sue capacità di far crescere e realizzare i diversi sogni dei clienti, grazie ad impegno, dedizione, passione, professionalità e formazione costante.

Pur rappresentando, in un panorama creditizio in continua evoluzione, l'anello di congiunzione tra clienti e istituti bancari, il consulente del credito è una figura professionale che purtroppo viene presa in considerazione dalla clientela in seconda battuta rispetto a filiali e portali online. I nostri consulenti invece hanno la preziosa capacità di dare risposte

mirate in base ad un'accurata intervista al cliente, evitandogli molto spesso di dover rincorrere soluzioni ipotetiche e non realizzabili, così come allo stesso tempo possono evidenziare la possibilità concreta del cliente a forme di finanziamento non preventivabili da un semplice comparatore.

In Auxilia Finance abbiamo una rete di oltre 400 professionisti che operano in tutto il territorio nazionale, sempre a servizio delle persone: grazie alla loro capillarità, all'attività quotidiana di presenza e supporto ma anche di sviluppo di nuove relazioni riusciamo ed essere vicini a famiglie, imprese e liberi professionisti ovunque essi si trovino, in modalità sia fisica che digitale, sempre in base all'esigenza del consumatore.

La nostra squadra di è fatta di professionisti, che hanno scelto di abbracciare Auxilia per essere seguiti, affiancati e supportati in un processo di formazione a 360° che punti ad aumentare e migliorare le proprie competenze e per sentirsi parte di una grande realtà che porta avanti la propria missione ed i propri valori con coerenza e trasparenza da oltre 10 anni, quegli stessi valori ed obiettivi in cui i con-

sulenti del credito si rispecchiano.

Il messaggio chiave della campagna è **“il nostro impegno per il tuo futuro”**, *l'impegno è sia verso i clienti che verso la nostra rete di professionisti. Per noi il consulente è al centro, ci investiamo molto e lo supportiamo altrettanto per dar forza alla sua azione e far crescere la propria attività. Consideriamo fondamentale il ruolo del consulente del credito specialmente in un momento come quello attuale fatto di cambiamenti ed incertezze: per le persone rappresenta un vero e proprio punto di riferimento, a volte anche solo per un'informazione o un consiglio fino all'attività di consulenza vera e propria in cui lasciarsi guidare per scoprire, ad esempio, la propria finanziabilità e di conseguenza poter prendere delle decisioni economiche con più serenità o valutare insieme il prodotto del credito più idoneo. In qualsiasi situazione, affidarsi ad*

un esperto del settore garantisce un livello di professionalità, di attenzione e di tutela imparagonabile, soprattutto rispetto a calcolatori digitali. Nel cercare un consulente del credito abilitato, il primo passo che un cliente dovrebbe fare è verificare sul sito pubblico dell'organismo agenti affari in mediazione il nominativo del professionista, albo pubblico ufficiale dove obbligatoriamente il consulente deve essere iscritto.

Questo rappresenterà per lui un'ulteriore garanzia di sicurezza, fiducia e trasparenza e gli permetterà di iniziare il percorso di consulenza con maggiore tranquillità.

Questa campagna di comunicazione di Auxilia Finance, in onda per il secondo anno di seguito sull'emittente La7, vuole lasciare un segno sul mercato a beneficio di tutto il settore della mediazione creditizia.

L'APPRENDISTATO PROFESSIONALIZZANTE

a cura di **Giacomo Mazzilli**, Vice Presidente EBNAIP



L'Apprendistato professionalizzante "specialistico" nell'ambito della mediazione immobiliare serve a tutte le Agenzie immobiliari che vogliono scommettere sui giovani per il futuro della propria attività. Il futuro appartiene ai giovani e alle nuove modalità di utilizzare il web e soltanto i giovani "digitali" sono in grado di affrontare le nuove sfide che il mercato propone, naturalmente affiancati da Agenti immobiliari di esperienza che si propongono come testimoni di conoscenza per traghettare la professione verso un nuovo modo di proporre consulenza e servizi. Purtroppo la pandemia ci ha costretto ad affrettare un processo di digitalizzazione certamente già esistente, ma che ha subito un'accelerata alla quale è ormai impossibile sottrarsi vista l'intenzione di competere in un mercato dove Big Data e PropTech la fanno ormai da padroni. Per questo le valutazioni di immobili effettuate attraverso applicazioni digitali che confrontano diverse banche dati e la possibilità di utilizzare la firma digitale con riconoscimento a distanza

(rispettivamente grazie ai servizi Start e Firma Digitale messi a disposizione da Simply Agent), l'utilizzo di una modulistica digitale con integrazione online di planimetrie (grazie alla metodologia UNAFiaip), i controlli ipocatastali, la realizzazione di Virtual Tour e la possibilità di effettuare appuntamenti negli immobili attraverso la presentazione di videoriprese dettagliate tramite piattaforme digitali online rappresentano le modalità accessorie che permettono di poter competere nel mercato di riferimento. Per tutti questi motivi sopra elencati è molto importante inserire giovani fino a 29 anni attraverso l'Apprendistato professionalizzante "specialistico", in modo specifico se rispettati i contenuti tecnici e professionali specifici per il profilo formativo da Agente immobiliare che comprendano anche il percorso utile al conseguimento dei requisiti per l'accesso all'attività di Mediatore immobiliare, di cui alla Legge 57/2001.

A tal fine si conviene di regolamentare tale percorso all'interno della fattispecie dell'Apprendistato professionalizzante a norma del disposto all'Art. 41C2 del D.Lgs 81/2015: durata pari a 2 anni con assunzione al 5° livello iniziale e conclusione al 3° livello contrattuale al quale si sommano gli sgravi contributivi totali per questa fascia di età in tutta Italia, così come rinnovato dalla Legge di Bilancio 2022. Tutta la documentazione riguardante l'Apprendistato è consultabile e scaricabile sul sito: <https://www.ebnaip.it/ccnl.html>.

CHI HA PAURA DI TWITTER? ELON MUSK, REAL ESTATE E CYBERPUNK

a cura di **Giuliano Olivati, Vicepresidente Fiaip Comunicazione e Social**

Twitter è il giornale del mondo. Questo, nelle intenzioni, fin dall'inizio, da quando è nato nel 2006. Tanto è vero che nell'App store viene proposto come news network più che social network, anzi è l'app numero uno



per le news. Su Twitter stanno 210 - 220 milioni di utenti attivi al giorno su una base di 260 milioni, che non è tantissimo se paragonato ad altri social. Ma di questi utenti molti hanno un peso specifico alto nell'informazione. Si tratta di giornalisti, politici, capi di Stato, uomini di cultura, scrittori, artisti, intellettuali eccetera. Insomma gli opinion leader, i riferimenti del pensiero e dell'azione politica economica e culturale in tutto il mondo. Twitter dà la possibilità a chiunque, quindi anche a questi personaggi eminenti, di diventare editore di se stessi e non dipendere dal circuito giornalistico per la diffusione del proprio pensiero e dei propri messaggi alla collettività. Si arriva al paradosso che i giornali e le televisioni riprendono i tweet dei politici o delle celebrities per costruirsi i loro articoli o servizi televisivi. Il che significa che li usano come fonte diretta, diventando quindi megafoni di quello che avviene su Twitter.



Già da qui si capisce che su Twitter conviene esserci, e avere una presenza attiva. Oltre alle twistar, infatti, c'è una base larga di gente "normale" che condivide la passione per l'informazione, la cultura, la politica.

Ma come sempre ognuno usa i social a modo suo, per cui si trovano tantissime persone comuni, il classico vicino di casa insomma, che usano Twitter per dialogare con la cerchia dei contatti e condividere i fatti della vita quotidiana.



In cosa si differenzia da Facebook e Instagram? Per una maggior propensione al dialogo e allo scambio di informazioni e opinioni e una minor enfasi data a foto e video, che pure sono importanti, ma non preponderanti. Il testo o il link, in Twitter, tendono a contare più dell'immagine. Tutto l'opposto di Instagram, dove nella stragrande maggioranza dei casi a farla da padrone è la foto o il video (reel), mentre la didascalia spesso è poco più di un titolo e una raccolta di hashtag, sebbene vi siano anche utenti che postano testi più lunghi e curati. Quello che riesce meglio su Twitter è il subtweeting, un "sottotwittare" che consiste nel commentare il tweet di un altro, innescando una conversazione o un dibattito.



Il risultato è che su Instagram ci sono gli influencer di immagine, su Twitter gli influencer di pensiero. Tra le presenze istituzionali del mondo immobiliare italiano su Twitter spicca @Fiaip, che naviga attualmente intorno ai 4.000 followers, suddivisi tra agenti immobiliari, altri attori del real estate e giornalisti, e produce quotidiani aggiornamenti sul mercato immobiliare e le iniziative della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.



Che cosa cambia con l'avvento di Elon Musk, alias Elon il Barbaro? E perché l'uomo più ricco

del pianeta si è indebitato fino al collo per raggranellare 44 miliardi di dollari e diventare l'unico proprietario del social con l'uccellino blu? I detrattori che avevano previsto il collasso fisico della piattaforma, dopo che il nuovo boss ha licenziato il 75% della forza lavoro, sono stati finora smentiti. Sotto la guida del suo padrone e unico capo (auto-nominatosi Chief Twit), Twitter si è trasformato in una azienda agile e veloce che sta rivoluzionando le funzioni della piattaforma, puntando ad evolversi da social/news network in una "app per tutto" (everything app), in grado di gestire informazione, pubblicità, video, messaggi diretti criptati con protocollo supersicuro Signal end-to-end, tweet lunghi (una novità assoluta), pagamenti non solo verso negozi online ma addirittura tra utenti, in prospettiva rapporti con la pubblica amministrazione. Insomma Twitter, parola del suo capo, vuole apertamente copiare le funzioni della cinese WeChat, app pervasiva con cui i cinesi fanno letteralmente tutto.



Musk sarà pure un tipo stravagante, ma se ha portato al successo Tesla e SpaceX uno sprovveduto non è. Ha comprato Twitter perché è, semplicemente, il giornale del mondo, non solo per i giornalisti ma per tutti i cittadini che vogliono condividere una notizia o un approfondimento. Questa attitudine al citizen journalism ne fa uno strumento prezioso anche solo per rimanere informati su ciò che succede attraverso gli argomenti in tendenza, oltre che per esprimere i propri punti di vista. E da giornale nel mondo Musk lo vuole trasformare nel compagno onnipervasivo della vita quotidiana di tut-

ti noi, espandendo la base utenti ad 1 miliardo di persone. Dietro ci sta una precisa filosofia dei rapporti tra l'uomo e i social network, un'evoluzione dell'ideologia cyberpunk degli Anni Ottanta. Dopo i colpi di scena della travagliata acquisizione Musk ha scritto (in un tweet, ovvio, il 3 novembre scorso) "Poiché consiste in miliardi di interazioni bidirezionali al giorno, Twitter può essere considerato una super-intelligenza cibernetica collettiva". Questa frase riecheggia il pensiero del filosofo e teologo Pierre Teilhard de Chardin, che già un secolo fa vedeva nelle "reti sociali" una nuova fase evolutiva dell'umanità. Se l'umanità, messa in rete, viene vista come un unico grande cervello di cui i singoli individui sono i neuroni, Twitter vuole essere la rete di sinapsi che mette in comunicazione questi neuroni.



Ecco perchè Twitter è così importante per l'informazione e non può essere ignorata da chiunque voglia scambiare idee da una persona all'altra, che resta la funzione più alta di questa "app per tutto". Su Twitter non si sta tanto per vendere qualcosa ma per diffondere idee. Nel nostro caso, cultura e informazione immobiliare.



Comunque la si pensi, visioni filosofiche o ricadute pratiche, l'immobiliare italiano ha molto da dire su Twitter.

Se la piattaforma regge e si evolve e l'esperimento di Musk riesce, come è riuscito con la zoppicante auto elettrica e le navicelle spaziali nonostante l'ilare scetticismo di molti, anche quelli che ora lo snobbano si accorgeranno di Twitter.

@ Fiaip c'è, da tempi non sospetti.

Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

Fiaip, in crescita l'affitto di case per turismo

Il mercato immobiliare turistico ha visto incrementi di acquisti di case da destinare alla locazione breve. Lo rileva il report immobiliare nazionale di Fiaip sulle locazioni brevi ad uso turistico, presentato questa mattina a Roma. Il rapporto è stato realizzato dal Centro studi della Federazione, intervistando gli intermediari sulla stagione invernale 2022/2023 (con riferimento alle principali località italiane in montagna, laghi, borghi, città d'arte e campagna) e sulla stagione estiva 2022. Circa la stagione estiva, il report ha rilevato un incremento del 10% di acquisti di seconde case e del 12% di locazioni turistiche, rispetto allo stesso periodo dell'anno prima. Si è inoltre registrato un 'consistente aumento medio dei canoni delle locazioni turistiche di un +5%'. Per quanto riguarda la stagione invernale 2022/2023 il report prevede un incremento del 10% del numero di locazioni turistiche e un incremento dei canoni di locazioni tra il 7% e il 10% rispetto alla scorsa stagione invernale. Secondo il report Fiaip, le famiglie italiane prendono in locazione immobili in media per una settimana con prezzi medi tra 900 e 1.200 euro a settimana. In crescita anche gli stranieri che scelgono di soggiornare in Italia e che optano per le locazioni turistiche nelle località montane per maggiore autonomia e comfort. 'Le locazioni brevi - ha sottolineato il presidente nazionale di Fiaip Gian Battista Baccarini - attraggono sempre più gli investimenti

immobiliari, nazionali e internazionali, perché' hanno una redditività netta elevata, sono privi del rischio di morosità e sono flessibili nella durata. E' un segmento che, pertanto, non va vessato, ma salvaguardato, mentre per fronteggiare la crescente scarsità urbana di offerta di alloggi per residenti, serve una strategia nazionale delle città che, attraverso la definizione di precise linee guida, includa un piano comunale strutturato di edilizia sociale convenzionata consentendo, anche e soprattutto tramite la riqualificazione di quell'ingente parte di patrimonio pubblico inutilizzato e decadente, di mettere a disposizione dei cittadini abitazioni a prezzi convenzionati o a canoni calmierati, ponendo fine all'introduzione di norme liberticide e anticonstituzionali orientate a limitare il diritto del proprietario di affittare liberamente il proprio immobile, spesso acquistato con i risparmi accumulati con anni e anni di sacrifici'.

Ddl bilancio: 430 milioni per sgravi acquisto prima casa under-36

Prorogate per il 2023 le agevolazioni per l'acquisto prima casa per under 36. La bozza della Manovra datata 23 novembre conferma questa norma 'fino al 31 dicembre 2023'. Al Fondo di garanzia per la prima casa sono assegnati ulteriori 430 milioni per il prossimo anno.

Ddl bilancio: Assoimmobiliare, bene eliminazione Imu da edifici occupati

'Nel disegno di legge di Bilancio è inclusa una disposizione a cui guardiamo con

molto favore, ovvero l'esenzione dal pagamento dell'Imu sugli immobili occupati abusivamente. Una norma di legalità e buonsenso che permetterà di ristabilire un principio di diritto che purtroppo viene troppo spesso violato. E' ingiusto e assurdo pagare delle imposte su una casa o un immobile che di fatto non è utilizzabile, subisce un forte degrado a causa dell'occupazione, non può produrre reddito attraverso la locazione e spesso ha alle spalle un mutuo bancario con rate da corrispondere mensilmente'. Lo afferma in nota la presidente di Confindustria Assoimmobiliare Silvia Rovere. 'Chiediamo al Parlamento - ha aggiunto - che questo principio sia esteso a tutte le destinazioni d'uso degli immobili e tenendo in considerazione tutte le occupazioni senza titolo: non solo quelle che si verificano attraverso il compimento di un reato ma anche quelle che si verificano in caso di mancata liberazione degli spazi alla scadenza di un contratto regolarmente disdettato'.

DI Aiuti quater: Turco, M5S presenterà emendamenti sul superbonus

'Il M5S, nella convinzione ormai ampiamente dimostrata della bontà del superbonus 110%, si appresta a presentare, al DI aiuti quater all'esame del Senato, un pacchetto di emendamenti in grado di restituire l'agevolazione a tutte le sue potenzialità'. Lo comunica il senatore Mario Turco, vicepresidente del gruppo. 'In particolare - spiega in una nota - le nostre proposte di correzione puntano: a recuperare il superbonus al 110% sui condomini nel 2023; a eliminare per le monofamiliari il riferimento al reddito secondo quella specie di quoziente familiare che peraltro rischia di lasciare fuori figli a cari-

co inferiori ai 21 anni; a prorogare a marzo 2023, sempre in riferimento alle monofamiliari, lo stato avanzamento lavori (Sal) al 30% per usufruire del superbonus al 110%, con ulteriore proroga al 30 giugno 2023 per il completamento dei lavori medesimi; a sbloccare nell'immediato la circolazione dei crediti d'imposta prevedendo la possibilità per le banche di compensare parzialmente gli F24 dei clienti con gli stessi crediti fiscali'.

Superbonus: Oice, urgente sblocco cessioni dei crediti

Occorre intervenire con determinazione sull'articolo 9 che detta disposizioni sul superbonus perché la situazione in cui versano le società di ingegneria e architettura, gli studi e i professionisti è assolutamente drammatica. Sia noi sia le imprese abbiamo assoluto bisogno di un intervento che sblocchi immediatamente la cessione dei crediti fiscali per tutti i cantieri già avviati e che siano assicurate le medesime condizioni per i cantieri che si apriranno a valle delle progettazioni di cui alle nuove Cilas che siamo stato costretti a presentare in fretta e furia entro lo scorso 25 novembre'. Lo ha detto il presidente dell'Oice Giorgio Lupoi riassumendo la posizione dell'associazione delle società di ingegneria, che lo scorso 30 novembre è stata ascoltata dalla Commissione Bilancio del Senato in vista della conversione del DI Aiuti-quater che all'articolo 9 interviene sulla disciplina del superbonus.

Superbonus: Freni, Poste disponibile ad acquisto crediti ma in rispetto bilancio

'Poste italiane ha da sempre fatto valere il proprio indiscusso sostegno, e si rende ancora una volta disponibile a ogni tipo

di confronto, nell'intento di addivenire a una soluzione equilibrata, condivisa, che tenga conto di tutti gli interessi coinvolti, incluse la sostenibilità del bilancio e delle regole contabili cui anche il bilancio di Poste italiane è sottoposto'. Così sulla questione della cessione dei crediti dei superbonus edilizia il sottosegretario all'Economia, Federico Freni, rispondendo in commissione Finanze alla Camera a un'interrogazione Pd con la quale si sollecitava, tra l'altro, l'acquisizione dei crediti da parte di controllate o partecipate dallo Stato. 'Ricordo che si tratta di soggetti quotati - ha peraltro fatto rilevare il sottosegretario - la cui autonomia gestionale non è nelle disposizioni del Governo'. Freni ha tuttavia riconosciuto, da parte di Poste, l'impegno 'a fornire un contributo alla definitiva stabilizzazione del processo di acquisto e cessione dei crediti, nell'ottica di garantire una definitiva ripresa del meccanismo di cessione così come immaginata dal legislatore'. Il sottosegretario ha inoltre chiarito che 'il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito, perché se fosse rimossa questa possibilità si vanificherebbe l'effetto utile del meccanismo di tracciabilità del credito'. Freni ha chiarito, ricordando quanto recentemente indicato dall'Agenzia delle entrate: 'Le singole annualità sono cedibili, ma la frazionabilità della singola annualità andrebbe inevitabilmente a sterilizzare il meccanismo della tracciabilità' che è presidio ineludibile a tutela della correttezza del transito del credito'. Il rappresentante del ministero dell'Economia è intervenuto, sollecitato da un'interrogazione Fi, anche sulla possibilità di estendere agli immobili ex-lap la proroga a fine 2026

prevista per l'agevolazione fiscale. 'Tale possibilità - ha affermato - non è allo stato esclusa dal Governo, tuttavia qualsiasi misura che estenda le coperture del superbonus deve fare i conti con i saldi di finanza pubblica e quindi sarà valutata nell'ambito dei saldi di finanza pubblica, in accordo ovviamente con l'intendimento del Parlamento'.

Fisco: indagine commissione Finanze Senato su crediti, focus su bonus edilizi

La commissione Finanze del Senato si appresta a varare una indagine conoscitiva sugli strumenti di incentivazione fiscale, con attenzione alla questione della cessione dei crediti in essere, legata in particolare a superbonus e altri bonus edilizi. La proposta sarà formalizzata dal presidente, Massimo Garavaglia (Lega), e approvata in una prossima seduta. Il tema, a quanto si apprende, è stato sollevato oggi in Commissione ed ha raccolto un consenso unanime. 'Il monitoraggio - afferma in una nota il vicepresidente dei senatori M5S, Mario Turco - vuole permettere di valutare l'efficacia delle diverse agevolazioni, in termini di utilizzo e di impatto sulla crescita economica, sulle imprese, sul lavoro e sul risparmio energetico. Attendiamo adesso le risultanze del ministero dell'Economia, per poi avviare un percorso di audizioni con le diverse associazioni rappresentative degli operatori a vario titolo coinvolti. L'indagine potrebbe portare anche a liberare risorse non utilizzate o non efficacemente impiegate'. Il dibattito, come emerge dal resoconto, è partito dalla informazione resa dalla sottosegretaria al Mef, Sandra Savino, di aver dato mandato ai propri uffici di svolgere una ricognizione sulle varie forme di agevolazioni fiscali sotto

forma di crediti d'imposta e di bonus. Savino ha assicurato che, in breve tempo, sarà in grado di fornire alla Commissione i risultati della ricognizione, ricordando peraltro che un elenco, sia pure non esaustivo, è già disponibile sul sito del Mef.

Immobiliare: Nomisma, peggiora outlook ma ridimensionamento rimandato a 2023

Le prospettive del mercato immobiliare italiano sono in peggioramento, ma il ridimensionamento è rimandato al 2023. E' quanto emerge dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, secondo cui 'sul mercato immobiliare le evidenze numeriche non restituiscono ancora cio' che sembra prospettarsi per il mercato immobiliare nel breve periodo, vale a dire la chiusura della fase di crescita post pandemica e l'avvio di una nuova fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi'. La sfida e' dunque 'contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino interrotto della crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco', ha detto Luca Dondi Dall'Orologio, amministratore delegato di Nomisma. Per quanto riguarda le compravendite di abitazioni, nel primo semestre 2022 in Italia si è visto un aumento tendenziale del 10,1%, contro il +11% degli immobili per l'impresa. È possibile che si veda un rallentamento delle compravendite in alcuni mercati, che restano comunque a livelli elevati', ha detto Dondi. Il preconsuntivo sul segmento abitativo evidenzia un calo delle transazioni dell'8,9% nel secondo semestre rispetto al primo, riconducibile alla performance del quarto trimestre dell'anno. Va considerato che nel primo semestre

le dimensioni del mercato residenziale superavano quelle pre-Covid, con un +34,2% rispetto al primo semestre 2019 a livello nazionale e un +22% per i 13 maggiori mercati monitorati. Inoltre, nel primo semestre la distribuzione delle compravendite tra capoluogo e comuni periferici registra un repentino ritorno di interesse della domanda abitativa per le realtà maggiori. Sul fronte dei prezzi, nella media dei 13 maggiori mercati nel secondo semestre si è visto un aumento dello 0,5% per le abitazioni, a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e di un dato invariato per i negozi (-0,1%). 'Questo riflette la minore intensità della domanda che comincia a manifestarsi, ma anche la minore capacità di spesa e di indebitarsi. Non dobbiamo aspettarci un'inversione di tendenza, ma si scorgono gli effetti di un cambiamento di contesto', ha detto l'Ad, spiegando che 'non siamo in una bolla ne' di anomalia delle quotazioni'. Inoltre, secondo Nomisma, nel 2021 l'incidenza degli immobili di nuova costruzione acquistati si è attestata all'8,3% del totale e nel primo semestre 2022 la percentuale è salita al 9,2%. In termini numerici, si è passati dalle 29.700 compravendite di abitazioni nuove del primo semestre 2021, alle 37.400 dei primi sei mesi dell'anno in corso. Un trend che si conferma in crescita e che potrebbe consolidarsi, come si può intuire dal numero di permessi rilasciati per nuove abitazioni (+8% rispetto ai livelli pre-Covid). Sul mercato dell'acquisto, Nomisma individua in Milano e Padova per il Nord Italia e in Napoli e Bari per il Sud i mercati che anticipano le tendenze al rallentamento. Guardando alle richieste, come ha spiegato Dondi, nel 2022 'la priorità della domanda e' legata all'indivi-

duazione di una soluzione abitativa con spazi adeguati, dove far convivere vita familiare e professionale', a differenza di quanto avvenuto nel 2021, quando il fattore di attivazione era rappresentato dalla ricerca di un contesto al di fuori dei grandi centri urbani. Considerando i tempi di assorbimento degli immobili in vendita, Nomisma riscontra differenze significative in relazione alla tipologia. Per le abitazioni occorrono in media 4,9 mesi, a fronte degli 8,5 mesi necessari per gli uffici e degli 8,2 mesi per i negozi. Milano risulta essere il mercato che, in tutti i segmenti monitorati, fa segnare i tempi di assorbimento più esigui (3,5 mesi per la vendita e 2 per la locazione di un'abitazione), non solo nel confronto con gli altri contesti urbani, ma rispetto ai livelli toccati negli ultimi 10 anni. Passando ai canoni di locazione di abitazioni, si conferma il tasso di crescita del primo semestre (attorno all'1% in media), a fronte della stasi registrata nel segmento degli uffici e della lieve flessione in quello dei negozi. Infine, il report mostra che 'le difficoltà di ottenimento del credito riducono l'accessibilità al mercato della proprietà', ha segnalato Dondi, parlando di un allargamento della forbice tra l'ampia fetta di domanda che necessita di un sostegno all'acquisto e quanti, appartenenti alla fascia alta in termini di disponibilità, possono procedere grazie a una valutazione di opportunità.

Casa: Nomisma, 37% famiglie ha ristrutturato in ultimi 12 mesi, ora atteso rallentamento

Quasi quattro italiani su dieci (37%) negli ultimi 12 mesi hanno avviato interventi di miglioramento e/o ristrutturazione di un'abitazione, principale o secondaria

(37% nel Nord Ovest, 36% nel Nord Est, 40% al Centro e 33% al Sud). È quanto emerge dal rapporto di Nomisma, presentato durante l'assemblea nazionale Angaisa e secondo cui, considerando le grandi città, a Milano i lavori sono stati avviati dal 34% delle famiglie, mentre a Roma dal 33%. A spingere gli italiani a effettuare i lavori è soprattutto l'insoddisfazione per i consumi e l'efficienza energetica (6 su 10), quindi la necessità di migliorare verde e irrigazione (49%), di fare manutenzione generale (48%) e sui rivestimenti (44%). A fare da traino ai lavori sono stati bonus e detrazioni: il 51% dei rispondenti ha dichiarato che non avrebbe mai realizzato interventi in assenza di incentivi e una famiglia su due ha deciso di aderire alle detrazioni fiscali/bonus per gli interventi che ha dovuto sostenere. Tuttavia, spostando il focus rispetto ai prossimi 12 mesi, il quadro mostra un rallentamento dell'euforia da bonus: solo l'11% degli italiani ha dichiarato che con certezza effettuerà interventi sulla propria abitazione, mentre il 38% è ancora indeciso. Del resto, anche le performance particolarmente positive del settore edilizio ed idrotermosanitario appaiono 'dopate' dalla presenza dei bonus, che hanno spinto all'attivazione di cantieri e interventi anche famiglie che viceversa sarebbero rimaste dormienti. Una situazione che, alla luce dei nuovi decreti, potrebbe non presentarsi altrettanto rosea nel 2023.

Scenari Immobiliari: patrimonio fondi 2022 oltre 120 mld (+10,5%)

Il patrimonio detenuto in Italia da 605 fondi immobiliari attualmente attivi, dovrebbe supererà i 120 miliardi di euro entro il 2022, in aumento del 10,5% sul

2021, per arrivare a 127 miliardi nel 2023 con oltre 630 fondi attivi. Lo afferma il Rapporto 2022 su 'I Fondi immobiliari in Italia e all'estero', realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, presentato questa mattina a Roma. 'Anche nel 2022 - ha commentato il presidente di Scenari Immobiliari Mario Breglia - il risparmio gestito in immobili ha dimostrato un'ottima resilienza nonostante lo scenario post pandemico e le incertezze determinate da guerra e inflazione. Il mattone si conferma come un investimento anticiclico'. 'I fondi immobiliari europei - ha aggiunto Breglia - continuano a performare, la fase espansiva è diffusa, con gli incrementi più significativi registrati in Olanda, Lussemburgo, Germania e Italia: in dieci anni gli immobili detenuti dai fondi del Vecchio Continente hanno segnato apprezzamenti di valore pari a 2,6 volte'. 'Le stime di fine anno - prevede il presidente di Scenari - restituiscono per gli otto Paesi esaminati, rappresentativi dei principali mercati europei, un patrimonio gestito di oltre 900 miliardi di euro, con un incremento del 7,5% rispetto all'anno precedente; e le previsioni per il 2023 sono positive: in particolare, per il nostro Paese dove dovremmo arrivare a sfiorare 130 miliardi di euro di patrimonio'. Complessivamente, i fondi italiani rappresentano l'11% del mercato europeo (che conta 2.200 fondi per un valore di 1.530 miliardi di euro), ha riferito il direttore di Scenari Immobiliari Francesca Zirnstein, spiegando che in cima alle preferenze dei gestori italiani si conferma nettamente il settore degli immobili a uso ufficio (58%), seguito dal retail (13%) e dagli immobili residenziali e logistici (15% complessivamente). Più in generale, il Rapporto Scenari-Immobilia-

ri-Studio Casadei stima una crescita annua del 17% del patrimonio mondiale di fondi immobiliari e Reit, che dovrebbe arrivare a 4.350 miliardi di euro nel 2022 (di cui 3.250 miliardi di euro concentrato nei reit). Quest'anno l'Europa è arrivata a pesare per il 35% del patrimonio mondiale.

UnipolSai rileva Unicasa Italia, punta su gestione condominiale

UnipolSai, tramite la società controllata UnipolHome, costituita per sviluppare nuovi business model in ambito Property, ha acquisito il 70% di Unicasa Italia, leader nella gestione di amministrazione condominiale in franchising. L'operazione - riferisce una nota - si inserisce nell'ambito della direttrice strategica Beyond Insurance Enrichment del Piano Industriale Unipol 2022-2024 'Opening New Ways', in particolare nell'ecosistema Property, dove UnipolSai, tramite UnipolHome, intende posizionarsi come l'attore di riferimento sui servizi non assicurativi alle abitazioni e ai condomini. UnipolHome sta sviluppando una piattaforma proprietaria, attiva nel 2023, in grado di offrire servizi di manutenzione domestica e di gestione condominiale. In particolare, i clienti, assicurati e non, potranno richiedere servizi di manutenzione, riparazione e di installazione di nuovi impianti domestici grazie a un network nazionale di imprese specializzate convenzionate con UnipolHome. L'acquisizione di Unicasa Italia da parte di UnipolHome ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo su tutto il territorio nazionale del business di gestione condomini e di sinergie commerciali con i propri servizi e con i prodotti del gruppo Unipol. Unicasa, che nel 2021 ha registrato un fatturato superiore a 2,6 milioni di euro, con più

di 1.200 condomini gestiti per un totale di 28.000 unità abitative rappresentate, ha sviluppato un innovativo modello di gestione condominiale in franchising che permette agli amministratori condominiali affiliati di beneficiare di servizi centralizzati per la gestione dei condomini e di una piattaforma che consente ai condomini di ottenere, in modo semplice e trasparente, tutte le informazioni relative al proprio condominio e di richiedere l'attivazione dei servizi presenti offerti.

Biogen: disabilità, con centri Nemo progetto 'Abitiamo nuovi spazi di libertà'

I Centri clinici Nemo e Biogen hanno presentato il progetto 'Abitiamo nuovi spazi di libertà' a favore di una casa intelligente, inclusiva e sicura, per chi vive con disabilità. La base di partenza è che la tecnologia può trasformare l'ambiente domestico e supportare l'autonomia quotidiana delle persone con disabilità, ma accesso e conoscenza degli ausili e dei dispositivi sono ancora scarsi. Un'indagine pilota qualitativa ha coinvolto un primo gruppo di persone con malattie neuromuscolari e loro caregiver, mostrando che la casa è ancora legata a un senso di dipendenza, ma è forte il bisogno di autonomia all'interno delle mura domestiche. Esperti del mondo clinico, accademico, comunità dei pazienti, delle Istituzioni e dell'industria quindi hanno unito le loro voci in un documento che delinea le raccomandazioni per aprire il dibattito nel garantire maggior informazione e implementazione della tecnologia domotica e dei sistemi di controllo ambientale, nel solco della recente Legge Quadro sulla Disabilità. Tra i contenuti del documento, anche la lettera aperta alle Istituzioni, firmata dal-

le Associazioni delle persone con malattie neuromuscolari Aisla, Famiglie Sma e Uildm: un appello per favorire informazione ed equità di accesso alle tecnologie di controllo ambientale, nell'ambito della realizzazione del Progetto personalizzato e di vita indipendente

Usa: -4,2% nuovi cantieri a ottobre, sotto stime, -2,4% i permessi edilizi

A ottobre, cantieri edili e permessi edilizi in calo, negli Stati Uniti. Secondo quanto riportato dal dipartimento del Commercio, l'indice che misura l'avvio di nuovi cantieri ha registrato un ribasso del 4,2% rispetto al mese precedente al tasso annualizzato di 1,425 milioni di unità; gli economisti aspettavano un ribasso del 2%. Rispetto a un anno prima, registrato un calo dell'8,8%. I permessi per le costruzioni, che anticipano l'attività futura del settore edilizio, hanno registrato un dato in ribasso del 2,4% a 1,526 milioni di unità, contro stime per un dato in calo del 4,1%; rispetto a un anno prima, dato in calo del 10,1%.

Usa: prezzi case in affitto, a ottobre +4,7% annuale, minor aumento di ultimi 18 mesi

Inizia a 'raffreddarsi' il mercato degli affitti negli Stati Uniti. A ottobre, registrato un aumento del costo del 4,7% rispetto a un anno prima, il minor aumento annuale degli ultimi 18 mesi, secondo Realtor.com. L'affitto mediano era di 1.734 dollari. Rispetto all'ottobre del 2019, prima dell'inizio della pandemia di coronavirus, il costo di una casa in affitto è aumentato del 23,5%.

Borsa Francoforte: -4% Tag Immobilien, sospende il dividendo per il 2022
Scivolone di Tag Immobilien alla Borsa

di Francoforte, dopo che il gruppo di real estate ha annunciato la sospensione del dividendo per il 2022. Il titolo della società, presente in Germania e Polonia, attorno alle 11 accusa una flessione del 4,1% a 6,43 euro, mentre l'indice Dax sale dello 0,6%. Nelle prime fasi della seduta il titolo ha toccato un minimo di 5,8 euro. Nella serata di ieri, Tag ha reso noto che 'il Consiglio di Gestione e il Consiglio di Supervisione prevedono di non proporre il pagamento del dividendo per l'esercizio 2022 all'Assemblea degli Azionisti, chiamata a decidere la destinazione dell'utile' al fine di 'rafforzare ulteriormente la base di capitale e di finanziamento' del gruppo. In precedenza la guidance prevedeva il pagamento di un dividendo di 0,81 euro per azione. I board della società 'ritengono che l'attuale contesto di mercato richieda misure tali da far fronte in modo adeguato all'incertezza prevalente sui mercati dei capitali. L'andamento dell'inflazione come pure il forte aumento dei tassi d'interesse stanno avendo un impatto' sui mercati e sugli investimenti 'che è difficile da valutare'. Pertanto 'la sospensione del dividendo è una misura consequenziale' e 'in associazione con le misure di rifinanziamento già in essere per il 2023, pone le basi di capitale e finanziamento della società su fondamenta stabili per il prossimo anno'. Tag, ha sottolineato il ceo Martin Thiel, 'prevede di tornare alla sua precedente politica di pagamento del dividendo e di ritorno agli azionisti pari alla distribuzione del 75% del flusso operativo di cassa in Germania, non appena i mercati dei capitali e degli investimenti saranno tornati alla normalità'. In precedenza, Tag Immo-

bilien aveva reso noto i conti dei primi nove mesi dell'anno, chiusi con canoni netti effettivi per 254 milioni (da 249 milioni nello stesso periodo del 2021), un Ebitda rettificato di 178 milioni (da 171 milioni) e un utile netto consolidato di 335 milioni da 362 milioni. In Germania il gruppo ha un portafoglio di 87.600 unità immobiliari. In Polonia sono in corso vari progetti di sviluppo con l'obiettivo di arrivare a un portafoglio di 20mila appartamenti nei prossimi 6-8 anni. Dagli analisti sono giunte peraltro opinioni complessivamente favorevoli dopo gli annunci dati da Tag. Warburg ha confermato il buy sul titolo, con un obiettivo di prezzo di 14,20. È rimasta positiva anche la raccomandazione di Berenberg, ma il target price è passato da 17 a 11 euro. Barclays a sua volta ha confermato il consiglio di acquisto, con un prezzo invariato a 11 euro.

Cina: -1,6% i prezzi degli immobili a ottobre, calo senza precedenti dal 2015

I prezzi delle nuove case cinesi sono scesi ad ottobre, il più grande calo in sette anni, come hanno mostrato i dati ufficiali diffusi oggi, tra un rallentamento economico e una crisi immobiliare. Questo settore è stato a lungo il motore della crescita, galvanizzato dall'innalzamento del tenore di vita dei cinesi e dalla frenesia degli acquisti, in un Paese dove l'acquisizione di immobili è spesso un prerequisito per il matrimonio. Le incertezze legate al Covid-19, che penalizzano l'attività e in ultima analisi pesano sui redditi delle famiglie, stanno però raffreddando gli acquirenti, in un momento in cui molti gruppi immobiliari in Cina versano in difficoltà finanziarie. Risultato: i prezzi delle nuove abitazioni si sono contratti a ottobre dell'1,6% su base annua, secon-

do i calcoli effettuati dai dati dell'Ufficio nazionale di statistica (BNS). Si tratta del calo maggiore dall'agosto 2015 di questo indicatore, che aggrega il prezzo medio in 70 città della Cina. Segno di una situazione difficile: a ottobre i prezzi degli immobili sono scesi in 58 città su 70 rispetto al mese precedente - contro le 54 di settembre. Fanno eccezione le principali città di Pechino e Shanghai, che il mese scorso hanno registrato un nuovo aumento dei prezzi. Di fronte a questa crisi immobiliare, la scorsa settimana le autorità hanno adottato misure che includono il sostegno al credito per i promotori in buona salute finanziari e, per i gruppi debitori, una proroga delle scadenze per il rimborso dei propri finanziamenti. Gli immobili e le costruzioni, che avevano guidato la ripresa post-pandemia nel 2020, pesano più di un quarto del PIL cinese. Per ridurre l'indebitamento del settore, Pechino aveva inasprito dal

2020 le condizioni di accesso al credito per i promotori.

Di conseguenza, molti gruppi si trovano a corto di denaro, incluso l'ex numero uno nel settore Evergrande.

Costruzioni: Istat, produzione +0,2% a settembre, +7,6% su anno

A settembre si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,2% rispetto ad agosto. Nella media del terzo trimestre la produzione nelle costruzioni diminuisce del 2,2% nel confronto con il trimestre precedente. Lo comunica Istat. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 come a settembre 2021) cresce del 7,7%, mentre l'indice grezzo registra un aumento del 7,6%. Nella media dei nove mesi, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 14,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce del 13,5%.



Illustrazione Giorgio De Marinis/Il Sole 24 Ore

Superbonus, per le Cilas prende quota la proroga al 31 dicembre

Il superbonus si prepara a cambiare ancora, con due emendamenti firmati da Fratelli d'Italia. Il primo riguarderà le Cilas: l'area di salvaguardia, che consentirà di mantenere il superbonus al 110% anche per il 2023, potrebbe arrivare almeno al 31 dicembre. Il secondo riguarderà le cessioni dei crediti, utilizzando gli F24 come leva per sbloccare il mercato, come proposto da Abi e Ance.

di **Giuseppe Latour**

Dopo che, nei giorni scorsi, è montato un forte pressing, anche all'interno della maggioranza, per rivedere alcune delle scelte fatte con l'articolo 9 del decreto Aiuti quater (DL 176/2022), e dopo che, nel corso delle audizioni in commissione al Senato, sono arrivate da più parti richieste urgenti di correzione, soprattutto dal lato dello sblocco della cessione dei crediti, il Parlamento si prepara a intervenire. Ad annunciarlo è stato il capogruppo in

commissione Bilancio al Senato di Fratelli d'Italia e relatore della legge di conversione del decreto a Palazzo Madama, Guido Quintino Liris. Proprio la legge di conversione ospiterà due modifiche, sottoposte però al vaglio del Mef, inserite in altrettanti emendamenti che faranno parte del pacchetto di correzioni depositato da Fratelli d'Italia.

La prima novità riguarda le Cilas, le comunicazioni di inizio lavori, essenziali

per far partire gli interventi di ristrutturazione del superbonus. Il decreto Aiuti quater, insieme al taglio dal 110% al 90% dell'agevolazione per il 2023, ha previsto anche la possibilità di salvarsi da questa riduzione per i lavori collegati a una Cilas presentata entro il 25 novembre scorso. A queste situazioni continuerà ad applicarsi il 110% anche nel 2023.

Dopo il click day andato in scena il 25 novembre, con professionisti costretti a presentare Cilas a decine e uffici comunali sommersi dalle pratiche, si potrebbe aprire una nuova finestra: l'obiettivo della maggioranza è posticipare il deposito delle Cilas almeno al 31 dicembre. In questo modo, si allarga l'area dei lavori protetti dal taglio.

L'altra modifica allo studio riguarda, invece, la cessione dei crediti.

Dopo la bocciatura incassata dallo spal-

ma crediti dell'Aiuti quater (l'opzione che consente di portare il tempo di recupero dei crediti da quattro a dieci anni), prende quota l'alternativa proposta già da qualche giorno dall'Abi e dall'Ance.

Così, entrerà in un emendamento anche il meccanismo che punta a sbloccare i crediti già maturati, e rimasti incagliati, attraverso gli F24. Gli F24 presi in carico dalle banche per conto dei loro clienti dovrebbero essere pagati in parte tramite i crediti fiscali in pancia agli istituti.

Questo passaggio sarebbe indifferente per chi paga, ma consentirebbe di liberare rapidamente capienza fiscale: gli F24 pesano tra i 400 e i 500 miliardi ogni anno. Ogni punto percentuale di questa operazione consentirebbe di liberare, allora, capienza per 4-5 miliardi.

«La palla - conclude Liris - è al ministero dell'Economia per verificare le coperture».

Fondi immobiliari, nel mondo patrimonio a quota 4.350 miliardi

a cura di Evelina Marchesini

Presentato il Rapporto fondi di Scenari Immobiliari. In Italia oltre 600 fondi con 120 miliardi di patrimonio e la corsa globale del real estate continua

Il mattone resiste alle incertezze della guerra e alla difficile situazione internazionale, approfittando anzi della forte inflazione a livello mondiale per aumentare il proprio peso all'interno dei portafogli istituzionali. A livello globale il 2022 vede dunque un vero e proprio trionfo dei fondi immobiliari, con 4.350 miliardi di euro di patrimonio in tutto il mondo e un aumento, su base annua, del 17%.

In Europa i fondi arrivano a 1.530 miliardi di euro, con un aumento del 7,3%, e in Italia ci prepariamo a superare la soglia dei 120 miliardi di euro, al di sopra delle aspettative. Sono questi alcuni dei dati che emergono dal Rapporto 2022 su **"I Fondi immobiliari in Italia e all'estero"**, realizzato da Scenari immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria.

Emerge anche che a livello europeo si superano ormai i 2.200 veicoli di investimento (+65 in un anno) e il patrimonio dei fondi europei pesa il 35% di quello mondiale. In Italia sono attivi 605 fondi che detengono direttamente un patrimonio immobiliare che dovrebbe superare i 120 miliardi di euro nel 2022, in aumento del 10,5%, per

arrivare a 127 miliardi nel 2023 con oltre 630 fondi attivi. Nel complesso nel nostro Paese poi si riducono gli sconti dei valori quotati rispetto al Nav e i rendimenti (Roe) migliorano rispetto al passato, con una media (per i fondi monitorati da Scenari Immobiliari) dell'1,7% stimato a fine 2022, contro l'1,8% del 2021 e valori decisamente inferiori per gli anni antecedenti.

Le prospettive per il 2023, poi, sono cautamente ottimistiche. Ma andiamo con ordine.

Lo spaccato italiano

In Italia, dopo un anno ben al di sopra delle aspettative, si registra un forte rallentamento dell'economia e le previsioni per il 2023 sono di una crescita limitatissima, così come enunciato dal Governatore della Banca d'Italia nei recenti lavori del Fondo monetario internazionale. L'aggiornamento delle proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana (nota del 13 ottobre 2022 di Banca d'Italia) stima una crescita del Pil in Italia pari al 3,3% per l'anno in corso, allo 0,3% nel 2023 e una modesta ripresa nel 2024 all'1,4%.

L'inflazione nel 2022 si dovrebbe attestare all'8,5% per poi successivamente contrarsi nei prossimi anni. In tale contesto, i 605 fondi immobiliari italiani monitorati da Scenari Immobiliari detengono direttamente un patrimonio immobiliare che do-

vrebbe superare i 120 miliardi di euro nel 2022, in aumento del 10,5% sul 2021, per arrivare a 127 miliardi nel 2023 con oltre 630 fondi attivi.

«Come emerge dal nostro rapporto – ha spiegato Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari, nel corso della presentazione del Rapporto 2022 – il ciclo espansivo dei fondi immobiliari del nostro Paese prosegue, con un peso del patrimonio gestito italiano sul resto dei veicoli europei che ammonta a oltre l'11 per cento. Gli uffici sono l'asset class preferita e rappresentano il 58% del totale del patrimonio gestito, mentre il retail si conferma al secondo posto con il 13%. Anche nel 2022 cresce la quota degli immobili residenziali e logistici, due segmenti che, sebbene in espansione, rappresentano complessivamente poco meno del 15%. Le Sgr che partecipano al nostro gruppo di lavoro sono ottimiste anche sulle previsioni per il 2023 e ipotizzano un incremento delle masse gestite, con un orientamento generale verso un'ulteriore diversificazione dei loro portafogli rispetto a quelli attualmente in gestione».

L'Italia, dopo l'eccezionale performance del 2021, chiuderà già in leggero calo il 2022 con una diminuzione degli scambi del 5,3%, attestandosi sulle 710mila compravendite. Un ulteriore calo è previsto per il 2023, ma tale decremento dovrebbe comunque restare inferiore ai sei punti percentuali per circa 670mila compravendite.

Gli occhi su Milano

Nel 2022, secondo il Rapporto di Scenari Immobiliari, la superficie complessiva degli asset in gestione dei fondi immobiliari italiani dovrebbe superare i 40 milioni di metri quadrati. La città di Milano riunisce 6,8 milioni di metri quadrati di immobili,

pari al 16,4% del totale gestito. «La funzione che meglio interpreta i desiderata degli investitori dei fondi immobiliari è il comparto degli uffici – si legge – che pesa per circa il 27% sul comparto a livello nazionale e il 60,5% delle superfici complessive, staccando il residenziale di 46,5 punti percentuali. Tra i comparti di nicchia, gli immobili in ambito sanità costituiscono la quota più rilevante, circa il 4 per cento».

Milano traina anche il volume complessivo degli investimenti concentrando circa quattro miliardi di euro di scambi e a performare è ancora una volta il comparto degli uffici, confermandosi l'asset class più appetibile per i principali player e la più dinamica nel capital market italiano. A livello nazionale le aree maggiormente capaci di attrarre investimenti nel breve periodo sono il nord e il centro, il Nord ovest risulta il più attrattivo per gli investimenti in ambito residenziale (affitto, vendita e social housing) e negli uffici e coworking; nel nord est si concentrano rilevanti opportunità nel settore dei campus tecnologici, seguiti da Rsa, social housing e Gdo; mentre nel centro e nelle isole l'asset class più attrattiva è il ricettivo, margini di crescita si riscontrano al sud anche per la logistica.

Le aspettative su Roma

Roma concentra 6,5 milioni di metri quadrati di immobili del patrimonio gestito, che rappresentano il 16% del totale. Anche nella Capitale si conferma l'interesse verso i comparti degli uffici e del residenziale, ridisegnandone le proporzioni. Il settore abitativo rappresenta quasi un quarto delle superfici complessive del patrimonio dei fondi immobiliari, pur rappresentando una quota insufficiente per le esigenze della popolazione residente. Se Milano brilla in numeri, Roma conti-

nua ad attendere la chiusura di importanti *deals* nell'hotellerie e in misura minore negli uffici, mentre risulta in crescita l'appetibilità degli spazi dedicati all'abitare. Il centro della Capitale è particolarmente attrattivo per il comparto residenziale in vendita, l'alberghiero e il retail.

La grande Europa

Il conflitto russo-ucraino continua a ripercuotersi negativamente sull'economia dell'Ue, avviandola su un percorso di crescita più bassa e inflazione più elevata rispetto a quanto ipotizzato nel primo semestre. La crescita nella zona euro dovrebbe rallentare in modo considerevole nell'ultimo trimestre dell'anno in corso e nel primo trimestre del 2023. Il Bollettino economico di Banca d'Italia del 22 settembre riporta proiezioni riviste al ribasso: l'economia europea dovrebbe registrare una crescita del 3,1% nel 2022, dello 0,9% nel 2023 e dell'1,9% nel 2024. Al terzo trimestre del 2022, l'inflazione nella zona euro è aumentata in modo considerevole passando dall'8,6% di giugno (su base annua) al 9,1% di agosto e registrando un nuovo massimo storico del 10% a settembre. Le proiezioni della Bce relative all'inflazione sono state riviste al rialzo: 8,1% nel 2022, 5,5 nel 2023 e 2,3 nel 2024.

Tra i principali mercati in termini di investimenti immobiliari risaltano l'Irlanda (+47%) e il Belgio (+134%) che hanno registrato un volume record nel secondo trimestre. Anche l'Italia (+54%), i Paesi Bassi (+37%), la Danimarca (+33%), la Spagna (+44%) e la Francia (+24%) hanno registrato un volume di investimenti record sempre nel secondo trimestre 2022. A livello semestrale, rispetto all'anno scorso, il mercato più brillante è stato quello spagnolo con una crescita degli scambi del

72%, seguita dalla Germania con il +57% e dalla Gran Bretagna (+43%).

«Anche nel 2022 – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Rapporto – il risparmio gestito in immobili ha dimostrato un'ottima resilienza nonostante lo scenario post pandemico e le incertezze determinate da guerra e inflazione. Il mattone si conferma come un investimento anticiclico. I fondi immobiliari europei continuano a performare, la fase espansiva è diffusa, con gli incrementi più significativi registrati in Olanda, Lussemburgo, Germania e Italia. In dieci anni gli immobili detenuti dai fondi del Vecchio Continente hanno segnato apprezzamenti di valore pari a 2,6 volte. Le stime di fine anno restituiscono per gli otto Paesi esaminati, rappresentativi dei principali mercati europei, un patrimonio gestito di oltre 900 miliardi di euro, con un incremento del 7,5% rispetto all'anno precedente. Le previsioni per il 2023 sono positive. In particolare, per il nostro Paese dove dovremmo arrivare a sfiorare 130 miliardi di euro di patrimonio».

I comparti terziario e logistico sono protagonisti con aumenti di transazioni e locazioni che hanno generato un volume in crescita compreso fra il più 28 e il più 29 per cento. Rispetto al 2021 è il segmento residenziale che nel 2022 sta segnando la migliore performance (anche se in rallentamento negli ultimi mesi) con una crescita degli investimenti a livello Emea di oltre 50 punti rispetto allo scorso anno. Oggi in Europa i settori che offrono il miglior equilibrio tra crescita del capitale e rendimento da canoni di locazione, analizzati anche in prospettiva sui prossimi tre anni, sono il comparto uffici e della logistica.

Le prospettive per l'anno che sta per concludersi, nonostante le difficoltà del pe-

riodo, sono ottimistiche, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale. Le stime di fine anno restituiscono per gli otto Paesi esaminati, rappresentativi dei principali mercati europei, un patrimonio gestito di oltre 900 miliardi di euro, che rappresentano un incremento del 7,5% rispetto all'anno precedente.

Tutti i fondi immobiliari europei esaminati chiuderanno l'anno con il segno positivo; per tre Paesi, Lussemburgo, Olanda e Svizzera, l'incremento dei volumi dei portafogli è a doppia cifra, ma altrettanto performante è la rivalutazione dei patrimoni delle Scpi francesi, degli *Spezialfond* tedeschi e dei veicoli italiani. Si conferma unica eccezione la Spagna, dove gli unici tre fondi sono in liquidazione e il veicolo quotato Socimi continua a essere lo strumento di investimento prevalente.

Nel complesso il mercato immobiliare europeo si avvia a chiudere il 2022 con un fatturato in crescita del 9,9% rispetto all'anno record del 2021. Come già citato, alla fine del primo semestre di quest'anno il volume totale degli investimenti in Europa era di 157 miliardi di euro. La solidità dei mercati immobiliari nei principali Paesi europei, rispetto allo scenario congiunturale futuro, atteso in calo e ancora carico di incertezza, viene confermata dalle previsioni sui fatturati delle cinque principali nazioni (Regno Unito compreso). Nella media dei cinque principali Paesi, la crescita nel 2022 è stimata nel 12,1% rispetto al 2021. Allargando ai 28 Paesi della Ue la media del fatturato generato a fine 2022, si stima un incremento rispetto all'anno precedente del 9%. La Germania si conferma il Paese più dinamico con un incremento di quasi il 20%, seguita da Italia e Spagna che registrano crescite vicine ai dieci punti

percentuali (9,9 e 9,6% rispettivamente). La stima per Francia e Inghilterra è invece che i rispettivi fatturati si chiudano con degli incrementi rispettivamente del 6,7% e del 7,5 per cento.

La Germania

Il fatturato immobiliare della Germania a fine 2022 toccherà i 345 miliardi di euro, mentre per il 2023 è atteso un aumento del 10,7%, con il volume totale del valore dello scambiato che sarà di poco superiore ai 380 miliardi di euro, confermando il territorio tedesco e il suo mercato immobiliare in vetta all'Europa per prestazioni ed esiti. In Germania, le compravendite di abitazioni nel 2022 sono stimate in aumento del 6,8% per un totale di oltre 390mila abitazioni vendute; per l'anno successivo la stima è invece negativa con un calo delle transazioni del 2,6 per cento.

La Francia

Risultati in campo positivo anche per la Francia, il cui mercato immobiliare in generale ha generato nel 2022 un fatturato di poco inferiore ai 210 miliardi di euro, dovuto in particolare alle performance del settore residenziale; nel 2023 il fatturato dovrebbe crescere del 3,4%, il che porterà il valore aggiunto del settore a 215 miliardi di euro. È la Francia a chiudere il 2022 con il numero più alto di compravendite residenziali con circa un milione e trecentomila abitazioni scambiate e una variazione del 5,6% rispetto al 2021. Il mercato residenziale francese già nel 2020 aveva dimostrato una eccezionale tenuta con un calo delle transazioni inferiore al 5% e nel 2021 il ritmo di crescita era più che raddoppiato.

Per il 2023 si stima un calo di circa quattro punti percentuali.

La Spagna

Per la Spagna il giro d'affari previsto per i 12 mesi in corso è di 108 miliardi di euro, dovuto ad un aumento vicino al 10% rispetto al 2021, mentre le previsioni al 2023 ipotizzano il fatturato dimezzarsi in termini di crescita, con un volume di scambi poco superiore ai 113 miliardi di euro.

Inghilterra e dintorni

Per il Regno Unito, l'anno in corso non è stato completamente positivo. La stima per il 2022 indica un aumento del fatturato a 143 miliardi di euro (più 7,5% rispetto al 2021). Le aspettative non sono migliori per il 2023, le difficoltà complessive peseranno sul mercato terziario più importante d'Europa con previsioni di incremento del ritorno immobiliare del 2,5%. In Gran Bretagna la spinta del mercato residenziale è in decelerazione già da inizio 2022. A fine anno si ipotizza un volume delle compravendite (oltre un milione e mezzo) in crescita di quasi il 5% rispetto al 2021. Per il 2023 le stime virano al negativo per il mercato inglese con una decrescita degli scambi quasi di sei punti percentuali.

I fondi italiani in dettaglio

Prosegue il ciclo espansivo dei fondi immobiliari italiani; il peso del patrimonio gestito italiano sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre l'11%. Le stime del Nav a fine 2022, sulla base delle indicazioni dei gestori e dei dati delle semestrali, ipotizzano il superamento della soglia dei 103 miliardi di euro, con un incremento dell'8,2% sull'anno precedente. Il patrimonio immobiliare detenuto di-

rettamente dai 605 fondi attivi si stima supererà i 120 miliardi di euro, con un incremento di circa il 10,5% sui 12 mesi precedenti. Le previsioni per il 2023 sono di un incremento di Nav e patrimonio di oltre il 5%, 127 miliardi di euro per il patrimonio e un numero di veicoli in crescita di venticinque unità a 630. L'indebitamento del sistema fondi supera i 54 miliardi di euro con un'incidenza di circa il 50% sul patrimonio.

La performance (Roe) si attesta all'1,7%. Gli uffici continuano a rappresentare l'asset class preferita dai fondi immobiliari italiani con un peso sul totale del patrimonio gestito del 58%, il retail si conferma al secondo posto (13 per cento). Nel 2022 continua a crescere la quota degli immobili residenziali e logistici, i due segmenti (sebbene in espansione) rappresentano complessivamente poco meno del 15%. Le prospettive per il 2023, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr, sono di un incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale. Archiviato il 2021 con un capital markets di oltre dieci miliardi di euro, un risultato ben al di sopra delle aspettative del primo semestre, il 2022 volge al termine con prospettive di decisa ripresa e stime riviste nuovamente al rialzo: il trend positivo confermato dalla forte pipeline riscontrata in tutte le asset class fa ipotizzare il raggiungimento della soglia di dodici miliardi di euro nei volumi degli investimenti. I dati rilevati al terzo trimestre risentono degli effetti di transazioni avviate prima dell'estate e non riflettono possibili riduzioni legate al rialzo dei tassi d'interesse.

FISCO E CONTABILITÀ

Dal 2023 torna il superbonus per le villette ma al 90%

Alessandro Borgoglio

Solo i contribuenti con i redditi più bassi potranno accedere dal prossimo anno al Superbonus per gli edifici unifamiliari, sempreché siano di proprietà. Inoltre, l'aliquota di detrazione si riduce, ma ciò vale anche per i condomini che non hanno lavori già deliberati prima del 25 novembre 2022.

Negli ultimi tempi aleggiava nell'aria la possibilità di una modifica legislativa alla disciplina del Superbonus, per cui ci si attendevano delle disposizioni in Legge di Bilancio, invece, con una scelta a sorpresa, il governo ha deciso di anticipare la revisione della normativa, con le modifiche inserite nel decreto "Aiuti quater" (D.L. 176/2022), che aprono nuove possibilità per coloro che sono rimasti indietro con i lavori o proprio fuori dalla partita, almeno sino a ora.

Forse la novità più grande recata dalle nuove disposizioni riguarda proprio questi ultimi. In base al decreto "Aiuti quater", infatti, possono fruire del Superbonus con aliquota del 90 % (e non più del 110%) i proprietari delle villette indipendenti, ma per gli interventi eseguiti dal 1° gennaio 2023. Quindi, per gli edifici unifamiliari ci sarà di nuovo spazio per il Superbonus, seppur depotenziato al 90% e con requisiti piuttosto stringenti, anche sotto il profilo soggettivo.

Per coloro che invece hanno già in corso i lavori, il nuovo decreto porta una boccata

Solo i contribuenti con i redditi più bassi potranno accedere dal prossimo anno al Superbonus per gli edifici unifamiliari, sempreché siano di proprietà. Inoltre, l'aliquota di detrazione si riduce, ma ciò vale anche per i condomini che non hanno lavori già deliberati prima del 25 novembre 2022

d'ossigeno, perché stabilisce una proroga del Superbonus del 110 sulle villette sino al 31 marzo 2023, rispetto all'originaria scadenza del 31 dicembre 2022.

Infine, il decreto "Aiuti quater" ha apportato significative novità anche

per i condomini, stabilendo che la detrazione resta del 110 % per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2022, per poi passare al 90 % per quelle del 2023, al 70 % per quelle del 2024 e al 65 % per quelle del 2025: si tratta di una modifica sostanziale, perché la previgente normativa prevedeva per i condomini la detrazione del 110 % anche per il 2023, a fronte del 90 % prevista dal nuovo decreto. Tuttavia, è stata opportunamente introdotta una fase transitoria.

Vediamo allora nel dettaglio e più approfonditamente le varie casistiche di intervento sulla disciplina del Superbonus da parte del decreto Aiuti quater.

Riapertura dei cantieri per le villette ma con aliquota del 90%

Con il comma 1, lett. a), numero 3), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 si intende disciplinare, per l'anno 2023, il Superbonus previsto per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (cosiddette villette) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi

dall'esterno dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), art. 119 del D.L. 34/2020 ed avviati a partire dal 1° gennaio 2023, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetta nella più limitata misura del 90 % delle spese sostenute e, comunque, a condizione che:

- il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
- in capo al medesimo sussista un requisito reddituale basato su un parametro denominato «reddito di riferimento», determinato in base a quanto previsto da un nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che non deve superare l'importo di € 15.000.

Preme evidenziare che con detta modifica si introduce, tra gli altri, uno specifico requisito riguardante la titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento, applicabile soltanto agli interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti avviati a partire dal 1° gennaio 2023. Diversamente, in relazione agli interventi di cui al comma 8-bis, secondo periodo, dell'art. 119, avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), per i quali è richiesta la realizzazione del 30 % dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022, e per i quali si dispone la proroga dell'agevolazione al 31 marzo 2023, non si applica detto specifico requisito in materia di ambito soggettivo, per cui detti interventi continuano ad essere agevolabili anche se realizzati da persone fisiche che non risultano proprietari o titolari di diritto reale di godimento (ad

esempio, familiari conviventi).

Per quanto concerne il requisito oggettivo, sebbene la norma non rechi alcuna puntuale indicazione al riguardo, è plausibile che per abitazione principale debba intendersi quella richiamata nel Testo unico delle imposte sui redditi, secondo il quale per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Devono quindi considerarsi escluse quelle seconde case che invece sino a oggi hanno potuto tranquillamente fruire del Superbonus.

Per quanto concerne il reddito di riferimento, con il comma 1, lett. b), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 si inserisce, nel corpo dell'art. 119 del D.L. 34/2020, il comma 8-bis.1, in base al quale il reddito di riferimento del contribuente è pari al risultato della divisione del reddito complessivo familiare per un coefficiente denominato «numero di parti» determinato come segue:

- il reddito complessivo familiare è costituito dalla somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dall'eventuale coniuge del contribuente o dal soggetto legato al contribuente da unione civile o dal convivente, se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato al contribuente da unione civile, presenti nel suo nucleo familiare, per i quali, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, ricorrono i requisiti reddituali di cui al comma 2 dell'art. 12 del TUIR (soggetti a carico, quindi con reddito complessivo non superiore a € 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili, ovvero, per i figli di età non

superiore ai 24 anni, con un reddito complessivo non superiore a € 4.000, al lordo degli oneri deducibili);

- il numero di parti è quantificato tenendo conto della composizione del nucleo familiare, ed in particolare della presenza del coniuge, del soggetto legato al contribuente da unione civile e dei familiari a carico, diversi dal coniuge e dal soggetto legato al contribuente da unione civile, come sopra individuati. In particolare, il numero di parti è pari a 1 nel caso di un nucleo familiare composto da una sola persona ed è incrementato di 1 se nel nucleo è presente un coniuge o il soggetto legato al contribuente da unione civile o un convivente nonché di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti due familiari a carico e di 2 se sono presenti tre o più familiari a carico.

Si noti che la presenza nel nucleo familiare del coniuge o del soggetto legato al contribuente da unione civile o del convivente incide sul numero di parti a prescindere dalla circostanza che il medesimo, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, sia stato o meno a carico fiscale del contribuente che beneficia dell'agevolazione; al contrario, potrebbe anche verificarsi che quest'ultimo sia stato a carico fiscale del coniuge. Similmente, si tiene conto dei familiari a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente che sostiene la spesa, a prescindere dalla circostanza che, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, siano stati a carico di quest'ultimo o del coniuge o di entrambi. Inoltre, ai fini della determinazione del reddito di riferimento, in conformità a quanto previsto dall'art. 12, comma 4-ter, del sopra citato TUIR, si tiene conto anche dei figli di età inferiore

a 21 anni per i quali, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, ricorrevano i requisiti reddituali di cui al comma 2 dello stesso art. 12, ma non hanno dato luogo alla detrazione fiscale per carichi di famiglia di cui al comma 1, lett. c), dello stesso art. 12; detti figli quindi, ai fini della determinazione del reddito di riferimento, sono considerati al pari dei figli per i quali è spettata detta detrazione.

A titolo esemplificativo un contribuente con un reddito complessivo dell'anno precedente pari a € 25.000, nel cui nucleo sia presente un coniuge con un reddito pari a € 11.000 ed un figlio che non possiede redditi, che quindi è a carico fiscalmente, ha un reddito di riferimento pari a: $(25.000 + 11.000) / (1 + 1 + 0,5) = € 14.400$.

Un'altra esemplificazione potrebbe farsi rispetto a un contribuente con un reddito pari a € 50.000 avente un coniuge e quattro figli a carico, tutti senza redditi. In tal caso il reddito di riferimento sarà pari a: $50.000 / (1 + 1 + 2) = € 12.500$.

In queste ipotesi, essendo il reddito di riferimento inferiore ad € 15.000, al ricorrere degli altri requisiti richiesti dalla norma, il contribuente potrà fruire del Superbonus del 90% per le case indipendenti, a patire dagli interventi effettuati dal 2023.

Detrazione del 110% prorogata a marzo 2023

Con il comma 1, lett. a), numero 2), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 si prevede una proroga della disciplina del Superbonus al 110 % per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (cosiddette villette) o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. b), dell'art. 119 del D.L. 34/2020, per i quali, a legislazione vigente,

il beneficio è ammesso subordinatamente al verificarsi della condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022. Per tali interventi il termine finale per fruire dell'agevolazione è spostato dal 31 dicembre 2022 al 31 marzo 2023.

In sostanza, il nuovo decreto interviene anche a favore dei soggetti che hanno già iniziato quest'anno i lavori, raggiungendo, appunto, il predetto 30% al 30 settembre 2022, ma hanno il timore di non riuscire a finirli entro il 31 dicembre 2022 (scadenza prevista prima del D.L. 176/2022), col rischio di perdere parte della detrazione o di non poter cedere il credito corrispondente alla detrazione. Per questi soggetti il decreto "Aiuti quater" stabilisce una proroga del Superbonus del 110% al 31 marzo 2023.

Tale proroga consente anche di non dover necessariamente anticipare i pagamenti entro la fine di quest'anno per lavori che si concluderanno il prossimo, così da evitare problematiche sui SAL e di tutela giuridica del committente (si ricorda, infatti, che per la cessione del credito e lo sconto in fattura relativi al Superbonus, i lavori non soltanto devono essere stati pagati, ma anche conclusi in relazione alla quota parte cui si riferisce il pagamento).

Detrazione ridotta anche per i condomini

Come già anticipato, con il comma 1, lett. a), n. 1), dell'art. 9 del D.L. 176/2022 è stata ridotta dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. a), dello stesso art. 119 del D.L. 34/2020 su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche). Al fine di non rendere troppo brusca questa riduzione di aliquota, al comma 2 dell'art. 9 del D.L. 176/2022 è stato previsto un regime transitorio per gli interventi per i quali, alla

data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022, ovvero, per quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla medesima data risultino avviate le relative formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Per tali casi continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti contenute nell'articolo 119, comma 8-bis, primo periodo, del D.L. 34/2020; pertanto, al ricorrere delle condizioni richieste, agli interventi effettuati dai condomini, dagli unici proprietari (comma 9, lett. a) e dagli enti del terzo settore (comma 9, lett. d-bis)), la percentuale di detrazione del 110% continua ad applicarsi anche nel 2023.

Se le predette condizioni invece non sono state rispettate, perché i lavori sono stati deliberati e/o la CILA è stata effettuata, per esempio, a dicembre 2022, quindi tardivamente rispetto al termine del 25 novembre 2022, le relative spese sconteranno per il 2023 l'aliquota Superbonus del 90% (anziché quella del 110%).

Nuova chance di rateazione decennale dei crediti

Il comma 4 dell'art. 9 del D.L. 176/2022, limitatamente ai crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al Superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022, prevede una deroga a quanto stabilito dal terzo periodo del comma 3 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, in virtù del quale le quote di credito d'imposta devono essere utilizzate entro l'anno. Il comma 4 della presente disposizione consente, nelle ipotesi sopra descritte, di

ripartire l'utilizzo del credito residuo in 10 rate annuali di pari importo, previa comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario da effettuare in via telematica, anche avvalendosi di intermediari abilitati. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso.

Rispetto a tali operazioni, viene, infine, previsto uno specifico monitoraggio dell'andamento delle compensazioni, con la possibilità per MEF di adottare i provvedimenti necessari a garantire l'equilibrio dei conti pubblici. Viene, inoltre, prevista l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate in cui sono definite le modalità attuative della disposizione.

La necessità di tale intervento legislativo nasce dalla considerazione che i principali istituti finanziari italiani e ora anche le Poste hanno sospeso l'acquisizione dei crediti d'imposta derivanti dai bonus edilizi per i nuovi interventi, perché hanno ormai esaurito la capacità di assorbimento di tali crediti fiscali finalizzati alla compensazione delle imposte. Le alternative alla cessione del credito a banche e Poste sono limitate, ma anche su questo il decreto "Aiuto quater" cerca di intervenire con una norma che mira appunto a disincagliare i crediti.

In sostanza, soltanto per gli interventi ammessi al Superbonus, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o

di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. Diluendo così su dieci anni (anziché sui quattro attuali) la fruizione in compensazione dei crediti d'imposta, i cessionari (principalmente banche e Poste) avranno a disposizione più tempo per utilizzarli e, quindi, liberando nuova capacità di compensazione dei crediti con imposte e contributi da loro dovuti, i cessionari potranno acquisirne di nuovi, almeno questo nelle intenzioni della norma. Nella realtà, però, l'impatto di tale allungamento temporale, se può incidere positivamente sulla capacità di acquisto dei crediti di banche e Poste - anche se è ancora tutto da verificare - certamente avrà un contraccolpo non indifferente sui cedenti (i contribuenti committenti dei lavori), perché ovviamente se i cessionari potranno utilizzare i crediti acquisiti con un orizzonte temporale più lungo (dieci anni) rispetto a quello attuale (quattro), è molto probabile che cambierà anche il tasso di sconto finanziario su questo orizzonte temporale, per cui i crediti da Superbonus, che attualmente sono pagati al cedente circa il 90 % del loro valore nominale, verrebbero, con l'allungamento a dieci anni, pagati invece al 70%.

La mappa delle scadenze e delle ali quote

Villetta e altri edifici unifamiliari:

- nuovi interventi dal 1.1.2023 al 31.12.2023: detrazione del 90% per i soli proprietari e usufruttuari (no ai detentori, come comodatari e locatari) di abitazione principale (no seconde case) con reddito di riferimento (quoziente familiare) fino a € 15.000;
- interventi già in corso con realizzazione del 30% dei lavori complessivi al 30.9.2022: proroga della detrazione del 110% dal 31.12.2022 al 31.3.2023.
- Condomini ed edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di un solo proprietario, per le spese del 2023:
- detrazione del 110% soltanto se alla data del 25.12.2022 risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e, in caso di interventi su edifici condominiali, sia stata adottata in data antecedente al 25.12.2022 la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori;
- detrazione del 90% anche in assenza anche di una sola delle condizioni di cui al punto sopra elencato.

FISCO E CONTABILITÀ

Bonus edilizi, il sequestro dei crediti ceduti può travolgere tutte le detrazioni casa

Giuseppe Latour

I crediti ceduti a banche e altri soggetti sono sequestrabili; non conta la buona fede di chi ha compra-

to. La Cassazione conferma la linea dura sul tema dei sequestri dei crediti fiscali legati ai bonus edilizi. E, anzi, allarga il tiro: il principio è applicabile a tutte le detrazioni casa, non vale più soltanto per il superbonus, che era al centro di una serie di sentenze della Terza sezione penale della Cassazione di fine ottobre (tra queste le n. 40866, 40867, 40869).

È il senso della sentenza n. 44647 della seconda sezione penale della Cassazione, depositata ieri, che esamina il caso di un pacchetto di crediti acquistati da Poste italiane e stavolta collegati a un bonus facciate. La vicenda segue uno schema ormai frequente. Il Gip emette un decreto di sequestro preventivo di somme e crediti fiscali nell'ambito di un'indagine per più reati di truffa aggravata: secondo l'ipotesi accusatoria, questi crediti erano del tutto fittizi. Questo decreto viene, però, annullato per la parte che riguarda i crediti nel cassetto fiscale di Poste: la società, infatti, era totalmente estranea alla truffa (e anzi era parte offesa) e quindi a lei non si poteva applicare lo strumento del sequestro impeditivo.

Si arriva, così, con un altro ricorso, all'ultima decisione. Come per le precedenti sentenze, la difesa puntava sul fatto che il diritto alla compensazione del credito non è legato alla detrazione, ma nasce con la comunicazione dell'opzione di cessione e sconto. Quindi, le

Cassazione: il principio è applicabile a tutte le detrazioni casa, non vale più soltanto per il superbonus

contestazioni che travolgono la detrazione non toccano i diritti di chi ha acquistato in buona fede.

Per la Cassazione questo schema non funziona. Così, è «non condivisibile» la conclusione per la quale la «pacifica buona fede della società» le consentirebbe di far circolare i crediti. Lo scollamento tra il presupposto per l'insorgenza del credito e il credito è «inammissibile». Il motivo è che le opzioni per la cessione e lo sconto in fattura sono una derivazione del diritto originario. Quindi, la sentenza conferma la precedente impostazione sul sequestro in materia di superbonus e la applica in modo identico anche al bonus facciate: di fatto, il ragionamento riguarda da adesso tutti i bonus edilizi. Il sequestro preventivo di tipo impeditivo «implica l'esistenza di un collegamento tra il reato e la cosa e non tra il reato e il suo autore, sicché possono essere oggetto del sequestro anche le cose in proprietà di terzo estraneo». La buona fede del soggetto parte offesa delle truffe, allora, «non preclude il sequestro preventivo».

Non è la sola novità arrivata ieri sui bonus casa. In commissione Finanze alla Camera il sottosegretario all'Economia, Federico Freni ha risposto a due quesiti. Nel primo ha esaminato la proroga del 110% per gli IACP: attualmente il superbonus è previsto per loro solo fino al 31 dicembre 2023, per gli interventi per i quali al 30 giugno sia stato raggiunto il 60% dei lavori. Una possibile proroga «potrà essere valutata in coerenza

con i vincoli imposti dal rispetto dei saldi programmati di finanza pubblica».

La strada per un rinvio appare in salita.

Altra risposta è arrivata su Poste e il blocco degli acquisti di crediti. «Poste italiane - ha spiegato - ha da sempre fatto valere il proprio indiscusso sostegno, e si rende

ancora una volta disponibile a ogni tipo di confronto, nell'intento di addivenire a una soluzione equilibrata, condivisa, che tenga conto di tutti gli interessi coinvolti, incluse la sostenibilità del bilancio e delle regole contabili cui anche il bilancio di Poste italiane è sottoposto».

FISCO E CONTABILITÀ

Bonus edilizi, ecco dove finiscono i soldi incassati in modo fraudolento

Ivan Cimmarusti

La traccia è nelle segnalazioni antiriciclaggio del primo semestre 2022 di banche e poste. La conversione in denaro dei crediti d'imposta fittizi

per lavori agevolati ha come sottoprodotto un complesso sistema utilizzato per schermare il successivo illecito reimpiego. Di fatto, dei 7 miliardi frodati, oltre 2 miliardi sono svaniti – prima che potessero essere sequestrati – in investimenti societari, conti correnti in Paesi *offshore* e criptovalute.

Il varco in cui si sono infilate le frodi è la versione iniziale dell'articolo 121 del DL Rilancio, che – per i bonus diversi dal 110% – prevedeva la possibilità di cessione e sconto in fattura senza bisogno di visti e asseverazione. Un iter semplificato che, soprattutto nella versione di liquidazione smart adottata in un primo tempo da Poste Italiane, ha finito per prestare il fianco alla “monetizzazione” dei crediti fasulli basati su fatture per lavori edili mai compiuti.

Le indagini e la Cabina di regia

In poco più di un anno, finché non è intervenuto il primo decreto Antifrodi (il DL 157/2021), una montagna di quattrini è stata sottratta alle casse pubbliche.

«Quelli di Milano, oggi si mettono a Dubai... Non ne hai idea di quanti soldi hanno fatto...non sanno più dove andare ad aprire i conti correnti in giro per il mondo per mettere i soldi, ma noi ci stiamo dietro...». L'intercettazione – emblematica

Continua anche con le Sos la caccia ai miliardi svaniti nel nulla: il denaro passa tra società veicolo e conti esteri prima di essere prelevato

del mercimonio stoppato solo con le numerose modifiche introdotte dal Governo Draghi – è allegata agli atti della Guardia di finanza di

Rimini, in una delle maxi-inchieste sui bonus che stanno contribuendo ad arricchire il dossier della Cabina di regia Mef-Gdf, l'organismo costituito al solo scopo di rintracciare quei 2 miliardi convertiti in soldi liquidi da parte di associazioni per delinquere svelate soprattutto dalle procure di Roma, Rimini, Napoli e Perugia. Un impulso alla ricerca di questi capitali già illecitamente reimpiegati potrebbe giungere dall'analisi dell'Uif della Banca d'Italia. Sono state banche e poste a comunicare un'operatività sospetta, anche se in un secondo tempo rispetto alle iniziative del Governo Draghi (il DL Antifrodi è di novembre 2021) e delle procure (la prima indagine è di dicembre 2021 della procura e della Guardia di finanza di Roma). Nel secondo semestre 2022 sono giunte infatti 43.145 segnalazioni, il 10% in più rispetto allo stesso periodo del 2021.

Lo schema del reimpiego

L'intreccio delle analisi dell'Antiriciclaggio, unitamente ai documenti investigativi, ora consente di ricostruire uno degli schemi prevalenti per distrarre almeno una parte di questi 2 miliardi.

Emerge così una sorta di sistema di «lavaggio» a consumazione prolungata dei crediti

“monetizzati”, con il denaro che passa di società in società per poi finire in investimenti di varia natura.

Si scopre, in particolare, che i capitali illecitamente incassati sono passati dai conti correnti delle “società veicolo”, cioè quelle con il ruolo di primo cessionario del credito d'imposta, nelle casse di altre società formalmente intestate a prestanome ma sempre riconducibili agli stessi soggetti. Da questi conti correnti i soldi fanno ulteriori passaggi per poi essere impiegati in: investimenti in attività sia commerciali sia immobiliari (subentro nella gestione di ristoranti, acquisto di immobili e quote societarie); fatturazioni di comodo verso ulteriori società per essere “monetizzate” in contanti; trasferimenti su carte di credito ricaricabili business, con plafond anche di 50mila euro, per essere poi prelevati mediante reiterati prelievi in contanti nei bancomat; finanziamenti in società di diritto estero, in particolare, con sede in paesi a fiscalità privilegiata; acquisti in crypto

valute attraverso la piattaforma “Kraken” e investimenti in oro e metalli preziosi.

Le piccole sovrappatture

Eppure, al di là delle frodi conclamate c'è una vasta zona d'ombra che rischia di restare tale. Un esperto inquirente ragiona, in via riservata, che «le procure italiane sono riuscite a scoprire solo le associazioni per delinquere, perché la mole dei crediti e la vastità delle cessioni difficilmente poteva passare inosservata». Ma, continua, «ci sono giunte nei mesi scorsi segnalazioni difficilmente riscontrabili su imprese edili che facevano singole fatture inesistenti o sovrappatture, anche per importi modesti, così ugualmente creando dei crediti d'imposta falsi poi finiti in questo circuito. Non è possibile stimare il valore di queste ulteriori frodi, diffusissime, ma è chiaro che, come disse il ministro Daniele Franco, siamo di fronte a una “tra le più grandi truffe che questa Repubblica abbia visto”».

FISCO E CONTABILITÀ

La Corte Ue boccia l'accesso senza limiti al Registro titolari effettivi

Alessandro Galimberti e Valerio Vallefucio

Ribilanciare i diritti dei titolari effettivi (Te) rispetto alle finalità perseguite dalle direttive antiriciclaggio. La sentenza della Corte Ue emessa il 22 novembre 2022 titolare nelle cause riunite C-37/20 (Luxembourg Business Registers) e C-601/20 (Sovim) sull'accessibilità ai registri pubblici dei titolari di enti, società e trust - per quanto già ben decifrabile nella conclusioni del gennaio scorso dell'Avvocato generale Giovanni Pitruzzella - segna un punto molto importante nel fissare la ratio del sistema di prevenzione e nel suo rapporto con i diritti primari dei cittadini europei.

Decidendo sul caso di due lussemburghesi, uno dei quali titolare di 35 società, i cui dati privatissimi (nascita, residenza privata eccetera) erano di fatto liberamente accessibili da internet - e dopo che la corte nazionale aveva "benedetto" questo regime di trasparenza - la Cgue ha bocciato alla fonte la direttiva antiriciclaggio 2018/843, nella parte che consente agli Stati membri di prevedere che le informazioni sulla titolarità effettiva delle società e delle altre entità giuridiche costituite sul loro territorio siano accessibili «in ogni caso» al pubblico. Il punto di attrito della vicenda non riguardava, ovviamente, i poteri di accesso al registro dei titolari effettivi da parte delle autorità e delle agenzie statali e per le finalità proprie della direttiva (individuare e reprimere il riciclaggio), quanto piuttosto la finestra prevista genericamente per il pubblico: accesso che per ampiezza, modalità (telematiche) e per la libera riprodu-

cibilità e conservazione dei dati scaricati finisce per comprimere in modo molto forte - ed estraneo alle finalità di politica repressiva - i diritti fondamentali dei titolari di società, enti, trust, esponendoli a rischi abnormi e alla difficoltà di inseguire gli abusi.

Per la Corte, l'accesso di fatto illimitato del pubblico alle informazioni sulla titolarità effettiva è una «grave ingerenza» nei diritti fondamentali al rispetto della vita privata e alla protezione dei dati personali, ingerenza non limitata allo stretto necessario né proporzionata all'obiettivo. La direttiva autorizza la messa a disposizione del pubblico di dati non abbastanza definiti né identificabili, quindi c'è «una lesione considerevolmente più grave dei diritti fondamentali garantiti dagli articoli 7 e 8 della Carta» rispetto al regime anteriore che richiedeva un «legittimo interesse» per l'accesso.

La sentenza crea un vuoto normativo la cui soluzione più immediata sarà una seria limitazione dei soggetti che possono accedere alle informazioni del Registro dei Titolari effettivi: le Fiu (Unità di informazione finanziaria), le Autorità competenti e i soggetti obbligati alla normativa antiriciclaggio così come già previsto dal Sistema europeo di interconnessione denominato Boris (Beneficial Ownership Registers Interconnection System) che prevede una rigida individuazione ed autenticazione degli utenti qualificati che rispettano la sicurezza e il trattamento dei dati.

REAL ESTATE

In Europa i servizi immobiliari doppiano le costruzioni

Laura Cavestri

Negli ultimi dieci anni, nell'economia europea, è avvenuta una "rivoluzione copernicana". Motore del sistema economico (con quasi il 10% del Pil) erano le costruzioni. Ora invece questo comparto

non supera il 6% (4,9% in Italia), mentre le attività sono concentrate nel mondo dei servizi agli immobili. Dalla gestione, alla valutazione, al project management: una intera filiera di attività che era marginale nel secolo scorso e che oggi rappresenta oltre il 13% del Pil e circa mezzo milione di addetti in Italia.

Sono questi alcuni dei dati emersi dal "Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia" realizzato e presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari nel corso del seminario FUTu.Re, in collaborazione con le principali società di servizi italiane (Abaco Team, Agire Gruppo Ipi, Bnp Paribas Real Estate Property Management Italy, Colliers Italia, Cushman & Wakefield Generali Real Estate, Prelios Integra, Revailo, Rina Prime Value Services, Rina Prime Property e Sidief).

«Da oltre dieci anni – ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del seminario – la filiera dei servizi immobiliari si innova continuamente per adattarsi alle nuove esigenze della società e della domanda. Le competenze sono cresciute, il patrimonio gestito e lavorato è molto più ampio, il numero di ser-

Secondo le rilevazioni di Scenari Immobiliari, nei cinque principali Paesi europei vale complessivamente 345 miliardi. In Italia il comparto vale 36 miliardi (che arriveranno a 40 nel 2023), con una netta preponderanza delle attività di property e facility management

vizi erogati è aumentato, la qualità degli stessi, anche complice un coinvolgimento complessivo della tecnologia nelle varie fasi, è migliorata, la numerosità delle attività su misura si è estesa, ma

i fatturati complessivi sono rimasti stabili, con alcune differenze tra i comparti».

Il fatturato

Nel 2021 il fatturato delle attività dei servizi immobiliari nei cinque principali Paesi europei è stimato in circa 345 miliardi di euro, pari al -1,2 per cento rispetto al 2020. La Germania si conferma il mercato più performante, con più di 125 miliardi di euro e un elevato livello di stabilità rispetto al 2020 (+0,3 per cento). La Francia, invece, ha fatto registrare una contrazione del 10,8% del suo fatturato che nel 2021 si è chiuso con 76 miliardi di euro. Il nostro Paese ha invece registrato un calo, rispetto al 2020, di quasi tre punti percentuali e un volume di 36 miliardi di euro. La previsione è di arrivare a circa 40 miliardi di fatturato entro la fine del 2023. Il Regno Unito ha registrato un forte incremento con una crescita dell'8,6% circa del fatturato (79,6 miliardi contro i 73,3 del 2020). Anche la Spagna è caratterizzata da fatturato in calo (-2,4 per cento) dai 29,2 miliardi di euro del 2020 ai 28,5 miliardi del 2021. L'evoluzione dei fatturati nei diversi Paesi, a seguito di andamenti alta-

lenanti o di forte stabilità, ha portato ad una crescita del cinque per cento durante il periodo 2015 – 2021.

I comparti e l'occupazione

Su una "torta" complessiva di 36 miliardi, oltre la metà del fatturato è costituito dal property management (oltre 19 miliardi, pari al 53%), seguito dall'agency (6,9 miliardi, pari al 19,2%), dall'asset management (6,4 miliardi pari al 17,7% della torta complessiva), dal comparto advisory/valuation (2,4 miliardi, ovvero il 6,7%) e, infine, dal project management, che vale 1,2 miliardi, cioè appena il 3,4 per cento. Rispetto al periodo pre-pandemico l'Aum delle prime dieci società leader in Italia è aumentato del 28%, passando dai 59 miliardi del 2019 ai 75,6 miliardi fatti registrare durante il 2021. Sul fronte occupazionale, il settore dei servizi immobiliari ha un peso minore sul totale della forza lavoro dei diversi Paesi, con una media europea stabile all'1,3%, corrispondente a 3,23 milioni di addetti. A questi si somma un indotto pari a poco più di 1,2 milioni di addetti indiretti. In Italia gli addetti diretti sfiorano le 320mila unità (+4,3 per cento rispetto al 2020), cui si sommano poco meno di 135mila addetti indiretti.

«Le società che partecipano alla realizzazione del nostro Rapporto – ha dichiarato

Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari – sono concordi nel vedere un mercato dinamico e vivo, nonostante uno scenario incerto sotto diversi aspetti, sostenuto dalla volontà di agire e reagire per rinnovarsi, adeguarsi alle variazioni in atto, trasformarsi. Abbracciare questo cambiamento significa dare nuova dignità al settore, affinché la variabile determinante nella scelta del servizio non sia solo legata al prezzo, come oggi spesso accade, ma anche e soprattutto alla qualità. Le società sono chiamate a crescere per differenziare e specializzare i servizi, e consolidare le proprie competenze in tutti gli ambiti, con una particolare attenzione a quello tecnologico. È possibile che in futuro si assista alla formazione di società di dimensioni maggiori, tramite partnership e fusioni di aziende, in grado di effettuare sensibili investimenti soprattutto in nuove tecnologie sia per la gestione amministrativa del servizio che per la gestione dell'immobile, come proptech, blockchain, sensoristica, monitoraggio della reale efficienza energetica. In futuro le società di property management prevedono che la diffusione dei servizi legati alla persona si svilupperà sull'intera penisola italiana. Instaurare nuove collaborazioni, dunque, sarà fondamentale per riuscire a coprire in maniera capillare il territorio».

FINANZA IMMOBILIARE

CrowdfundMe perfeziona l'acquisizione di Trusters

Laura Cavestri

CrowdFundMe Spa – piattaforma di Crowdfunding (*Equity Crowdfunding, Real Estate Crowdfunding e Private*

I risultati aggregati delle due società indicano una raccolta che sfiora i 110 milioni (dato aggiornato al 15 giugno 2022), 15mila investitori e 50mila investimenti

Debt) quotata su Euronext Growth Milan ha perfezionato l'acquisizione del 51% del capitale sociale di Trusters Srl, tra i leader italiani nel settore del Lending Crowdfunding dedicato a operazioni immobiliari, che era stato annunciato a giugno scorso.

Seguendo questa strategia, CrowdFundMe, oltre a rafforzare la propria presenza sul mercato della finanza alternativa, ha ampliato l'offerta di prodotti d'investimento per la costruzione di un portafoglio diversificato.

In questi quattro mesi è stata pertanto registrata una crescita del 40% rispetto al periodo gennaio-aprile 2022 e del 166% rispetto a luglio-ottobre 2021.

CrowdfundMe, con 220 campagne all'attivo, vanta un importo raccolto complessivo di 90,1 milioni di cui 21,4 milioni nel solo 2022.

Trusters ha all'attivo 235 campagne, con una raccolta globale di 35,3 milioni di cui 13,4 milioni solo quest'anno. I risultati aggregati delle due società indicano una raccolta complessiva pari a 125,4 milioni e più di 77mila utenti registrati.

La sola raccolta aggregata del 2021 ammonta a oltre 41 milioni di euro.

Secondo i dati di Crowdfundingbuzz, il

settore del Real Estate crowdfunding italiano, nel 2021, ha registrato un valore pari a 99 milioni di euro contro i 65

milioni del 2020 (+52,3%).

«L'acquisizione, formalmente perfezionata ma che è operativa da giugno – ha spiegato Tommaso Baldissera Pacchetti, presidente e amministratore delegato di CrowdFundMe – ha già mostrato la validità della nostra strategia di crescita per vie esogene. Trusters, grazie alla sinergia della comunicazione e all'integrazione delle customer base, ha infatti registrato una sensibile crescita degli investimenti fino ad arrivare al record storico di 1,8 milioni mensili, registrati a ottobre. Questa operazione straordinaria, che ci rende il primo gruppo fintech italiano focalizzato sulla finanza alternativa, permette inoltre a CrowdFundMe di offrire agli investitori ulteriori possibilità per diversificare il portafoglio, tramite il Lending Crowdfunding e progetti immobiliari che vertono su orizzonti temporali brevi in termini di ritorno economico».

La breve durata delle operazioni proposte da Trusters – ha detto Edoardo Varacca Capello, cfo di CrowdFundMe – permette infatti una maggiore rotazione del capitale degli investitori, rendendo i ricavi più prevedibili e in un certo qual modo ricorrenti. L'unione

delle due società permette di ottenere significative economie dal lato dei costi, efficientando la struttura e portando in Trusters alcune best practice già applicate in CrowdFundMe.

L'operazione, finalizzata tramite emissione di nuove azioni CrowdFundMe a favore dei soci di Trusters, permette di poter utilizzare a pieno le disponibilità finanziarie per supportare lo sviluppo di entrambe le realtà». «Il nostro obiettivo – ha concluso Andrea Maffi, amministratore delegato di Trusters – è affermarci nel Crowdinvesting come player di riferimento non

solo nel settore degli investimenti immobiliari. Grazie a questa operazione strategica con CrowdFundMe, siamo in grado di offrire un ampio pacchetto di servizi caratterizzato da nuove opportunità di diversificazione».

Un mese fa le due società avevano lanciato l'impiego del Trust di scopo, studiato con legali ed esperti, per minimizzare il rischio di insolvenza del soggetto proponente il progetto immobiliare in piattaforma, aggiungendo alle misure di controllo già in atto, tra cui due diligence accurate e rating di rischio, anche l'«alta sorveglianza».

FINANZA IMMOBILIARE

Fondo Euryale Healthcare Italia 1 di Kryalos acquisisce 4 Rsa per 20 milioni

Laura Cavestri

Kryalos Sgr – operatore del Real Estate con 11.3 miliardi di *asset under management* – ha acquisito quattro strutture Rsa, per un totale di 289 posti letto, in Lombardia

e Piemonte attraverso Euryale Healthcare Italia 1, fondo chiuso di investimento immobiliare specializzato nel settore *healthcare*. Il valore dell'operazione è pari a circa 20 milioni di euro. Mentre il neonato fondo Euryale Healthcare Italia 2 ha già una pipeline di investimenti del valore di 120 milioni di euro, fra cui un portafoglio immobiliare di otto immobili in fase di costruzione a prevalente destinazione d'uso di tipo *healthcare*.

Gli asset acquisiti

Il primo asset è una *Senior Living Home* localizzata in provincia di Milano. La struttura si compone di 8 monolocali, 16 appartamenti con camera doppia e 4 appartamenti per un numero complessivo di 52 posti letto. Completano la proprietà un auditorium, un'ampia area verde e un parcheggio, per una superficie di 2.900 mq. Gli altri tre asset acquisiti sono localizzati nelle province di Como, Cuneo e Alessandria e hanno come prevalente destinazione d'uso la residenza sanitaria assistita.

L'immobile situato in provincia di Como si trova a circa 20 km da Como e circa 60 km da Milano. È ben collegato ad entrambi i centri attraverso la SP342 (Como) e la SS36

Il fondo Euryale Healthcare Italia 1 finalizza i primi 4 investimenti in strutture Rsa in Lombardia e Piemonte per un totale di 289 posti letto e una superficie complessiva di circa 16.100 mq

(Milano). La Rsa è stata completamente ristrutturata nel 1998 e dispone di 47 camere doppie e di 3 camere singole, per un totale di 97 letti. L'edificio dispone anche di

varie aree comuni, una palestra riabilitativa, una clinica ed uffici. La superficie lorda totale è pari a circa 4.300 mq.

L'immobile localizzato in provincia di Cuneo, invece, dispone di 33 camere, per un totale di 60 letti. L'edificio include al suo interno uffici amministrativi, una palestra, uno spazio comune ed una cappella. Dista circa 60 km da Cuneo e 50 km da Torino, è ottimamente collegato tramite la SS231 al Comune di Alba e tramite la A6 a Torino e ha una superficie totale pari a circa 3.700 mq. Contestualmente all'acquisizione, questi tre immobili sono stati locati ad operatori specializzati nella gestione di strutture Rsa.

L'ultimo asset acquisito si trova nelle immediate vicinanze di Alessandria da cui dista solo 7 km. Costruito nel 2003 e completamente ristrutturato nel 2020, l'immobile si sviluppa su una superficie di circa 5.200 mq e si compone di quattro nuclei, ognuno dei quali è composto da 20 posti letto, per un totale di 80. Completano la struttura una palestra di riabilitazione, alcuni uffici amministrativi, una lavanderia e alcuni spazi ricreativi comuni. La residenza sanitaria assistenziale è già locata ad un primario gestore di case di riposo per anziani.

Il fondo Euryale Healthcare Italia 2: pipeline da 120 milioni

Nel mese di settembre 2022 è stato inoltre istituito il fondo Euryale Healthcare Italia 2 che ha già una pipeline di investimenti del valore di 120 milioni di euro, fra cui un portafoglio immobiliare comprensivo di otto immobili in fase di costruzione a prevalente destinazione d'uso di tipo healthcare. Le operazioni si configurano come *forward purchases* e il fondo ne acquisirà la piena proprietà solo al completamento dei lavori, fissato entro il 31 dicembre 2024.

Le proprietà, in provincia di Venezia, Milano, Padova, Grosseto, Pavia (2), Monza, Lodi, garantiranno 1.280 posti letto e saranno locate a tenant già identificati e di primario standing nel panorama nazionale. Entrambi i fondi Euryale Healthcare Italia 1 e Euryale Healthcare Italia 2 sono interamente sottoscritti da Pierval Santé FIA di diritto francese attivo in Francia, Germania, Olanda, Irlanda, Portogallo, Spagna, UK e Italia gestito da Euryale Asset Management, gruppo francese con oltre 2,4 miliardi di euro di asset in gestione in Europa nei settori *healthcare, senior living e nursing homes*.

«Queste prime acquisizioni segnano l'avvio della partnership strategica tra Kryalos,

con la sua profonda conoscenza del real estate in Italia, ed Euryale, con il suo know-how specializzato nel settore sanitario – ha affermato David Finck, amministratore delegato di Euryal – e. Per confermare la nostra espansione europea ed effettuare nuovi investimenti, la nostra Società farà affidamento sia sull'esperienza di Kryalos che sulla domanda sempre crescente che si registra nel mercato italiano. Già attiva in altri sette paesi, Euryale continua il suo sviluppo e rafforza l'esposizione del suo portafoglio immobiliare sanitario in tutta Europa».

«Il settore healthcare presenta un potenziale enorme di crescita e sviluppo in Italia – ha affermato Paolo Bottelli, amministratore delegato di Kryalos Sgr – dove si registra una documentata carenza di strutture sanitarie per persone anziane rispetto agli standard europei e sono state destinate importanti risorse in questo settore dal Pnrr. Queste prime quattro acquisizioni e l'istituzione di un secondo fondo – ha concluso Paolo Bottelli – rappresentano il punto di partenza del lavoro che stiamo portando avanti insieme a Euryale, con cui puntiamo ad investire 300 milioni di euro in Italia con un focus principale sul Nord del Paese».

LOCAZIONI

Affitti brevi, nuovo driver degli investimenti nel mercato immobiliare

Redazione

Gli investimenti negli affitti brevi come nuova asset class per investitori privati e istituzionali. È stato questo il tema al centro dei dibattiti che si sono susseguiti nella giornata di lavori dell'8 novembre scorso, organizzata a Milano da CleanBnB.

Dal congresso milanese di CleanBnB ottime notizie per chi vuole puntare sullo short term rental, tra domanda in crescita e redditività a basso rischio

immobiliare perché genera redditività certa, consente il recupero del patrimonio immobiliare, contribuisce alla riqualificazione dei contesti abitativi, garantisce la sosteni-

bilità economica e ambientale, ripopola i centri storici e contribuisce a favorire nuove esperienze turistiche e culturali».

Un incremento inarrestabile

Attratti dalla crescita della domanda di case vacanza e appartamenti turistici (che, solo nel terzo trimestre del 2022, ha generato arrivi per oltre 90 milioni di ospiti su Airbnb), sono sempre di più i profili che puntano su questo mercato. Come confermato, peraltro, anche dai dati Airdna che, in Italia, evidenziano un record del tasso di occupazione delle strutture pari al 63.4 per cento nel solo mese di settembre 2022, con 5.063.422 notti prenotate. Un trend positivo e riconoscibile anche nelle performance di CleanBnB che, nei primi nove mesi del 2022, con un portfolio di circa 1600 immobili, ha registrato performance in continuo incremento e una crescita a tripla cifra rispetto al 2021 in termini di numero di soggiorni gestiti e volumi di incassi racimolati, che hanno superato quota 9.8 milioni di euro.

«I risultati degli ultimi mesi hanno risvegliato l'interesse di proprietari e investitori e confermano le potenzialità del comparto», ha spiegato Francesco Zorgno, presidente di CleanBnB, «il business degli affitti brevi è un eccellente motore dell'investimento

Un settore che strizza l'occhio alla sostenibilità

Ma quali sono i fattori alla base del fenomeno? Secondo Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari, «in Italia, la diffusione degli affitti brevi continua a essere influenzata da elementi storici, topografici, economici e strutturali, oltre che immobiliari, per la tipologia dello stock e la distribuzione della proprietà. Si tratta, infatti, di un segmento denotato da una crescita costante dell'offerta: 575 mila seconde case messe sul mercato delle locazioni turistiche, con oltre 200 mila unità gestite da agenzie e operatori specializzati, parte dei 6.5 milioni di unità non occupate o in affitto». Lo straordinario incremento del settore non è una leggenda metropolitana: «Nel 2021 sono stati quasi 170 mila i nuovi contratti di affitto breve, tre ogni mille abitanti. Nelle principali città italiane, oramai, coinvolgono anche più del cinque per cento del repertorio abitativo complessivo, con canoni medi annuali superiori all'andamento tradizionale,

anche prossimi a 4500 euro al mese e con tassi di rendimento legati alla professionalità del gestore/proprietario».

Il fenomeno, dunque, non si limita al turismo ma soddisfa anche una domanda di carattere sociale legata a esigenze di tipo sanitario, formativo e lavorativo. Motivo per cui la Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) si impegna a monitorarlo. «Si tratta di un'opportunità preziosa per tutt'Italia, che consente di riscoprire territori e borghi da troppo tempo dimenticati», ha aggiunto Leonardo Piccoli, vicepresidente nazionale Fiaip, «Non solo: le affittanze brevi non sono concorrenziali alle strutture alberghiere ma si affiancano in maniera complementare a un'offerta di ricettività nazionale ben consolidata».

L'opposizione dei Comuni

Non mancano, tuttavia, gli ostacoli. Diverse sono le amministrazioni comunali di città altamente turistiche che continuano a prendere di mira gli affitti brevi, sostenendo che priverebbero il mercato locale di unità abitative da concedere in locazione ai residenti. «Da un'analisi Fiaip risulta che lo stock residenziale fotografato nel 2022 include 3.800.000 unità immobiliari con le luci spente al netto delle seconde case turistiche, di quelle occupate da non residenti e di quelle inagibili», ha chiosato Piccoli. I vantaggi non sono pochi, come sottolineato da Gian Battista Baccarini, presidente nazionale Fiaip: «Attraggono sempre più investimenti nazionali e internazionali, hanno una redditività netta elevata, sono privi del rischio di morosità e sono flessibili nella durata».

LOCAZIONI

Affitti brevi, per i locatori in arrivo il registro Ue

Beda Romano

La Commissione europea ha presentato ieri una proposta legislativa per meglio regolare le attività di affitto breve nell'Unione europea. Si tratta, agli occhi dell'esecutivo comu-

nitario, di rendere i contratti più trasparenti e armonizzare per quanto possibile le regole attraverso tutti i paesi membri. L'obiettivo è anche di promuovere e sostenere il settore turistico, dopo la crisi provocata dalla pandemia da Covid-19.

La proposta di regolamento prevede una armonizzazione degli obblighi dei locatori, i quali saranno chiamati al momento della registrazione di dare dettagli precisi: sulla loro identità, sul bene proposto in affitto e sulla località in cui si trova il bene stesso. Ogni locatore avrà un proprio numero di registrazione, riconosciuto a livello europeo. Nel contempo, dovrà anche informare le autorità, una volta al mese, sul numero di notti e di ospiti a cui l'immobile è stato dato in affitto. «Le piattaforme online dovranno facilitare la visualizzazione dei numeri di registrazione dei singoli locatori – spiega la Commissione europea –. Dovranno inoltre controllare a campione se i proprietari si registrano e se mostrano i numeri corretti.

Le autorità pubbliche potranno sospendere i numeri di registrazione e chiedere alle

I proprietari dovranno fornire, in fase di registrazione, una serie di dettagli sulla loro identità, sull'immobile e sulla località dove ha sede

piattaforme di depennare i locatori che non rispettano queste regole». Attualmente gli affitti di breve termine rappresentano un quarto delle offerte di posti-letto in Europa.

Come detto, l'obiettivo di Bruxelles è di regolamentare il settore, facilitando anche lo scambio di informazioni, e al tempo stesso promuovere il turismo.

«Con questa proposta – spiegava ieri un funzionario comunitario – la Commissione mette mano al quadro generale. Spetterà comunque e sempre ai paesi membri decidere eventuali limiti all'affitto, temporali o geografici, precisare il tipo di tassazione e le necessità relative alla salute o alla sicurezza nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà».

I Ventisette dovranno creare un proprio sito internet nazionale aggiornato con informazioni dettagliate sui requisiti per le locazioni a breve termine e un elenco dei locatori registrati. I paesi dovranno anche monitorare l'attuazione del regolamento, riferendo alla Commissione ogni due anni. La proposta legislativa sarà ora discussa e approvata dal Consiglio e dal Parlamento. I Ventisette avranno due anni di tempo per creare il meccanismo di scambio di informazioni, una volta il testo entrato in vigore.

LOCAZIONI

Cedolare secca anche per i negozi

Marco Mobili e Giovanni Parente

Torna la cedolare secca sugli affitti dei negozi. Nel cantiere fiscale della manovra, il Governo punta a reintrodurre la tassazione piatta del 21% anche sui locali commerciali. Una misura che ha visto la luce solo nel 2019, quando proprio la legge di Bilancio relativa a quell'anno aveva previsto la possibilità di applicare in alternativa al regime ordinario (l'Irpef con le aliquote progressive) la tassazione flat per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (che comprende negozi e botteghe) di superficie fino a 600 metri quadrati e delle relative pertinenze (categorie catastali C/2, C/6 e C/7) affittate congiuntamente.

Nelle intenzioni dell'Esecutivo si realizzerebbe una maggiore uniformità nel trattamento fiscale delle locazioni. Come spiegato dal viceministro all'Economia, Maurizio Leo, nel corso dell'evento del Censis realizzato in collaborazione con Harley&Dickinson e la Filiera delle costruzioni, «non vedo perché se concedo in affitto l'unità immobiliare posso applicare la cedolare al 21% o 10%, se invece vado a dare in locazione un immobile commerciale devo pagare l'aliquota progressiva». Pertanto «un allineamento da questo punto di vista penso che sia assolutamente necessario». La cedolare secca sugli affitti commerciali potrebbe ge-

nerare «effetti positivi» sia per proprietari che per gli inquilini: «Nel momento in cui chi dà il locazione un immobile che ha un carico fiscale inferiore - è il ragionamento del viceministro - non è escluso che ci sarà uno spazio negoziale per cui il soggetto conduttore potrà chiedere una riduzione del canone». Parole accolte positivamente da Confedilizia, Confesercenti e Confcommercio.

Naturalmente la fattibilità dell'operazione passa dall'individuazione delle coperture. Nella precedente edizione la relazione tecnica aveva stimato una caduta di gettito di 260,8 milioni di euro nel 2019 e poi di 163,4 milioni di euro dal 2021 al 2024. Questo perché la cedolare secca «assorbe» oltre all'Irpef anche le addizionali (comunali e regionali) e l'imposta di registro.

Per la prima edizione della cedolare secca sui negozi era stata prevista anche una norma antielusiva. La tassa piatta del 21% era preclusa ai contratti stipulati nel 2019 se alla data 15 ottobre 2018 risultava un contratto non scaduto, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Un modo per evitare risoluzioni fittizie per agganciare il regime fiscale più favorevole.

LOCAZIONI

Affitti, la cedolare esclude il registro sulla clausola per gli interessi moratori

Cristiano Dell'Oste

Niente imposta di registro e di bollo sulla clausola che impone interessi moratori per il ritardato pagamento di canoni di locazione. A maggior ragione se il contribuente ha optato per la cedolare. Così si è espressa la Corte di giustizia tributaria (Cgt) di II grado della Lombardia, con la sentenza 4087/2/2022 del 25 ottobre (presidente Giordano, relatore Malanetto), in un contenzioso in cui il contribuente è stato sostenuto da Confedilizia. Bocciato quindi l'appello del Fisco, che aveva proseguito la lite dopo aver perso davanti alla Ctp Varese sentenza 170/1/2021, sul Sole 24 Ore del 24 maggio 2021).

La pronuncia dei giudici lombardi si inserisce nel filone seguito da alcuni uffici territoriali delle Entrate, che considerano come "disposizioni autonome" – soggette al prelievo di 200 euro oltre al bollo – alcune clausole inserite nei contratti.

Nel caso specifico, il Fisco ha ritenuto che la pattuizione degli interessi moratori fosse una «clausola autonomamente tassabile in quanto presunta espressione di un autonomo negozio e quindi autonoma capacità contributiva». E ha inviato al locatore due avvisi di liquidazione: uno per il registro, l'altro per il bollo.

I giudici di secondo grado hanno respinto questa impostazione, condannando le Entrate al rimborso delle spese. In primo luogo, per la Cgt non si può invocare la tassazione della clausola come atto distinto dalla locazione, perché «le disposizioni derivano (...) le une dalle altre». Si legge nella

sentenza: «Non ha alcun senso disquisire di ritardo nel pagamento del canone se non sul presupposto dell'esistenza dell'unica obbligazione di pagarlo tempestivamente». In secondo luogo, non si può considerare la penale come negozio soggetto a condizione sospensiva, perché così facendo «si riconduce a quella che per definizione è sempre un aspetto eventuale ed accessorio del contratto (la condizione) addirittura l'adempimento, cioè la necessaria attuazione dell'accordo contrattuale».

A conclusioni analoghe sono giunte altre due recenti sentenze "gemelle" della Cgt Lombardia (le n. 4199 e 4202, sezione 21, depositate il 2 novembre, entrambe con presidente Barbaini e relatore Vicuna). Le pronunce riguardano una penale prevista «in caso di ritardata restituzione degli immobili e/o inadempimento» e hanno ritenuto che tale clausola «non possa considerarsi una "disposizione" distinta». Peraltro, le due sentenze compensano le spese del giudizio, citando precedenti non conformi (Ctr Lombardia 2311/21/2019, pro Fisco; e 2231/2/2020 e 4690/7/2019, pro contribuente).

La sentenza 4087, però, contiene anche un riferimento alla cedolare secca: «Non si comprende l'impostazione dell'ufficio che oltre a moltiplicare in modo improprio la tassazione ne ha altresì preteso l'applicazione in un contesto che la avrebbe esclusa». Come dire: dove c'è la cedolare, bollo e registro non si applicano mai. Neppure se ci fossero clausole autonome.

MUTUI

Valido il mutuo fondiario anche se supera l'80%

Angelo Busani

Non è nullo né riqualificabile come mutuo «ordinario», ma è un perfetto mutuo «fondiario», quello stipulato tra la banca e

Esclusa la nullità e la riqualificazione come mutuo «ordinario»

il cliente seppur superando il limite massimo finanziabile (cioè l'80 per cento del valore dell'immobile concesso in ipoteca) stabilito dall'articolo 38 del Dlgs 385/1993 in combinazione con la delibera Cicr del 22 aprile 1995.

È questa la decisione delle Sezioni Unite della Cassazione nella sentenza n. 33719 del 16 novembre 2022, con la quale si fa piazza pulita di tutta la giurisprudenza di legittimità precedente:

- sia di quella emanata fino al 2017 (sentenze 26672/2013, 27380/2013, 22446/2015 e 13164/2016), secondo cui, nel caso di finanziamento eccessivo, il mutuo fondiario non poteva essere qualificato in termini di nullità per violazione di norma imperativa, in quanto il limite è imposto come regola di «buona condotta» bancaria, il cui mancato rispetto rileva esclusivamente a livello di sanzioni applicabili a seguito di controlli effettuati dalla Banca d'Italia;
- sia di quella emanata posteriormente (sentenze 17352/2017, 19016/2017, 6586 e altre del 2018 e 10788/2022), secondo cui il mutuo fondiario di importo eccessivo doveva considerarsi bensì nullo per violazione di norma imperativa, ma al contempo lo si dove-

va ritenere «convertito» in un valido mutuo ordinario.

Conseguenza della giurisprudenza formatasi dal

2017 era che il mutuo perdeva le caratteristiche fondiarie (ad esempio, la «consolidazione» dell'ipoteca in dieci giorni, la non revocabilità dei pagamenti effettuati dal debitore poi fallito ecc.) ma la banca pur sempre manteneva la garanzia ipotecaria, in quanto essa, per effetto del predetto meccanismo di conversione, non veniva meno a causa della nullità del contratto.

Le Sezioni Unite, dunque, non solo «salvano» il contratto di mutuo, ritenendo che la violazione del limite di finanziabilità non rappresenti un contrasto con una norma imperativa (per la ragione che essa è preordinata solamente alla specificazione dell'oggetto del contratto) e, quindi, non concreti una causa di nullità del contratto, ma anche addirittura salvano la caratteristica fondiaria del mutuo, con tutti i benefici applicativi che ne conseguono. A questa conclusione la Cassazione giunge con un ragionamento invero un po' complicato.

Si parte dal rilievo che le parti contraenti del mutuo hanno inteso in effetti stipulare un mutuo dotato delle caratteristiche del mutuo fondiario e che poi esse confliggono sulla sua validità (sostenuta dalla banca mutuante) o invalidità (sostenuta dal mutuatario). A fronte di questa considerazione, viene affermato dalla Cassazione che il giudice non può alterare la qualificazione

conferita dalle parti a un contratto, a meno che il contratto sia invalido (e, quindi, si discuta in giudizio della sua convertibilità in un contratto valido; ma, come detto, in questo caso la nullità è da escludere) oppure a meno che tale qualificazione sia essa stessa oggetto di contestazione in giudizio. A quest'ultimo riguardo, la Cassazione afferma che, quando si tratta di effettuare la riqualificazione di un contratto, occorre procedere in termini rigorosamente obiettivi al fine di ricostruire quale fosse la co-

mune intenzione delle parti contraenti. Ebbene, se tale comune intenzione (adotta dalle parti stesse o accertata da un giudice) sia appunto quella di stipulare un contratto di mutuo fondiario, il giudice non può oltrepassarla e riqualificare il contratto sottoposto al suo esame affinché esso produca gli effetti di un diverso contratto, come, nel caso specifico accadrebbe, se un contratto di mutuo fondiario fosse riconfigurato come mutuo ordinario.

MUTUI

Nuovi mutui, a ottobre i tassi balzano a quota 2,73%

Laura Serafini

Il rialzo dei tassi di interesse avviato dalla Bce a partire dall'estate scorsa comincia a pesare sui conti delle famiglie italiane, anche se gli incrementi decisi dalla banca centrale non sono ancora stati pienamente applicati dalle banche. A ottobre i tassi di interesse medi sui nuovi mutui hanno raggiunto il 2,73 per cento, contro il 2,26 per cento di settembre. È quanto emerge dal bollettino mensile dell'Abi diffuso lo scorso 15 novembre. Secondo il vice dg dell'associazione Gianfranco Torriero comunque «le banche non hanno ancora applicato tutti gli ultimi aumenti dei tassi della Bce». E, in ogni caso, il forte ricorso, negli scorsi anni, al tasso fisso per i mutui «immunizza» in buona parte le famiglie dal rialzo dei tassi deciso dalla Bce. Per Torriero «negli scorsi 4-5 anni, l'80% dei nuovi mutui era a tasso fisso» e anche per questo non ci si attende un importante aumento delle sofferenze a breve in questo comparto. Le sofferenze nette, d'altro canto, restano ancora sotto controllo: a settembre 2022 sono state pari a 16,2 miliardi di euro, sostanzialmente stabili rispetto al mese precedente, ma in aumento di circa 0,8 miliardi rispetto a settembre 2021, anche se in calo di 72,6 miliardi rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il valore del rapporto sofferenze nette su impieghi totali è lo 0,92% a settembre 2022 rispetto allo 0,89% di settembre 2021. I prestiti a imprese e famiglie, sempre ad ottobre, sono aumentati del 3,4% rispetto a un

anno fa, quando invece a settembre l'incremento era stato del 4,3% a settembre). A settembre 2022, per i prestiti alle imprese si era registrato un aumento del 4,4% su base annua, mentre per le famiglie del 4,2 per cento.

Nel mese di ottobre i depositi (in conto corrente, certificati di deposito, pronti contro termine) sono lievemente aumentati di 1,5 miliardi di euro rispetto a un anno prima. In realtà, se si guarda all'andamento dei depositi rispetto ai mesi precedenti si nota che è in atto una lenta ma progressiva riduzione, che ha portato il valore a scendere dal picco massimo sinora raggiunto, pari a 1.873 miliardi raggiunti a luglio 2022, a 1.835 miliardi di ottobre. In ogni caso il valore dei depositi supera di circa 100 miliardi il valore degli impieghi, che a ottobre si sono attestati a 1.745 miliardi. La raccolta a medio e lungo termine, cioè tramite obbligazioni, è scesa, negli ultimi 12 mesi, di circa 8,3 miliardi di euro in valore assoluto, pari a -2,9% rispetto a ottobre 2021.

Il mese scorso il tasso di interesse medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie) è stato in Italia lo 0,52%, (0,49% nel mese precedente). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie, ad ottobre 2022, in Italia è stato pari a 226 punti base (198 nel mese precedente).

MUTUI

Mutui, surroghe dal variabile al fisso: le migliori offerte

Mariangela Riontino

Il mese di novembre si è aperto con un ritocco al rialzo dei tassi di interesse sui mutui da parte di diverse banche, un riflesso della terza manovra

anti-inflazione attuata dalla Banca centrale europea che, con il nuovo incremento di 75 punti base di ottobre, ha portato i tassi di riferimento al 2%.

Ultimo rialzo della Bce è operativo dal 2 novembre

La maggioranza delle banche ha scelto, almeno per ora, di riversare solo in parte l'aumento del costo del denaro sugli aspiranti mutuatari: rispetto a ottobre, i migliori mutui a tasso fisso sono aumentati di 25 punti base a fronte di un rialzo dell'indice di riferimento Irs di 40 punti base, mentre i migliori variabili sono cresciuti di 15 punti base contro i 30 dell'Euribor. Va inoltre ricordato che l'ultimo rialzo della Bce è operativo dal 2 novembre, per cui i reali effetti sul tasso variabile, più suscettibile alle oscillazioni di mercato, saranno visibili a dicembre.

Gli scenari di MutuiSupermarket.it

Nello scenario ipotizzato da MutuiSupermarket.it per una richiesta di 140mila euro (su 200mila euro di valore dell'immobile) per un mutuo di 25 anni, i migliori tassi fissi per gli over 36 anni partono dal 3,44% e, per i più giovani, dal 3,3%. Invece per passare con una surroga al tasso fisso si parte dal 3,54%. Valori destinati a crescere sen-

Per una maggiore tutela contro i rialzi futuri, il tasso fisso sembra essere l'opzione più sicura, sia per le richieste di primo mutuo sia per la surroga

sibilmente se la richiesta di mutuo supera l'80% del costo dell'immobile (tasso variabile al 3,5% e tasso fisso al 4,5-5%).

Euribor 3 mesi cresciuto di 1,58%

A fronte dell'aumento di 0,75% deciso dalla Bce settimana scorsa su un mutuo di 140mila euro è atteso un aumento di 50 euro della rata mensile. Da inizio anno l'aumento della rata è stato sensibilmente maggiore: l'Euribor 3 mesi è passato da -0,58% di inizio anno all'1,01% medio di settembre, quindi è cresciuto di 1,58% che comporta un aumento di circa 106 euro al mese. E le aspettative sono di ulteriori aumenti dei tassi Bce fino a metà 2023.

Tasso fisso opzione più sicura

Il tempo stringe e per una maggiore tutela contro i rialzi futuri, il tasso fisso sembra essere l'opzione più sicura, sia per le richieste di primo mutuo sia per la surroga.

Già le richieste di mutuo degli under 36

«Dal momento che le banche stanno un po' tardando nel riversare l'aumento del costo del denaro sui propri clienti, si è creata un'opportunità per i detentori di mutui a tasso variabile per surrogare verso un mutuo a tasso fisso ancora al di sotto del 4%, optando di fatto una protezione dai futuri aumenti imprevedibili del costo del denaro - commenta Guido Bertolino, responsabile business development di Mu-

tuiSupermarket.it. Diversi utenti già negli scorsi mesi hanno iniziato a cogliere questa opportunità, dal momento che abbiamo rilevato un consistente interesse per la surroga che nel mese di ottobre è arrivata a rappresentare il 22% delle richieste raccolte sul canale online contro una media dell'8%

rilevata tra aprile e luglio di quest'anno». Negli ultimi mesi hanno invece subito un calo le richieste di mutuo degli under 36, a causa probabilmente della scadenza a fine 2022 degli incentivi fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'indisponibilità di offerte di mutuo con il Fondo di Garanzia Consap.

MERCATO IMMOBILIARE

**Case di lusso, i prezzi globali crescono ancora (+7,5%).
Dubai è la città più cara**

Nicol Degli Innocenti

Il settore lusso ignora la crisi: i prezzi del residenziale di alta gamma continuano a salire a livello globale, registrando una crescita media del 7,5% nell'ultimo anno, secondo il *Prime Global Index* di Knight Frank.

L'84% delle 45 grandi città del mondo studiate dal rapporto ha registrato un aumento dei prezzi medi. Dubai è la città che ha registrato la maggiore crescita nel settore prime con uno stupefacente +88%, seguita da Miami con +30%, e poi Tokyo, Los Angeles e la Gold Coast australiana, tutte con aumenti dei prezzi a due cifre.

Secondo l'ultimo Global Index, alla città emiratina seguono Miami, Tokyo, Los Angeles e la Gold Coast australiana. Per l'Europa, nella top 20 degli incrementi di prezzo la prima è Zurigo

trimestre del 2022 la crescita era stata del 10%, prima dell'aggravarsi delle tensioni geopolitiche che hanno portato poi alla crisi energetica e all'impenata dell'inflazione.

Nell'ultimo trimestre c'è stata una flessione dei prezzi in 19 città, tra cui San Francisco e Toronto e, tra le città europee, Francoforte e Stoccolma, un netto peggioramento rispetto alle sole sette città in calo nel periodo gennaio-marzo 2022. Nonostante il rallentamento, la crescita dei prezzi del 7,5% annuo è migliore della media del +4,4% registrata dall'indice di Knight Frank negli ultimi cinque anni.

La classifica europea

La prima città europea in classifica è Zurigo al sesto posto, seguita da Edimburgo al settimo e Berlino all'ottavo. Queste sono destinazioni «sono salite in classifica perchè considerate rifugi sicuri dagli acquirenti internazionali, nonostante il rallentamento dell'economia nell'Eurozona», ha spiegato Kate Everett-Allen, responsabile della ricerca residenziale internazionale di Knight Frank. Parigi, Dublino, Lisbona e Madrid sono riuscite a piazzarsi nelle top 20, mentre Londra è rimasta indietro, al numero 31 in classifica. L'aumento dei prezzi del 2,7% nella capitale britannica è comunque il maggiore incremento dal 2015. Il rallentamento però si sente: nel primo

Le prospettive di mercato

Secondo Everett-Allen «la carenza di offerta e l'abbondanza di capitale disponibile contribuiranno a sostenere i prezzi del settore prime nel 2023, anche se l'aumento dei tassi d'interesse creerà qualche problema in alcuni mercati».

Le prospettive del mercato prime europee dipendono molto dagli acquirenti americani, che si trovano in una posizione privilegiata grazie al dollaro forte. Possono infatti godere di uno "sconto" effettivo del 16% rispetto al 2021 quando comprano nell'Eurozona. Londra rappresenta un affare ancora migliore, secondo Tom Bill, responsabile della UK residential research di Knight Frank: può offrire infatti un "doppio sconto", con il vantaggio del cam-

bio favorevole e quello del calo dei prezzi rispetto a un decennio fa.

A Knightsbridge, uno dei quartieri più esclusivi, i prezzi sono calati del 24% dai massimi raggiunti nel 2014. Non a caso gli agenti immobiliari della capitale britannica dichiarano di essere inondati di chiamate da parte di potenziali acquirenti americani interessati ad acquistare un appartamento per approfittare della situazione. Secondo Knight Frank, nei primi sei mesi dell'anno gli americani hanno rappresentato

il 6,6% delle vendite di immobili prime nel centro di Londra, una percentuale quasi triplicata rispetto al 2,4% degli ultimi quattro anni. Da allora la situazione economica e politica in Gran Bretagna è peggiorata e la Banca d'Inghilterra ha avvertito che la recessione è già iniziata e durerà due anni. Resta quindi da vedere se l'interesse si concretizzerà in compravendite: date le previsioni negative molti potrebbero decidere di attendere un ulteriore calo dei prezzi prima di acquistare.

MERCATO IMMOBILIARE

Prezzi del lusso alle stelle per gli chalet in alta quota

Evelina Marchesini

La montagna chiama. E gli investitori internazionali rispondono, soprattutto se si tratta di dimore di lusso nelle località più esclusive del mondo, perché il Covid continua a dipanare i propri effetti in termini di propensione all'acquisto: sempre più compratori da tutto il mondo guardano alle località sciistiche "top" come rifugio in caso di epidemie o altri eventi straordinari, inclusa la possibilità di una guerra. Così i prezzi del lusso in alta quota continuano ad aumentare e si segnano nuovi record. A fotografare la situazione è, come ogni anno, il report di Knight Frank (l'advisory immobiliare internazionale con sede a Londra) "Ski property report 2022", che Il Sole 24 Ore è in grado di diffondere nei suoi dettagli.

I trend in pillole

Ecco in sintesi i principali risultati dell'indagine di Knight Frank. L'impatto del Covid continua a farsi sentire e la quota di acquirenti globali propensi a comprare una *ski home* come diretta conseguenza della pandemia è aumentata dall'11% del 2020 al 18% del 2021.

St. Moritz si piazza in vetta alla classifica delle località di montagna secondo lo Ski Property Index che Knight Frank elabora ogni anno, principalmente come conseguenza della mancanza di offerta a fronte di una richiesta in continuo aumento.

Lo Ski Report 2022 di Knight Frank evidenzia aumenti dei prezzi a doppia cifra per località come St. Moritz mentre la più cara è Gstaad con 32.800 euro al mq

Il record dei prezzi più elevati spetta però a Chamonix, che registra nel 2021 (il report 2022 fa riferimento ai prezzi registrati nel 2021) una punta di 20mila euro al

metro quadrato.

La classifica degli aumenti

I dati di Knight Frank relativi all'andamento dei prezzi nel 2021 mostrano una situazione ben differenziata fra resort di lusso europei con un gap del 16%, in termini di aumento annuale dei prezzi, tra il primo e l'ultimo in classifica. A guidare la graduatoria degli aumenti è St. Moritz con il +16,5%, seguita da Klosters con il 14,4% di incremento. Vengono poi Davos (+13,4%), Verbier (+10,2%), Leysin (+7%). In coda alla classifica le località dove i prezzi non si sono mossi e dove gli aumenti non raggiungono l'1%: si tratta di Meribel Village, Val-d'Isère, Zermatt, Courchevel 1850, Crans-Montana.

La mancanza di offerta di case in vendita è ciò che determina i maggiori incrementi di prezzi. «A St. Moritz c'erano 90 *ski homes* in vendita nell'estate 2020, un anno dopo erano scese a 20. La storia si ripete a Verbier, dove alcune proprietà sono state vendute al 12% in più del prezzo richiesto dal venditore, tanto che la località ha raggiunto il record dei prezzi di vendita, con 27.400 euro al mq», spiega Knight Frank nel report.

Nelle località francesi ha giocato un ruolo importante la vicinanza alle città. «Chamonix (+6,1%) e Megève (+4,7%) hanno guidato la crescita dei prezzi nelle località sciistiche francesi di lusso, grazie alla comodità degli spostamenti da città come Milano, Torino e Genova e infatti molti compratori sono italiani», prosegue il report.

Prezzi da record

In termini di prezzi guida la classifica Gstaad, con un prezzo medio delle case di lusso, rilevato da Knight Frank, di 32.800 euro al metro quadrato. Al secondo posto c'è Courchevel 1850 a quota 26.800 euro al mq, seguito da Verbier con 23.500 euro al mq. St. Moritz si piazza in quarta posizione con 22.700 euro al metro e poi viene Zermatt con 21.100 euro al mq. I resort più convenienti sono Champéry con 8.200 euro al mq, Leysin con 10.500 euro e Grimentz con 10.700 e anche la più famosa Crans-Montana si "ferma" a 10.900 euro al metro: sono tutte località svizzere.

Gli affitti da alta quota

La maggior parte dei proprietari, spiegano da Knight Frank, mette in affitto le case per poter coprire i costi di mantenimento e quelli delle proprie vacanze personali. A guidare il caro-affitti (vacational) è Courchevel con una media di 516 euro al giorno, seguita da Verbier con 463 euro al giorno. Seguono Megeve con 429 euro, Chamonix con 406, St. Moritz con 377 e Villars-sur-Ollon con 373 euro al giorno.

Smart Working dalla montagna

Nel post Covid la casa in montagna diventa il luogo ideale per il lavoro da re-

moto. Quali sono le località preferite dagli smart workers? Secondo Knight Frank sono Chamonix, Megeve, Villars-sur-Ollon, Verbier, St. Moritz e Gstaad. Secondo l'advisor, nella ricerca della casa di lusso in montagna ormai il 71% degli acquirenti dichiara che la disponibilità di una connessione ad alta velocità è la caratteristica più importante, seguito dalla qualità dell'aria (65% delle risposte) e dalla vista della natura (55%). Chamonix è la località con il maggior numero di residenti permanenti, che superano ormai i 10mila.

Lusso negli Usa

Non ci sono solo le Alpi nel carnet degli investitori in case di lusso in montagna. Quali dunque le altre località nei desideri dei compratori internazionali? Knight Frank punta il dito innanzitutto su Aspen, in Colorado. «Dopo un 2020 con transazioni in aumento del 51% _ dicono dalla società di advisory _ il 2021 è entrato in una fase di calma, ma non per mancanza di domanda, bensì di prodotto disponibile». Insomma, ci sono sempre meno case in vendita. La ragione principale è da ricercarsi nella scelta di Aspen come nuova località di residenza permanente da parte di molti facoltosi provenienti da New York, Miami, Los Angeles e San Francisco, famiglie high net worth individuals attratte anche dalle ottime scuole sia private che pubbliche. Per fare un esempio, nell'agosto 2021 Aspen ha visto solo 19 new listings, contro le 61 dell'anno precedente. E i prezzi volano.

«Una proprietà che ho seguito personalmente _ dice Riley Warwick di Douglas Elliman _ fu acquistata per 6,65 milioni nel 2019 e poi rivenduta a 9,93

milioni nel 2020, senza nessun significativo intervento migliorativo. Insomma un 40% di aumento di valore senza un gran valore aggiunto da parte del venditore». Sempre parlando di prezzi, secondo Knight Frank, nella località di Red Mountain nel 2021 c'è stata una transazione record per 72,5 milioni di dollari, cifra mai vista prima. La proprietà in questione è una dimora di 21.477 piedi quadrati (6.546 metri quadrati) che era stata comprata per 43 milioni nel 2009. Secondo Douglas Elliman circa un terzo delle proprietà in vendita nel 2021 ad Aspen superavano i 20 milioni di dollari di prezzo. Con una tale mancanza di offerta i compratori si stanno ora dirigendo verso località limitrofe come Meadowood, Five Trees e Mountain Valley.

La terra promessa delle future case di montagna di lusso è però la **Cina**. Incredibile a dirsi, sarà infatti lì che avrà

luogo la maggior crescita degli appassionati dello sci, soprattutto grazie alle Olimpiadi invernali di Beijing. Prima delle Olimpiadi gli sciatori cinesi erano circa 13 milioni ma l'obiettivo del governo è di portarli a quota 300 milioni. Un salto che va di pari passo con l'aumento dei cinesi super ricchi: gli *high worth net individuals* (cioè coloro che sono in possesso di una ricchezza personale superiore al milione di dollari) erano 5.843.228 nel 2020 ma si prevede che diventino 9.105.000 nel 2025, con circa 3,3 milioni di nuovi super benestanti. E gli ultra-ricchi (con una ricchezza superiore ai 30 milioni di dollari) erano 70.426 nel 2020 e si prevede arrivino a 103.042 nel 2025. La località sotto i riflettori è Niseko, attorno a cui si stanno muovendo molti capitali per la costruzione di residenze di super lusso e dove già oggi il costo medio di un affitto giornaliero è di 558 dollari.

MERCATO IMMOBILIARE

Logistica, +53% nei primi 9 mesi del 2022

Laura Cavestri

Nei primi nove mesi dell'anno il settore logistico si è confermato una delle asset class più attrattive, con un nuovo record di investimenti che hanno raggiunto il valore di 2,7 miliardi di Euro (+53% anno su anno). È quanto emerge dall'ultima analisi di Jll. In particolare, nel periodo analizzato si sono concluse 51 transazioni, il cui valore medio si è attestato intorno ai 53 milioni di euro. Esclusi i portafogli, l'area di Milano si conferma la location preferita dagli investitori, pur crescendo l'interesse per altre aree tra cui Torino, Bologna e il Veneto.

La fotografia del mercato

Nel mercato delle locazioni si sono registrate 115 transazioni, per una superficie complessiva di circa 2 milioni di mq (+29% anno su anno), con un significativo interesse verso spazi di ampia dimensione (il 44% dei deal è relativo a superfici sopra 15mila mq). Il 34% delle locazioni ha riguardato asset con superficie inferiore ai 10mila mq, a conferma dell'elevato interesse per le soluzioni di logistica urbana. Milano guida il mercato con 963mila mq di *take-up* e 54 transazioni, mentre Roma ha raggiunto i 286.000 mq di *take-up*. La domanda di asset in locazione si è concentrata prevalentemente su quelli di grado A (92%) e ha riguardato operatori 3PL per

Record di investimenti, da gennaio 2022, con 2,7 miliardi di euro, pari a un aumento di oltre il 50% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In termini di locazioni il settore registra la crescita più alta degli ultimi 10 anni: Milano guida il mercato con 963mila mq di *take-up* e 54 transazioni

più della metà della domanda (59 per cento). Gli operatori e-commerce hanno rallentato il loro assorbimento (5%), mentre il settore retail ha aumentato la sua presenza sul mercato, concludendo operazioni per il 21% dello spazio locato.

I canoni di locazione

I canoni di locazione *prime* sono rimasti complessivamente stabili, con l'eccezione di Milano, Roma e Bologna, che li hanno aumentati, portandoli rispettivamente a 59 euro al mq annuo sia a Milano che a Roma e a 57 euro al mq annuo a Bologna. Anche i canoni *prime* per gli asset di ultimo miglio hanno registrato un aumento sia a Milano che a Roma (110 euro al mq annuo). Milano ha mostrato una crescita del 17% rispetto all'ultimo trimestre e del 29% su base annua. Roma ha invece registrato un incremento del 17% su base trimestrale e del 22% su base annua. Dopo un periodo di compressione, anche i rendimenti hanno subito una crescita a partire dal secondo trimestre dell'anno (seppur al di sotto dei livelli raggiunti nel terzo trimestre 2021), con Milano, Roma, Bologna e Veneto al 4,45%, e Torino al 5.05 per cento. I rendimenti sugli asset ultimo miglio sono invece rimasti stabili a 4.15 per cento. «Gli investitori mantengono una visione positiva sui fondamentali del mercato, alla

luce del dinamismo del settore in termini di domanda e canoni di locazione. In questo contesto, l'interesse degli investitori rimane per immobili core ma anche per immobili che offrono opportunità di reversion e riposizionamento in ottica Esg – ha sottolineato Elena Di Biase, *head of Logistics Capital Markets* –. D'altra parte il contesto geopolitico e le implicazioni finanziarie in termini di debito e incertezza rendono più cauti gli investitori, anche a valle di un anno già soddisfacente dal punto di vista dei volumi investiti come

«L'assorbimento si conferma piuttosto sostenuto, avendo superato i 2 milioni di

metri quadri sul territorio nazionale nel terzo trimestre dell'anno. In parallelo, l'elevata domanda – guidata dai 3PL, ma caratterizzata anche da un forte interesse da parte dei retailer e della GDO – contrapposta a una scarsa disponibilità di prodotto, continua a spingere in l'alto i canoni di locazione verso l'alto – ha concluso Renato Loffredo, *head of Logistics Agency* –. I contratti di locazione iniziano a prevedere le prime *green clauses*, che confermano l'attenzione sul tema Esg e l'approccio propositivo della logistica verso questa delicata tematica, sia da parte dei proprietari che dei tenant».

MERCATO IMMOBILIARE

Immobiliare, sull'Italia un'onda di 11 miliardi d'investimenti esteri

Laura Cavestri

Il mercato degli investimenti immobiliari in Italia si avvia a chiudere il 2022 in rialzo, con un volume di investimenti che supererà gli 11 miliardi di euro (per il 70% si tratta di capitali esteri), contro i 10 miliardi del 2021.

È quanto è emerso nel corso del Real Estate Forum organizzato da Coima, l'appuntamento annuale di confronto sullo sviluppo del territorio con istituzioni e investitori nazionali e internazionali, nel quale Coima sgr ha annunciato che il quartiere di Porta Nuova, a Milano, ha ottenuto le certificazioni Leed e Well for Community e diventa, così, il primo progetto al mondo di riqualificazione urbana a ottenere il prestigioso doppio riconoscimento.

Assegnate dall'US Green Building Council e dall'International Well Building Institute (Iwbi), riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica di un progetto immobiliare o, come in questo caso, di un'intera area urbana. Se la rigenerazione urbana è finalizzata a realizzare spazi in cui vivere in modo sostenibile, il Politecnico di Milano e The European House - Ambrosetti hanno condotto, per conto di Coima, uno studio strategico di valutazione sul valore della rigenerazione urbana di Porta Nuova, per misurare gli im-

È quanto è emerso nel corso del Real Estate Forum organizzato da Coima sgr, che ha anche annunciato che il quartiere di Porta Nuova, a Milano, ha ottenuto (primo al mondo) la doppia certificazione, sia Leed che Well

patti e il contributo in termini di creazione di valore che l'operazione ha innescato nell'area, nei quartieri limitrofi, nella città di Milano e nel Paese. Secondo lo studio, l'investimento per la realizzazione di Porta Nuova – realiz-

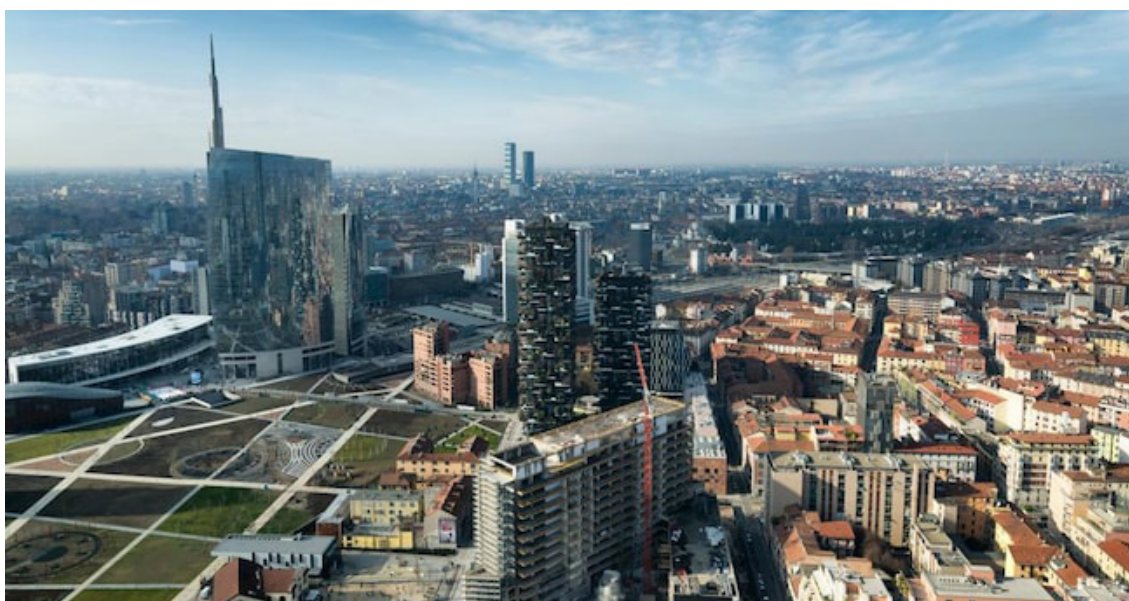
zata attraverso il più grande cantiere urbano d'Europa in un centro storico (oltre 830mila metri quadri) – ha creato un contributo economico complessivo di quasi 3 miliardi di euro, con un moltiplicatore pari a 2,7: ogni euro investito ha infatti generato ulteriore valore pari a 1,7 euro. Non solo. I risultati preliminari della ricerca dimostrano che le attività insediate in Porta Nuova – spazi e servizi comuni, attività legate al business, al residenziale e al retail – abilitano ogni anno un giro d'affari superiore a 870 milioni di euro, sostenendo oltre 4.500 posti di lavoro.

«Dopo 20 anni di impegno nella visione della sostenibilità del territorio, e un percorso per la certificazione durato oltre due anni – ha affermato Manfredi Catella, fondatore e ceo di Coima sgr – oggi possiamo annunciare che Porta Nuova è il primo quartiere al mondo dotato di una doppia certificazione a valenza internazionale per la sostenibilità. Risultato che è frutto di una sinergia tra pubblico e privato, nata da

una partnership di lungo periodo con un investitore istituzionale con visione strategica come Qia, focalizzata su obiettivi comuni di sostenibilità e creazione di valore.

Un traguardo chiave per Milano e per l'Italia – ha concluso Catella – che può dire

oggi di ospitare il primo quartiere sostenibile al mondo, destinato a crescere ancora: stiamo lavorando all'ampliamento di Porta Nuova lungo due direttrici distinte, Gioia e Liberazione, dove abbiamo diversi cantieri in attività nonostante il difficile contesto economico».



MERCATO IMMOBILIARE

Quando la sostenibilità coinvolge nel progetto chi usa gli spazi

Maria Chiara Voci

Da una parte i professionisti. Dall'altra gli studenti, che ogni giorno varcano le porte di un campus da oltre 50mila iscritti, nella città di Vancouver, in Canada. Un'alleanza da cui è nato l'Alma Mater Society Nest, un edificio

polifunzionale a servizio dell'ateneo della British Columbia, progettato con una molteplicità di mani (e di idee) da un team di professionisti affiancati dai giovani utilizzatori degli spazi.

Questa esperienza straordinaria – che si ripete in moltissimi altri progetti dove, al posto degli studenti, vengono coinvolti gli utilizzatori finali dell'edificio – è una delle cifre distintive del lavoro di Dialog, *big player* canadese nella progettazione di edifici e spazi interni e promotore di una nuova filosofia green e sostenibile per il futuro delle costruzioni.

A Milano, nel mese di ottobre, Craig Applegath e Daria Khachi – fondatore e partner di Dialog – hanno stretto una partnership con lo studio di progettazione strutturale in legno Ergodomus, creato da Franco Piva.

Architetture fuori dal comune

AMC Nest è uno sviluppo che si è innestato all'interno di un edificio esistente. Un nido di legno tecnologico e sostenibile, come un grande cubo sospeso, è

Dialog, big player canadese della progettazione verde, ha stretto una partnership con lo studio Ergodomus di Franco Piva su processi, materiali e autosufficienza dei grandi edifici

stato aggiunto all'interno del grande immobile universitario. Al suo interno, gli studenti sono stati coinvolti – per oltre un anno – in un lavoro che li ha portati a immaginare e definire il recupero di tutto il resto degli spazi. Dove han-

no preso vita una terrazza-giardino, una zona per la ristorazione, una hall e una palestra d'arrampicata. «Un lavoro di condivisione che ha arricchito tutti – racconta Craig – e che ci ha portato a concretizzare un edificio che è vissuto con entusiasmo dagli studenti, protagonisti della trasformazione».

Alzare la qualità del costruito

Obiettivo della società di architettura e ingegneria è quello di alzare la qualità del costruito. «Tutti parlano di sostenibilità – racconta Daria –, ma pochi riescono a declinare il concetto secondo un principio di vero comfort e benessere per le persone che usano l'immobile. Le nostre realizzazioni, sia su grande che su piccola scala, puntano a fare la differenza, anche e non solo tramite l'uso sapiente dei materiali, a partire dal legno e dalle straordinarie possibilità offerte dalla industrializzazione dei processi».

A questo proposito, spicca ad esempio il centro educativo Bill Fish Forest realizzato in Ontario, che è il primo immobile in

Canada ad aver raggiunto tutti e sette i "petali" (cioè i livelli di autarchia) richiesti dallo sfidante protocollo di certificazione *Living Building Challenge*.

Un immobile biomimetico, le cui superfici vetrate sono studiate per confondere l'occhio degli utenti richiamando il tronco degli alberi della foresta che circonda la struttura. Soprattutto un fabbricato che si rigenera in autonomia, anche nella richiesta di allacci per energia e acqua (viene usata a servizio del complesso solo quella ricavata dalla filtrazione delle

acque meteoriche).

Dalla piccola alla grande scala, Dialog gestisce anche edifici collettivi, residenziali, terziari e commerciali. Di recente è stato coinvolto in un progetto di innovazione, finanziato dal Governo per il raggiungimento dell'impatto zero nelle costruzioni entro il 2050, insieme al big delle costruzioni Ellis Don. Allo studio, un'innovativa tecnologia per la progettazione dei solai che integra legno, acciaio e cemento, per il raggiungimento di uno standard *net-zero carbon* nella costruzione di edifici a torre.

LE STELLE DI DICEMBRE 2022

**Ariete**

Ottima energia per i nati nell'Ariete. Con Giove favorevole sarete in grado di superare qualche disarmonia nell'ambito lavorativo dovuta al vostro voler impartire lezioni a tutti. Finanze in rialzo. Attenzione ai malintesi. Parola d'ordine, coerenza

**Toro**

Per i nati nel Toro periodo favorevole per chiudere ottimi investimenti, non fatevi però coinvolgere da altre persone e seguite il vostro istinto. Ponete ora le basi per i prossimi obiettivi, nel 2023 ne vedrete i risultati

**Gemelli**

Per i Gemelli il mese di dicembre inizia con nervosismo ma, se eviterete la confusione e la poca chiarezza, che spesso vi contraddistingue, già dal giorno 10 potrete avanzare con sicurezza e preparare il terreno per porvi nuovi e proficui obiettivi

**Cancro**

Mese di incertezze per i nati nel Cancro. Se non limiterete il nervosismo persistente potreste incorrere in contrasti nell'ambito lavorativo, rischiando delle insanabili rotture tra soci e colleghi. Sarete più sereni dal 2023. Valutate un salutare allontanamento in modo da rigenerarvi

**Leone**

E' giunto il momento di vedere la luce in fondo al tunnel nella vita lavorativa dei nati nel Leone. Ottime novità in ufficio con relativi introiti. Miglioramenti. E' il momento di fare una scelta importante. Evitate l'alterigia e fate autocritica

**Vergine**

L'Incertezza, per i nati nella Vergine, porterà a rivedere spesso le idee. Dal 23 sarete più lucidi e potrete definire al meglio progetti lavorativi e investimenti e, soprattutto, comprenderete dove sono i nemici e dove, invece, gli alleati

**Bilancia**

Per i Bilancia l'equilibrio è la norma ma dalla metà del mese situazioni economiche problematiche potrebbero mettervi a dura prova. Se decidete di mettere le carte in tavola fatelo prima del 10. Chi ha questioni legali da risolvere dovrà attendere per avere ragione

**Scorpione**

L'onda lunga del successo prosegue per i nati nello Scorpione ma attenzione alla situazione economica, problematiche pregresse potrebbero portarvi alcuni grattacapi. Evitate operazioni troppo rischiose, prendetevi del tempo per valutare il tutto in modo ponderato

**Sagittario**

Tanti impegni e stress per i nati nel Sagittario. È il momento di fare delle scelte, dedicatevi esclusivamente ai progetti fattibili e vantaggiosi, non avete l'energia sufficiente tantomeno il tempo per dividervi su più fronti. Spese impreviste potrebbero farvi stringere la cinghia. Fino al 10 i giorni più complicati.

**Capricorno**

Per i nati in Capricorno, il mese di dicembre sarebbe bene dedicarlo alla riflessione. L'anno è stato altalenante, alcuni affari, nonostante le buone premesse si sono, poi, rivelati di scarso introito, forse anche per decisioni affrettate. Ora è giunto il momento di fermarsi e valutare il da farsi per recuperare. Intuizioni positive il 23 e 24.

**Acquario**

Finalmente le stelle sono benevole per i nati nell'Acquario. Il mese di dicembre è foriero di fortuna e occasioni. Sarà facile chiudere l'anno con ottimi guadagni. Potrete facilmente ampliare il raggio d'azione con nuovi e produttivi contatti. Le questioni legali ricevono un impulso favorevole. Momento per investire e porre basi solide.

**Pesci**

Periodo lavorativo negativo per i nati nei Pesci; almeno fino al 15 sarà una corsa ad ostacoli. Le idee sono anche giuste ma non è il momento metterle in pratica. Curate bene i rapporti nel gruppo di lavoro, spiegatevi con chiarezza; il dialogo e lo scambio saranno fondamentali per evitare divergenze di cui potrete pentirvene



Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 Ore Professionale

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

Chiusa in redazione: 15 dicembre 2022