

agente immobiliare



24 ORE
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

SALVINI VARA LA “PACE EDILIZIA” E FAVORISCE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

PRIMO PIANO

Piano Casa e Investimenti pubblici:
Alessandro Morelli, Sottosegretario di Stato
alla Presidenza del Consiglio dei ministri
illustra le nuove strategie del Cipess



LOCAZIONI

Nuovo regime fiscale per le locazioni brevi



BONUS EDILIZI

Tutte le novità su incentivi fiscali
e Superbonus

NUMERO 4
MAGGIO 2024

SOMMARIO

EDITORIALE

Piano nazionale Casa: varato un primo pacchetto di norme atte a favorire la commerciabilità regolare degli immobili 4

PRIMO PIANO

Arriva la “pace edilizia” 7

Confedilizia spiega le novità sul Decreto ‘Salva Casa’ e le ipotesi di nuovi incentivi per il settore immobiliare
Intervista a Giorgio Spaziani Testa, Presidente Confedilizia 14

DAL TERRITORIO

BOLOGNA

Rinnovo accordo territoriale città Metropolitana di Bologna 16

LOMBARDIA

Presentato lo Sportello Immobiliare varato in sinergia con i 55 Comuni del territorio, Provincia e Assolombarda 19

FIAIP DONNA

Il valore della comunicazione’. Dopo il successo della prima edizione, FIAIP DONNA organizza un nuovo ciclo di incontri dedicato all’Home Staging 21

SOCIAL ERGO SUM

“Piano casa” per i social: istruzioni per l’uso 23

CREDITO IMMOBILIARE

La sinergia tra Immobiliare e Credito nell’era delle Nuove Direttive 26

BREVI DAL MERCATO

28

BUSSOLE

Dove vivono gli europei? Dagli appartamenti della Spagna alle villette in Irlanda, il divario abitativo Ue 33

NEWS E APPROFONDIMENTI

I mutui e l'invecchiamento aumentano la domanda di case più piccole	37
Forum innovazione, nel 2050 l'immobiliare varrà il 31% del Pil nazionale	39
Dubai scala la classifica per attrazione e redditività	41
Agibilità e conformità del bene immobile: come prevenire l'invalidità del contratto	45
Nuovo regime fiscale per le locazioni brevi. Ecco le istruzioni operative dell'Agenzia delle Entrate	48
Locazioni, è emergenza in Italia. Ma il multifamily non decolla	51
Immobiliare, in Europa attesi 45 miliardi di investimenti 2024 nel mercato degli affitti	53
Accordo Intesa Sanpaolo-Cncc (centri commerciali) per la transizione «green»	55
Mutui, perché è un buon momento per comprare la casa a rate	56
Mutui green, si moltiplicano le offerte: cosa sono e quali sconti si possono ottenere	58
Casa green: la rivoluzione energetica degli edifici nella nuova Direttiva Europea	60
La direttiva Casa Green e la rilevanza della normativa antincendio	64
Riqualificare in chiave intelligente taglia i consumi degli edifici del 57%	67
Alt alle cessioni e detrazioni in dieci anni: la nuova stretta sui bonus casa	69
Casa: come cambiano le rate per superbonus, bonus barriere e sismabonus	71
Blocco delle cessioni, le vendite di case nuove si salvano dalla stretta	73
Bonus barriere architettoniche a rischio stop in condominio	75
L'ecobonus non decade senza l'invio all'Enea	77
L'OROSCOPO DELL'AGENTE IMMOBILIARE	79

PIANO NAZIONALE CASA: VARATO UN PRIMO PACCHETTO DI NORME ATTE A FAVORIRE LA COMMERCIALIZZAZIONE REGOLARE DEGLI IMMOBILI

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



Come sapete sono diversi anni che la nostra Federazione propone l'adozione di un Piano Nazionale sulla Casa, assente da oltre 70 anni, che abbia una visione strategica e che sia prioritariamente finalizzato ad aumentare l'offerta sul mercato di abitazioni rendendolo più dinamico con conseguente fisiologico calmieramento dei valori di mercato sia in relazione alle compravendite che alle locazioni, agevolando fattivamente l'accesso alla Casa a tutela del diritto all'abitazione. E per fare ciò, abbiamo più volte sottolineato, la necessità di una sinergia reale tra "pubblico" e "privato".

Finalmente, a fine dell'anno scorso, la nostra proposta è stata recepita, infatti il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Salvini, ha istituito un Tavolo di consultazione

proprio con la finalità di adottare un "*Piano Casa e di future iniziative in materia di politiche abitative*" riunendo i rappresentanti delle principali associazioni di categoria del settore edilizio-immobiliare, bancario, del mondo cooperativo, Cdp, Inps, Anci, ecc., tavolo che, ad oggi, si è riunito presso il Ministero per tre volte, il 19 dicembre, il 16 gennaio e il 4 aprile.

Come Fiaip, abbiamo presentato una memoria contenente una serie di proposte prioritariamente orientate ad incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale e pubblica, a favorire i cambi di destinazione d'uso di uffici in abitazioni, ad agevolare la digitalizzazione delle procedure operative di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali velocizzando le opportune verifiche edilizio-urbanistiche sugli immobili e prevedendo rapide e opportune soluzioni in caso di lievi difformità oltre a contemplare strumenti rassicuranti e criteri incentivanti, sia di natura fiscale che tecnica, per l'iniziativa privata. Nell'incontro del 4 aprile si è condivisa la necessità di emanare un primo pacchetto di norme finalizzate ad agevolare la circolazione regolare degli immobili a tutela del cittadino e a beneficio del mercato. Al termine dell'incontro, infatti, il Ministro Salvini ha annunciato l'intenzione di presentare, nel primo Consiglio dei Ministri utile, un decreto, ribattezzato "Decreto Salva-Casa", che, appunto, vuole favorire lo scambio degli immobili

nella legalità e sbloccare le centinaia di migliaia di pratiche edilizie che intasano gli Uffici tecnici comunali creando nervosismo nella comunità, spesso, sfociato in contenzioso.

È importante sottolineare che, nonostante le varie strumentalizzazioni politiche e mediatiche, nelle riunioni non si è mai parlato di condono in quanto non si tratta di sanare abusi edilizi come, per esempio, regolarizzare una parte di casa che non si poteva costruire o aumenti sostanziali di cubatura non autorizzati piuttosto che una casa edificata in un suolo pubblico. Si parte da un doppio presupposto, il primo è che il 76% degli immobili in Italia sono interessati da piccole irregolarità edilizio-urbanistiche e/o lievi difformità tra lo stato reale dei luoghi e l'ultimo progetto depositato in Comune e che gli strumenti normativi a disposizione, nella maggior parte dei casi, non consentono il riallineamento perciò non si possono rendere regolarmente trasferibili creando gravi problemi ai cittadini e al mercato sia di natura sociale rendendo più faticoso l'accesso regolare alla Casa e sia di natura economica andando a minare l'attrattività, in ambito immobiliare, del nostro Paese.

L'altro presupposto è che il nostro patrimonio immobiliare è molto vetusto, circa l'80% delle abitazioni sono nelle ultime tre classi energetiche, ovvero costruite oltre 40 anni fa, pertanto, gli errori che hanno generato tali irregolarità spesso sono originari, cioè non create dagli attuali proprietari, ovvero legati all'epoca in cui la casa è stata realizzata in quanto gli strumenti di misurazione non erano precisi come quelli di oggi, sia nel costruire la casa che nel progettartela.

E qui ci si potrebbe chiedere, come mai nessuno negli anni si è mai accorto di tali irregolarità, il Notaio dov'era? Semplicemente perché il Notaio verifica la regolare esistenza a livello edilizio-urbanistico dell'immobile (permesso di costruire, varianti, abitabilità...) ma non rientra tra i suoi compiti e doveri quello di verificare che lo stato reale della casa sia conforme all'ultimo progetto autorizzato in Comune in quanto, banalmente, non vede l'immobile oggetto della stipula notarile. Solo negli ultimi anni sono emerse, sempre di più, tali situazioni anomale grazie da una parte alla diffusione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) o Relazione di Regolarità Edilizia (RRE), promossa dalla nostra Federazione con il modello UNAFIAIP oggi divenuta Norma UNI, la 11932:2024, con la quale il proprietario richiede ad un tecnico abilitato di controllare l'aspetto catastale ed edilizio-urbanistico prima di definire l'accordo, evitando contenziosi, ma con il problema, molto frequente, dell'impossibilità di sanare tali situazioni per la mancanza, nella maggior parte dei casi di strumenti normativi adeguati. A ciò, si affianca il deciso aumento, negli ultimi 3 anni, in particolare con l'ingresso del Superbonus, delle pratiche di ristrutturazione che, sappiamo, necessitano per poter partire che vi sia la piena conformità edilizio-urbanistica. Da qui le centinaia di migliaia di pratiche bloccate nei Comuni e le conseguenti lamentele di cittadini che, in molti casi, ha prodotto contenzioso sia tra privati che nei confronti dell'Amministrazione Pubblica alimentando costi sociali.

Ecco perché diventa determinante intervenire, come nelle intenzioni del decreto, su tre ambiti:

- velocizzare i controlli edilizio-urbanistici digitalizzando le procedure operative di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali. Inoltre, considerando che 8 volte su 10 emergono tali lievi irregolarità, è necessario semplificare le lungaggini burocratiche e/o le non risposte dell'amministrazione comunale sostituendo la formula del silenzio-rigetto con quella del silenzio-assenso della procedura di riallineamento: se

il Comune non risponde entro 120 gg la pratica non è respinta ma è accettata agevolando l'iter autorizzativo.

- consentire di riallineare le difformità sia di natura formale che interne alla casa (un tramezzo disegnato nel progetto in maniera diversa rispetto allo stato reale della casa, porta interna spostata rispetto alla planimetria depositata in Comune, nicchie nei muri, soppalchi, finestre spostate rispetto al progetto concesso...) tramite il pagamento di un'oblazione di lieve entità. Ciò anche con l'intento di superare l'annoso problema della doppia conformità, previsto dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia Dpr 380/2001 che prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività la sanatoria ordinaria può essere conseguita solo previo accertamento della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione del manufatto (ex ante) che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (ex post). Nella pratica ciò è sostanzialmente impossibile in quanto le difformità che potevano essere sanate quando l'intervento è stato realizzato non sono sanabili con le leggi di oggi. Da qui migliaia di pratiche bloccate nei Comuni. Nel decreto dovrebbe essere richiesta unicamente la conformità in uno dei due momenti senza indurre il proprietario a demolire e ricostruire per mettersi in regola. In quest'ambito si pone anche la questione delle tolleranze costruttive, cioè le variazioni nel corso di una costruzione ad oggi tollerate sino al 2% (riguardano per esempio muri interni ed esterni, porte, finestre, ma anche gli errori progettuali corretti durante i lavori quali l'altezza, distacchi, cubatura, superficie...). Al di là del fatto che tale percentuale risibile sarebbe accettabile solo per le case di ultima generazione in quanto la maggior parte delle abitazioni, essendo di vecchia data, presentano margini di errori, come abbiamo già evidenziato, molto più ampi dettati dall'assenza di strumenti di precisione moderni, secondo noi, tali tolleranze vanno riparametrate in maniera inversamente proporzionale alle dimensioni dell'immobile. La proposta al vaglio è quella lasciare la tolleranza del 2% per le case sopra i 500 mq mentre all'8% per le case fino a 100 mq e prevedere il 5% per le case dai 100 ai 500 mq.
- il terzo ed ultimo ambito è riferito all'agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili tra categorie omogenee, ma noi, auspichiamo, che sia recepita la nostra proposta mirata a favorire, in particolare, i cambi d'uso da uffici in abitazioni avendo, i primi, già tutte le caratteristiche per essere abitati (tipologia, luminosità, razionalità, impiantistica ecc...). In questo modo si andrebbe concretamente e immediatamente ad aumentare l'offerta abitativa sul mercato ad oggi molto carente (sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni) soprattutto nelle grandi città andando ad attenuare il tema-problema dell'emergenza abitativa (lavoratori e studenti fuori sede... mancanza di locazioni ordinarie perché i proprietari scelgono le brevi-turistiche perché più redditizie e sicure).

Pertanto, se il buongiorno si vede dal mattino, ci sono tutte le premesse affinché questo possa essere un provvedimento concretamente utile alla dinamicità virtuosa del mercato immobiliare e per chi, come noi, vi opera professionalmente.

Arriva la “pace edilizia”

**Il decreto ‘Salva-casa’ si configura come una vera sanatoria.
Primo step: compravendite sbloccate**

Sarà più facile sanare piccole irregolarità formali che ingessano il mercato immobiliare. E' stato varato a fine maggio il decreto “salva casa” dal Consiglio dei Ministri in una delle ultime riunioni a Palazzo Chigi, prima della pausa delle Elezioni Ue. Si tratta di “una scelta concreta e responsabile a vantaggio di milioni di proprietari che così potranno regolarizzare piccole anomalie”. Lo ha sottolineato nei giorni scorsi il vice-premier e ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture **Matteo Salvini** in vista del Consiglio dei ministri che a maggio dovrebbe varare il decreto legge su casa, soppalchi, verande e non solo. “C'è chi pensa a nuove tasse sul patrimonio immobiliare, mi riferisco all'Europa a trazione socialista, e chi, come il governo italiano, invece scommette sul taglio della burocrazia e sulla ragionevolezza”, dichiara il vice premier Salvini. Non si tratta di una sorpresa elettorale a ridosso delle europee, come molti commentatori hanno sostenuto, ma di un provvedimento che sanerà le lievi difformità e le irregolarità strutturali che interessano l'80% del patrimonio immobiliare italiano. In un Paese come l'Italia con 32 milioni di abitazioni, di cui 20 milioni di prime case il tema è molto sentito, visto che sono ben il 77% le famiglie che vivono in una casa di proprietà.

Lo schema di decreto delle norme annunciate dal vicepremier riguarderanno tolleranze costruttive ed esecutive e la cosiddetta abitabilità degli immobili: interventi che potranno essere autorizzati non stravolgendo le regole del rilascio del certificato che attesta l'uso abitativo dell'immobile. La sanatoria ammetterà molte misure che potrebbero rendere gli immobili più commercializzabili ed in regola con il catasto. Per altro, con il decreto si chiuderà anche l'annosa questione della doppia conformità, cioè si dà la possibilità di risolvere quelle situazioni in cui è richiesto che ci sia coerenza sia con la legge dell'epoca dell'intervento sia con la legge attualmente in vigore. Si potranno sanare anche piccoli interventi come nicchie, soppalchi, finestre , etc.

E' stata prevista la facilitazione dei cambi di destinazione d'uso. Questo in pratica permetterebbe cambiamenti d'uso più semplici e li renderebbe anche più appetibili rispetto alle loro funzione iniziale, sempre nel totale rispetto della sicurezza, del decoro, dei vincoli storico-artistici e della vivibilità dei luoghi. E questo potrebbe esser un vantaggio per tutti.

Secondo l'avvocato **Giorgio Spaziani Testa**, presidente di Confedilizia «Il testo, se manterrà l'impostazione illustrata a tutte le associazioni di categoria nella riunione del 4 aprile al ministero delle Infrastrutture, ci trova d'accordo perché è finalizzato a

LA PACE EDILIZIA



L'80% del patrimonio immobiliare italiano presenta **irregolarità edilizie**

LINEE DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN REGOLA

Difformità di natura formale, legate alle incertezze interpretative della disciplina vigente

1

2

Difformità edilizie "interne" di singole unità immobiliari con lievi modifiche (tramezzi, soppalchi, etc.)

3

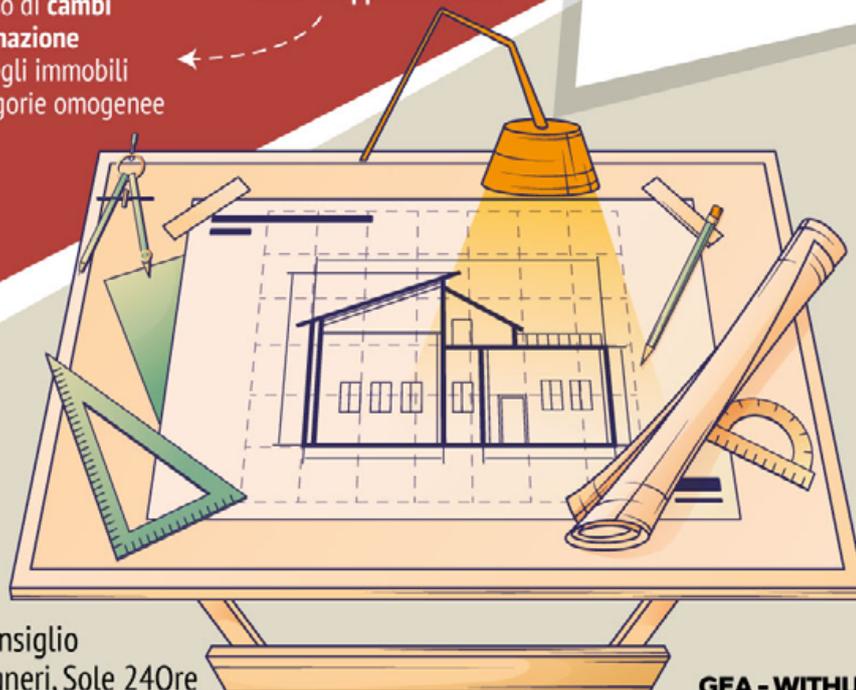
Difformità che potevano essere sanate all'epoca, ma non sanabili oggi a causa della disciplina della **"doppia conforme"**

4

Permesso di **cambi di destinazione d'uso** degli immobili tra categorie omogenee

COSA DICE L'ANCE

"Il provvedimento mira a risolvere **piccole** difformità di natura formale all'interno delle case, **difformità ante 1977**; si tratta di cose minimali"



FONTI: Bozza MIT, Consiglio nazionale degli ingegneri, Sole 24Ore

GEA - WITHUB

sanare, tra l'altro con pagamenti di somme (il gettito atteso è di 8-10 miliardi di euro) quindi non si tratta di un regalo, situazioni di irregolarità non gravi che non sono dovute ai proprietari né a coloro che si ripromettono di acquistare. Il provvedimento, pertanto, faciliterà le compravendite, gli scambi e le successioni, dunque giova al mercato immobiliare». Il progetto di Salvini si inserisce, quindi, nei lavori del **"Piano nazionale sulla casa"** a tutto tondo **per aumentare il numero di immobili sul mercato, abbassare canoni di locazioni e prezzi di vendita**. Non solo quindi un "Piano strutturato di edilizia popolare e sociale" per venire incontro all'emergenza affitti che ha travolto studenti, giovani coppie, lavoratori in trasferta. Con questo primo step si intende sanare tutte le difformità "formali" e "interne" alla singola abitazione. Ad age-

IL PIANO CASA APPROVATO DAL GOVERNO

LA QUESTIONE DELLA DOPPIA CONFORMITÀ

- Resta** nei casi di assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso a costruire o alla Scia
- Viene abolita** nei casi di parziali difformità rispetto al permesso a costruire o alla Scia e per i casi di assenza o difformità dalla Scia

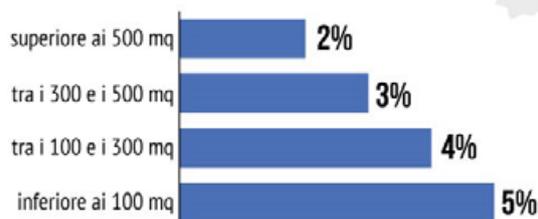


LE SANZIONI

1.032-30.987 EURO

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE*

per le unità immobiliari con superficie utile superiore



*Scostamenti minimi rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperte etc

MENO VINCOLI PER CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Sempre consentiti, per singola unità immobiliare e senza opere, se è:

- all'interno della **stessa categoria funzionale**
- tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale in immobili situati nei centri storici e nelle zone di trasformazione e di espansione edilizia dei Comuni

GEA - WITHUB

volare il cambio di destinazione d'uso degli immobili; ma anche la possibilità di parametrare la soglia di tolleranza costruttiva del 2%, voluta dal governo Conte II nel 2020: entro il 2% di maggiori lunghezze, altezze, superfici e volume non è abuso. Salvini vuole tararla sulla dimensione della casa: la percentuale decresce al crescere dei metri quadri, perché "un conto è tollerare il 2% su 500 metri quadri, un conto il 2% su 50 metri quadri". Per la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali la proposta di Salvini "non è un condono ma punta ad agevolare il mercato immobiliare e mettere gli operatori maggiormente in grado di commercializzare sul mercato immobili pienamente legali e senza alcuna difformità catastale". La stessa Irene Sasseti, consigliera del Consiglio nazionale degli ingegneri, spiega che "non si è mai parlato di aumentare le cubature, solo di immettere sul mercato immobili che hanno piccole difformità, per aumentare l'offerta commerciale". Dopo questa prima sanatoria, pare che il governo intenda occuparsi ancora con più attenzione - nel medio termine - di una legge delega per il riordino del Testo unico dell'edilizia del 2001 e della normativa sulle costruzioni.

“PIANO CASA E IL RUOLO STRATEGICO DEL CIPESS NEL GOVERNO MELONI”

Intervista ad Alessandro Morelli, Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri con delega al coordinamento del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (Cipess)

a cura di **Vincenzo Campo**



Spieghiamo il Cipess, di cosa si occupa e qual è il suo ruolo strategico?

Il CIPESS è un piccolo ingranaggio nel grande organismo che assicura il funzionamento dello Stato italiano, ma permettere di mettere a regime decisioni importanti, coordinando i vari ministeri nelle scelte di spesa relative agli investimenti pubblici nei vari settori della vita nazionale.

Tra i suoi compiti rientrano le funzioni di coordinamento in materia di programmazione e di politica economica nazionale oltre che di coordinamento con le politiche

comunitarie.

In termini pratici questo vuol dire che tutta una serie di investimenti, piani e documenti strategici devono essere approvati da quest'organo prima di essere attuati. Si tratta ad esempio di:

- assegnare le risorse finanziarie ai progetti del programma delle infrastrutture strategiche;
- assegnare i finanziamenti per determinate opere pubbliche;
- approvare il riparto di risorse finanziarie del fondo sviluppo e coesione;
- approvare il riparto delle risorse finanziarie del fondo sanitario nazionale.

il DIPE, il Dipartimento per la programmazione economica della Presidenza del Consiglio che opera sotto la mia direzione politica, inoltre costituisce da anni il punto di riferimento per le Amministrazioni pubbliche che vi si possono rivolgere per supporto tecnico, in particolare legale ed economico-finanziario, e ha di recente notevolmente potenziato l'attività di promozione e diffusione dei modelli e delle best practices in tema di PPP presso le Pubbliche Amministrazioni, attraverso la partecipazione dei propri rappresentanti a convegni e seminari, e rafforzando i rapporti di collaborazione con le Istituzioni operanti nel settore.

Il Cipess, appunto, ha recentemente approvato il contratto di programma Anas 21-25. Un provvedimento passato un po' inosservato ma di grande importanza per lo sviluppo infrastrutturale dell'Italia. Ce ne vuole parlare?

Il Contratto di Programma, stipulato tra Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e

Anas, è lo strumento con cui viene disciplinato l'utilizzo delle risorse assegnate ad Anas per la realizzazione degli interventi infrastrutturali e per la gestione dei servizi relativamente alla rete in concessione.

Il CIPESS il 21 marzo scorso ha approvato il Contratto di programma 2021-2025 tra il MIT e ANAS S.p.A., contratto che era atteso già da tempo e che permette di allocare risorse su nuove opere, di affrontare aumenti di costo per completare opere già avviate ma che hanno subito rincari a cause degli eventi inflazionistici post Covid e della guerra in Ucraina, e di assicurare un'adeguata manutenzione e una maggiore sicurezza.

Il Contratto prevede investimenti complessivi (sia nuovi che già previsti dai precedenti Aggiornamenti al Contratto) per circa 44 miliardi di euro, di cui circa 22,6 miliardi con copertura finanziaria.

Nello specifico gli investimenti previsti dal Contratto di Programma 2021-2025 sono pari a circa 44 miliardi di euro, così suddivisi:

- circa 37 miliardi di euro in nuove opere;
- circa 5 miliardi di euro in manutenzione programmata;
- circa 2 miliardi di euro a supporto di progetti in fase di approvazione, per lavori in corso e per investimenti in tecnologia.

Se parliamo di infrastrutture non possiamo fare menzione al Ponte sullo Stretto di Messina. Una grande opera pubblica molto discussa, che paradossalmente sta dividendo il Paese a livello mediatico e politico, invece di unirlo. Ma cosa rappresenta quest'opera nella vostra visione prospettica? È solo un collegamento tra due regioni?

Rispondo subito alla seconda domanda, dire che è un'opera che serve solo a Reggio o a Messina è da provinciali non è il ponte che unisce due regioni è il ponte che unisce Berlino con Palermo.

Un'infrastruttura essenziale per rilanciare lo sviluppo del Sud Italia e per il futuro del Paese, dare occupazione a oltre 100.000 persone e attivare l'economia locale, collegando Sicilia e Calabria. Da lombardo e da uomo attento ai conti, posso confermare che al Nord, basti pensare al trasporto merci, conviene più del Sud. Non stiamo parlando solo di un'infrastruttura che collegherà Palermo a Berlino, ma di un investimento che consentirà all'Italia di essere il ponte con l'Africa e ciò è un beneficio per il Pil di tutte le Regioni.

Una vasta parte dell'opposizione, poco attenta, agli interessi del paese lamenta criticità sulla realizzazione del ponte, forse non si rende conto che sta parlando della più sfidante opera del secolo e che infrastrutture simili presentano complessità enormi.

Il dibattito pubblico sul tema è sempre stato caratterizzato da una forte contrapposizione ideologica e massimalista, le politiche infrastrutturali per loro natura hanno orizzonti pluridecennali e non possono cambiare a ogni cambio di governo, posizioni ideologiche probabilmente non sarebbero nemmeno più comprese dalla larga maggioranza dei cittadini. La discussione nel Paese andrebbe indirizzata e sostenuta senza propaganda ma con la forza delle scelte politiche e amministrative giuste.

Piano Casa. Vogliamo fare un po' di chiarezza sulla portata amministrativa e burocratica di questo progetto? Ci può dare qualche anticipazione? Tra l'altro c'è il caso Milano, che rischia di avere conseguenze importanti anche nella programmazione e nella pianificazione economica della città, pensiamo alle Olimpiadi invernali.

Il piano casa sostanzialmente permetterà alle famiglie e ai comuni alle amministrazioni di liberare quelle che sono a causa di una burocrazia che molto spesso è troppo stringente o è contrastante per le norme addirittura contro sé stessa di liberare dicevo la possibilità di vendita o comunque di gestione del mercato immobiliare di migliaia di immobili.

Non è assolutamente un condono è una sanatoria di piccole difformità nell'ambito interno degli immobili che le nostre famiglie hanno perché può capitare che il nonno o il papà abbia fatto una piccola modifica all'interno dell'abitazione il figlio si ritrova l'abitazione e la vuole vendere e non può vendere perché appunto c'è questa piccola difformità quindi il percorso è questo sta cambiando il modello l'approccio nel quale noi ragioniamo nei confronti di famiglie d'impresa e quindi togliamo burocrazia anche perché sottolineo molte di queste case hanno essendo state realizzate costruite negli anni 50 60 70 quindi il periodo del boom vivono in una situazione difficile perché le successive norme che erano sicuramente più stringenti e logicamente più avanzate non potevano prevedere la situazione e chiaramente oggi queste famiglie si ritrovano in questa gravissima impasse.

Tornando al Cipess, in ambito sanitario è stata approvata una delibera che libera molte risorse a beneficio del tessuto sanitario nazionale. Quali saranno i settori su cui impatterà soprattutto questo provvedimento?

Il Cipess ha approvato il riparto fra le Regioni e le Province Autonome delle disponibilità finanziarie per il Servizio Sanitario Nazionale nell'anno 2023, ammontanti a complessivi 128.005,20 milioni di euro.

L'incremento di spesa dal 2022 al 2023 è di 2.889 milioni di euro che sono ricompresi nei 123 miliardi del punto e sono stati usati:

- 1) 1.4 miliardi per maggiori costi energetici;
- 2) 1.1. miliardi incremento spesa per il personale;
- 3) 500 milioni circa soppressione del Superticket.

Gli appuntamenti del G7 stanno andando avanti. Per il settore infrastrutture e trasporti questo confronto internazionale rappresenta concretamente un'opportunità?

I sistemi di trasporto e le infrastrutture della catena di approvvigionamento sono fondamentali per sostenere la crescita economica sostenibile, la prosperità e l'occupazione e contribuiscono al benessere sociale fornendo l'accesso alle opportunità economiche e ai servizi essenziali. Promuovono anche la mobilità e collegano persone, culture e idee.

Lo sviluppo di nuove infrastrutture, ma anche rinnovati piani di manutenzione di

quelle esistenti, sono divenuti pilastri fondamentali delle strategie di ripartenza e di rilancio delle economie di tutti i paesi.

Il settore privato svolgerà un ruolo cruciale, non soltanto per quanto concerne la gestione degli asset infrastrutturali ma anche in termini di miglioramento per una crescita sostenibile nel tempo.

L'obiettivo è creare strumenti di coordinamento e cooperazione a livello G7 per aumentare il livello di preparazione e risposta in caso di eventi estremi e imprevisti, assicurando la continuità dei sistemi di trasporti e il diritto alla mobilità individuale e collettiva.

È in programma qualche intervento per velocizzare l'attuazione del PNRR attraverso ulteriori misure di semplificazione per completare gli investimenti molto importanti per il Paese, come quelli che riguardano la trasformazione digitale?

L'approvazione del decreto-legge "Pnrr quater" rappresenta un passaggio legislativo indispensabile per adeguare le dotazioni finanziarie del nuovo Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Istituisce presso ciascuna Prefettura – Ufficio territoriale di Governo – una cabina di coordinamento presieduta dal Prefetto o da un suo delegato, con il compito di definire un piano di azione per l'efficace attuazione dei programmi e degli interventi previsti dal PNRR in ambito provinciale.

Cosa ritiene che sia possibile fare per attrarre nuovi investimenti in settori strategici per il nostro Paese come quello delle telecomunicazioni, che da anni vive una profonda crisi?

All'interno del sistema Paese, il settore delle telecomunicazioni è di fondamentale importanza, in grado di produrre un business attuale del valore complessivo di oltre 70 miliardi di euro, con un importante contributo in termini di digitalizzazione dell'economia e della società più in generale.

Il settore delle telecomunicazioni che necessita di proseguire il percorso di innovazione cruciale per lo sviluppo digitale del Sistema Paese, è alle prese, inoltre, con il recupero di redditività e allo stesso tempo alla ricerca di nuove strategie per ridurre il proprio impatto ambientale.

Il recente innalzamento dei limiti 5G da 6 a 15 volt metro è un passo in questa direzione ma siamo ancora lontani dalla media europea.

Avere una rete mobile di quinta generazione performante diventa un fattore chiave per lo sviluppo del paese.

Fare sistema come Paese, con un'integrazione virtuosa tra pubblico e privato, centri di sviluppo delle idee (università, centri di alta formazione, ecc.) e sistema delle imprese, infatti non può più considerarsi una sfida per lo sviluppo del nostro sistema industriale ma una vera e propria necessità per la sopravvivenza stessa del ruolo dell'Italia come Paese all'avanguardia nello sviluppo mondiale.

Confedilizia spiega le novità sul Decreto ‘Salva Casa’ e le ipotesi di nuovi incentivi per il settore immobiliare

Intervista a Giorgio Spaziani Testa, Presidente Confedilizia

a cura di **Vincenzo Campo**



Abbiamo intervistato ai primi di maggio il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa per fare il punto sul **Piano Casa**, sul recente annuncio del Ministro Salvini sulla cosiddetta “pace edilizia” e per parlare del Superbonus e dei suoi effetti sul mercato.

In questi giorni Presidente si parla tanto del Decreto Salva-Casa, c’è chi parla di pace edilizia, chi di condono, in concreto di cosa si tratta e quali saranno i benefici concreti per i cittadini? Avrà costi sui contribuenti e sui proprietari, cosa ne pensa Confedilizia”?

Di cosa si tratti in concreto potremo saperlo solo quando il testo del provvedimento sarà disponibile. Al momento possiamo basarci solo sull’illustrazione che dell’iniziativa ci ha fatto il capo dell’ufficio legislativo del Ministero delle infrastrutture nel corso della terza riunione con le associazioni di categoria sul cosiddetto “Piano Casa”, il 4 aprile scorso. Si tratterebbe dell’adozione di disposizioni a carattere urgente e di natura puntuale finalizzate a favorire le regolarizzazioni delle “lievi” difformità edilizie. In particolare: 1. difformità di natura formale; 2. difformità edilizie “interne”; 3. difformità che potevano essere sanate all’epoca della realizzazione dell’intervento, ma che non sono sanabili oggi.

Se di questo si tratterà, i benefici per i cittadini saranno quelli che lo stesso Ministero ha indicato nel parlare di “interesse del ‘settore casa’ e del mercato delle abitazioni al pieno utilizzo degli immobili ed unità immobiliari che non versino in una condizione di totale abusività, ma che non sono pienamente ‘commerciabili’ a causa di rigidità amministrative”.

Costi per i proprietari interessati ve ne saranno certamente. Sarà richiesto, ad esempio, il pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità, per la regolarizzazione della ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire e degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia.

Il nostro giudizio – se questo impianto sarà confermato dal testo del provvedimento legislativo – è positivo. Proprio per i motivi indicati dal Ministero.

Oltre al primo pacchetto di norme ritenete sia possibile che possa essere approvato nel suo complesso il “Piano Casa Nazionale e nuove politiche abitative” entro la fine dell’anno? Quali sono le proposte della Confedilizia illustrate al Tavolo promosso dal Ministro Salvini nel suo complesso e cosa ritenete possa avere una maggiore urgenza nell’agenda del Paese?

Il “Piano Casa”, per ora, è solo un titolo. Vedremo che cosa il Ministro Salvini predisporrà. Da parte nostra, gli abbiamo fatto presente che le strade per migliorare la situazione abitativa in Italia sono essenzialmente due. La prima è il recupero degli oltre 100.000 appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo ecc.). La seconda è il rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell’offerta alloggiativa nel nostro Paese. Tale rafforzamento può avvenire in due modi: da un lato, attraverso misure di incentivazione fiscale (azzeramento dell’IMU per le abitazioni locare a canone concordato e applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento relativa a tali locazioni); dall’altro, mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili (ad esempio, affiancando agli Ufficiali giudiziari nuove figure).

Il Superbonus, sebbene pensato con finalità corrette ha avuto un esito disastroso nell’applicazione, aumentando il debito pubblico e scardinando i conti della finanza pubblica. Che ne pensa, anche in prospettiva, di ipotetiche misure future del governo che potrebbero incentivare ristrutturazioni green di immobili pubblici e privati nei prossimi anni?

Il superbonus è stata una misura eccezionale, che aveva una sua logica e che è stata apprezzata anche da molti che adesso la disconoscono. Il suo vero problema è stata l’incapacità, da parte di chi avrebbe dovuto saperlo fare, di valutarne i costi. Ora il problema serio è quello dei tanti proprietari che, fidandosi dello Stato, hanno applicato le leggi vigenti ma sono stati danneggiati dai provvedimenti restrittivi degli ultimi mesi, formalmente non retroattivi ma tali nella sostanza. Quanto al futuro, il Governo e il Parlamento dovrebbero prendere in mano tutto il sistema di incentivi edilizi in essere dal lontano 1998 e procedere a una sua riorganizzazione stabile e duratura sulla base di alcuni criteri: risorse disponibili, esigenze del Paese, interferenze europee. Per quanto riguarda le risorse, occorre che, a differenza di quanto avvenuto per il superbonus, si pretendano conti attendibili. Con riferimento alle esigenze del Paese, mi pare che quella prioritaria sia il miglioramento sismico dei nostri edifici, ben prima del loro efficientamento energetico. Poi ci sono quelle che ho chiamato “interferenze europee”, con evidente riferimento alla direttiva “case green”. Su questo bisogna essere chiari: il Governo italiano e i tre partiti della maggioranza nazionale devono impegnarsi - in coerenza con il loro voto contrario, rispettivamente in sede di Ecofin e di sessione plenaria del Parlamento europeo - affinché esso venga radicalmente modificato. Altrimenti, tornando al secondo punto, non sarà l’Italia a stabilire le sue priorità sulla base delle sue esigenze, ma altri.



BOLOGNA

RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

a cura di **Massimiliano Bonini, Presidente Fiaip Bologna**

Ricevuto il nuovo testo dell'Accordo territoriale ed analizzate le differenze rispetto al precedente del 2022 da noi non apprezzato e fatta un'ulteriore analisi rispetto agli accordi precedenti ai quali abbiamo aderito, convinti dell'opportunità di utilizzo, rimaniamo molto delusi del risultato, e quindi per la seconda volta successiva non aderiremo formalmente, mantenendo sempre comunque la volontà di proporre il canone concordato laddove sia possibile applicarlo.

Per tanti anni il canone concordato è stato lo strumento che ha permesso un effetto "calmiere" al mercato di una città come Bologna, dove la richiesta è sempre alta e l'offerta non è mai adeguata alla richiesta.

In questo particolare momento in cui l'offerta è ulteriormente diminuita in modo sensibile, anche per il fatto che molti proprietari hanno dirottato i loro immobili dalla locazione tradizionale alla locazione turistica, sia per i migliori rendimenti,

sia per il fatto di avere la garanzia di un rientro in possesso veloce del proprio bene oltre ad un tasso di morosità prossimo allo zero, serviva interrogarsi e dare un segnale forte al fine di incentivare il ritorno al canone concordato.

Noi ci siamo posti il problema, abbiamo predisposto un progetto sintetico di modifica ed abbiamo proposto incontri a tutte le associazioni firmatarie e salvo l'Associazione della Proprietà Edilizia con cui ci siamo confrontati e con cui abbiamo unito le forze, l'Asppi ed il Sunia non abbiamo avuto risposte.

La nostra analisi prevedeva di modificare in sostanza le zone, in particolare l'ampliamento della zona A (dove è stata effettuata una lievissima modifica) una possibilità di innalzamento delle tariffe nella zona universitaria (oggi zona A) per incentivare il canone concordato agli immobili destinati a studenti universitari, una variazione percentuale maggiore ma differenziata in base alla tipologia immobiliare ed alla zona di ubicazione, un ulteriore aumento dei coefficienti rispetto alla piccola variazione dell'accordo 2022, confermata senza variazioni con questo accordo

L'obiettivo non era inseguire il mercato oggi "drogato" da particolari situazioni, ma dare un segnale ai proprietari che lo strumento agevolato era uno strumento almeno da prendere in considerazione.

In sostanza l'aumento che risulta dalle tabelle dei valori è del 11 % ca. che riporta i valori massimi leggermente al di sopra dei valori del 2008, fermo restando le variazioni di coefficienti già applicate nell'accordo 2022.

Non è stata minimamente raccolta la nostra segnalazione che in particolare per mono bi e trilocali, che nelle zone di pe-

referia (zona B) e nelle zone di semicentro (zona A) c'erano molte difficoltà ad applicare il canone concordato rispetto agli appartamenti di grandi dimensioni situati nella zona di pregio e quindi serviva riparametrare gli aumenti in base a zone e tipologie di immobile.

A nostro parere sulla base della nostra giornaliera operatività sul mercato riteniamo che sulla base dei dati che escono dal rinnovo dell'accordo territoriale non ci sarà l'auspicato aumento di utilizzo del canale agevolato, con la conseguenza che i prezzi di mercato probabilmente continueranno ad aumentare, producendo sicuramente nel tempo problemi legati alla capacità di pagamento dei canoni da parte dei conduttori e l'esclusione dal mercato per quella fascia di popolazione che fino a poco tempo fa poteva trovare risposta proprio grazie ad un accordo che risultava equilibrato e che seguiva le indicazioni del mercato reale.

Ricordiamo che il canone concordato dà la possibilità di avere sconti fiscali per il proprietario, principalmente: riduzione di imponibile se assoggettato ad irpef (30%) aliquota del 10% rispetto al 21% se assoggettato a Cedolare secca, Aliquota del 7,6/000 contro il 10,6 /000 e riduzione ulteriore del 75 % in chiave Imu. Questi sconti nell'ideale si compensano con il mancato introito. Quindi indicativamente quando il canone concordato è inferiore di ca. il 15/20% rispetto al prezzo di mercato si arriva per compensazione ad ottenere lo stesso incasso netto, quindi canone ridotto per il conduttore, canone netto simile per il locatore.

Vorremmo ricordare che il mercato non lo "fanno" gli agenti immobiliari, il mercato si autoregola fra domanda ed offerta, l'agente come tutti gli altri operatori

commerciali registra questi dati e si aggiorna su quello che sono le variazioni dei prezzi e li applica. Nel momento in cui la differenza fra canone concordato e canone di libero mercato supera di gran lunga la percentuale sopra indicata ovviamente non produce alcun consenso da parte di chi ha bisogno di produrre reddito dal proprio immobile, specialmente se questo reddito ha la funzione di compensare mancati introiti da proprie attività, costi di assistenza sanitaria, investimenti o costi di ristrutturazioni interne o condominiali, integrazione di trattamenti pensionistici ecc.

A conclusione di questa breve analisi, a nostro parere, si è persa un'occasione, non si è voluto ascoltare ciò che il mercato sta dicendo, cosa a nostro parere grave, in quanto rischia di rendere ancora più

complessa la situazione abitativa in città. Sicuramente serve anche altro per superare la situazione, visto che il problema legato alla scarsa offerta non è solo di Bologna, sarà indispensabile una riforma organica delle norme della locazione, ormai anacronistiche, e soprattutto delle procedure di rilascio che nel caso di morosità "colpevole" creano danni enormi ai locatori, che, dopo esperienze di questo tipo, di certo non optano più per la locazione tradizionale. Un accordo non funzionale e slegato dai valori di mercato prevediamo produrrà, oltre al non utilizzo nei nuovi contratti di locazione, il rischio di una conversione dei contratti agevolati in scadenza a contratti di libero mercato ed una maggior propensione a spostare sempre più immobili dalla locazione tradizionale alla locazione breve.



LOMBARDIA

PRESENTATO LO SPORTELLO IMMOBILIARE VARATO IN SINERGIA CON I 55 COMUNI DEL TERRITORIO, PROVINCIA E ASSOLOMBARDA

a cura di **Fabrizio Zane, Presidente Fiaip Monza e Brianza**

Concorezzo (MB) - Un'autentica evoluzione della specie si sta attuando nel mondo immobiliare del territorio di Monza Brianza. Oltre all'ottima riuscita dell'assemblea del collegio Fiaip con le approvazioni dei bilanci consuntivo 2021/preventivo 2022, è stato significativo il dialogo costruttivo e le intese concrete tra presidente e consiglieri Fiaip con i vertici territoriali di Istituzioni, Enti locali, Assolombarda/Confindustria.

Il mercato Casa è in piena evoluzione nel periodo post pandemico e il territorio di Monza Brianza ha evidenziato di possedere invidiabili eccellenze nell'offerta

abitativa e degli spazi commerciali e produttivi, ma anche innegabili criticità che possono essere mitigate dalla rete professionale delle agenzie immobiliari in sinergia con gli Enti locali.

In un territorio considerato dalle performance di occupazione e fatturato come punta di diamante del Paese, il tavolo di lavoro che riguarda i 55 Comuni provinciali intende proporre il progetto di apertura di una rete capillare: con lo Sportello Immobiliare nasce un riferimento concreto e gratuito a favore dei consumatori, cittadini, famiglie ed imprese. Si attiva così un servizio a cui partecipano

agenzie Fiaip, professionisti, rappresentanti dei Comuni e di Assolombarda, in costante relazione tra di loro per la risoluzione delle problematiche abitative, di rigenerazione urbana e relative al potenziamento delle infrastrutture produttive, commerciali e dei trasporti nel territorio. Una giornata intensa e proficua quella vissuta a cura di Fiaip Monza Brianza, coordinata da Fabrizio Zane, Giuseppe Lovaglio e Sergio Sabic Cavallo (rispettivamente presidente, vice e segretario del collegio Fiaip Monza Brianza) che hanno ribadito ai presenti e agli ospiti i valori di professionalità e consulenza ai clienti cui si fa messaggera da decenni la federazione Fiaip.

Una giornata di confronto sui contenuti durante la quale sono intervenuti Luca Santambrogio e Riccardo Borgonovo, presidente e vice della Provincia di Monza Brianza, Fabio Colombo al vertice di Assolombarda, Mauro Capitanio sindaco di Concorezzo che ha reso gli onori di casa ed altri amministratori del territorio del Monzese e Brianza. I saluti finali all'assemblea - che si è svolta allo spazio eventi Artigianato del Gusto di chef Paolo Fumagalli a Concorezzo - sono stati rivolti agli associati e agli ospiti dal segretario del collegio lombardo FIAIP, Luciano Trivari, brillante memoria storica, agente immobiliare dal 1979.

IL VALORE DELLA COMUNICAZIONE'. DOPO IL SUCCESSO DELLA PRIMA EDIZIONE, FIAIP DONNA ORGANIZZA UN NUOVO CICLO DI INCONTRI DEDICATO ALL'HOME STAGING

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

Dopo il grande successo della prima edizione, **Fiaip Donna** ha deciso di organizzare un nuovo ciclo di incontri dedicato all'Home Staging in collaborazione con **EAHSP - European Association of Home Staging Professionals** e con il supporto di **Promo PA Fondazione**.

Si tratta un percorso online gratuito di empowerment professionale aperto a tutte le



nostre associate e ai nostri associati. Data l'elevata partecipazione e l'entusiasmo mostrato durante i precedenti appuntamenti, abbiamo deciso di organizzare un nuovo ciclo di incontri per replicare questa stimolante esperienza. Partendo dal concetto di valore su cui si fonda l'Home Staging, si parlerà di come valorizzare gli immobili presenti nel portafoglio delle agenzie, potenziandone l'immagine e la posizione sul mercato, contribuendo a migliorare l'ambiente di lavoro e la reputazione personale degli agenti portando a un arricchimento e a una crescita sia umana che imprenditoriale. Il nuovo percorso, dal titolo **"Il valore della comunicazione, Home Stagers e Agenti Immobiliari alleati per l'innovazione"**, si compone di un ciclo di cinque incontri online che si terranno nei mesi di maggio, giugno e luglio 2024. I temi affrontati esplorano come l'Home Staging possa innalzare il valore non solo degli immobili gestiti dalle agenzie, ma anche dell'ambiente di lavoro e dell'immagine personale degli agenti e saranno nello specifico: **L'HOME STAGING E I SUOI BENEFICI** (27 Maggio), relatrice

Francesca Greco; INCREMENTA IL TUO FATTURATO GRAZIE ALL'HOME STAGING (4 Giugno), relatore Gabrio Terribile; DOVE COMUNICO? GUIDA ALLA SCELTA DEI CANALI DIGITALI ADATTI A TE O ALLA TUA AGENZIA (11 Giugno), relatrice Tiziana Scano; LEADERSHIP E CARISMA: DARSÌ VALORE, DIFFONDERE VALORE (28 Giugno), relatore Maurizio Caimi; INCREMENTA IL TUO FATTURATO GRAZIE ALL'HOME STAGING (4 Giugno), relatore Gabrio Terribile; LEADERSHIP E CARISMA: DARSÌ VALORE, DIFFONDERE VALORE (28 Giugno), relatore Maurizio Caimi; IL DESIGN DEL COLORE: UNO STRUMENTO PER MIGLIORARE LA QUALITÀ



DEGLI AMBIENTI E ARRICCHIRE L'ESPERIENZA UMANA (18 Luglio), relatore Massimo Caiazza.

In questa seconda edizione del percorso sarà ampliata la panoramica degli aspetti e degli argomenti trattati, che saranno visti anche da un'altra prospettiva, proprio per essere sempre accanto alle nostre associate e sfruttare tutti quegli spazi ormai necessari per svolgere al meglio il lavoro di agente immobiliare, che deve sempre più offrire servizi a 360 gradi, innovativi e al passo con i tempi, assicurando al contempo una preparazione costante per rimanere aderenti al mercato e alle novità che sempre più spesso si prospettano.



IL VALORE DELLA COMUNICAZIONE

Home Stagers e Agenti Immobiliari alleati per l'innovazione

EAHSP - European Association of Home Staging Professionals è felice di offrire a FIAIP e FIAIP Donna, con il supporto di Promo PA Fondazione, un percorso gratuito di empowerment professionale dedicato a tutti i suoi affiliati e alle sue affiliate.

Il programma mira a valorizzare gli immobili presenti nel portafoglio delle agenzie, potenziandone l'immagine e la posizione sul mercato, contribuendo a migliorare l'ambiente di lavoro e la reputazione personale degli agenti e portando a un arricchimento e a una crescita sia umana che imprenditoriale.

27 Maggio | 14.30 - 16.00
L'HOME STAGING E I SUOI BENEFICI

con Francesca Greco

4 Giugno | 14.30 - 16.00
INCREMENTA IL TUO FATTURATO GRAZIE ALL'HOME STAGING

con Gabrio Terribile

11 Giugno | 14.30 - 16.00
DOVE COMUNICO? GUIDA ALLA SCELTA DEI CANALI DIGITALI ADATTI A TE O ALLA TUA AGENZIA

con Tiziana Scano

28 Giugno | 14.30 - 16.00
LEADERSHIP E CARISMA: DARSÌ VALORE, DIFFONDERE VALORE

con Maurizio Caimi

18 Luglio | 14.30 - 16.00
IL DESIGN DEL COLORE: UNO STRUMENTO PER MIGLIORARE LA QUALITÀ DEGLI AMBIENTI E ARRICCHIRE L'ESPERIENZA UMANA

con Massimo Caiazza

“PIANO CASA” PER I SOCIAL: ISTRUZIONI PER L’USO

a cura di **Giuliano Olivati**, Vicepresidente Nazionale FIAIP
 Comunicazione e Social Media

L’importanza della casa nei social network è un tema affascinante, soprattutto quando si considerano le diverse generazioni e il loro approccio alla vita domestica. Millennial e Gen Z hanno visioni e atteggiamenti diversi riguardo alla casa e alla sua rappresentazione online.

Millennial:

Questa generazione, alcuni dei quali hanno già compiuto 40 anni, sta mettendo radici e ha una maggiore consa-

pevolezza di sé stessa e dei propri gusti. Sognano una casa che rispecchi la loro vita e le loro esigenze, indipendentemente dal fatto che siano sposati, separati o single.

L’estetica è importante, ma non necessariamente legata a un alto budget. Molti sono stati influenzati dalla cultura di Ikea e dalla possibilità di creare una casa curata nei dettagli senza spendere troppo.

I Millennial sono stati i primi nomadi digitali, con esperienze internazionali e una forte presenza sui social network.

Gen Z:

Questa generazione è cresciuta con la cultura dell’immagine e dei social network.

La comunicazione online ha influenzato i loro gusti e ha reso la casa un luogo che dovrebbe essere “instagrammabile”.

Desiderano angoli fotografici perfetti per TikTok e Instagram, creando un cloud di immagini che riflettono il loro stile di vita e la loro identità.

Spoiler: la casa non è solo un luogo fisico, ma anche un biglietto da visita digitale. Le immagini e i social network hanno trasformato il modo in cui progettiamo e viviamo gli spazi domestici¹.



Vantaggi e svantaggi di questa tendenza sono importanti da considerare. Ecco una panoramica.

Vantaggi

Espressione di Identità e Gusti:

- Vantaggio: Le piattaforme di social network consentono alle persone di esprimere la propria personalità, stile e gusti attraverso le immagini della loro casa.
- Esempio: Condividere foto di interni ben progettati può ispirare gli altri e creare una comunità di appassionati di design.

Ispirazione e Idee:

- Vantaggio: Le immagini di case con stili diversi offrono ispirazione e idee per la progettazione e la decorazione.
- Esempio: Gli utenti possono scoprire nuove tendenze, colori e materiali da utilizzare nella propria casa.

Networking e Comunità:

- Vantaggio: Le piattaforme sociali creano spazi per connettersi con altre persone interessate al design e alla casa.
- Esempio: Gruppi e hashtag specifici consentono di condividere esperienze e risorse.

Svantaggi

Pressione Sociale:

- Svantaggio: La ricerca della casa "perfetta" può creare pressione sociale e insicurezze.
- Esempio: Sentirsi inadeguati se la propria casa non corrisponde agli standard delle immagini viste online.

Superficialità e Filtri:

- Svantaggio: Le immagini possono

essere ritoccate e filtrate, creando una visione distorta della realtà.

- Esempio: Una casa potrebbe sembrare impeccabile online, ma nascondere problemi reali come la manutenzione o la pulizia.

Privacy e Sicurezza:

- Svantaggio: Condividere foto della propria casa può compromettere la privacy e la sicurezza.
- Esempio: Informazioni sulla disposizione degli oggetti o la posizione della casa possono essere utilizzate malevolmente.

In conclusione, la rappresentazione della casa sui social network ha vantaggi e svantaggi. È importante trovare un equilibrio tra l'espressione personale e la consapevolezza dei rischi associati.

Bilanciare l'espressione personale con la privacy è fondamentale, specialmente quando si tratta di condividere dettagli sulla propria casa sui social network. Ecco alcune strategie per trovare un equilibrio.

Seleziona Cautamente le Informazioni da Condividere.

- Espressione Personale: Condividi solo ciò che ti rende felice e ti rappresenta autenticamente.
- Privacy: Evita di condividere dettagli specifici che potrebbero compromettere la tua sicurezza o quella della tua casa.

Limita la Geolocalizzazione

- Espressione Personale: Puoi condividere foto della tua casa senza rivelare la posizione esatta.
- Privacy: Disattiva la geolocalizzazione o condividi solo informazioni generali sulla tua area geografica.

Occhio alla Sicurezza

- **Espressione Personale:** Mostra parti della tua casa che ti rendono orgoglioso.
- **Privacy:** Evita di mostrare dettagli che potrebbero essere utilizzati per identificare la tua casa o la tua routine.

Limita le Informazioni Personali

- **Espressione Personale:** Condividi storie e dettagli che ti riguardano.
- **Privacy:** Evita di condividere informazioni personali come nomi completi, indirizzi o numeri di telefono.

Imposta Limiti di Condivisione

- **Espressione Personale:** Decidi quali

parti della tua casa vuoi condividere.

- **Privacy:** Stabilisci limiti chiari su ciò che non vuoi mostrare online.

Pensa alle Implicazioni a Lungo Termine

- **Espressione Personale:** Considera come le tue immagini potrebbero influenzare la tua reputazione online.
- **Privacy:** Rifletti sul fatto che ciò che condividi potrebbe rimanere online per molto tempo.

In sintesi, condividere la tua casa sui social network può essere gratificante, ma è importante farlo in modo consapevole e responsabile.

LA SINERGIA TRA IMMOBILIARE E CREDITO NELL'ERA DELLE NUOVE DIRETTIVE

a cura di **Roberto Bassani**, Direttore Generale Auxilia Finance



Negli ultimi anni, l'intersezione tra il settore immobiliare e quello del credito ha assunto un'importanza sempre maggiore, alimentata da nuove direttive e normative che pongono l'accento sull'importanza di una collaborazione sinergica tra le filiere coinvolte. In particolare, le direttive europee green e quelle concernenti l'impatto delle normative sulle valutazioni immobiliari hanno reso imprescindibile il rapporto costante tra il mondo del credito e gli attori del mercato immobiliare al fine di garantire servizi completi e qualificati ai clienti, oltre a conformarsi alle disposizioni normative vigenti.

Nello specifico, la direttiva europea case green ha introdotto una serie di pre-

scrizioni volte a promuovere la sostenibilità ambientale e la riduzione delle emissioni di carbonio nell'ambito delle attività economiche, compreso il settore immobiliare. Inoltre, impone nuove regolamentazioni riguardanti la progettazione, la costruzione e la gestione degli edifici, influenzando direttamente il processo di valutazione e finanziamento immobiliare. Ad esempio, gli immobili che rispettano determinati standard di efficienza energetica possono godere di condizioni più favorevoli nei finanziamenti, mentre quelli meno efficienti potrebbero subire penalizzazioni.

Parallelamente, le normative sulle valutazioni immobiliari hanno subito un'evoluzione significativa, con un'attenzione crescente alla trasparenza e all'accuratezza delle valutazioni stesse, che svolgono un ruolo critico nel processo di concessione del credito, poiché influenzano l'importo del finanziamento ed il rischio associato all'operazione. Le normative mirano a garantire che le valutazioni siano condotte in modo imparziale, considerando tutti i fattori rilevanti, e che i valori assegnati agli immobili riflettano il loro reale valore di mercato. È quindi essenziale che le diverse filiere coinvolte nel processo di transazione immobiliare collaborino in modo sinergico: le banche, le agenzie immobiliari,

le società di perizia e i notai devono interagire costantemente per garantire la conformità alle disposizioni normative e la corretta esecuzione delle compravendite. La documentazione propeudica necessaria alla stipula degli atti deve essere accuratamente valutata e presentata, richiedendo un'interazione fluida e tempestiva tra tutte le parti coinvolte.

La sinergia descritta ha anche un impatto sull'economia nel suo complesso e sui risparmiatori, in quanto gli immobili rappresentano un'importante componente del patrimonio nazionale ed il loro finanziamento svolge un ruolo cruciale nel sostenere l'attività economica. Garantire che gli immobili finanziati rispettino le disposizioni normative e le direttive europee è essenziale per mitigare i rischi e proteggere gli interessi dei risparmiatori che investono in prodotti di credito legati al settore immobiliare.

La complessità normativa e operativa

richiede un alto livello di preparazione da parte dei professionisti del settore, inclusi agenti immobiliari e consulenti del credito, che devono essere sempre aggiornati sulle ultime disposizioni, oltre a possedere competenze tecniche e analitiche per valutare l'idoneità degli immobili per il finanziamento.

In sintesi, la sinergia tra il settore immobiliare e quello del credito è diventata sempre più cruciale nell'era delle nuove direttive europee e delle normative in continua evoluzione. La collaborazione tra le filiere coinvolte è essenziale per offrire servizi completi e conformi, garantendo al contempo la tutela del patrimonio immobiliare ed il rispetto degli interessi dei clienti e facilitando l'intervento degli istituti per erogare i finanziamenti richiesti. Investire nella preparazione e nell'aggiornamento dei professionisti del settore è fondamentale per affrontare con successo le sfide di un mercato sempre più complesso e regolamentato.

Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

Abi: per acquisto casa a famiglia media servono 'solo' 3 anni e 1 mese di reddito

Una famiglia media italiana per acquistare una casa media ha bisogno, a marzo 2024, di 3 anni e 36 giorni del suo reddito. Il dato, calcolato dall'Abi nel Rapporto immobiliare 2024 redatto in collaborazione con l'Omi dell'Agenzia delle Entrate, è in lieve miglioramento rispetto a quello di fine 2023 quando, alla stessa famiglia media, servivano 3 anni e 42 giorni di reddito. L'Abi calcola l'indice di accessibilità all'acquisto della casa, preferendo la definizione inglese di 'Affordability index', che misura la capacità di una famiglia di poter acquistare o meno una casa. L'indice pari a zero rappresenta lo spartiacque tra poter acquistare o meno. L'indice a marzo 2024 viene calcolato all'11,8% quindi in miglioramento rispetto a dicembre (11,6%). Alla fine del 2022 le condizioni espresse dall'indice erano tuttavia molto migliori (quasi due punti percentuali in più) in quanto non si era ancora pienamente materializzato l'effetto del rialzo dei tassi da parte della Bce sui tassi dei mutui casa. Lo scorso anno poi, a prescindere dal forte rialzo dei mutui, la crescita dei prezzi immobiliari - indica il rapporto - è risultata meno dinamica di quella del reddito: nel complesso del 2023 il costo medio annuo di acquisto di una casa media era pari a poco più di 154 mila euro, di 1,7 punti percentuali in più rispetto al dato di un anno prima ma di oltre 9 punti percentuali in meno rispetto al punto di massimo toccato nella media del 2011. Nei primi tre mesi di quest'anno la situazione è cambiata ancora osserva il rapporto Abi-Omi. I tassi hanno iniziato a

ripiegare, anticipando il 'taglio' Bce atteso dai mercati per giugno, e sta proseguendo il miglioramento del prezzo relativo delle abitazioni, con conseguente risalita dell'indice di accessibilità all'acquisto della casa.

Case green: Deloitte, per attuare direttiva Ue servono investimenti 800-1.000 mld

Per attuare la direttiva Case Green e riqualificare il patrimonio immobiliare nazionale sarebbero necessari tra gli 800 e i 1.000 miliardi di investimenti in un contesto come quello italiano, in cui oltre otto edifici residenziali su dieci sono obsoleti. E' quanto emerge da un'analisi di Deloitte, secondo cui se si analizza la percentuale di immobili di classe energetica F e G si vede che in Italia gli edifici appartenenti a questa categoria sono oltre il 60%, mentre in Germania arrivano al 45%, in Spagna al 25% e in Francia appena al 21%. La nuova legislazione europea, che entrerà in vigore il 28 maggio, stabilisce nuove misure che imporranno ai governi europei un miglioramento strutturale dell'efficienza energetica degli edifici per abbattere i consumi energetici e le emissioni di Co2. L'obiettivo è tracciare un percorso per raggiungere un parco edifici neutrale dal punto di vista climatico entro il 2050 tramite riduzione del consumo energetico, azzeramento delle emissioni, eliminazione delle caldaie alimentate a combustibili fossili e installazione di pannelli solari. Quanto alla sua attuazione, la Commissione prevede che ogni stato membro possa declinare la normativa sul proprio territorio in maniera autonoma, purché almeno il 55% del

calo di energia derivi dalla ristrutturazione degli edifici con classi energetiche meno efficienti. Secondo la rielaborazione di Deloitte da dati Istat, nel 2024 il parco immobiliare italiano è costituito da più di 13 milioni di edifici, di cui circa l'89% a uso residenziale. Gli immobili produttivi e commerciali rappresentano solo il 2% ciascuno del patrimonio complessivo, mentre gli edifici con altra destinazione d'uso corrispondono a circa il 7% del totale. Oltre l'83% degli edifici residenziali risulta costruito prima del 1990 - un dato leggermente più alto della media Ue (76%) - e più della metà (57%) è risalente a prima degli anni Settanta. L'obsolescenza degli edifici è considerata una delle principali cause di inefficienza energetica degli immobili.

Rendere la direttiva europea Case Green un'opportunità di crescita per il Paese è possibile. Per farlo, però, serve una soluzione sistemica capace di indirizzare le criticità patrimoniali ed economiche che la direttiva Energy Performance of Buildings Directive potrebbe far ricadere sui cittadini e sul sistema bancario in assenza di una strategia coordinata', ha detto Claudio Scardovi, partner Deloitte responsabile per M&A e Private Equity, sottolineando che 'serve, dunque, un piano programmatico che coinvolga developer e costruttori, investitori istituzionali e retail e il sistema bancario, con il contributo mirato dello Stato, a supporto del built environment del Paese e di un settore strategico per la competitività e per il benessere di tutta l'Italia'. Senza una visione sistemica, la nuova direttiva europea potrebbe portare a una serie di impatti e rischi per le banche italiane. Per esempio, potrebbe registrarsi un aumento dell'esposizione al rischio, con una potenziale svalutazione degli asset a garanzia delle banche e un impatto negativo sui Risk Weighted As-

sets (Rwa) delle banche e dei loan to value dei mutui erogati. Inoltre, potrebbe esserci una limitazione nell'erogazione del credito, con una stretta sulla vendita di prodotti finanziari associati a immobili con alti consumi energetici, alcuni dei quali diventeranno non più affittabili. Infine, c'è il tema di una possibile revisione delle regole Ue per le maggiori banche, che potrebbe avere un maggior impatto per quelle italiane, visto il contesto sistemico peggiore rispetto agli altri Paesi. 'Il parco immobiliare residenziale italiano rappresenta circa il 55% della ricchezza complessiva delle famiglie Italiane. Per questo, è necessaria una strategia per far sì che la direttiva non si trasformi in un buco nero, ma, al contrario, diventi un'opportunità. Si tratta di un processo lungo e articolato che chiama in causa tutti i soggetti in campo e che deve essere affrontato sotto il profilo tecnico, giuridico e finanziario insieme', ha aggiunto Angela D'Amico, real estate sector leader di Deloitte Italia.

Costruzioni: Istat, produzione -3,9% a febbraio, +10,2% su anno

A febbraio si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 3,9% rispetto a gennaio. Nella media del trimestre dicembre 2023 - febbraio 2024 la produzione nelle costruzioni aumenta del 3,6% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice grezzo registra un incremento del 10,2%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 5,9% (i giorni lavorativi di calendario sono stati 21 contro i 20 di febbraio 2023). Nella media dei due mesi del 2024, l'indice grezzo aumenta del 13,6%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 9,4%. Lo rileva Istat.

Usa: vendite case esistenti -4,3% a marzo, sotto le attese

A marzo, le vendite di case esistenti negli Stati Uniti hanno registrato un ribasso superiore alle attese. L'indicatore, stilato dall'associazione di settore National Association of Realtors (Nar), è sceso del 4,3% rispetto al mese precedente a un tasso annualizzato di 4,19 milioni di unità, con il consensus a 4,2 milioni. Il prezzo mediano di una casa esistente è salito del 4,8% rispetto a un anno prima a 393.500 dollari, il nono mese consecutivo di aumenti annuali. Per esaurire completamente le case disponibili per la vendita servirebbero 3,2 mesi, in rialzo dai 2,9 mesi di febbraio e dai 2,7 mesi del marzo 2023.

Usa: richieste nuovi mutui +3,3%, tassi interesse ai massimi da dicembre

Le richieste di nuovi mutui negli Stati Uniti hanno registrato un rialzo, così come i tassi d'interesse. La scorsa settimana, le richieste totali sono aumentate del 3,3% rispetto alla settimana prima, secondo i dati della Mortgage Bankers Association. Il tasso d'interesse medio su un mutuo fisso a 30 anni è salito dal 7,01% al 7,13%, il massimo dallo scorso dicembre; a metà ottobre, era sopra l'8%. Le domande per rifinanziare un mutuo per la casa, le più suscettibili di cambiamenti settimanali dovuti ai tassi, sono aumentate dello 0,5% rispetto alla settimana precedente e dell'11% rispetto a un anno fa. Le domande per i mutui per comprare casa sono aumentate del 6% rispetto alla settimana prima e sono in calo del 10% rispetto a un anno fa.

Venezia: 10 mln per il recupero di 2 edifici dell'Arsenale

La Giunta comunale di Venezia ha approvato il progetto definitivo relativo al recupero

dell'edificio Carreri ed ex Centrale elettrica in Arsenale per un investimento di 10 milioni di euro. Gli edifici, oggetto di intervento di consolidamento e restauro polifunzionale per attività espositive e culturali, sono situati nell'area sud dell'Arsenale di Venezia tra lo Stradal Campagna e la Darsena Grande. Di proprietà del Comune, rappresentano due momenti rilevanti nella storia edilizia dell'Arsenale, in particolare per la presenza di importanti testimonianze di archeologia industriale relative alla prima cabina elettrica e di trasformazione dell'Arsenale. 'L'operazione - spiega l'assessore ai Lavori pubblici, Francesca Zaccariotto - rientra nel piano di sviluppo e potenziamento delle attività de La Biennale di Venezia in funzione della costruzione di un polo permanente di eccellenza nazionale e internazionale'. Il Soggetto attuatore sarà la Fondazione La Biennale di Venezia. La Biennale di Venezia, grazie a uno stanziamento di 169,5 milioni di euro, rientra tra i 14 progetti strategici inseriti dal Governo nel Piano per i Grandi attrattori culturali in seno al Piano nazionale di ripresa e resilienza. Il progetto è articolato in diversi interventi di recupero, che riguardano l'Arsenale di Venezia, il Padiglione Centrale e i Giardini della Biennale, le strutture della Mostra del Cinema al Lido.

Covivio: completato acquisto da Generali di 8,3% Covivio Hotels, sale a 52,2%

Covivio ha perfezionato l'acquisizione, annunciata a febbraio, della quota dell'8,3% detenuta da Generali nella sua controllata Covivio Hotels, in cambio di nuove azioni Covivio. Come si legge in una nota, 'aumentando l'esposizione al settore alberghiero al 20% (dal 17% alla fine del 2023), questa operazione segna un passo importante nel rafforzamento di Covivio in questa asset class in cresci-

ta'. Il rapporto di cambio per l'operazione è di 31 azioni Covivio per 100 azioni Covivio Hotels, post stacco del dividendo 2023. Generali si è impegnata a non trasferire le azioni Covivio ricevute in cambio delle sue azioni Covivio Hotels fino al 31 luglio 2024. Covivio detiene ora il 52,2% delle azioni e dei diritti di voto di Covivio Hotels. Questo rafforzamento potrà proseguire con il lancio di un'offerta pubblica di scambio per il restante 47,8% del capitale di Covivio Hotels. Con l'acquisizione, che rappresenta l'equivalente di 500 milioni di euro di patrimonio, Covivio rafforza la sua posizione in uno dei portafogli di maggiore qualità sul mercato, che comprende 313 hotel di prima categoria, l'89% dei quali si trova nelle principali città turistiche europee come Parigi, Berlino, Roma, Londra, Barcellona e Madrid. Il rafforzamento avrà un impatto positivo sull'utile netto ricorrente (utile Epra rettificato) per azione di circa +1% (quasi neutro per il Nav, a -0,3%). La guidance sull'utile netto ricorrente per il 2024 comunicata a metà febbraio 2023 (di circa 440 milioni di euro) non tiene conto di questa operazione, il cui impatto sarà specificato in occasione dei risultati semestrali del 2024. Anche gli indicatori di indebitamento di Covivio miglioreranno: Covivio Hotels avrà un rapporto Ltv del 34% e un rapporto debito netto/Ebitda di 8,5 volte. Nelle prossime settimane, Covivio lancerà un'offerta pubblica di scambio obbligatoria, sotto forma di offerta semplificata, per il restante capitale sociale di Covivio Hotels, alle stesse condizioni del conferimento da parte di Generali. Covivio non intende attuare uno squeeze-out al termine dell'offerta, né realizzare una fusione entro 12 mesi dalla sua chiusura.

Immobiliare: Sala, su urbanistica agito in buona fede ma resta preoccupazione

Il sindaco di Milano, Giuseppe Sala, ribadisce la 'buona fede' rispetto ai progetti di urbanistica finiti sotto la lente della Procura di Milano. 'Siamo preoccupati fin dall'inizio. Bisogna capire adesso quanto tempo ci vorrà per arrivare ad un chiarimento, prendo atto del fatto che la procura non è d'accordo con quello che abbiamo fatto', ha detto Sala, interpellato sulle inchieste, a margine della presentazione del nuovo masterplan del progetto per Milano Santa Giulia. 'Non stiamo prendendo atto di avere sbagliato, ma continuiamo a ritenere di essere stati totalmente in buona fede', sottolinea Sala. 'Visto che la procura svolge un ruolo, non possiamo non considerarlo e stiamo ritardando la nostra azione. Siamo in una transizione e, finché non sappiamo con certezza cosa si può e non si può fare, è un problema, quindi la preoccupazione c'è e anche l'azione per cercare di abbreviare i tempi di questa incertezza'.

Jll: partnership strategica con Evogy per decarbonizzazione settore real estate

Jll, attiva nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare, ha siglato una partnership strategica con Evogy, azienda specializzata in servizi data driven per la digital energy, con l'obiettivo di soddisfare le nuove esigenze del mercato real estate in termini di sostenibilità e digitalizzazione. Questa collaborazione risponde alla crescente domanda di servizi orientati a ridurre l'impatto ambientale del settore immobiliare, responsabile di circa il 40% delle emissioni a livello globale. L'unione dell'expertise di Jll nel settore immobiliare e di Evogy nella fornitura di soluzioni 'Energy-as-a-Service' (EaaS) per l'efficientamento energetico e la

sostenibilità ambientale consentirà di offrire un servizio di consulenza a 360 gradi, con soluzioni chiavi in mano personalizzate. 'Con questa partnership vogliamo ampliare i servizi dedicati ai nostri clienti, offrendo soluzioni personalizzate in grado di ottimizzare i costi e l'impatto ambientale legato agli immobili, supportandoli nel raggiungimento dei loro obiettivi Esg', ha

detto Barbara Cominelli, Ceo di Jll Italia. La partnership tra Jll ed Evogy mira a dare risposta concreta alle nuove aspettative del mercato, in un contesto in cui il 91% degli occupier dichiara di essere disposto a pagare un premio per spazi tech-enabled e, nel 45% dei casi, prevede di adottare sistemi volti a gestire l'energia e le emissioni dei propri edifici entro 2024.



Dove vivono gli europei? Dagli appartamenti della Spagna alle villette in Irlanda, il divario abitativo Ue

Il 65% della popolazione spagnola vive in un appartamento, una percentuale di 15 punti superiore alla media europea e molto lontana da altri paesi come l'Irlanda, dove ad adottare tale soluzione abitativa è solo il 10% della popolazione

di **Ana Somavilla, Justina Maciūnaitė, Afrodite Tziantzi e Michela Finizio**

Riunioni di quartiere, condivisione di spazi in cui stendere i panni e persino la fila al solito fornaio per comprare il pane. Se per gli spagnoli è una realtà abituale, per il resto d'Europa non è così comune. Infatti, la Spagna è il paese europeo con il maggior numero di persone che vivono in appartamenti: il 65%, stando agli ultimi dati Eurostat.

«La convivenza fa parte della nostra cultura», afferma Sergio Nasarre, professore di diritto civile e fondatore della Cattedra UNESCO sull'abitare dell'Università Rovira i Virgili di Tarragona. Questa predisposizione, spiega, deriva dal concetto di proprietà orizzontale, nato dallo spirito di democratizzazione dell'accesso alla proprietà. Secondo l'esperto, l'unità abitativa

nota come appartamento rispondeva alla necessità di ricostruire il patrimonio abitativo dopo la conclusione della guerra civile spagnola nel 1939, raggiungendo la massima espansione nel 1960.

Questa soluzione avrebbe consentito di suddividere il suolo urbano per creare un sistema abitativo più «accessibile», che implica indirettamente «la condivisione della vita di quartiere». Gloria Román, dottore di ricerca in Storia Contemporanea presso l'Università di Granada, delinea il contesto storico e assicura che questa dignificazione sia dell'appartamento che della proprietà è da attribuire alle politiche promosse durante il regime franchista e dopo il massiccio esodo rurale alla fine degli anni Cinquanta.

«Il contrasto era elevato, perché si passava dalla miseria conseguente alla guerra civile al presunto progresso degli anni Sessanta», chiarisce Román. Inoltre, aggiunge che si è trattato di un processo in cui i beni di consumo e il loro possesso «sono diventati simboli di prosperità e progresso». Ampliando la questione al contesto internazionale, secondo il confronto pubblicato da Eurostat, Svizzera (63,4%) e Germania (62,7%) occupano la seconda e la terza posizione della classifica, dietro alla Spagna.

Al contrario, Belgio (22,4%), Paesi Bassi (18,7%) e Irlanda (10,6%) si trovano in fondo, poiché hanno scommesso maggiormente sul modello abitativo unifamiliare.

Il caso dell'Irlanda è un esempio di costruzione orizzontale. Le leggi sull'edilizia abitativa non mirano a produrre il maggior frazionamento del territorio, ma piuttosto a generare un tessuto urbano rado e distante, che si traduce in un maggior potere per il proprietario. Il governo ha studiato i costi di costruzione rispetto alla media europea e ha concluso che non vi è una differenza così significativa tra il parco immobiliare di appartamenti e l'attuale rete di case unifamiliari. In definitiva, si tratta di un sistema strutturato per produrre il massimo valore dal terreno.

Ciò ha provocato una crisi abitativa per molti giovani. L'anno scorso i prezzi e gli affitti sono raddoppiati rispetto agli ultimi 10 anni, mentre i salari sono aumentati del 13%. A questo si aggiunge il fatto che, nel 2022, era già il Paese più caro dell'Unione Europea. La media europea si attesta al 52%, un dato motivato e condizionato dallo stato del settore immobiliare e dall'immagine sociale della

proprietà in ogni paese. Non vi è quindi una variazione della tendenza a seconda della posizione sulla mappa (nord-sud), come accade con altri indicatori, soprattutto quelli associati al reddito, anche se ci sono fattori in comune tra alcuni dei paesi del Sud.

È il caso di paesi come Malta (qui, il 58,1% della popolazione vive in appartamenti), Grecia (58,2%) o Italia (57,1%), che mantengono livelli superiori alla media europea. Per Nasarre, fanno parte della tradizione mediterranea e, assicura, condividono questo fattore sociologico di vicinanza.

Dalla polykatoikia greca al centro di Vilnius

Anche Tomas Malutas, professore di geografia sociale all'Università Harokopeion di Atene, riflette su questa tradizione. A suo parere, le fasi di industrializzazione di ogni regione d'Europa hanno segnato anche l'affermarsi o meno in modo prevalente dell'edilizia verticale. «Fino al 1950, il comune di Atene contava meno di 1000 polykatoikias. Nel 1980 erano 35mila. Questo è stato un grande cambiamento per il settore edile greco», afferma Thomas Malutas, professore di geografia sociale presso l'Università Harokopeion di Atene. Polykatoikia è il termine greco che indica «una casa per molti».

Le prime *polykatoikias* urbane sotto forma di edificio sono comparse nel centro di Atene all'inizio del XX secolo ed erano abitate principalmente da residenti di classe alta e medio-alta. È stato dopo la seconda guerra mondiale che hanno preso piede come soluzioni economiche per ospitare molte persone in agglomerati di appartamenti su terreni piuttosto

piccoli. Secondo Malutas, in tutto questo processo è degno di nota lo sviluppo del sistema di «Antiparochi» per la proliferazione della democratizzazione delle abitazioni e della proprietà orizzontale, che è diventato il metodo di finanziamento più comune per la costruzione di condomini a partire dagli anni Cinquanta.

Questo contratto tra costruttore e proprietario terriero divideva quindi la proprietà in base all'investimento e portava alla nascita di alloggi a prezzi più accessibili, anche per la classe medio-bassa della città. L'esperienza di Marija, 31 anni, di un piccolo villaggio della Lituania, è un altro esempio di questa realtà in alcuni paesi europei. Ha scoperto la vita in appartamento solo quando si è trasferita nella capitale del suo paese. «Non posso permettermi di comprare una casa qui, ma posso permettermi un appartamento».

Sebbene senta la mancanza di vivere in un ambiente naturale, può compensare con dei brevi viaggi. Ora apprezza la vita in comunità e organizza persino la pulizia delle finestre, racconta felicemente. Secondo i dati forniti dall'agenzia nazionale di statistica lituana al portale Delfi, si stima che tra il 2004 e il 2022 sono state costruite oltre 190mila nuove case unifamiliari e oltre 60mila nuovi condomini.

Il numero di case unifamiliari è cresciuto più rapidamente del numero di condomini.

«La domanda di appartamenti rimane superiore», afferma l'agente immobiliare lituano Arūnas Ragelis. In particolare, spiega, gli appartamenti venduti sono quasi il doppio delle case, stando ai dati sulle transazioni immobiliari.

Essere proprietari in Europa

La Spagna non è solo una nazione di appartamenti, ma anche di proprietari. Secondo gli ultimi dati pubblicati dall'INE (Istituto Nazionale di Statistica spagnolo), nel 2021 il 75,2% delle famiglie risiedeva in una casa di proprietà. Secondo Nassarre, la Spagna è anche uno dei Paesi europei con un «minore indebitamento» legato alle abitazioni. «Alla fine, gli appartamenti erano più economici da costruire e quindi da acquistare», chiarisce Román. Questa accessibilità, unita alla necessità di costruire sul tessuto urbano delle città, ha spinto a preferire la casa di proprietà.

Tuttavia, la dottoressa assicura che questa tendenza si sta dissolvendo a causa di «modelli culturali e un contesto di precarietà» che lasciano spazio all'affitto. Oggi, l'aumento del movimento nel mercato degli affitti e la crescita dei prezzi a un ritmo più rapido di quello dei salari hanno incoraggiato una divisione degli alloggi ancora maggiore. Secondo il professore, questa situazione sfocia in un peggioramento delle condizioni di vita: «Non si tratta di un'ulteriore frammentazione», assicura, perché ciò porterebbe a un aumento degli alloggi non a norma. Sergio, 33 anni, di Valladolid, ha scelto di acquistare un appartamento sulla Costa del Sol perché «il mutuo era meglio dell'affitto».

Lo stesso vale per la Grecia, dove il tasso di proprietà è del 78,2%. «Per noi, come per molte altre giovani coppie, non si è trattato di una scelta, ma di una semplice questione di disponibilità», spiega Andreas, 35 anni, residente ad Atene. È riuscito a ottenere un aiuto pubblico per comprare la casa che lui e la moglie avevano affittato alla periferia della città. «Il

prestito approvato dal governo non era sufficiente per comprare un appartamento decente, perché dopo l'annuncio del programma, i prezzi degli edifici più vecchi sono aumentati e la disponibilità è diminuita», aggiunge precisando che la loro casa attuale non sarebbe ideale se volessero mettere su famiglia.

Tuttavia, è grato per l'aiuto ricevuto perché «i prezzi sono troppo alti, le case disponibili sono troppo poche e i nostri salari sono troppo bassi». Tuttavia, le condizioni familiari rimangono una priorità per alcuni. Come nel caso di Mercedes, 58 anni, che ha deciso di investire in una casa pensando al comfort della sua famiglia. «Volevamo che i miei due figli, ancora piccoli, avessero abbastanza spazio per giocare», confessa. Fattori come il livello di reddito, la capacità di indebitamento e lo stile di vita sono indicati da Tada Šarūnas, dottore in sociologia lituano, per spiegare il tasso di proprietà del suo paese, che si attesta all'88%.

«Osservando le grandi città, per qualche tempo si è assistito al fenomeno della suburbanizzazione, in cui la gente preferisce trasferirsi in periferia e comprare la propria casa. Ma i dati dell'ultimo censimento mostrano come, almeno a Vilnius, vi sia una tendenza leggermente diversa», aggiunge. «In centro i terreni sono molto più costosi che in campagna o nelle zone rurali, ma probabilmente lo spazio a disposizione è minore rispetto a una casa lontana dai centri urbani. In fin dei conti, si tratta di una diversa misurazione del lusso», spiega Šarūnas.

Italia, presente e futuro dell'affitto

La perdita del potere d'acquisto delle

famiglie italiane e l'aumento dei tassi di interesse stanno cambiando il rapporto con l'affitto. Chi sceglie l'affitto dichiara quasi sempre di preferirlo in quanto «unica soluzione possibile» a causa della mancanza di risorse finanziarie sufficienti per accedere al mercato dell'acquisto. Analizzando la capacità finanziaria, il 34,8% delle famiglie prevede di avere difficoltà a pagare l'affitto (+3% rispetto al 2022).

L'ultima indagine 2023 sulle famiglie italiane presentata dalla società di consulenza Nomisma nell'ambito del 16° Rapporto sulla Finanza per l'Abitare 2023 conferma la tendenza: il numero di compravendite è diminuito. «Nel 2023, l'aumento dei prezzi delle case e l'incremento dei tassi di interesse sui mutui hanno contribuito a consolidare il ruolo dell'affitto come soluzione, almeno teoricamente, più sostenibile, temporanea e dal minor compromesso», commenta Francesca Zirnstein, direttrice generale Scenari Immobiliari. In definitiva, il mercato italiano sta registrando un aumento dei tassi di interesse sui mutui, un incremento dei prezzi di vendita e un aumento della domanda nel breve periodo. Giuseppe Crupi, CEO di Abitare Co. chiarisce: «La scarsità di abitazioni ha esercitato e continua a esercitare un'enorme pressione sugli affitti nelle grandi città».

**L'articolo rientra nel progetto di giornalismo collaborativo Pulse ed è stato scritto da Ana Somavilla di El Confidencial (Spagna), Justina Maciūnaitė di Delfi (Lituania), Afrodite Tziantzi di Efsyn (Grecia) e Michela Finizio de Il Sole 24 Ore (Italia)*

MERCATO IMMOBILIARE

I mutui e l'invecchiamento aumentano la domanda di case più piccole

Laura Cavestri

Non ci sono solo le incertezze sui mutui ad incidere sulla percentuale di compravendite. Ma anche la curva demografica, che restringendo i nuclei familiari, determinerà, nei prossimi

anni, un mercato di sostituzione dalla casa grande e onerosa a unità più piccole, per metratura è più efficienti in termini di costi. Secondo Dario Castiglia, ceo e founder di Remax/Italia, sarà questo uno dei tren emergenti nell'immobiliare residenziale dei prossimi anni, con una nuova dinamicità legata alla sostituzione della prima casa con una più piccola o, senza abbandonare la prima, all'acquisto di una seconda casa per godere di un allungamento dell'età pensionabile. «La "casa di famiglia" senza più i figli, che lasciano il "nido", diventa grande e onerosa da mantenere - ha detto Castiglia -. A fronte di queste dinamiche, il Gruppo Re/Max prevede che il cambio casa andrà a incidere sempre più in termini percentuali sul numero totale delle compravendite, privilegiando il passaggio da immobili più grandi a tagli più contenuti. Superfici ridotte quale effetto anche degli ultimi aumenti dei tassi. Entrambi questi fenomeni contribuiranno ad un ritorno dell'interesse per le case di piccole metrature, come mono e bilocali, che hanno perso appeal durante la pandemia a favore di spazi più grandi».

Secondo il ceo e founder di Remax, Dario Castiglia, è già in atto una tendenza che, tra costi dei prestiti e incertezze sul futuro, ma anche famiglie più piccole e "anziane" porterà a un incremento della domanda di mono e bilocali

Secondo l'ultimo *Housing Trend Report* della società, tra gli intervistati, un italiano su cinque ha in programma di acquistare una proprietà entro i prossimi due anni. Gli apparta-

menti in città sono la prima scelta per quasi il 40% dei potenziali acquirenti, pari al doppio di chi cerca nell'hinterland e nelle periferie. È rilevante notare che i giovani italiani dimostrano un forte interesse per il co-living: oltre tre quarti di chi ha meno di 25 anni è disposto ad abbracciarlo se si dimostrerà essere un'opzione più conveniente. I dati italiani confermano, dunque, il trend europeo che vede l'affermarsi del co-living come possibilità di poter vivere nel luogo desiderato con diversi vantaggi: la condivisione dei costi, la presenza di servizi aggiuntivi come palestre e spazi di lavoro e l'opportunità di avere più abitazioni contemporaneamente consentendo loro di passare da un ambiente urbano a uno rurale o addirittura tra città o Paesi diversi. Un entusiasmo che, come prevedibile, diminuisce gradualmente con l'età. Altra tendenza è quella della comproprietà, che attira l'attenzione del 28% degli italiani intervistati, guidato principalmente dalla prospettiva di assicurarsi una seconda casa o una casa per le vacanze. Poco più di un quarto (26,1%) considererebbe la co-ownership come

un modo per condividere l'onere dei costi di manutenzione. La comproprietà emerge come un mezzo per rendere la proprietà di una casa accessibile a molti, con un europeo su cinque che la considera un modo per acquistare un'abitazione che altrimenti sarebbe fuori dalla propria portata finanziaria. Infine, crescendo l'attenzione alla sostenibilità aumenta anche il desiderio di vivere in una "città dei 15

minuti", che offre spazi verdi e tutti i servizi necessari a portata di mano.

Re/Max Italia ha archiviato il 2023 con un fatturato che ha oltrepassato i 104 milioni di euro e transazioni immobiliari per più di 3 miliardi di euro. Guardando al 2024, l'azienda prevede una crescita ulteriore, mirando a un fatturato di 115 milioni di euro e all'espansione della rete con 4.800 affiliati su tutto il territorio nazionale.

MERCATO IMMOBILIARE

Forum innovazione, nel 2050 l'immobiliare varrà il 31% del Pil nazionale

Margherita Ceci

Senza innovazione non si cresce. 610 miliardi di euro di ricchezza generati dalla filiera immobiliare nel 2030, in crescita del 19% rispetto ai 510 del 2023; nel 2050, le stime parlano del 31% del Pil nazionale con il coinvolgimento di 2,5 milioni di addetti. Tutto questo però, a patto che le industrie sappiano intercettare il cambiamento e introdurre nuovi sistemi, ordinamenti e metodi di produzione. Sono le conclusioni emerse oggi nel corso dell'Innovation Forum 2024, in cui Scenari Immobiliari e Dils hanno presentato i risultati del report "Innovare vale - I megatrend al 2030 e 2050 come motori di sviluppo e valore".

Analizzando le possibilità di sviluppo sociale ed economico, immaginando una crescita costante del Pil dell'1,1% all'anno e un andamento in contrazione della popolazione (54,3 milioni di abitanti al 2050), lo studio ha ipotizzato un Pil al 2050 di circa 2.500 miliardi di euro, con distribuzione pro-capite di circa 46 mila euro.

Pnrr e politiche pubbliche

Ma in questo processo di innovazione, quanto conta l'opera pubblica? «Il sistema Paese è il protagonista della trasformazione futura ed è chiamato all'innovazione», ha spiegato al Sole 24 Ore Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «La pubblica ammi-

Lo studio di Scenari immobiliari e Dils presenta i risultati positivi delle previsioni per il futuro

nistrazione è il facilitatore, deve fissare obiettivi e strategie di governance per far ben funzionare i territori e attivare

processi di partenariato pubblico privato, necessari per alcuni temi, quelli a maggiore matrice sociale».

Il Pnrr, con i suoi 200 miliardi e gli obiettivi 2026, gioca il suo ruolo, «atalizzando attenzione, enti e gruppi privati verso investimenti non consueti, tra tutti la valorizzazione tecnologica e la digitalizzazione e investimenti infrastrutturali, tangibili e intangibili», ha continuato Zirnststein. Un importante elemento di avvio, anche se «200 miliardi sono una somma limitata rispetto agli investimenti necessari nell'orizzonte di lungo periodo».

I megatrend futuri

Partendo da cinque fattori strutturali - popolazione e società, territorio e ambiente, politica e geopolitica, istruzione, economia e lavoro - e prevedendo i driver dell'economia e del sistema di connessioni e relazioni, lo studio ha fatto emergere dei megatrend positivi per il prossimo futuro. A disegnare gli equilibri economici, i piani politici, le strutture sociali, le scelte ambientali e i valori del domani saranno efficienza, tecnologia, qualità e cultura. Trend che, se saputi sfruttare, porteranno a una crescita continua del Pil dell'1,1% l'anno.

«I megatrend illustrati nel rapporto - ha

illustrato in apertura dei lavori Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – mostrano un mondo in profonda trasformazione, con una crescente competizione e alla ricerca di nuovi percorsi in ambito sociale ed economico. La riduzione della popolazione in Italia e il calo dell'attività edilizia privata non hanno come conseguenza una contrazione dell'industria dei servizi immobiliari. Anzi, diventa sempre più importante l'innovazione di prodotto per modificare il patrimonio esistente. L'ibridazione delle funzioni sarà la chiave di lettura dei prossimi anni».

Ogni euro di valore aggiuntivo generato dalle industrie del futuro dipenderà da tre componenti che le imprese dovranno intercettare: efficientamento produttivo di processo (tecnologia e specializzazione; pesa per il 28% sulle stime), gestione del rischio (competenza manageriale, tecnica e finanziaria; 17%), nuovi mercati (megatrend; 55%).

La filiera immobiliare

Ma in questo contesto, quanto pesa l'industria dell'immobile? Oggi siamo al 21,6% sul Pil, con poco meno di un milione di addetti. Le stime, per il 2030, salgono al 23,5%, per poi raggiungere il 26,1% nel 2050. «Il settore immobiliare a livello internazionale e anche in Italia si trova a fare i conti con numerosi cambiamenti, che stanno portando a riconsiderare la modalità di fruizione degli spazi e le re-

lative funzioni, anche alla luce dell'evoluzione della domanda», ha spiegato Giuseppe Amitrano, founder e ceo di Dils. Da qui il ripensamento necessario di alcuni segmenti tradizionali che dovranno dattarsi alle necessità di un nuovo stile di vita che inglobi anche il rispetto degli standard Esg. «Allo stesso tempo si stanno sviluppando anche nel nostro Paese nuove asset class legate a macro-trend sociali ed economici come healthcare ed education. Sulla sanità, nel mondo real estate esistono già alcuni esempi le Rsa e gli ospedali privati. L'education è invece un settore ancora poco esplorato dal punto di vista degli investimenti immobiliari, benché animato da una domanda crescente di formazione di qualità».

Verso il 2050

«Il 2030 e 2050 sono obiettivi temporali dipendenti dalle indicazioni europee, sono solo rappresentativi, il processo è in corso - ha concluso Zirnstein -. La velocità con cui si attuerà dipenderà dalle politiche industriali che verranno attivate, dalla volontà dell'imprenditoria e dagli elementi congiunturali di difficile previsione. I risultati si stanno vedendo nelle varie realtà con intensità differente dipendentemente dall'attrattività del territorio, dalla presenza di un'economia più o meno fiorente, dalla qualità strutturale dell'industria immobiliare che opera sul territorio e dalla volontà delle pubblica amministrazione».

MERCATO IMMOBILIARE

Dubai scala la classifica per attrazione e redditività

Lucilla Incorvati

Il mercato residenziale di Dubai, sebbene sia cresciuto molto negli ultimi anni (oltre 20 milioni di abitazioni a fronte di circa 3,5 milioni di residenti) secondo molti osservatori può offrire ancora delle opportunità (ndr il real estate contribuisce al 30% del PIL). Se a gennaio ha raggiunto in termini di vendite il record storico con 9,6 miliardi di dollari, secondo un rapporto di S&P Global, il real estate nel 2024 probabilmente crescerà del 5-7%. A trainare la domanda giovani imprenditori e soggetti con grandi patrimoni.

L'aumento della popolazione volano per la domanda

A fronte di una crescita economica del 2%-3% sostenuta dal settore oil e soprattutto per un 4/5% da tutto il resto, sulla scia di grandi investimenti pubblici e dell'aumento della popolazione (2%/3%), vera spinta alla domanda immobiliare. Le riforme dei governi del GCC sostengono l'avvio di nuove imprese, spingono l'afflusso di espatriati, grazie ai nuovi visti e norme sulla proprietà aziendale. Da non trascurare che proprio a marzo dal Dubai International Financial Centre (DIFC), che quest'anno compie 20 anni, è arrivata la prima legge al mondo sui Digital Assets, nonché un'ulteriore normativa sulla sicurezza e i relativi emendamenti alla legislazione esistente. Questo ha al-

Nel 2023 il valore delle compravendite immobiliari ha superato i 172 miliardi di dollari (+ 20% sul 2022) con rendimenti da locazione che toccano il 6% nel segmento lusso

zato l'interesse su Dubai da parte del mondo tech, dei venture capital e soprattutto di molti giovani imprenditori.

Dubai, Eldorado per banche, fintech ed hedge fund

L'emirato in realtà da tempo sta diventando un Eldorado per banche, hedge fund e fondi di private equity di tutto il mondo. Il numero delle aziende del settore - tra cui i più grandi nomi della finanza mondiale come JPMorgan, Blackrock, Millennium Management e molti altri. - è cresciuto notevolmente in due anni e mezzo, passando da 3.500 a 5.000. I dipendenti sono passati da 29.000 a 40.000, secondo i dati del distretto finanziario (DIFC). Il numero delle fintech nel DIFC è aumentato del 35% in un solo anno (ndr oggi ce ne sono quasi 900). In poco tempo Dubai è diventata la Singapore del Medio Oriente ed è tra i primi 10 centri finanziari più importanti del mondo. Non ha equivalenti in Medio Oriente, Africa e Asia meridionale. In alcune delle zone più esclusive e nei super grattacieli della città il metro quadro viene affittato a caro prezzo: 1000 dollari al mq all'anno per One Zaabel, per esempio. Quasi quanto nella City di Londra, e il doppio del prezzo di La Défense a Parigi. L'imbattibile aliquota fiscale - per lungo tempo 0% sugli utili, oggi 9% - resta un argomento inarrestabile per attirare le aziende con interessi nella zona.

Destinazioni d'elezione per super ricchi

La città è diventata soprattutto un paradiso per gli ultra-ricchi che dagli anni del Covid in avanti ne hanno apprezzato soprattutto la sicurezza, le opportunità negli affari e i vantaggi fiscali. Oggi Dubai ospita 72.500 milionari, di cui 212 cent-milionari e 15 miliardari. La popolazione degli hnwi (high net worth individual) ha raggiunto nel 2023 i quasi 68mila individui (erano 54mila nel 2021). Secondo una ricerca di Henley & Partners gli Emirati Arabi Uniti attireranno 4.500 nuovi milionari entro la fine del 2024, rendendo gli Emirati Arabi Uniti il secondo paese più popolare per la ricollocazione degli Uhnwi (ultra high net worth individual). La maggior parte in arrivo da Regno Unito, Russia, Libano, Turchia, Sud Africa, Nigeria, Hong Kong, Pakistan e Cina. Ma anche il numero di indiani è cresciuto moltissimo.

Turismo in crescita

Posizionata tra Europa, Asia e Africa Dubai è un hub eccezionale. Da non trascurare poi la forte ripresa del turismo, sostenuta da iniziative pubbliche che continuano a migliorare le prospettive per compagnie aeree, il tempo libero e l'ospitalità caratterizzata da strutture iconiche, ristoranti di fama, molte occasioni di intrattenimento e shopping mall unici. Solo quest'anno a Dubai sono previsti nuovi arrivi di catene internazionale e/o espansioni di quelle esistenti. Hanno appena aperto One&Only One Za'abeel, progettato dallo studio di fama mondiale Nikken Sekkei, un'opera mozzafiato dal design rivoluzionario, destinata a imporsi quale nuova icona di Dubai. E' lì che è appena arrivato SIRO One Za'abeel, primo hotel a marchio SIRO del Gruppo di

ospitalità di lusso Kerzner International (vi fanno parte i brand One&Only e Atlantis Resort). A Palm Jumeirah è arrivato Th8 Palm Dubai Beach Resort de la Vignette Collection, mentre il Vida Creek Beach è il più recente tra gli hotel di lusso inaugurati nell'area del Dubai Creek Harbour. E ancora a gennaio è stato inaugurato il nuovissimo Atlantis The Royal che svetta a 185 metri sopra il livello del mare nell'iconica Palm Jumeirah. L'eccellenza italiana del Bulgari Hotels and Resort sulla spiaggia di Jumeirah allarga la sua dimensione con un nuovo sviluppo immobiliare dell'area sempre a firma Antonio Citterio Patricia Viel. Infine, nel 2025 sono previste le aperture di Gran Meliá Dubai Jumeirah e Zuma Dubai. E se qualcuno avverte sui rischi di un possibile inversione ciclica e un raffreddamento del mercato residenziale nei prossimi 12-18 mesi dopo tre anni di boom, in realtà un'inflazione contenuta secondo molti preserverà il potere d'acquisto dei consumatori e i margini degli sviluppatori, visto che i costi di costruzione sono diminuiti.

Numeri record

Dubai ha registrato nel 2023 un record di 1,6 milioni di operazioni (dalle transazioni immobiliari ai contratti di affitto), in crescita del 16,9% sul 2022. Il valore delle vendite nel 2023 ha superato 634 miliardi di AED (172 miliardi di dollari, + 20% sul 2022) pari a circa 166.400 operazioni (+36% rispetto al 2022). A trainare questa crescita ben 157.798 investimenti di 113.655 proprietari, tra cui 71.002 nuovi investitori (20% sul 2022) di cui la quota dei non residenti è aumentata e costituisce il 42% del totale dei nuovi investitori. Gli investitori stranieri hanno contribuito

con 75,2 miliardi di dollari. «Il continuo successo di Dubai tra i super ricchi deriva dalla sua maturità come vera città globale con infrastrutture di livello mondiale, una qualità della vita senza pari, la stabilità e una vasta gamma di occasioni immobiliari». sottolinea George Azar, Ceo e Chairman Sotheby's International Realty Dubai e Londra. - Gli immobili extra lusso registrano un trend di forte crescita. Considerando il totale mercato immobiliare della città questa fascia in cui noi controlliamo circa il 90% (immobili del valore superiore ai 10 milioni di dollari) rappresenta circa il 6%; il 70% riguarda invece la fascia di immobili il cui valore va dai 300 a 400 mila euro e il 24% nel mezzo». Tra gli investitori esteri ci sono anche gli italiani con grandi disponibilità secondo i quali oggi Dubai, tra le metropoli mondiali, regge il confronto solo con New York come emerge dai dati di LuxuryEstate.com che ha indagato sulle preferenze degli italiani altospendenti in merito ad acquisto e locazione di immobili di pregio all'estero.

Valori e rendimenti

Rispetto ad altre grandi metropoli Dubai sembra vincere in convenienza. Il prezzo per piede quadrato (pari a 0,0929 metri quadrati) per le proprietà ultra-lusso è più basso se confrontato con altre città di lusso nel mondo. Un milione di dollari può far acquistare ben 1.130 piedi quadrati di proprietà di lusso a Dubai rispetto ai soli 183 piedi quadrati di Monaco, i 226 di Hong Kong, i 335 di New York, i 336 di Londra e Singapore, i 398 di Ginevra, i 420 di Los Angeles. Passando ai rendimenti medi da locazione la maggior parte delle città sopra elencate offre rendimenti da locazione tra il 2-3%, che

scende per le proprietà di lusso. Al contrario a Dubai i rendimenti degli affitti si aggirano in media intorno al 4/5% che sale al 5-6% in aree di lusso come Palm Jumeirah, Downtown Dubai e Dubai Hills Estate. Tra le zone più ricercate sia per l'acquisto sia per la locazione ci sono le ville di Palm Jumeirah il cui prezzo ha registrato un aumento del 2,85%, mentre i prezzi degli appartamenti JVC sono aumentati del 4%. Altre zone di investimento privilegiate sono Downtown, District 1 MBR e Dubai Creek Harbour. Che Dubai dopo Sydney continuerà a guidare i guadagni nel settore immobiliare di lusso a livello globale lo rivela anche un recente rapporto di Savills L'indice annuale globale Prime Global Cities che tiene traccia delle variazioni del valore del capitale nelle case premium in 30 principali città del mondo vede nel 2023, Dubai conquistare il primo posto con un apprezzamento del 17,4%. Secondo le previsioni per il 2024, sia Dubai che Sydney dovrebbero superare altre località globali con aumenti di valore compresi tra il 4 e il 9,9% e guadagni previsti tra il 4 e il 5,9%. A supporto degli investitori il Dubai Land Department (DLD) e la sua Real Estate Regulatory Agency (RERA) hanno sviluppato strumenti come il Dubai Rental Index e il Rental Valuation Certificate, per aiutare entrambe inquilino e proprietario a determinare i giusti canoni.

Gold Visa e fiscalità

Sono diverse le ragioni che spingono i paperoni e non solo ad investire a Dubai. In primis la facilità con cui è possibile acquisire la residenza. Dopo solo 3 mesi a Dubai gli investitori possono ottenere un visto d'oro (Golden Visa) se acquistano proprietà a partire dai 2 milioni di AED

(501.715,49 euro) . Introdotta nel 2019 con lo scopo di generare investimenti esteri e attrarre i migliori ingegneri, scienziati e studenti famosi, il visto d'oro è una residenza a lungo termine che consente agli espatriati di vivere, lavorare o studiare nel paese per un massimo di 10 anni. L'effetto voluto c'è stato: nel settembre 2023 secondo i dati del Directory generale della residenza e degli affari esteri (GDFRA) Dubai registrava un aumento del 52% nel numero di visti d'oro rilasciati nel primo semestre del 2023 rispetto al primo semestre del 2022. Da un punto di vista fiscale negli Emirati Arabi Uniti non esiste alcuna imposta sul reddito personale, quindi per la maggior parte delle persone che si trasferiscono a Dubai non esiste una vera e propria "agevolazione fiscale". «L'Italia e gli Emirati Arabi Uniti hanno sottoscritto una convenzione contro le doppie imposizioni in vigore dal 1997, anche se gli EAU restano ancora inclusi nella black list delle persone fisiche con inversione dell'onere della prova circa la residenza fiscale -. sottolinea l'avvocato Antonio Longo, partner DLA Piper.- Negli EAU non esistendo un'imposta sul reddito delle persone fisiche, la vendita di proprietà immobiliari non è generalmente tassata. Resta fermo che le plusvalenze derivanti dalla alienazione

di beni immobili in Italia di proprietà di non residenti sono di regola imponibili nel nostro Paese, fatta eccezione per gli immobili acquistati o costruiti da più di cinque anni e per quelli pervenuti per successione. Da notare come l'imposta sul reddito delle società, introdotta di recente negli EAU, può essere applicata alle persone fisiche residenti che operano come imprenditori. Ciò che è relativamente nuovo per chi si trasferisce negli EAU è la possibilità di ottenere un golden visa della durata di dieci anni se si acquista una proprietà di un certo valore o si crea una società in una zona designata». Vista la presenza già importante di cittadini inglesi a Dubai, è ipotizzabile che il loro numero aumenterà dopo le prospettate modifiche nel 2025 al regime res-non-dom nel Regno Unito (le persone che hanno un domicilio permanente fuori da UK possono pagare nel Regno Unito solo le tasse su quanto ivi prodotto e di non pagare quelle sui redditi o capital gains prodotti all'estero, salvo che siano rimessi nel paese). «In realtà per molti super ricchi - conclude l'avvocato Longo - potrebbe essere l'Italia la vera destinazione a cui guardare visto che da noi possono accedere al regime dei neo-residenti con tassazione forfettaria sui redditi prodotti all'estero».

COMPRAVENDITA

**Agibilità e conformità del bene immobile:
come prevenire l'invalidità del contratto**

Giulia Comparini, Dario Tarabelloni*

Nell'ambito di contratti di **compravendita immobiliare** sono numerose le **potenziali irregolarità** che, se presenti, possono a determinate condizioni, avere

ricadute negative sulla stessa validità del contratto di compravendita, comportandone di fatto la **nullità**.

La **nullità di un contratto** è la forma **più grave tra le forme di invalidità**: il contratto nullo non produce effetti e, se dichiarata la nullità, il contratto si intenderà come mai esistito.

L'obiettivo del presente contributo è di mettere in luce, grazie anche a **recenti pronunce giurisprudenziali**, le conseguenze negative che possono derivare dall'assenza di diversi requisiti del bene immobile oggetto di un contratto di compravendita (ad uso abitativo o ad uso non abitativo), e più precisamente: **l'agibilità dell'immobile** (oggi attestata mediante la **segnalazione certificata di agibilità** in seguito al D. Lgs. n. 222/2016) e la sua **conformità catastale e urbanistica**.

Innanzitutto, la Corte di Cassazione ha recentemente avuto modo di affrontare l'importante questione relativa agli effetti sul contratto di compravendita immobiliare dell'**assenza del certificato di agibilità** (Cass. n. 23604/2023). Il caso sottoposto all'esame dei giudici di legittimità, verteva su un contenzioso promosso da acquirenti di alcune unità immo-

L'onere di verifica è in capo alle parti, il notaio non ha responsabilità in merito alla conformità catastale e urbanistica nè facoltà di rifiutare l'atto di vendita in mancanza del certificato di agibilità

biliari contro la società costruttrice e venditrice delle medesime volte a far accertare e dichiarare **l'inadempimento** di quest'ultima all'obbligo contrattualmente

assunto di ottenere, **entro un anno dalla stipula dei contratti di compravendita, il rilascio dei certificati di agibilità, con la conseguente condanna al risarcimento dei danni**.

La Corte di Cassazione ha precisato che in tema di compravendita immobiliare **la mancata consegna all'acquirente del certificato di agibilità non determina sempre e automaticamente la risoluzione** del contratto per inadempimento del venditore. In particolare, la Corte ha ritenuto che l'importanza e la gravità dell'omissione debba essere **verificata ogni volta in relazione al singolo caso concreto**, avuto riguardo al godimento e alla commerciabilità del bene.

Ed infatti, le conseguenze che una siffatta omissione può avere sul contratto di compravendita sono diverse a seconda che l'inosservanza delle prescrizioni violate sia **suscettibile o meno di sanatoria**.

Se l'assenza del certificato di agibilità è dovuta alla **mancanza**, in concreto, dei **requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico** atti a rendere agibile l'immobile, e si tratta di una carenza **insanabile** che rende il bene venduto inidoneo ad assolvere la

propria funzione e quindi a fornire l'utilità richiesta, in questo caso **l'acquirente potrà richiedere la risoluzione del contratto di compravendita per vendita di aliud pro alio**, che si realizza – appunto – ogni qual volta il bene oggetto del contratto di compravendita sia totalmente difforme da quanto pattuito e tale diversità sia di importanza fondamentale e determinante nella economia del contratto, nonché quando il bene appartenga ad un genere del tutto diverso dal bene oggetto del contratto o si presenti privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente.

Al contrario, se l'assenza del certificato di agibilità è dovuta alla mancanza dei requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico, ma **tale carenza risulta sanabile**, si tratterà di un **vizio della cosa venduta**, in quanto le difformità, se rimediabili, non assumono un'incidenza strutturale e funzionale sulla destinazione economico-sociale del bene. In questo caso, troveranno applicazione **i rimedi civilistici relativi ai vizi della cosa venduta** e l'acquirente potrà pertanto domandare, alternativamente, **la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo**.

Da ultimo, se l'assenza del certificato di agibilità è **puramente formale** (mancando unicamente il documento fisico), sussistendo però in concreto i requisiti di conformità igienico-sanitaria, di sicurezza e di risparmio energetico volti a rendere agibile l'immobile, **il contratto di compravendita non potrà essere risolto per tale omissione**, in quanto l'inadempimento della parte venditrice non è considerato talmente grave da dare luogo a uno squilibrio funzionale del contratto. In questo caso, l'acquirente può far vale-

re l'inadempimento del venditore unicamente al fine di ottenere il risarcimento del danno di cui deve fornire adeguata prova.

In questo caso, **è onere delle parti**, specialmente in presenza di obbligazioni contrattuali precise, **procurare il certificato di agibilità o verificare la presenza** di tale documento, **non avendo il notaio**, secondo la Corte, **la facoltà di "rifiutare di ricevere l'atto di vendita in mancanza del certificato, atteso che l'ordinamento riconosce al pubblico ufficiale rogante la facoltà di rifiutare legittimamente il suo ministero solo a fronte di atti espressamente proibiti dalla legge, ossia nei casi in cui la nullità sia comminata espressamente o sia desumibile in modo inequivoco. Il che comunque non lo esonera da un obbligo qualificato di informativa delle parti quanto alla rilevazione di tale carenza"** (Cass. n. 23604/2023).

Ciò premesso, preme specificare che il certificato di agibilità non è l'unico documento la cui assenza produce effetti diretti sulla validità del contratto di compravendita.

Come noto, ai fini della validità del contratto di compravendita immobiliare occorre altresì che lo stato effettivo dell'immobile **corrisponda pienamente alla planimetria, ai dati e all'intestazione catastali**.

A tal proposito, l'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e ss.mm.ii., sancisce la **nullità** di ogni atto pubblico o scrittura privata autenticata tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti se non contengono, per le unità immobiliari urbane, oltre all'**identificazione catastale**, il riferimento alle **planimetrie depositate in catasto** e la **dichiarazione resa**

dagli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

La conformità catastale riguarda due distinti profili, entrambi di primaria importanza:

(i) **la conformità catastale oggettiva**, vale a dire la corrispondenza tra lo stato di fatto del bene immobile e la rappresentazione catastale del medesimo; e

(ii) **la conformità catastale soggettiva**, vale a dire l'identità tra la persona dell'alienante e l'intestatario catastale del bene immobile.

L'obbligo di conformità catastale, da intendersi quale completa rispondenza tra stato effettivo dell'immobile e informazioni contenute nei documenti catastali, può pertanto condurre alla **nullità** del contratto di compravendita laddove non rispettato (poiché manca la dichiarazione di conformità o in caso di difformità): una **nullità che intende prevenire e sanzionare atti che non siano conformi allo stato di fatto dell'immobile**, in relazione anche ad **eventuali violazioni della disciplina urbanistica** (Cass. 3089/2020). Per quanto riguarda la **conformità urbanistica**, da intendersi quale corrispondenza dell'immobile alle pratiche edilizie di costruzione e/o ristrutturazione dell'immobile e quindi in presenza o meno di abusi edilizi realizzati senza o al di fuori del perimetro del titolo edilizio, occorre precisare che non sempre l'atto di compravendita sarà da considerarsi nullo. Al riguardo si è espressa la **Corte di Cas-**

azione a Sezioni Unite (sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019), statuendo che **il contratto di compravendita è nullo** solamente qualora:

(i) **non sono menzionati** al suo interno **gli estremi dei titoli edilizi** dell'immobile;
(ii) sono menzionati gli estremi dei titoli edilizi ma essi **non sono reali o non sono riferibili all'immobile oggetto di trasferimento**.

Sarà dunque **onere delle parti** (per il venditore, dichiarare; per l'acquirente, verificare) la rispondenza tra stato effettivo dell'immobile e dati catastali, nonché la presenza e la riferibilità all'immobile del titolo edilizio menzionato nell'atto. Il **notaio**, infatti, non ha **nessuna responsabilità in merito alle verifiche di conformità catastale e urbanistica dell'immobile**, permanendo comunque l'obbligo di effettuare i dovuti accertamenti ipocatastali sui beni oggetto del trasferimento.

In conclusione, occorre prestare particolare attenzione alla correttezza e alla completezza della documentazione relativa al bene immobile in sede di rogito notarile, avendo le parti specifici oneri in tal senso, e ricorrendo, ove necessario, al supporto di tecnici specialisti e professionisti esperti, in modo da ridurre ed evitare le plurime complicazioni che possono rendere invalido ed inefficace l'atto di compravendita immobiliare.

**A cura dell'Avv. Giulia Comparini e Dott. Dario Tarabelloni, COCUZZA*

LOCAZIONI

Nuovo regime fiscale per le locazioni brevi. Ecco le istruzioni operative dell'Agenzia delle Entrate

Giuseppe Donato Nuzzo

Con la **circolare n. 10/E del 10 maggio 2024**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative riguardanti la nuova disciplina fiscale delle locazioni brevi, introdotta

dalla legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di bilancio 2024).

Si fa riferimento, in particolare, all'articolo 1, comma 63, lettere a), b) e c), della legge di bilancio 2024, che ha innalzato al 26% l'aliquota nel regime di cedolare secca applicabile alle locazioni brevi di immobili a uso abitativo, già previsto dall'articolo 4 del D.L. n. 50/2017, introducendo, al contempo, importanti novità per i soggetti intermediari operanti nel settore.

Una materia, quella delle locazioni brevi, più volte trattata dall'Agenzia delle Entrate in diversi interpelli e circolari, tra le quali si richiama la circolare n. 24/2017. Istruzioni che, peraltro, rimangono valide, per quanto compatibili con le modifiche normative in esame.

L'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 definisce "**locazioni brevi**", rientranti nel regime fiscale della cedolare secca, i contratti di locazioni d'immobili a uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare,

Cedolare secca al 26% in vigore dal 1° gennaio 2024. Nuove regole per i soggetti intermediari non residenti. Intanto il Ministero del Turismo rinvia ancora l'attivazione della procedura di assegnazione telematica del CIN

ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Va richiamato anche l'articolo 1 comma 595 della legge n. 178/2020, secondo cui l'opzione della "**cedolare secca**" è riconosciuta solo **in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. Oltre tale limite, l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale (art. 2082 del codice civile), condizione che preclude l'applicazione del regime fiscale delle locazioni brevi ex D.L. n. 50/2017.

Nuova cedolare secca al 26%

Nella circolare 10/E, l'Agenzia delle Entrate esamina le innovazioni apportate dalla legge di bilancio 2024.

La prima novità riguarda, come detto, l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella forma della **cedolare secca** applicabile ai redditi derivanti dai contratti di locazioni breve (art. 63, comma 1, lett. a, legge di bilancio 2024).

L'art. 4, comma 2, D.L. n. 50/2017, nel nuovo testo modificato dalla legge di bilancio, prevede **un'aliquota nella misura ordinaria del 26%**, in luogo del 21% previsto in precedenza.

Contestualmente, riconosce al locatore la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del

21% relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.

L'individuazione di detta unità immobiliare dovrà avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse.

In vigore dal 1° gennaio 2024

L'Agenzia delle Entrate precisa che la nuova disposizione, in assenza di una diversa previsione, trova applicazione **a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio** e, quindi, dal 1° gennaio 2024.

In altri termini, l'imposta sostitutiva nella misura del 26% si ritiene dovuta relativamente ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati in proporzione al tempo in base all'articolo 26 del TUIR, a partire dal 1° gennaio 2024, *"indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni, fatta salva, ovviamente, la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare specificamente individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi"*.

Ritenuta operata dagli intermediari ed esigenze di semplificazione

La seconda novità della legge di bilancio (art. 1, comma 63, lett. b) riguarda i soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici.

Qualora questi soggetti incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, gli stessi **sono tenuti a operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, da effettuarsi a titolo d'acconto**

sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario (art. 4, comma 5, D.L. 50/2017)

La modifica normativa – sottolinea l'Agenzia delle Entrate – ha la finalità di evitare ulteriori adempimenti a carico dei soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione.

In definitiva, per esigenze di semplificazione degli adempimenti, la ritenuta prevista dal comma 5 dell'art. 4 è mantenuta nella misura del 21%, prevedendo, nel contempo, che sia operata dagli "intermediari" a titolo d'acconto indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario.

Al riguardo, infatti, l'art. 4, comma 5, nella versione precedente, prevedeva che la ritenuta si considerasse operata a titolo d'acconto solo nel caso in cui non fosse stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, mentre detta disposizione, nella versione attuale, prevede che la ritenuta sia operata sempre a titolo d'acconto.

Ne consegue che, qualora i soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni, il contribuente è tenuto, per ciascun periodo d'imposta, a determinare l'imposta "ordinaria o sostitutiva" dovuta, e a versare l'eventuale saldo dell'imposta, ottenuto previo scomputo delle ritenute d'acconto subite, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi. Al riguardo, i dati dell'imposta dovuta, delle ritenute subite e dell'imposta a saldo sono indicati nella dichiarazione dei redditi.

Gli adempimenti degli intermediari non residenti

L'ultimo aspetto esaminato dalla circolare dell'Agenzia dell'Entrate riguarda le modalità con cui i "soggetti intermediari non residenti" possono adempiere agli obblighi fiscali (concernenti comunicazioni e ritenute) relativi alla disciplina delle locazioni brevi.

Si fa riferimento, nello specifico, al nuovo comma 5-bis dell'art. 4 D.L. 50/2017, sostituito dall'art. 1, comma 63, lett. c) della legge di bilancio 2024.

La modifica normativa in commento ha la finalità di adeguare l'ordinamento tributario italiano alla sentenza della **Corte di giustizia UE del 22 dicembre 2022** (causa C-83/21, Airbnb).

In base alle nuove modifiche è possibile distinguere 4 categorie di intermediari:

- I soggetti non residenti UE ed extra-UE, che hanno una stabile organizzazione in Italia (art. 162 TUIR) effettuano gli adempimenti tramite la stabile organizzazione;
- I soggetti residenti in uno stato UE, riconosciuti privi di una stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente o nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale in Italia;
- I soggetti residenti in uno stato extra UE, con una stabile organizzazione in uno stato UE, assolvono agli adempimenti tramite detta stabile organizzazione;
- I soggetti residenti in uno stato extra UE, riconosciuti privi di una stabile organizzazione in uno stato UE, in qualità di responsabili d'imposta, assolvono agli adempimenti nominando un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti di cui all'art. 23 del DPR n. 600/1973. Qualora tali soggetti non provvedano alla nomina del rappresentante fiscale, è prevista la responsabilità solidale dei soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono al loro stesso gruppo.

LOCAZIONI

Locazioni, è emergenza in Italia. Ma il multifamily non decolla

Evelina Marchesini

È di questi giorni l'allarme sulla possibilità di pagare un affitto per un single nelle grandi città. In alcune, poi, nemmeno una giovane coppia può far fronte

a canoni che superano le disponibilità economiche medie. È quanto emerge da un'analisi di Immobiliare.it Insights, che ha confrontato la cifra mensile allocabile da una persona per l'affitto – non più del 30% del suo reddito medio netto – con il canone medio richiesto per un bilocale nei grandi centri. La città più difficile è Firenze, dove il prezzo medio mensile richiesto è di 1.066 euro, ma il budget a disposizione di un single in media non supera i 480 euro. Milano presenta il canone più elevato – oltre 1.320 euro al mese – e, seppur il budget a disposizione sia il più consistente, appena sopra i 650 euro, è insufficiente.

Un mercato bloccato

Le risposte stanno, da un lato, nel social housing e, dall'altro, nel multifamily, ovvero nell'investimento nel settore residenziale da parte di grandi investitori istituzionali che poi riservano l'affitto a famiglie e single. Proprio a questo comparto è dedicato il report «Una casa per tutti: la locazione in Italia», elaborato da Scenari Immobiliari in collaborazione con AbitareCo, e che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

Il report. Il 65% degli affitti è in Comuni ad alta tensione abitativa. I volumi crescono, eppure il build to rent stenta a svilupparsi. Anche se il nostro è fra i Paesi europei con i più alti rendimenti lordi residenziali (+7,7%)

La fotografia della locazione

Sono circa 6,8 milioni le case impiegate per la locazione in Italia da residenti e utilizzatori continuativi, a cui

si aggiungono circa 700mila unità residenziali a servizio della locazione breve, il 21% dello stock complessivo di abitazioni (19% se consideriamo solo la locazione ordinaria). Degli oltre 1,1 milioni di contratti ordinari che ogni anno vengono siglati nel nostro Paese, oltre il 65% riguarda case localizzate nei Comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.). Se questo numero descrive i flussi e le pressioni, non solo immobiliari ma di interesse, di alcuni ambiti della realtà nazionale – in particolare delle 14 città metropolitane che di questa portata assorbono il 45% (il 30% considerando il numero complessivo) – dall'altro i volumi complementari, riguardanti i centri minori con elevata offerta e limitata domanda, descrivono quel mercato più che mai collegato a una necessità di carattere economico e all'incapacità delle famiglie di accedere al mutuo.

Multifamily fermo

«Nonostante questo, il settore del multifamily stenta a svilupparsi per motivi di carattere culturale – commentano da Scenari Immobiliari – che faticano ad essere modificati perché le operazioni con-

cluse sono molto limitate e concentrate in poche realtà nazionali, soprattutto Milano. Questo non permette la sperimentazione che porta alla modificazione delle abitudini dal lato della domanda e, dal lato dell'offerta, non permette il crearsi di economie di scala di filiera sia per l'ambito dell'investimento e realizzazione sia per quello della gestione».

Gli investimenti

Nel 2023, grazie a un quarto trimestre positivo, che ha visto il volume degli investimenti attestarsi poco al di sotto dei 2,9 miliardi di euro, riallineandosi con la media degli anni passati, le allocazioni hanno raggiunto quota 6,5 miliardi di euro, posizionandosi circa 45 punti percentuali al di sotto di quanto registrato nel 2022 (12 miliardi di euro) che, insieme con il 2019, rappresenta un anno record per l'Italia. La provenienza dei capitali è per circa il 65% riconducibile a investitori internazionali (per più della metà europei e per circa un quarto nordamericani).

Grazie a investimenti pari a circa 210 milioni di euro nell'ultimo trimestre del 2023, di cui poco più di 180 milioni localizzati a Milano (erano stati 130 milioni nel trimestre precedente), e un volume complessivo di 700 milioni (pari all'11% circa del totale), le asset class residenziali continuano ad essere catalizzatori di interesse per investitori, operatori e sviluppatori dei fondi di private equity che operano nel mercato immobiliare nazionale, soprattutto per i comparti Build to Rent (BtR), Build to Sell (BtS) e student housing. Se tra i volumi di investimento venissero conteggiati gli immobili interessati da in-

terventi edilizi finalizzati a una riconversione abitativa – come nel caso di alcuni cambi d'uso da direzionale a residenziale in ambiti urbani periferici a Milano, ma anche a Genova, Bologna e Roma – il valore complessivo degli investimenti potrebbe raggiungere il miliardo di euro. Se a questi si aggiungessero i terreni e gli sviluppi in corso, si supererebbero gli 1,25 miliardi di euro, si legge nel report.

Contratti in crescita

Nel 2023 il numero di nuovi contratti di locazione in Italia ha raggiunto 1,14 milioni di unità, il 4,1% in più rispetto al 2022 ma il 5% in meno rispetto al 2019, apice di un quinquennio di crescita lenta e continuativa. Le previsioni per l'anno in corso indicano il consolidamento del livello raggiunto. Alla crescita dei volumi si affiancherà un leggero incremento dei canoni (+1,5% a livello nazionale, che porta il valore medio di riferimento a 82 €/mq/anno).

Italia leader Ue nei rendimenti

Secondo il report di Scenari Immobiliari i rendimenti da locazione nel settore residenziale sono pari al 4,5 e al 5% rispettivamente nelle piazze di Milano e Roma, dove esistono le maggiori tensioni abitative. Ma classifiche internazionali come quella di Global Property, che considerano livelli medi in aree top e case appetibili per gli acquirenti globetrotter, posizionano l'Italia tra i Paesi con i più alti rendimenti lordi residenziali, con un rendimento da affitto del 7,67% contro il 4,56% della Francia, il 3,74% della Germania, il 6,17% della Spagna.

LOCAZIONI

Immobiliare, in Europa attesi 45 miliardi di investimenti 2024 nel mercato degli affitti

Laura Cavestri

Dopo il crollo, il rimbalzo. L'Europa è sempre più un Paese di inquilini. Se nel 2023, sul fronte degli investimenti, nel comparto residenziale si è registrato un calo del 46% rispetto al 2022, quest'anno si stima un incremento di capitali di almeno il 25% e una ripresa più forte il prossimo. Tradotto: l'ampio mondo del living – dalle case tradizionali a student e senior housing, dal cohousing al multifamily, le residenze ad affitto gestito da società specializzate – dovrebbe mettere a segno, quest'anno, investimenti per 4 miliardi in Francia (+43% sul 2023), 9 miliardi in Germania (+20%), 14 miliardi nel Regno Unito (+11). In Italia, grazie anche ai fondi del Pnrr per studentati e residenzialità accessibile, si dovrebbe superare il miliardo di investimenti. Sono alcuni dei dati che emergono dal Rapporto "La casa in locazione in Italia e in Europa", presentato ieri a Milano da Scenari Immobiliari e Abitare Co. Negli ultimi 10 anni, nei principali Paesi europei (Regno Unito, Francia, Germania, Italia e Spagna) i canoni di locazione sono cresciuti mediamente del 41,5%; solo nel corso del 2023 l'aumento medio è stato del 5%, raggiungendo i 18,50 euro al metro quadrato al mese. Il valore medio di affitto di un bilocale di 60 metri quadrati nelle principali capitali europee, nell'ultimo trimestre 2023 ha raggiunto i 26,7 euro mensili a mq (ol-

Rapporto Scenari immobiliari. Capitali in crescita del 25%, come i canoni, aumentati del 41,5% in 10 anni. Amsterdam, Milano e Parigi le città più care. Berlino e Torino le più convenienti

tre 1.600 euro al mese, +4,5% sullo stesso periodo 2022). I monocali sotto i 50 mq hanno invece segnato un canone medio di 1.174 euro mensili con una crescita

del 7,2 per cento. Mentre il costo mensile di una singola stanza per studenti è aumentato del 5,3%, per chiudere l'anno vicino ai 700 euro mensili.

I maggiori aumenti sono avvenuti a Madrid(+8,6%), seguita da Lisbona (+7,6%), Milano e Vienna (+6,4), e Roma (+6,3). In lieve aumento a Berlino (+1,7%) ma stabili a Monaco di Baviera (+0,5) e in calo ad Amsterdam (-2,1), che però si conferma la più cara, con un canone di affitto medio per un bilocale di 2.100 euro mensili, seppur in calo del 6,7 per cento, e quasi mille euro per una singola a studenti. Dietro ad Amsterdam troviamo Milano, con un canone medio di 1.980 euro mensili per un bilocale, seguita da Parigi con 1.850 euro. La città meno cara, per quanto concerne il costo mensile di un bilocale, è Torino dove si pagano mediamente poco più di mille euro al mese. «Nel 2023 l'aumento dei prezzi e l'incremento del costo dei mutui – ha detto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – consolidato il ruolo della locazione come soluzione, almeno teoricamente, più sostenibile, momentanea e meno impegnativa. In Europa il mercato locativo è mosso, da una parte, da una

forte pressione della domanda e, dall'altra, da un'offerta che non riesce a soddisfarla e che porterà, nel breve, ad un ulteriore aumento dei canoni». «Stiamo assistendo ad un cambio generazionale, un aumento di domanda composta da giovani al primo impiego, stranieri, nuove famiglie e single under 40 - ha affermato Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co

- . L'offerta, oggi, soffre di una carenza di prodotti per una sua eccessiva frammentazione e quasi totale assenza di immobili nuovi o ristrutturati. Per gli investitori che guardano al mercato dell'affitto gestito (Build to rent e studentati) è necessario trovare una specifica collocazione normativa in termini legali e fiscali, per creare una vera e propria asset class».

FINANZA IMMOBILIARE

Accordo Intesa Sanpaolo-Cncc (centri commerciali) per la transizione «green»

Laura Cavestri

Accordo tra Intesa Sanpaolo e il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (l'ente che riunisce gli operatori e i gestori dei shopping center). L'obiettivo è indirizzare le imprese

aderenti - una platea potenziale di 1274 poli commerciali, su 19,9 milioni di superficie commerciale utile totale, oltre 40.000 attività e 561 mila addetti - verso l'installazione di impianti fotovoltaici e investimenti "green" e in energie rinnovabili, favorendo la diffusione delle Comunità Energetiche Rinnovabili

A fronte dell'accordo, le imprese aderenti saranno accompagnate da Intesa Sanpaolo e da partner specializzati nei loro progetti di investimento in energie rinnovabili attraverso soluzioni dedicate come S-Loan CER e S-Loan Progetti Green, che prevedono premialità sulle condizioni di tasso al raggiungimento di obiettivi di sostenibilità condivisi tra banca e azienda. S-Loan CER, in particolare, è dedicata alla realizzazione di impianti di energia rinnovabile e alla conseguente messa a disposizione dell'energia così autoprodotta a favore della Comunità Energetica Rinnovabile di riferimento, mentre S-Loan Progetti Green sostiene tutte le tipologie di investimenti aziendali in grado di generare un impatto ambientale positivo su processi, infrastrutture, tecnologie, servizi e prodotti anche per configurazioni di autoconsumo collettivo.

Tra le soluzioni individuate a supporto della transizione energetica, assume inoltre parti-

Agevolazioni e consulenza per investimenti in pannelli fotovoltaici, per la produzione di energia rinnovabile e per l'autoconsumo collettivo

colare rilevanza il noleggio operativo dei pannelli fotovoltaici, proposte in collaborazione con la società RentforYou di Intesa Sanpaolo. Il noleggio rappresenta una soluzione in cui

viene rafforzata la componente di sostenibilità e di circolarità, come soluzione alternativa o complementare all'investimento diretto nella logica dell'ottimizzazione finanziaria.

«Questo accordo - ha detto Anna Roscio, executive director Sales & Marketing Imprese Intesa Sanpaolo - unisce la forza delle soluzioni proposte dal nostro Gruppo alle potenzialità espresse dalle imprese aderenti al Consiglio nazionale dei centri commerciali, che possono assumere un ruolo centrale di comunità energetica del territorio aggregando la domanda e investendo in impianti green, diventando sempre più consapevoli dei benefici della sostenibilità per il successo dell'impresa e per l'impatto che essa genera sull'economia locale. Nell'ultimo triennio abbiamo erogato quasi 10 miliardi di euro di finanziamenti alle Pmi italiane per investimenti in sostenibilità».

«Siamo molto soddisfatti di questo accordo - ha aggiunto Roberto Zoia, presidente del Consiglio Nazionale Centri Commerciali - che fornisce delle soluzioni concrete per aiutare i nostri soci ad agire con una maggiore efficienza nell'implementazione di iniziative volte alla transizione energetica, oltre a dare un contributo per il raggiungimento degli obiettivi sfidanti posti dalle norme europee».

MUTUI

Mutui, perché è un buon momento per comprare la casa a rate

Daniela Russo

Sono diversi gli interrogativi che accompagnano chi si appresta a comprare casa. Uno tra

tutti: è il momento giusto? Condizioni di mercato, progetti di vita, prezzi degli immobili: le variabili da valutare sono tante e rimandare sembra spesso una soluzione prudente. Uno scenario che caratterizza anche chi si prepara al passaggio dall'affitto all'acquisto.

Sullo sfondo c'è il possibile taglio dei tassi di interesse da parte della Banca centrale europea (Bce), che potrebbe arrivare già a giugno, secondo gli analisti. È bene quindi prendere tempo e continuare a guardarsi intorno oppure se troviamo un'abitazione che riteniamo ideale possiamo già pensare di accendere un mutuo?

Poche sorprese entro fine anno

Ago della bilancia potrebbe essere la tipologia di tasso scelto. Per gli esperti, il fisso non dovrebbe riservare sorprese fino alla fine dell'anno, perché già particolarmente conveniente. Qualche novità, invece, potrebbe esserci sul fronte del variabile.

«Abbiamo una situazione quasi paradossale - spiega Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket.it -, il costo del denaro a tasso fisso è di molto più basso rispetto al variabile, circa 1,3 punti in meno. Sta già scontando gli effetti dei tagli attesi da

Il tasso fisso è già su livelli particolarmente convenienti

parte della Bce. L'indice Euribor, che determina invece il costo del mutuo a tasso variabile,

ha un valore del 3,93 per cento, vicino a quello dei depositi, entro la fine dell'anno ci si potrebbe aspettare un taglio di circa 50 punti base».

Andamento storico e atteso del costo del denaro

Una previsione che risponde alle attuali condizioni di mercato, con il costo del denaro che nei prossimi due anni dovrebbe essere riportato dall'attuale 4,5% come tasso ufficiale di sconto e 4% come tasso di depositi, intorno al 3% per il primo e al 2,5% per il secondo.

«Se i mutui a tasso variabile oggi costano circa il 5%, tra un paio di anni potrebbero arrivare al 3,5% - commenta Bertolino -. Quelli a tasso fisso, oggi, sono più convenienti perché il costo del denaro è già più basso. Il tasso Irs a 20 anni si attesta intorno al 2,6% e le banche applicano spread più bassi su queste soluzioni, trattandosi di prodotti meno rischiosi, con una rata che rimane costante nel tempo. Difficile prevedere ulteriori cali per il tasso fisso, ci saranno oscillazioni mensili ma non cambiamenti rilevanti legati al costo del denaro».

A incidere, seppure in maniera lieve, saranno fattori diversi, come l'entrata in vigore della normativa europea sulla riqualificazione degli immobili o le offerte

stagionali degli istituti di credito, con le proposte di primavera che in banca faranno da traino per il raggiungimento degli obiettivi di budget dell'anno in corso. «In sintesi, se si ha voglia e possibilità di acquistare casa – aggiunge Bertolino –, questo è un buon momento. Non sono attesi cali drastici del costo del denaro e il mercato dei mutui a tasso fisso sta già scontando i possibili tagli della Banca centrale europea».

Dal canone alla rata

Uno degli aspetti da considerare nel passaggio da affittuario a proprietario di un immobile è quello della stabilità. Se il mutuo può essere vantaggioso su un orizzonte temporale di almeno cinque anni, la possibilità di cambiare città o abitazione in funzione dei propri progetti di vita in un arco temporale inferiore rende l'affitto una soluzione da valutare con maggiore interesse.

«I tassi attuali – spiega il responsabile Bu-

siness Development di MutuiSupermarket.it –, seppur più alti del periodo pandemico, non sono elevatissimi e il mutuo, a parità di spesa mensile, rispetto all'affitto, va in parte a rimborsare il capitale, come una sorta di risparmio forzoso. Con il passare del tempo il debito si riduce ma il valore dell'immobile rimane. Per la prima casa, inoltre, sono da considerare anche i vantaggi fiscali, con la detrazione del 19% della spesa per interessi».

La grande differenza tra le due opzioni è rappresentata dal vincolo imposto al capitale, con l'anticipo del 20% della quota necessaria per l'acquisto della casa, previsto dalla maggior parte delle offerte di mutuo. «Si tratta di un capitale che viene immobilizzato, frutto della capacità di risparmio dell'acquirente o della sua famiglia – commenta Bertolino -. Se c'è l'obiettivo di mantenere la casa almeno per cinque, sei anni non è consigliabile partire con un acquisto, sarebbe preferibile mantenere la flessibilità dell'affitto».

MUTUI

**Mutui green, si moltiplicano le offerte:
cosa sono e quali sconti si possono ottenere**

Vito Lops

Scandagliando tra le migliori offerte di mutui emerge, limpida, una tendenza. I “mutui green”

occupano le prime griglie nella classifica dei prodotti più convenienti: senza giri di parole costano meno rispetto ai mutui standard. In media consentono di risparmiare tra i 20 e i 30 punti base, con punte fino a 60 punti base.

Lo “sconto green” non è trascendentale ma neanche trascurabile, soprattutto se importo e durata del mutuo sono elevati, esercitando così sul piano di ammortamento un effetto leva importante. In media si risparmiano 20-30 punti base, ovvero 400-500 euro l'anno per un prestito canonico di 140mila euro.

La valutazione di “mutuo green” varia da banca a banca ma, in linea di massima, rientrano in questa categoria i finanziamenti agganciati a un immobile che esibisce una classificazione energetica di fascia alta: A e B. E in alcuni casi gli istituti di credito vi fanno rientrare anche la C (in una scala dove la lettera G corrisponde al livello più basso).

I “mutui green” hanno poi un altro merito: stanno contribuendo a riattivare l'offerta, in particolare da parte di alcuni istituti di credito che lo scorso anno hanno drasticamente ridotto le erogazioni defilandosi parzialmente dal mercato.

«In questo primo trimestre dell'anno si incominciano a vedere gli effetti della direttiva europea Ecbd (Energy perfor-

Sono sempre più le proposte ad hoc dopo il via libera alla direttiva Case green

mance of building directive o “direttiva case green” ndr), che, come obiettivo, ha quello di

ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra e i consumi energetici nell'edilizia entro il 2030 - commenta Simone Capecchi, executive director di Crif -. A tal proposito, gli istituti di credito offrono già tassi agevolati per i nuovi mutui, siano essi richieste di surroga oppure immobili a elevata efficienza energetica». Il Parlamento Europeo lo scorso 12 marzo 2024 ha approvato in via definitiva la “direttiva case green” con l'obiettivo di ridurre le emissioni di CO2 a effetto serra e il consumo energetico entro il 2030, in vista del raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050.

La direttiva, tra i vari punti, prevede che i nuovi edifici costruiti dopo il 2020 (edifici pubblici dopo il 2018) devono avere un impatto energetico prossimo allo zero, il che significa che devono avere un consumo energetico molto basso, coperto in larga misura da energia prodotta da fonti rinnovabili, preferibilmente prodotta in loco o nelle vicinanze. Inoltre incoraggia gli Stati membri a elaborare strategie a lungo termine per la ristrutturazione degli edifici esistenti, trasformandoli in edifici ad alta efficienza energetica entro un termine definito.

Partendo da un parametro oggettivo, quale può essere uno sconto, si ricava che l'offerta si sta muovendo, mostrando

una forte disponibilità ad erogare mutui di questa tipologia che per una banca rappresentano anche minori rischi, andando difatti ad ipotecare immobili di più elevata qualità e, di conseguenza, clienti con un grado di solvibilità migliore. Motivo per cui gli spread per questa categoria difatti sono più bassi.

E la domanda? «La domanda di “mutui green” è ancora piuttosto modesta - sottolinea Alessio Santarelli, direttore generale broking di MutuiOnline -. Prendendo in considerazione l'ultimo trimestre del 2023, la percentuale di erogazioni di questa tipologia di prodotto sul totale del mix è stata di circa il 9%, anche se quest'anno sembra destinata a crescere alla luce di offerte più competitive rispetto allo scorso anno».

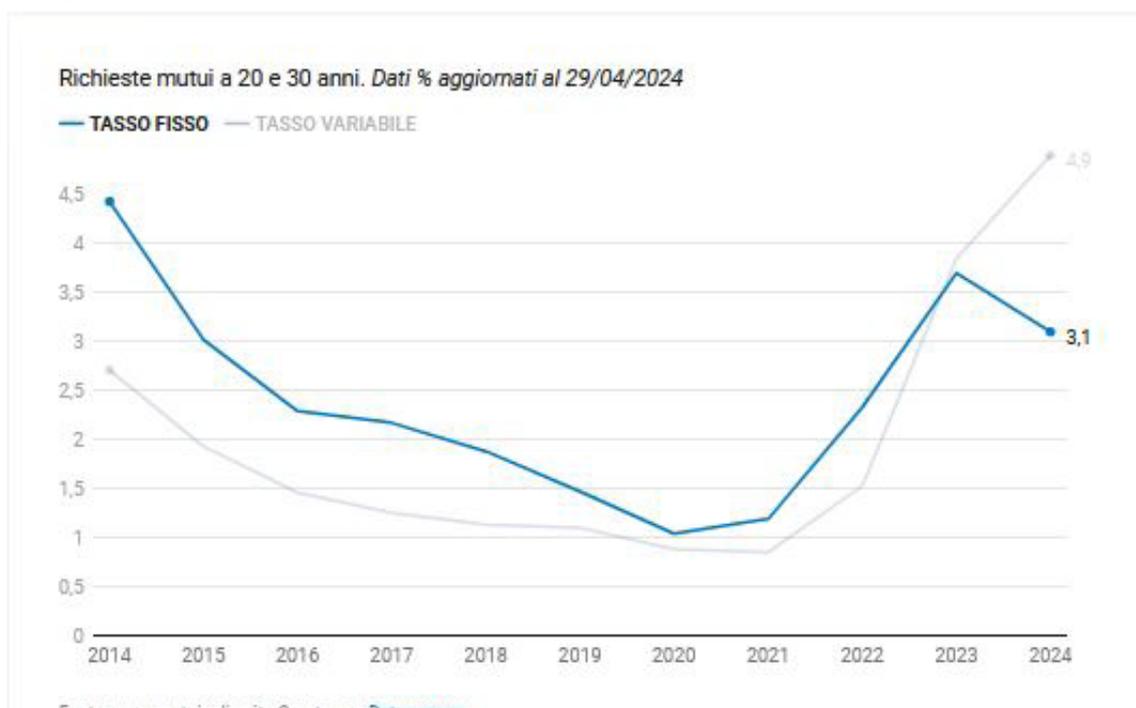
È una moda oppure dovremo abituarci a un mercato sempre più spaccato in futuro, tra “mutui verdi” e mutui legati a immobili meno efficienti dal punto di vista energetico? «Tendiamo a escludere che si tratti

solamente di una mera strategia di marketing - prosegue Santarelli -. Al momento è fattuale che i “mutui verdi” a tasso fisso offrono condizioni più vantaggiose rispetto ai “mutui tradizionali”.

Ad esempio, il miglior tasso annuo nominale su un mutuo green a tasso fisso è inferiore di ben 60 punti base rispetto alla migliore offerta di un mutuo tradizionale con gli stessi parametri: sulla media di tutte le offerte a tasso fisso il delta ruota attorno ai 20-30 punti base.

Si tratta ancora di un differenziale non trascendentale ma è importante iniziare ad abituarci a questa distinzione, soprattutto per via della “direttiva case green” che avrà sicuramente effetti consistenti su tutto il sistema. Speriamo che questo provvedimento possa portare a un ringiovanimento del patrimonio immobiliare italiano nel medio/lungo periodo, con il settore bancario e i compratori che dovranno svolgere un ruolo chiave in questo processo di transizione».

I TASSI MEDI



EFFICIENZA ENERGETICA

Casa green: la rivoluzione energetica degli edifici nella nuova Direttiva Europea

Ivan Meo

La Direttiva (UE) 2024/1275, sulla prestazione energetica nell'edilizia, comunemente denominata "Direttiva Casa Green", è stata pubblicata l'8 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea (GUUE serie L) ed entrerà in vigore venti giorni dopo l'uscita in Gazzetta. I singoli Stati membri avranno due anni per recepirne i contenuti, mentre alcune misure, dovranno essere adottate già nei prossimi mesi.

Questo provvedimento si inserisce nell'ambito più ampio del pacchetto di norme del Green Deal, il cui scopo è ridurre la dipendenza dell'Unione Europea dalle fonti energetiche tradizionali basate sugli idrocarburi, mirando a raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. La direttiva rappresenta un elemento chiave nella strategia europea per il clima, indicando un percorso obbligato per

La nuova Direttiva europea pone le basi per una trasformazione radicale. Le disposizioni hanno l'ambizione di ridurre drasticamente la dipendenza da combustibili fossili e promuovere un futuro sostenibile. Questa iniziativa si colloca al centro della strategia del Green Deal Europeo, mirando a rinnovare il panorama urbano e domestico entro il 2050. Un passo decisivo per un pianeta più verde.

gli Stati membri verso un futuro energetico sostenibile.

Il provvedimento in esame introduce una serie di requisiti e misure che gli Stati membri dovranno implementare per promuovere la ristrutturazione degli edifici in chiave energetica.

L'adozione di questa Direttiva presenta sfide si-

gnificative, sia per gli Stati membri che per i proprietari di edifici. La necessità di massicci investimenti iniziali, la gestione dei processi di ristrutturazione e l'aggiornamento delle competenze professionali nel settore edile sono solo alcuni degli aspetti da affrontare.

Nelle tabelle che seguono cercheremo di sintetizzare i principali obiettivi che la Direttiva intende perseguire, partendo dalla identificazione delle varie tappe di avvicinamento.

Cronologia legislativa

Provvedimento	Contenuto
Prima Direttiva sulla prestazione energetica	2018: viene lanciato il pacchetto "Energia pulita per tutti gli europei".
Strategia "Onda di rinnovamento"	2020: Piano d'azione per incentivare le ristrutturazioni edilizie, integrata nel Green Deal europeo.
Pacchetto "Realizzare il Green Deal europeo"	2021: si evidenzia l'importanza della ristrutturazione degli edifici, proposta del Fondo sociale per il clima.

Proposta di revisione della EPBD	2021: aggiornamento normativo per riflettere maggiore ambizione e urgenza di azione.
REPowerEU	2022: si evidenzia la necessità di ristrutturare il patrimonio edilizio dell'UE.
Accordo provvisorio sulla revisione della EPBD	2023: l'accordo sarà sottoposto al processo di adozione formale all'inizio del 2024.
Approvazione da parte del Parlamento europeo della EPBD	12.3.2024: il Parlamento europeo adotta la Direttiva Casa green con 370 voti favorevoli, 199 contrari, 46 astenuti.

Gli obiettivi per la neutralità climatica e l'efficienza energetica degli edifici

Obiettivo/Strategia	Dettagli e Scadenze
Neutralità climatica entro il 2050	Ogni Stato membro deve adottare un piano nazionale per la riduzione progressiva del consumo energetico degli edifici residenziali.
Riduzione dei consumi energetici	Il 55% della riduzione deve provenire dalla ristrutturazione degli edifici con le prestazioni più scarse.
Ristrutturazioni entro il 2030	Coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali.
Ristrutturazioni entro il 2033	Riguardare il 26% degli edifici di classe energetica più bassa.
Riqualificazione energetica	Il 43% degli immobili meno efficienti deve essere riqualificato dal punto di vista energetico.
La situazione in Italia	Intervenire su circa 5 milioni di edifici residenziali con le prestazioni più scadenti, su un totale di 12 milioni.

La riduzione del consumo energetico negli edifici residenziali e non

Categoria	Obiettivi di riduzione
Edifici residenziali	<ul style="list-style-type: none"> • 16% entro il 2030 • 20-22% entro il 2035
Edifici non residenziali	<ul style="list-style-type: none"> • 16% entro il 2030 • 26% entro il 2033

Esclusioni dagli obblighi della direttiva EPBD

Categoria di immobili	Dettaglio dell'esclusione
Edifici vincolati e protetti	Esclusi per preservare il valore storico e architettonico.
Immobili storici	Esenti per mantenere l'integrità culturale e storica.
Edifici temporanei	Esclusi per la loro natura non permanente.
Chiese	Esentate per motivi di conservazione e valore culturale.

Abitazioni indipendenti < 50 mq	Esclusione per limiti pratici e di vivibilità.
Case vacanza	Esentate se occupate per meno di 4 mesi all'anno.
Edilizia sociale pubblica	Possibile esenzione se la riqualificazione aumenta gli affitti sproporzionatamente rispetto ai risparmi energetici.

La mobilità green negli edifici

Categoria	Requisiti
Edifici non residenziali (nuovi o ristrutturati)	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione di 1 punto di ricarica ogni 5 posti auto; • pre-cablaggio per il 50% dei posti auto e condotti per i restanti, per futuri punti di ricarica; • parcheggio bici: almeno 15% della capacità media o 10% della capacità totale degli utenti.
Edifici non residenziali (>20 posti auto)	Installazione di 1 punto di ricarica ogni 10 posti auto entro il 1°.1.2027.
Edifici pubblici	Pre-cablaggio per almeno 1 su 2 posti auto entro il 1.1.2033.
Edifici residenziali (nuovi o ristrutturati)	<ul style="list-style-type: none"> • Pre-cablaggio per il 50% dei posti auto e condotti per i restanti; • almeno 1 punto di ricarica per nuovi edifici; • almeno 2 spazi bici per ogni unità abitativa.

Eliminazione graduale delle caldaie a combustibili fossili

Azione/Scadenza	Misura
Sospensione delle agevolazioni fiscali	I sussidi per l'installazione di nuove caldaie a combustibili fossili verranno sospesi, incentivando così l'adozione di soluzioni più pulite.
Piani di eliminazione graduale entro il 2040	Gli Stati membri devono elaborare piani dettagliati per eliminare progressivamente l'uso di combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffreddamento, con l'obiettivo di cessare completamente l'installazione di caldaie a combustibili fossili.

Il calendario per l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici, residenziali e non

Categoria Edificio	Superficie utile	Scadenza per installazione solare
Nuovi edifici pubblici e non residenziali	> 250 mq	Entro il 31.12.2026
Edifici pubblici esistenti	> 2000 mq	Entro il 31.12.2027
Edifici pubblici esistenti	> 750 mq	Entro il 31.12.202

Edifici pubblici esistenti	> 250 mq	Entro il 31.12.2030
Edifici non residenziali esistenti	> 500 mq (con ristrutturazioni significative)	Entro il 2027
Nuovi edifici residenziali e nuovi parcheggi coperti	Non specificato	Entro il 31.12.2029

Il calendario delle prossime scadenze

Anno e contesto	Evento/Obiettivo
2025 - Incentivi caldaie a gas	Terminano gli incentivi per l'installazione di caldaie a gas.
2028 - Edifici pubblici e fotovoltaico	Tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione devono essere ad emissioni zero.
2028 - Nuove costruzioni e fotovoltaico	Installazione obbligatoria di impianti fotovoltaici su tutti gli immobili di nuova costruzione.
2030 - Riduzione consumi residenziali	Riduzione del consumo energetico degli immobili residenziali del 16%.
2030 - Nuovi edifici residenziali zero emissioni	Tutti i nuovi edifici residenziali devono essere ad emissioni zero.
2030 - Riduzione consumi non residenziali	Riduzione del consumo energetico degli immobili non residenziali con le peggiori prestazioni del 16%.
2030 - Obiettivo di riduzione complesso residenziale	Il complesso residenziale deve ridurre i consumi del 20-22%.
2030 - Nuove costruzioni residenziali private	Le nuove costruzioni residenziali private devono essere ad emissioni zero.
2032 - Fotovoltaico su immobili ristrutturati	Installazione obbligatoria di impianti fotovoltaici sugli immobili ristrutturati.
2033 - Riduzione consumi non residenziali aggiornata	Riduzione del consumo energetico degli immobili non residenziali con le peggiori prestazioni del 26%.
2035 - Obiettivi di risparmio residenziale	Il complesso residenziale deve ridurre i consumi di energia di un 22%.
2035 - Obiettivi di risparmio non residenziale	Riduzione del consumo energetico del complesso non residenziale del 26%.
2040 - Eliminazione caldaie a gas	Eliminazione delle caldaie a gas in tutti gli immobili e stop alla loro installazione.
2050 - Patrimonio immobiliare esistente	Tutto il patrimonio immobiliare esistente deve raggiungere lo standard delle zero emissioni.

EFFICIENZA ENERGETICA

La direttiva Casa Green e la rilevanza della normativa antincendio

Roberto Rizzo

La *Energy Performance of Building Directive*, più comunemente conosciuta come Direttiva Casa Green, il cui testo definitivo è stato approvato dal Parlamento Europeo il dodici marzo ultimo scorso, si inserisce nell'ambito delle riforme che fanno parte del pacchetto

Fit For 55 e costituisce uno dei principali strumenti attraverso i quali la Comunità Europea si prefigge l'ambizioso obiettivo di raggiungere l'indipendenza dalle fonti energetiche tradizionali ad idrocarburi entro il 2050, per arrivare alla quanto mai necessaria neutralità energetica, da sempre priorità dichiarata del *Green Deal europeo*. L'efficientamento energetico basato sulla ristrutturazione degli edifici maggiormente compromessi, la domotica applicata agli *smart building*, la riduzione delle emissioni inquinanti da idrocarburi e la patente di ristrutturazione edilizia, sono solo alcuni degli accorgimenti tecnici contenuti della Direttiva Casa Green che, nell'ottica di rendere maggiormente performante dal punto di vista energetico il patrimonio immobiliare nazionale, assegna un ruolo di primo piano alla prevenzione ed alla sicurezza antincendio.

I punti rilevanti incendi della direttiva Green rispetto alla prevenzione incendi

La normativa in commento, che riguar-

Nel piano europeo che prevede l'incremento delle ristrutturazioni energetiche degli edifici, assume particolare rilievo la valutazione e la prevenzione del rischio legato alla propagazione degli incendi, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti all'interno di ambienti sicuri, fruibili e comodamente accessibili anche per le persone con disabilità.

da sia gli edifici esistenti (art. 8) che quelli di nuova costruzione (art. 7), richiama la sicurezza antincendio in relazione alla ristrutturazione (energetica) profonda dei fabbricati che saranno oggetto di intervento e sebbene nel diritto dell'Unione, per come si

legge nel considerando numero 45 della Direttiva in commento, detto concetto non sia stato ancora oggetto di specifica definizione, si presuppone che dovrà essere inteso come un'attività di riqualificazione che: *"(...) trasforma gli edifici in edifici a emissioni zero ma, in una prima fase, come una ristrutturazione che li trasforma in edifici a energia quasi zero."*

Diversi i punti sui quali si interviene per fare in modo che, tanto gli edifici di nuova costruzione, che quelli già esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, che all'esito dovranno garantire condizioni di vita sicure e confortevoli alle famiglie vulnerabili, e l'incremento della resilienza ai cambiamenti climatici ed ai rischi di catastrofi, siano anche pronti e preparati al contenimento del rischio incendi:

- installazione di impianti solari e fotovoltaici;
- posa in opera di colonnine di ricarica elettrica;
- adeguamento antincendio dei parcheggi;
- eliminazione incentivi caldaie a gas.

I pannelli solari e fotovoltaici

L'articolo 10 della direttiva è interamente dedicato a tali tipologie d'impianti e stabilisce che, entro il 2030, gli Stati membri dell'UE dovranno garantire la graduale installazione di impianti solari in tutti i nuovi edifici residenziali, in quelli non residenziali interessati da ristrutturazione ed in quelli pubblici, sulla base di un calendario specifico, secondo le scadenze di seguito indicate:

- 31 dicembre 2026 su tutti i nuovi edifici non residenziali e pubblici con superficie coperta utile superiore a 250 metri quadri;
- 31 dicembre 2027 su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 2.000 metri quadri;
- 31 dicembre 2028 su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 750 metri quadri;
- 31 dicembre 2030 su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 250 metri quadri;
- 31 dicembre 2027 sugli edifici non residenziali già esistenti con superficie coperta utile superiore a 500 metri quadri, se sottoposti ad una ristrutturazione rilevante o ad un intervento che necessita di permesso amministrativo per ristrutturazione edilizia, installazione di un sistema tecnico edile o lavori sul tetto;
- 31 dicembre 2029 su tutti i nuovi edifici residenziali.

Le colonnine di ricarica elettrica per i veicoli

Dalla lettura dell'articolo 14 della Direttiva, si evince chiaramente che, sia per gli edifici non residenziali di nuova costruzione che per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti con più di

cinque posti auto, si dovrà provvedere:

- all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni cinque posti auto;
- all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli.

Per tutti gli edifici non residenziali con più di 20 posti auto, entro il 1° gennaio 2027, gli Stati membri devono garantire:

l'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto o di canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per almeno il 50 % dei posti auto onde consentire l'installazione, in una fase successiva, dei punti di ricarica per veicoli elettrici.

Infine, in relazione agli edifici occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi, entro il 1° gennaio 2033, gli Stati membri dovranno procedere con l'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto.

Adeguamento antincendio dei parcheggi

Da questo punto di vista, è opportuno evidenziare che entro il 31 dicembre 2029 dovranno essere installati impianti solari e fotovoltaici su tutti i nuovi parcheggi coperti, situati in prossimità degli edifici e che entro il 31 dicembre 2025, la Commissione pubblicherà orientamenti (non vincolanti) per la sicurezza antincendio dei parcheggi: ogni Stato, cioè, avrà autonomia di scelta, a condizione che vengano raggiunti per tempo gli obiettivi di fondo della Direttiva Green.

Eliminazione progressiva caldaie a gas

Infine, nella prospettiva dell'elettrificazione degli edifici finalizzata a garantire ulteriormente la sicurezza antincendio, dalla Direttiva Casa Green arriva un deciso (e definitivo) stop all'utilizzo delle caldaie tradizionali alimentate integralmente a combustibili fossili.

Dal 1° gennaio 2025, infatti, gli Stati membri non potranno più offrire incentivi finanziari per l'acquisto di caldaie

tradizionali e dal 2040 ne sarà vietata la ulteriore produzione e commercializzazione.

Ovviamente, gradatamente ed attraverso proprie scelte di politica sociale sostenibile e compatibile con il supporto dei redditi più vulnerabili, gli Stati membri si adopereranno al fine di sostituire le caldaie uniche alimentate a combustibili fossili negli edifici esistenti, secondo i rispettivi piani nazionali.

EFFICIENZA ENERGETICA

Riqualificare in chiave intelligente taglia i consumi degli edifici del 57%

Alexis Paparo

Il parco immobiliare italiano potrebbe ridurre del 53-57% i suoi consumi energetici, oltre a produrre il 44% di

Dotare tutto il parco residenziale (24 milioni di case) di tecnologie smart produrrebbe fino al 44% di Co2 in meno

Co2 in meno. È quanto emerge dalle stime sull'impatto che l'efficientamento potrebbe avere sul patrimonio immobiliare italiano, elaborato in esclusiva per il Sole 24 Ore del Lunedì da The European House-Ambrosetti. Due gli scenari: uno potenziale – che prende in considerazione 24 milioni di abitazioni – e uno di fattibilità che ne considera circa nove milioni, ovvero la porzione in cui sarebbero effettivamente possibili la sostituzione delle tecnologie e gli interventi di riconversione. I dati di partenza sono i consumi finali di energia nel residenziale in Italia – 374,4 terawattora – e una ripartizione per funzione d'uso, da cui emerge che riscaldamento e raffrescamento pesano per il 67,8% dei consumi.

I due scenari

Se tutti gli edifici fossero dotati di tecnologie efficienti, si riuscirebbero a ridurre di oltre la metà i consumi energetici e del 7-8% quelli idrici. La riduzione delle emissioni di CO2 sarebbe del 40-44% (18-22 milioni di tonnellate di Co2, ovvero le emissioni degli impianti di riscaldamento dei Paesi Bassi). Nello scenario di fattibilità, l'efficientamento può ridurre fino al 29% i consumi ener-

getici e fino al 5% quelli idrici, che equivalgono al 20-24% di emissioni di CO2 in meno (8- 12 milioni di tonnellate),

quasi quanto le emissioni delle attività produttive in Polonia. Per ciascuna tecnologia è stato calcolato il numero di unità effettivamente sostituibili: per esempio, nel caso degli elettrodomestici è stato considerato un cambio ogni dieci anni; per gli Hvac il numero di edifici riscaldati con caldaie a metano come quota del parco edilizio soggetto a riconversione; nel caso dell'involo, si considerano edifici costruiti tra il 1946 e il 1976, sulla base dei dati della Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale (Srepin).

La fotografia del settore

Giulio Salvadori, direttore dell'Osservatorio Internet of Things del Politecnico di Milano, spiega che «il mercato ha complessivamente tenuto nel 2023 (+5%), superando di poco gli 800 milioni di euro. La crescita delle vendite rallenta rispetto agli scorsi anni (+29% nel 2021, +18% nel 2022) a causa soprattutto della riduzione degli incentivi: a risentirne sono state proprio le vendite di dispositivi smart legati al risparmio energetico come caldaie, valvole termostatiche e termostati. Nonostante la leggera flessione (-5% rispetto al

2022), queste soluzioni mantengono un peso significativo sul mercato (18%, 148 milioni di euro) perché gli utenti sono sempre più attenti alla tematica, sia per i costi energetici associati sia per la crescente sensibilità verso la sostenibilità». Secondo Salvadori, la principale criticità oggi «riguarda il coinvolgimento della filiera "tradizionale" di installatori, costruttori e manutentori, che sembrano non riuscire ancora a veicolare i prodotti al consumatore, ma il ricambio generazionale

e una formazione ad hoc stanno cercando di colmare il gap. In aggiunta, nel 2023 sempre più aziende hanno messo al centro della propria offerta gli installatori. Ad esempio, i dati raccolti da caldaie o climatizzatori smart vengono resi disponibili agli installatori per essere proattivi nella risoluzione di guasti o malfunzionamenti e attivare servizi di manutenzione predittiva e assistenza. E possiamo aspettarci ulteriori novità legate all'utilizzo dell'intelligenza artificiale».

BONUS CASA E SUPERBONUS

**Alt alle cessioni e detrazioni in dieci anni:
la nuova stretta sui bonus casa**

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

La conversione completa il lavoro già avviato con il testo iniziale del decreto. Il passaggio al Senato in prima lettura (ora è atteso il via libera definitivo alla Camera con il testo

calendarizzato in Aula alla Camera già in tarda mattinata) stringe ulteriormente le maglie nel tentativo di chiudere la stagione della cessione dei bonus, il cui contatore a inizio aprile era arrivato a totalizzare 220 miliardi di cui 160 miliardi solo per il superbonus. La detrazione in dieci anni per le spese dal 2024. La porta chiusa al ritorno alla cessione per le rate successive alla prima utilizzata in dichiarazione. La doppia stretta su banche e istituti finanziari con lo stop alle compensazioni dal 2025 tra crediti da bonus edilizi e debiti per contributi Inps e Inail e con la mossa anti usura per chi ha acquistato a meno del 75% del valore nominale. Sono i tratti distintivi dell'emendamento che il Governo e in particolar modo il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, hanno presentato e fatto approvare a Palazzo Madama. Un'approvazione che ha lasciato non poche lacerazioni nella maggioranza, dopo il tentativo di Forza Italia di mitigare l'applicazione retroattiva dello spalma-detrazioni anche alle spese già sostenute prima dell'entrata in vigore della legge di conversione e di ridurre o addirittura azzerare il drastico ridimensionamento del perimetro di compensazione di banche e

Con la conversione del DL 39/2024 arrivano nuovi vincoli dopo la chiusura su Cilas dormienti e remissione in bonis. Contro le frodi scommessa sul ruolo dei Comuni

intermediari finanziari. Tentativo naufragato a fronte della convinzione dell'Economia di procedere in questa direzione (sintetizzata dal pensiero di Giorgetti che «se fan-

no un po' di sacrifici anche le banche non è sbagliato», in risposta alle critiche arrivate dall'Abi) ma che ha portato il partito del vicepremier Antonio Tajani ad astenersi al momento del voto in commissione, trovando un punto di mediazione ed evitando conseguenze politicamente più pesanti con la proroga di un altro anno della sugar tax (inizialmente non prevista nel correttivo presentato dall'Esecutivo). Il principale intervento - confermato nell'approvazione parlamentare - riguarda le cosiddette Cilas dormienti. Il decreto va, infatti, a depotenziare le comunicazioni di inizio lavori per il superbonus presentate entro il 16 febbraio 2023, ossia la data individuata dal decreto blocca cessioni di un anno fa (DL 11/2023). Prima della modifica prevista dal DL 39/2024, i titoli entro quella data consentivano di effettuare le cessioni dei crediti da superbonus ma anche da altri interventi, come ad esempio il sisma-bonus ordinario applicabile quasi in tutta Italia con un'agevolazione che può arrivare fino all'85 per cento.

Possibilità cancellata radicalmente per chi al 30 marzo 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati, anche perché è stata

esclusa anche la via di fuga dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare. Un altro giro di vite è arrivato poi con la tagliola sulle comunicazioni delle opzioni per le cessioni e gli sconti in fattura: il 4 aprile è stato fissato come termine non oltrepassabile per le trasmissioni relative alle spese 2023 e alle rate degli anni precedenti senza più i tempi supplementari della remissione in bonis. Una linea invalicabile che ha portato l'Economia a chiudere la porta a ogni tentativo da parte dei parlamentari di salvare solo quei casi per cui c'erano stati degli errori nell'invio. I primi segnali della cura (questa volta) drastica imposta dal Governo sono stati registrati con l'inversione di tendenza nei dati Enea relativi ad aprile. Rispetto alla progressione dei primi tre mesi del 2024 (4,3 miliardi di investimenti a gennaio, 4,5 miliardi a febbraio e 5,7 miliardi a marzo), che però risentiva dell'onda lunga della fine del 2023 (per comunicare le asseverazioni ci sono 90 giorni di tempo), ad aprile ci sono stati circa 350 milioni di investimenti e poco più di mille nuovi cantieri in ambito condominiale. C'è poi un altro fronte su cui la sensibilità politica (e di contabilità pubblica) sem-

bra molto elevata: i controlli sugli illeciti perpetrati con le cessioni dei bonus edilizi. Il direttore delle Entrate Ernesto Maria Ruffini ha parlato appena un mese fa di 15 miliardi di frodi intercettati con la collaborazione della Guardia di Finanza. L'inchiesta di Savona resa nota appena pochi giorni fa evidenzia (ancora una volta) come il mix tra maxiagevolazioni e moneta fiscale abbiano scatenato gli appetiti di truffe costruite attraverso società fantasma e ramificate su tutto il territorio italiano. Ora Governo e Parlamento chiedono una mano anche ai Comuni per stanare i casi di lavori inesistenti (del tutto o in parte), che sono stati associati a utilizzi indebiti di crediti d'imposta. L'incentivo è rappresentato dal 50% dei recuperi destinati alle casse degli enti territoriali che collaboreranno. Una strategia che, però, nel recente passato ha dimostrato di non funzionare per le segnalazioni qualificate nella lotta all'evasione: in 14 anni sono arrivate appena 125mila input anti sommerso indirizzati dai Comuni ad Agenzia e Fiamme gialle, che hanno portato a una maggiore imposta accertata di circa 411 milioni e a maggiori somme riscosse di circa 149 milioni.

BONUS CASA E SUPERBONUS

Casa: come cambiano le rate per superbonus, bonus barriere e sismabonus

Luca De Stefani

A partire dalle spese «sostenute» dal 1° gennaio del 2024 in poi, tutte le detrazioni per i bonus edilizi devono essere ripartite nelle dichiarazioni dei redditi in dieci quote annuali di pari importo.

Come prima, invece, in caso di cessione o di «sconto in fattura» dei relativi crediti, se ancora possibili, questi sono utilizzabili in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, tranne per il superbonus, per il quale la ripartizione del credito rimane in quattro anni (era cinque anni fino al 31 dicembre 2021), oltre che per la detrazione al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sisma bonus ordinario (comprensivo del sismabonus acquisti), per i quali la ripartizione del credito rimane in cinque anni.

Sono queste le conseguenze del nuovo articolo 4-bis, comma 4, del decreto legge 29 marzo 2024, n. 39, approvato dal Senato e in discussione alla Camera, nell'ambito della conversione in legge del decreto.

Tre novità

Sono stati, così, aggiunti agli interventi che già ripartivano la detrazione in dieci anni (il bonus casa Irpef del 50%, comprensivo del bonus casa acquisti e del box auto acquisti, l'ecobonus ordinario

La spalmatura degli sconti fiscali sarà retroattiva e verrà applicata anche al bonus barriere e al sismabonus in tutte le sue versioni

Irpef o Ires del 50-65-70-75%, comprensivo dell'eco-sisma bonus dell'80-85%, il bonus mobili Irpef del 50% e il bonus giardini Irpef del 36%) i seguenti tre inter-

venti:

- 1) quelli agevolati con il superbonus, la cui ripartizione era e rimane in quattro quote annuali per le spese al 90% o 110% sostenute dal 2022 al 2023 (cinque anni per quelle sostenute dal 1° luglio 2020 alla fine del 2021);
- 2) quelli finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche, con la detrazione Irpef o Ires del 75%, la cui ripartizione era e rimane in 5 quote annuali per le spese sostenute nel 2022 e nel 2023;
- 3) gli interventi antisismici ordinari (comprensivi del sisma bonus acquisti), con la detrazione Irpef o Ires del 50-70-75-80-85%, la cui ripartizione era e rimane in 5 quote annuali per le spese sostenute dal 2017 al 2023 (era in 10 anni per quelle sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016).

Queste tre nuove ripartizioni in dieci anni interesseranno solo le spese «sostenute» dal 1° gennaio 2024 in poi (non quelle sostenute negli anni precedenti); quindi, considerando che la legge di conversione entrerà in vigore solo il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, inciderà retroattivamente sulle spese sostenute

dal 1° gennaio 2024 alla data di entrata in vigore, modificando la programmazione del carico fiscale dei prossimi anni dei contribuenti agevolati.

In questo senso, in generale, le persone fisiche, gli amministratori di condominio, i professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici e le associazioni tra professionisti considerano «sostenuta» la spesa nel momento del suo pagamento (principio di cassa), mentre le imprese applicano il metodo della competenza dell'articolo 109 del Tuir (ultimazione, Sal o per il sismabonus acquisti il rogito notarile), anche se in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.

Bonifico parlante obbligatorio

A riguardo si ricorda che, per le barriere architettoniche, dal 30 dicembre 2023 il pagamento va fatto sempre con bonifico «parlante», anche dalle imprese, le quali, ciò nonostante, continuano a individuare il momento dell'investimento agevolato con il principio di competenza.

Come detto, però, l'aumento da quattro-cinque anni a dieci anni della ripartizione della detrazione, utilizzabile in dichiarazione dei redditi in maniera verticale con l'Irpef o con l'Ires, non inciderà sulla ripartizione del credito utilizzabile in compensazione verticale od orizzontale (non con debiti contributivi, in generale, per le banche dal 2025) in F24 da parte dei cessionari o dei fornitori a seguito di cessione del credito o di sconto in fattura (se ancora possibili).

Infatti, anche se la regola generale prevede la coincidenza di ripartizione temporale tra detrazioni e crediti acquisiti o scontati, per il superbonus si continuerà a ripartire il credito acquisito o scontato in quattro anni, mentre per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sismabonus ordinario si continuerà con la ripartizione in cinque anni.

Nulla cambia anche relativamente alle cessioni successive alla prima o allo sconto in fattura, che vengono effettuate dalla Piattaforma della propria area riservata dell'agenzia delle Entrate.

BONUS CASA E SUPERBONUS

Blocco delle cessioni, le vendite di case nuove si salvano dalla stretta

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Nessuno stop alla cessione del credito nelle operazioni di vendita di case nuove. Semplificando, è questo l'effetto che avrà il decreto 39/2024 sul

Il sismabonus acquisti resta fuori dallo stop del Dl 39: la conferma arriva dall'Ance. È necessario che entro il 16 febbraio 2023 sia stato richiesto il permesso

sismabonus acquisti. L'agevolazione dedicata alla vendita di immobili ricostruiti da imprese non viene toccata dalla stretta imposta dall'Esecutivo a partire dal 30 marzo scorso. Anche in questo caso, allora, resta la possibilità di continuare a finanziare gli acquisti attraverso il trasferimento di agevolazioni, purché ci sia un titolo presentato prima dello stop del decreto cessioni di febbraio del 2023. La conferma di questa lettura, che tutela imprese e acquirenti degli immobili, arriva dall'associazione nazionale dei costruttori (Ance). «Nessuna modifica - spiega infatti l'analisi che l'Ance fa del decreto 39 - è invece intervenuta per il sismabonus acquisti, per il bonus al 50% per l'acquisto di case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese e per l'acquisto di box di nuova costruzione pertinenti ad abitazioni, per i quali quindi si potrà continuare ad operare per cessione e sconto». Sempre che la richiesta di titolo abilitativo sia stata presentata nei termini previsti dal decreto di febbraio. Intanto il decreto 39/2024 si appresta a iniziare l'iter di conversione in commissione Finanze

al Senato. Proprio ieri il presidente Massimo Garavaglia (Lega) ha annunciato che il percorso del Dl inizierà martedì prossimo, 9

aprile, con la program-

mazione di un ciclo di audizioni.

Analizzando l'articolo 1 del testo, alcune agevolazioni, anche se per sottrazione, si salvano dalla stretta appena assestata dal Governo. Sono quelle che non vengono citate dal comma 5, cioè il passaggio che disattiva le Cilas e gli altri titoli dormienti, spiegando che, perché restino operative anche nelle prossime settimane, è necessario che sia stata già sostenuta una spesa, «documentata da fattura, per lavori già effettuati». Quel comma va incrociato con l'articolo 2 del decreto 11/2023 (quello sul divieto di cessioni), richiamato esplicitamente. Nel richiamarlo, però, il decreto appena pubblicato esclude una lettera nella quale sono citate diverse agevolazioni. Si tratta dei bonus per garage e posti auto, di quelli per il risanamento di immobili che poi vengono rivenduti e, soprattutto, dell'articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 63/2013, nel quale viene disciplinato il sismabonus acquisti. Si tratta, più nello specifico, dello sconto fiscale, valido nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, in base al quale gli immobili demoliti e ricostruiti da imprese

di costruzioni, e poi rivenduti, danno diritto a un bonus del 75% o dell'85%, a seconda del livello di miglioramento sismico raggiunto (una o due classi di incremento), per chi compra le unità immobiliari. Questo sconto, allora, non viene toccato dalla stretta sulle cessioni. Così come non vengono toccati lo sconto sui box auto e quello sulle ristrutturazioni integrali di immobili.

Per mantenere la possibilità di effettuare la cessione del credito e lo sconto in fattura sarà necessario, però, rispettare i requisiti fissati dal decreto 11/2023. Quindi, entro il 16 febbraio del 2023 dovrà essere stata presentata la richiesta di titolo abilitativo, sulla base delle quale poi sono stati effettuati i lavori. In questo modo, ci sarà tempo fino alla fine del 2024 per fare il rogito di vendita degli immobili e ottenere gli sconti. Spesso in queste operazioni il bonus viene ceduto all'impresa e scontato, poi, dal prezzo di acquisto

dell'immobile. L'esclusione di questi interventi dall'ultima stretta rappresenta una tutela per investimenti che richiedono una programmazione di anni, tra procedimenti amministrativi, realizzazione delle opere e successiva vendita degli appartamenti. Bisogna ricordare, a questo proposito, che già un anno fa, al momento dell'approvazione del decreto cessioni di febbraio del 2023, i cantieri collegati al sismabonus acquisiti avevano subito notevoli difficoltà, a causa dalle prima formulazione del provvedimento, che salvaguardava soltanto i contratti preliminari registrati o i rogiti. In fase di conversione, quel riferimento è stato modificato, sostituendolo con quello del titolo abilitativo, che di fatto consente di spostare molto più indietro nel tempo il termine per l'accesso alla cessione del credito e allo sconto in fattura. Ora il Governo ha deciso di non intervenire nuovamente su queste tutele.

BONUS CASA E SUPERBONUS

Bonus barriere architettoniche a rischio stop in condominio

Annarita D'Ambrosio

La delusione è palpabile. L'impatto del Dl 39/2024 sul bonus barriere architettoniche in condominio sarà molto pesante. Introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2022, il bonus ammette la possibilità di detrarre il 75% delle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle abitazioni private e nelle parti comuni degli edifici. Sul nostro patrimonio immobiliare datato si tratta di una importante opportunità, ancora fruibile, senza cessione del credito e sconto in fattura però, fino al 31 dicembre 2025.

Partiamo allora dai numeri dei condomini italiani, per capire a quanti edifici condominiali si rivolge l'agevolazione. Mettendo insieme i dati IStat e quelli del Centro ricerche Cresme emerge che gli edifici residenziali nel complesso in Italia sono poco meno di 13 milioni. Riferendoci all'anno di costruzione, quelli precedenti la legge 13/1989 - che favorisce gli interventi riguardanti attività di abbattimento barriere negli edifici privati - sono poco meno di 10 milioni. Non tutti sono condomini, ma pensate che ci sono oltre 2 milioni di edifici in Italia costruiti prima del 1919. Barriere da abbattere ce ne sono dunque ancora tante, troppe.

«Il decreto attuativo della legge 13, il Dm 236/89», ci spiega Stefano Maiandi, presidente dell'ente del terzo settore FIABA, su cui proposta è stato introdotto il bonus del 75%, «fissa per il costruito post 1989 delle linee guida e le stesse con enormi difficoltà devono essere adotta-

te anche per quelle costruzioni ante '89. Definire una misura unitaria su quanto ha impattato il bonus è impossibile. La domanda che dovremmo porci è quanti impianti verticali sono stati adeguati o realizzati grazie al bonus negli ultimi anni? Quante pedane o scivoli? Quanti infissi sono stati sostituiti? Posso provare a dare delle indicazioni che ci sono state fornite dal settore delle imprese di costruzione e manutenzione di impianti elevatori. Nel caso specifico la misura del 75% ha agevolato investimenti per 250 milioni di euro».

Un risultato da incentivare, dunque, anche perché «quando pensiamo alla barriere dobbiamo considerare oltre ai disabili motori anche la disabilità sensoriale o cognitiva, oltre a persone con grande sovrappeso o molto basse di statura. In un condominio va valutato il tipo di pavimentazione dell'androne, l'altezza dei citofoni e delle cassette postali, se le porte di accesso sono di facile spinta, se ci sono gradini prima di accedere all'ascensore». I costi di adeguamento a quanto ammontano in media? «Proviamo a fare un esercizio, ovviamente senza tenere conto dei costi di direzione lavori e progettazione. Prendiamo un condominio di 8 unità abitative su tre piani. Sostituzione dei citofoni esterni e interni alla singola unità immobiliare, superamento delle scale presenti nell'androne con un servo scala e adeguamento di un ascensore su base del decreto 236/89. Potremmo im-

maginare un costo intorno ai 35.000,00 40.000 euro» conclude Maiandi.

Il bonus barriere 75% era un aiuto importante, già ridimensionato prima dal Dl 11/2024 quanto ad interventi agevolati. Cosa resta dunque fino al 2025, se non sopraggiungono novità? «La detrazione c'è, ma è più probabile che ne beneficeranno i singoli proprietari degli appartamenti, che i condomini – precisa Federica De Pasquale, vice presidente nazionale e presidente dell'Organismo del condominio di Confassociazioni, che con Fiaba e Recert, Associazione dei revisori certificati professionisti, ha pensato e strutturato il bonus barriere -La parola fine alla cessione del credito e allo sconto in fattura, per quelle che sono le dinamiche delle delibere assembleari, bloccherà l'utilizzo della detrazione. Nella maggioranza dei condomini, infatti, le

persone con disabilità, le persone anziane o quelle incapienti sono la maggioranza e non voteranno mai a favore di un lavoro di ristrutturazione straordinario per il quale devono anticipare somme elevate». Viene meno «lo stesso intento del bonus che era quello di uscire dalla bolla del superbonus del 110%, dove l'abbattimento delle barriere architettoniche rientrava solo come lavoro "trainato". Il bonus del 75% è un bonus sociale, non edilizio. Vuole migliorare la qualità della vita delle persone, anche della mamma che deve alzare e spostare carrozzina e passeggino. Non possiamo che sperare in un ravvedimento del Governo affinché decida di tagliare su altre voci di spesa del bilancio pubblico e non sulla detrazione del 75%, un bonus, è giusto sottolinearlo, di cui hanno bisogno soprattutto le persone più fragili del Paese».

BONUS CASA E SUPERBONUS

L'ecobonus non decade senza l'invio all'Enea

Giorgio Gavelli

L'omesso o tardivo invio della comunicazione Enea oltre i 90 giorni dal termine dei lavori non è causa della per-

perita del diritto alla detrazione ecobonus 50-65%, all'epoca disciplinata dall'articolo 1, commi 344 e seguenti della legge n. 296/2006 (e attualmente dall'articolo 14 del DL n. 63/2013), perché questa conseguenza non è espressamente prevista dalle norme che regolano la materia.

È quanto ha stabilito - rigettando il ricorso dell'agenzia delle Entrate - la Corte di cassazione con sentenza n. 7657/2024 depositata lo scorso 21 marzo, in consapevole disaccordo con la precedente ordinanza n. 34151/2022, dando per la prima volta un'indicazione in questa direzione.

L'Agenzia, in sede di controllo formale della dichiarazione dei redditi 2008, contestava integralmente ad una contribuente la detrazione per interventi finalizzati al risparmio energetico, iscrivendo a ruolo la differenza d'imposta perché risultava che la comunicazione Enea non era stata trasmessa entro i 90 giorni dalla fine lavori.

Dagli atti di causa non emerge se la tardività fosse stata sanata ricorrendo alla remissione in bonis (riconosciuta fin dalla circolare n. 13/E/2013 e poi ribadita dalla circolare n. 17/E/2023); è presumibile che l'invio fosse tardivo anche rispetto a questa scadenza. Ad ogni modo, la

Per i giudici la comunicazione ha finalità statistiche e di monitoraggio dei dati

Cassazione annulla la cartella, in quanto la semplice tardività nella comunicazione non è individuata dalle norme

come causa di decadenza della detrazione.

La comunicazione era prevista dall'articolo 4 del decreto Mef 19 febbraio 2007, ed attualmente dall'articolo 6 del decreto Requisiti 6 agosto 2020 del ministero dello Sviluppo economico. Tuttavia la Corte dichiara espressamente che la decisione è estranea all'evoluzione della normativa per effetto dell'avvento del superbonus.

Secondo la Corte, diversamente dall'innosservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri - da cui l'articolo 1, comma 3 della legge n. 449/1997 fa discendere direttamente la decadenza dall'agevolazione - nulla di simile si può desumere dalle disposizioni attuative con riferimento ad una presunta natura perentoria del termine di invio della comunicazione Enea.

In base alla pronuncia, mentre il controllo dell'amministrazione finanziaria, ai fini del riconoscimento della spettanza della detrazione, deve riguardare la dimostrazione da parte del contribuente che le spese detratte siano state effettivamente sostenute in relazione ad interventi finalizzati al risparmio energetico, la comunicazione all'Enea ha finalità es-

senzialmente statistiche, cioè di monitoraggio e di valutazione di detto risparmio energetico.

Per il bonus casa (articolo 16-bis Tuir), con risparmio energetico ma senza i requisiti ecobonus, l'omissione della comunicazione non ha conseguenze sul vantaggio fiscale; la Cassazione richiama in proposito («per completezza») la risoluzione n. 46/E/2019, confondendola però con la comunicazione dovuta per l'ecobonus.

In passato, nel merito, si sono espresse a favore dei contribuenti (conside-

rando l'adempimento come di natura formale e, quindi, riconoscendo il beneficio in tutti i casi in cui gli obiettivi tecnici che la detrazione intende agevolare sono comunque stati di fatto raggiunti) le decisioni Cct I° grado Firenze n. 141/03/2023, secondo grado Lombardia, n. 4318/22/2022 e 1125/2023, Ctr Lombardia n. 1500/17/2022 e Ctr Piemonte n. 314/06/2021. In senso contrario, le decisioni CT II° grado Trentino-Alto Adige n. 35/01/2020 e n. 20/01/2021, Ctp Novara n. 24/02/2017.

MAGGIO 2024

**ARIETE**

Nonostante la sensazione di stallo, è un momento propizio per pianificare il futuro, esplorare nuovi ambiti di studio o perfezionare abilità che possono aprire porte inattese. Dopo il 20 maggio, le energie si allineano favorevolmente, annunciando un periodo di rinnovato slancio e scoperte professionali che potrebbero portare a un'avanzata significativa nel vostro percorso lavorativo.

**TORO**

In ambito lavorativo, i nati sotto il segno del Toro potrebbero scoprire nuove opportunità di crescita finanziaria, specialmente in settori come immobiliare e gestione della proprietà. Cercare di mantenere l'equilibrio tra ambizione professionale e vita personale, evitando di lasciarsi sopraffare dalle pressioni, sarà la chiave.

**GEMELLI**

Le acque del mondo professionale sembrano turbolente per i Gemelli, ma chi sa navigare conosce il valore di una buona sfida. In questo mese di maggio, i Gemelli, troveranno la loro forza nella flessibilità, nella capacità di adattarsi e trasformarsi. È un tempo per crescere, per imparare

**CANCRO**

Vi attendono sorprese che potrebbero rivoluzionare il vostro percorso professionale. La vostra sfida sarà quella di tenere il timone fermo, evitando di disperdere energie in inseguimenti vani o progetti troppo ambiziosi per le vostre attuali capacità. Maggio per i Cancro è un viaggio attraverso le acque della trasformazione.

**LEONE**

Il fervore e l'ambizione che animano i Leone trovano terreno fertile in ambito lavorativo: i progetti si moltiplicano, rivelando opportunità d'oro. Tuttavia, la parola d'ordine è moderazione. Accogliete le sfide una alla volta, con la strategia e la nobiltà che contraddistinguono il vostro segno. L'adesione a nuove associazioni apre scenari promettenti, tessendo una rete di contatti che sarà preziosa per il vostro percorso professionale.

**VERGINE**

Le opportunità professionali che si profilano all'orizzonte promettono di portare aria fresca nella vita dei nati sotto il segno della Vergine. Dopo il 20

maggio, tenete gli occhi aperti per cogliere al volo proposte interessanti e stringere alleanze significative. È tempo di costruire ponti, non solo per consolidare la vostra posizione attuale, ma per esplorare nuovi territori ricchi di potenzialità.



BILANCIA

Le opportunità non mancano in campo **lavorativo** per la Bilancia, specialmente per coloro che sono pronti a spingersi oltre i confini consueti e ad abbracciare sfide nuove. Dopo il 20 maggio, il vento sembra soffiare a favore: progetti innovativi e collaborazioni internazionali possono aprire porte prima inimmaginabili. È il momento di osare.



SCORPIONE

L'ambito lavorativo di maggio invita gli Scorpioni a procedere con cautela. Benché il desiderio di rinnovamento sia forte, questo non è il momento per azioni impulsive o decisioni affrettate. Invece, concentratevi su piccoli miglioramenti, su come poter ottimizzare il flusso di lavoro o su come approfondire le competenze esistenti. Saranno proprio questi piccoli passi a costruire le fondamenta per il successo futuro.



SAGITTARIO

Si annuncia un periodo fertile per la realizzazione di progetti a lungo covati. Maggio per il Sagittario è un invito a cogliere le opportunità di crescita. Il cammino è disseminato di piccole gioie e grandi scoperte, un percorso che, passo dopo passo, vi porterà a scoprire nuovi panorami ricchi di promesse.



CAPRICORNO

Il lavoro per i Capricorno a maggio si rivela un campo di battaglia fertile, dove la crescita professionale è possibile grazie alla dedizione e all'impegno. In particolare, troveranno questo mese propizio per avanzare nella carriera, purché mantengano un atteggiamento cooperativo e inclusivo. Maggio è un mese che insegna il valore della tenacia e del lavoro di squadra.



ACQUARIO

Maggio sembra sospendere le pressioni lavorative per l'Acquario, invitando a prendere il tempo per riflettere e per coltivare gli interessi personali. La chiave è muoversi con consapevolezza, valutando con cura ogni passo prima di compierlo. Maggio si presenta come un mese in cui l'Acquario può finalmente prendere un respiro profondo, godendo della serenità e dell'armonia che tanto agogna.



PESCI

Maggio si annuncia come un periodo fertile per i Pesci in ambito lavorativo, con l'invito a mostrare coraggio e intraprendenza. Si vedranno riconosciute le proprie competenze, a patto di non arretrare di fronte alle sfide e di difendere le proprie idee con convinzione.



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

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

Redazione: 24 Ore Professionale

© 2024 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: 27 maggio 2024