

agente immobiliare



24 ORE
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

DAZI USA

L'impatto sul mattone made in Italy



PROFESSIONE

Agente immobiliare: una figura centrale per il futuro del mercato



MERCATO IMMOBILIARE

Crescono in Italia gli acquisti di case meno energivore



LOCAZIONI

Affitti brevi, stop dal Consiglio di Stato ai limiti imposti dai Comuni



SOMMARIO

EDITORIALE

Prima il 'Piano casa Italia' poi il 'Piano casa Europa' 4

PRIMO PIANO

Agente immobiliare: una figura centrale per il futuro del mercato 6

L'impatto dei dazi di Trump sul mercato immobiliare italiano:
opportunità e nuovi scenari 8

Crescono gli acquisti di case meno energivore 11

DAL TERRITORIO

TORINO

A Torino crescono le periferie nord e sud: in testa Lingotto e Mirafiori,
seguono Aurora e Madonna di Campagna. Bene il semicentro 16

MILANO

A Milano e in Lombardia domina la stabilità, aumentano i prezzi
nelle zone meglio servite e nei capoluoghi 22

ROMA

A Roma scarsa offerta in Centro, domanda in crescita in periferia 25

BOLOGNA

A Bologna FIAIP denuncia la vendita speculativa di cantine
come "investimenti" abitativi 28

SOCIAL ERGO SUM

Il contributo di Instagram al mercato Immobiliare 30

CREDITO IMMOBILIARE

Green e mercato del credito 32

FIAIP DONNA

Il comitato cresce sempre più. Il 2025 un anno ricco di appuntamenti 34

BREVI DAL MERCATO

36

BUSSOLE

Il Salva casa entra nei moduli:
cambiano Cila, Scia e permesso di costruire 42

NEWS E APPROFONDIMENTI

Roma, cresce l'acquisto di case nuove (+8%) e il prezzo medio (+4%) raggiunge i 6.450 euro al mq	46
Milano, così la forbice tra redditi e costi abitativi si allarga	49
Uffici, investitori ancora cauti. Attirano solo se in «classe A»	51
Investimenti con il «turbo»: +129% nel I trimestre. In crescita tutti i settori	53
Case green, per chi non ristruttura niente limitazioni a vendita e affitto	55
Nelle grandi città, prezzi e affitti in salita ma resiste la domanda	57
Condizioni per i bonus acquisti e rogiti nel 2025: tutto quello che c'è da sapere	59
Preliminare, proroga da trascrivere entro un anno dalla scadenza della stipula	61
La polizza decennale non copre la responsabilità civile di costruttore e venditore	63
Affitti brevi, stop dal Consiglio di Stato ai limiti imposti dai Comuni	65
Affitti brevi, stretta di Firenze: sanzioni fino a 10mila euro a chi non è in regola	67
Canoni alle stelle, ma cresce la domanda di affitto (per scelta)	69
Cambi d'uso, Roma e Firenze all'attacco per limitare le locazioni brevi	72
Prevenzione incendi nei Bed & Breakfast e obblighi per i locatori	74
Cdp Real Asset-Fei: via libera al co-investimento da 300 milioni per senior e student housing	76
Trusters (CrowdFundMe) lancia una sezione «Green» per progetti di rigenerazione ed efficienza	78
Mutui, tasso fisso in vantaggio sul variabile ancora per un po': come fare la scelta giusta	79
L'invio tardivo all'Enea non mette a rischio l'ecobonus	81
Fatture falsificate per il bonus facciate: la Cassazione punta il dito su amministratori e società	82
Il video su Youtube non basta a provare l'inagibilità di un edificio a fini Imu	84
Bocciata la legge del Lazio sul mutamento della destinazione d'uso	86
L'OROSCOPO DELL'AGENTE IMMOBILIARE	87

PRIMA IL 'PIANO CASA ITALIA' POI IL 'PIANO CASA EUROPA'

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



Il 2024 è stato un anno molto positivo per il mercato immobiliare avendo registrato circa 720.000 compravendite residenziali pari a circa un +1,5% rispetto al 2023. Aumentano anche i valori di mercato della abitazioni, +3% di media rispetto a quanto registrato nel 2023, con punte sino al 5% nelle città a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa e ciò se, da una parte, significa valorizzare, salvaguardandolo, il patrimonio immobiliare nazionale nel quale sono canalizzati il 60% dei risparmi dei cittadini, dall'altra, l'aumento dei prezzi rende più faticoso l'accesso alla casa soprattutto per le famiglie meno abbienti acuendo il tema-problema dell'emergenza abitativa. Problema quest'ultimo che interessa tante città Europee, alimentando il dibattito politico in-

ternazionale, tanto da spingere il Parlamento Europeo a costituire una Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'UE, istituita il 18 dicembre dell'anno scorso, con la finalità di definire una relazione da attenzionare alla Commissione UE che individui delle soluzioni concretamente percorribili al fine di aumentare l'offerta di abitazioni dignitose, sostenibili e a prezzi accessibili, una sorta di "Piano Casa Europa".

Su questo la nostra Federazione è immediatamente intervenuta sia tramite l'avvio di un'interlocuzione diretta con gli eurodeputati italiani membri effettivi della Commissione, su tutti la presidente On. Tinagli, sia "lanciando" un monito, a fine gennaio, in occasione del quarto incontro al Tavolo istituito dal Ministro Salvini presso il MIT finalizzato alla definizione di un Piano Nazionale sulla Casa, sottolineando l'importanza strategica di attuare, prima il Piano Italiano sulla Casa, poi quello Europeo, affinché si eviti di subire, per l'ennesima volta, le indicazioni vincolanti da parte dell'Europa, spesso non concretamente praticabili e/o compatibili con il nostro Paese, così come recentemente accaduto per la direttiva UE "Case Green".

Perciò sarà determinante definire prima il Piano Casa Italia, da anni sollecitato dalla nostra Federazione, che dovrà avere una visione strategica con il chiaro obiettivo di incrementare l'offerta di abitazioni sul mercato, al fine di calmierare fisiologicamente

i prezzi e i canoni di locazione favorendo l'accesso alla Casa, sia tramite la previsione di un piano strutturato integrato di edilizia residenziale sia sociale che pubblica, sia tramite l'introduzione di criteri incentivanti per l'iniziativa privata, sia di natura fiscale che tecnica, ma anche prevedendo, per le locazioni abitative, una maggiore flessibilità nella durata e, soprattutto, strumenti giuridici che offrano maggiori tutele e garanzie al proprietario in caso di morosità, stimolando i proprietari a porre in locazione le quasi 10 milioni di abitazioni in Italia volutamente lasciate sfitte.

Così come contribuirà certamente ad aumentare l'offerta di case in affitto, il ripristino della versione testuale originaria del Fondo di garanzia Consap "mutui prima casa", su cui Fiaip sta lavorando, che andrà a riallargare la platea dei potenziali destinatari della garanzia pubblica decisiva per l'accesso al mutuo prima casa senza la quale l'acquisto è precluso, evitando di intasare ulteriormente il mercato degli affitti già saturo. Tutto ciò renderà più virtuosamente dinamico il mercato immobiliare con benefici trasversali per la comunità, per noi operatori professionali e per l'intero sistema economico Italiano.

AGENTE IMMOBILIARE: UNA FIGURA CENTRALE PER IL FUTURO DEL MERCATO

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



Il mercato immobiliare italiano sta vivendo una fase delicata, ma anche ricca di opportunità. I dati evidenziano una ripresa graduale delle compravendite, trainata da un rinnovato interesse delle famiglie, ma ancora frenata da variabili macroeconomiche complesse. La riduzione dei tassi da parte della BCE è stata accolta positivamente, ma l'accesso al credito resta problematico, soprattutto in un contesto in cui l'inflazione, il rallentamento dell'economia tedesca e le nuove politiche protezionistiche statunitensi aggiungono instabilità. L'introduzione dei dazi da parte degli Stati Uniti, infatti, rischia di rallentare l'export europeo e italiano, con potenziali effetti negativi sulla crescita economica interna. Le ricadute non sarebbero solo settoriali: un eventuale calo del PIL italiano

impatterebbe anche sulla fiducia delle famiglie e sulla capacità delle banche di erogare mutui. Già oggi, secondo recenti analisi, in molte province del Nord e del Centro Italia oltre il 40% delle compravendite è sostenuto da un mutuo, e questo rende il mercato più esposto alle tensioni globali.

In questo scenario di incertezza e trasformazione, il ruolo dell'agente immobiliare si conferma strategico. La figura del mediatore evolve verso quella di un consulente completo, capace di orientare famiglie e investitori tra esigenze abitative complesse, strumenti finanziari, normative mutevoli e nuove sensibilità sociali e ambientali. L'agente immobiliare oggi è interprete del territorio, facilitatore del cambiamento e garante di trasparenza.

Non solo: la casa non è più soltanto un bene rifugio, ma uno spazio ibrido dove si vive, si lavora, si studia, si cura. Le esigenze abitative si sono evolute rapidamente, richiedendo flessibilità, efficienza, qualità. In parallelo, la transizione ecologica impone nuove responsabilità: efficientare il patrimonio edilizio è un'urgenza nazionale, ma va fatto senza aggravare le condizioni delle famiglie più vulnerabili. È quindi necessario che anche questo percorso tenga conto dell'equità sociale.

La rigenerazione urbana è un'altra grande sfida. L'Italia ha un patrimonio edilizio ampio ma spesso obsoleto, fatto di ex uffici e residenze non più adeguate.

La loro riconversione è una leva fondamentale per ridare slancio a interi quartieri e città. Gli operatori del settore immobiliare, se adeguatamente valorizzati e coinvolti, possono essere i protagonisti di questo cambiamento.

Sul fronte delle locazioni, il dibattito sui canoni elevati e sugli affitti brevi va affrontato con lucidità. La libertà di gestione dell'immobile da parte dei proprietari è un principio da tutelare, e molte abitazioni oggi disponibili per affitti turistici resterebbero altrimenti sfitte. Il problema, semmai, è un impianto normativo antiquato sulle locazioni ordinarie, che scoraggia molti proprietari. Occorre una riforma moderna e funzionale. In questo contesto articolato, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali – continua a rappresentare la voce più autorevole del comparto, promuovendo l'evoluzione della professione, la qualità dei servizi, la formazione continua e il confronto con le istituzioni. Da quasi cinquant'anni, FIAIP è al fianco degli agenti immobiliari, con l'obiettivo di accrescere la loro preparazione, il loro riconoscimento sociale e il loro ruolo strategico nel tessuto economico del Paese.

La nostra Federazione ha contribuito a trasformare un mestiere in una vera professione, supportando la crescita di decine di migliaia di operatori attraverso attività formative, progetti di innovazione, tutela sindacale e rappresentanza istituzionale. La crescita della figura dell'agente immobiliare passa anche da qui: dalla capacità di una grande organizzazione di saper leggere i cambiamenti e di accompagnare i propri associati verso nuove competenze, nuove responsabilità e nuovi traguardi.

Oggi più che mai, l'agente immobiliare è una figura ponte: tra le famiglie e il mercato, tra il privato e il pubblico, tra la casa di oggi e quella del futuro. E FIAIP è e continuerà ad essere la casa di questa figura, protagonista del cambiamento.

L'IMPATTO DEI DAZI DI TRUMP SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: OPPORTUNITÀ E NUOVI SCENARI

a cura di **Davide Draghetti**, Delegato nazionale estero alla CEPI



La recente reintroduzione di politiche tariffarie da parte dell'amministrazione Trump sta generando ripercussioni su scala globale, creando un nuovo scenario economico che potrebbe offrire interessanti opportunità per il mercato immobiliare italiano.

Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, queste misure protezionistiche possono tradursi in vantaggi concreti per il settore immobiliare del nostro paese, aprendo nuove prospettive per investitori e operatori. Analizzerò ora i vari punti.

1. Politica monetaria, tassi d'interesse e mutui

Un aspetto particolarmente rilevante nell'attuale scenario è rappresentato dalla possibile evoluzione della politica monetaria in risposta alle nuove dinamiche commerciali globali. Le tensioni economiche generate dai dazi potrebbero spingere le banche centrali, tra cui la BCE, ad adottare politiche monetarie più accomodanti per sostenere la crescita economica, con un potenziale abbassamento dei tassi di interesse.

Questo orientamento avrebbe effetti particolarmente positivi sul mercato immobiliare italiano, rendendo i mutui più accessibili e stimolando la domanda abitativa. La riduzione del costo del denaro aumenterebbe infatti la capacità di spesa delle famiglie e renderebbe più appetibili gli investimenti immobiliari anche per finalità di rendita.

2. L'effetto neutralizzante del dollaro debole sui dazi

Nell'attuale scenario economico globale, l'introduzione di nuovi dazi da parte dell'amministrazione Trump rappresenta una variabile significativa per molti settori.

Le recenti indicazioni suggeriscono che la FED potrebbe adottare una politica monetaria più accomodante e solitamente durante le presidenze repubblicana si tende ad avere un dollaro più debole. Una riduzione dei tassi d'interesse negli Stati Uniti, finalizzata a stimolare l'economia interna per compensare eventuali effetti negativi delle guerre commerciali, avrebbe come probabile conseguenza un indebolimento del dollaro rispetto alle altre valute principali, soprattutto l'euro. Questa politica monetaria espansiva rappresenterebbe quindi il fattore chiave per innescare il meccanismo neutralizzante nei confronti dei dazi.

Il meccanismo di compensazione valutaria attraverso cui un dollaro più debole potrebbe neutralizzare l'effetto dei dazi è relativamente semplice ma potente. Quando una valuta si svaluta, le importazioni diventano più costose per il paese con la valuta indebolita, mentre le sue esportazioni risultano più competitive sui mercati internazionali. In questo caso, un dollaro più debole rispetto all'euro renderebbe le merci europee (e quindi italiane) più costose per gli acquirenti americani, anche in assenza di dazi.

Tuttavia, la stessa svalutazione del dollaro potrebbe compensare l'aumento dei prezzi dovuto ai dazi. Se, ad esempio, venisse introdotto un dazio del 10% su determinate categorie di prodotti italiani, ma contemporaneamente il dollaro si svalutasse del 10% rispetto all'euro, il prezzo finale per il consumatore americano rimarrebbe sostanzialmente invariato, neutralizzando così l'effetto barriera del dazio.

3. Investimenti immobiliari come bene rifugio

In un contesto di incertezza commerciale e non solo a livello internazionale, gli immobili di pregio consolidano il loro ruolo di bene rifugio. Gli investitori, sia nazionali che internazionali, stanno diversificando i propri portafogli, destinando quote crescenti al mercato immobiliare italiano, percepito come stabile e meno esposto alle fluttuazioni dirette causate dalle guerre commerciali.

Questo fenomeno sta sostenendo le quotazioni con effetti positivi sull'intero mercato residenziale di qualità.

4. Turismo e seconde case: un settore in espansione

La tensione commerciale tra USA e altri mercati può generare inaspettati benefici per il settore turistico italiano e, di conseguenza, per il mercato delle seconde case. La percezione dell'Italia come destinazione sicura e culturalmente ricca si rafforza nei momenti di incertezza internazionale, attirando viaggiatori alto-spendenti che spesso trasformano il loro interesse turistico in investimento immobiliare.

5. Innovazione e competitività nel settore costruzioni

I dazi su materiali da costruzione e componenti provenienti da mercati esteri possono rappresentare uno stimolo all'innovazione per le aziende italiane del settore. La necessità di trovare alternative competitive sta accelerando la ricerca su materiali sostenibili e tecniche costruttive all'avanguardia, con ricadute positive sulla qualità complessiva degli immobili di nuova realizzazione.

Questo miglioramento qualitativo contribuisce ad aumentare il valore percepito degli immobili sul mercato, creando un differenziale competitivo che può compensare ampiamente gli eventuali aumenti dei costi di costruzione derivanti dalle politiche tariffarie.

6. Conclusioni e prospettive future

La storia economica insegna che i mercati tendono a trovare nuovi equilibri anche in presenza di barriere commerciali. Nel caso specifico del mercato immobiliare italiano, la combinazione di un patrimonio edilizio unico al mondo, un sistema bancario che potrebbe beneficiare di tassi più bassi ed un possibile vantaggio valutario, rappresenta una base solida per affrontare con ottimismo le sfide poste dal nuovo contesto internazionale.

Concludendo, in un orizzonte di medio-lungo termine, il mercato immobiliare italiano potrebbe emergere rafforzato da questa fase di riassetto degli equilibri commerciali internazionali, beneficiando al contempo di condizioni di finanziamento più favorevoli. Questo doppio effetto potrebbe confermare e amplificare l'attrattiva del mattone italiano come destinazione privilegiata per investimenti sicuri e di valore.

CRESCONO GLI ACQUISTI DI CASE MENO ENERGIVORE

Nel 2024 compravendite residenziali +1,5%, prime case +5%, prezzi di vendita e affitti ancora in salita per il crescente divario tra domanda ed offerta.

Per il mercato immobiliare il 2024 è stato un anno positivo, con una crescita delle compravendite residenziali dell'1,5% e del 5% delle prime case e un'accelerazione per le abitazioni meno energivore, considerati i crescenti costi delle bollette. Prospettive positive anche per il 2025 grazie ai tassi di interesse sui mutui, in consistente calo e previsti ancora in diminuzione nei prossimi mesi. È quanto è emerso dal Report **Fiaip Monitora Italia**, elaborato per il dodicesimo anno consecutivo dal **Centro Studi FIAIP**, su un campione di oltre 600 agenti immobiliari e professionisti del Real Estate, in collaborazione con **ENEA** ed **I-Com**, che delinea l'andamento del mercato immobiliare 2024, le previsioni per il 2025 e l'efficientamento energetico degli immobili.

Il Report è stato presentato nei giorni scorsi da **Francesco La Commare**, Presidente del Centro Studi Fiaip, insieme a **Ilaria Bertini**, Direttrice del Dipartimento Unità per l'Efficienza energetica di ENEA e **Franco d'Amore**, Vicepresidente I-Com, con l'analisi e i commenti finali di **Gian Battista Baccarini** Presidente Nazionale Fiaip e del **Senatore Maurizio Gasparri**, Presidente del Gruppo Forza Italia al Senato. Illustrato anche un Focus sulla città di Gorizia, capitale europea della cultura 2025, da parte del Presidente di Fiaip Gorizia **Pierluigi Sardelli** con le considerazioni finali affidate al Segretario Nazionale Fiaip **Fabrizio Segalerba**.

Il Report evidenzia come **nel 2024** si stimi un lieve incremento **(+1,5% rispetto al 2023)** del numero complessivo di **compravendite residenziali**, pari a circa 720mila con un significativo aumento **(+5%)** delle compravendite delle prime case. Alla base di questo miglioramento, il consistente ridimensionamento dell'inflazione e ancor più l'inversione di tendenza della politica monetaria della BCE, che ha alimentato la fiducia nel mercato, facilitando l'accesso al credito, in particolare per i **mutui prima casa** le cui **richieste sono aumentate del 10%**, anche grazie alla conferma del Fondo di Garanzia Consap. La tipologia immobiliare più compravenduta è il trilocale semicentrale usato, a dimostrazione di come stia tornando predominante l'acquisto dell'abitazione per viverla con dimensioni non troppo grandi anche a seguito del progressivo calo demografico in essere oramai da anni.

Per i valori di mercato si è registrato un aumento medio di un **+3%** (2024 su 2023) con le grandi città a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa, che registrano rispettivamente a **Torino (+3,1%)**, **Roma (+4%)**, **Napoli (+2,3%)** e **Milano (+1,6%)**.

Per le **locazioni abitative** si registra un incremento medio di un **+2% di numero di contratti**, accompagnato da una **crescita media dei canoni di un +7% rispetto al 2023**, il tutto trainato dalle locazioni brevi e transitorie. La tipologia più frequentemente ricercata è il contratto a canone concordato in riferimento a bilocali o trilocali usati in zone centrali e semicentrali.

Per l'**uso diverso dall'abitativo** sia l'andamento delle compravendite (**negozi -2% uffici -2,5% capannoni +1,5%**), che dei prezzi (**negozi -1,5%, uffici -2% e capannoni +1,8%**) registrano sostanzialmente un lieve calo rispetto al 2023, mentre per le locazioni (**negozi +1% uffici +1,5% capannoni +2%**), e per i relativi canoni (**negozi +1% uffici +1,3% capannoni +1,2%**), si registra un andamento, dopo tanti anni, finalmente positivo e ciò potrebbe far presagire un realistico ottimismo per il prossimo futuro anche per l'andamento del mercato delle compravendite.

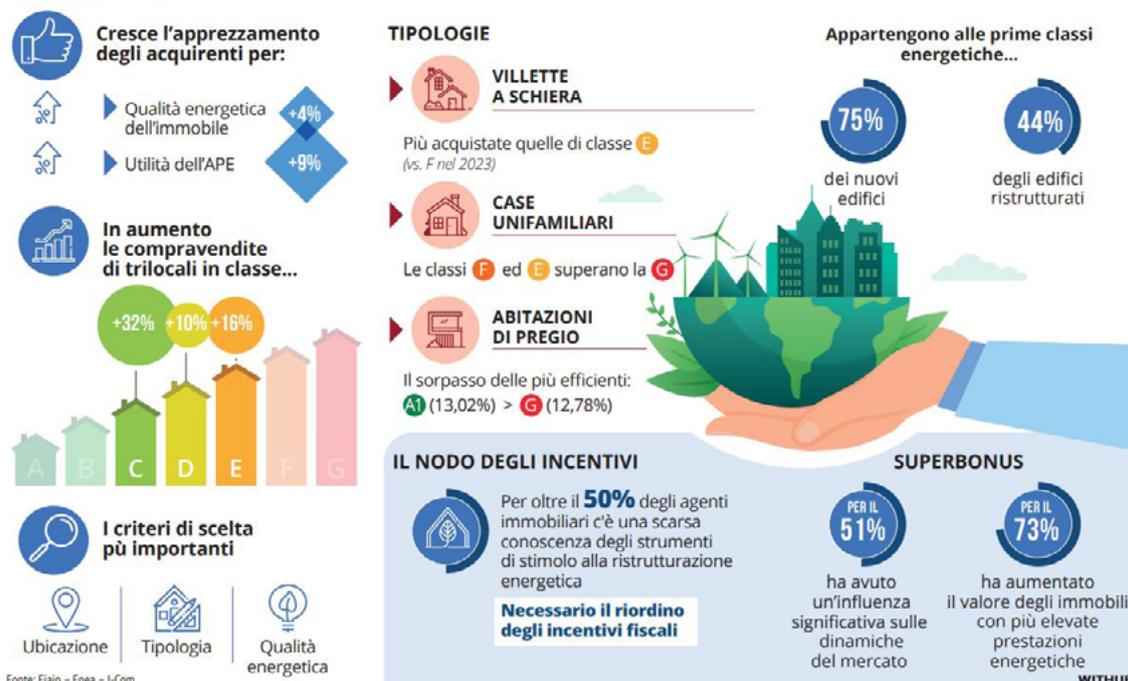
Focus sull'efficienza energetica 2024

Nel 2024 migliora l'apprezzamento per la qualità energetica dell'immobile (+4%) che si riflette sulla crescita delle compravendite di trilocali in classe C (+32%), D (+10%), E (+16%) rispetto all'anno scorso, seppur il maggior numero di transazioni interessi ancora immobili in classe G (per circa il un terzo degli agenti immobiliari).

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) viene percepito sempre più dagli acquirenti (+9%) come valido strumento per orientarsi verso abitazioni meno energivore. Aumentano le compravendite di abitazioni indipendenti meno energivore: per le vil-

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

CONFRONTO DATI 2024 RISPETTO AL 2023



lette a schiera diventano prevalenti le compravendite in classe energetica E (nel 2023 era la F), mentre per le case unifamiliari gli acquisti di case in classi energetiche F ed E superano entrambe la classe G, principalmente per il fatto che le unità indipendenti riescono ad accedere più agevolmente al processo di efficientamento energetico rispetto agli appartamenti in condominio, in quanto svincolate da ineludibili burocrazie condominiali.

Inoltre, per la prima volta, le abitazioni di pregio maggiormente compravendute sono in classe A1 (13,02%), seppur per poco, rispetto a quelle in classe G (12,78%), segno che il processo di efficientamento energetico per la fascia alta del comparto immobiliare è cresciuto. Così come, risulta particolarmente significativo, il fatto che la qualità energetica, nella valutazione della casa da acquistare, non è più all'ultimo posto ma si colloca subito dopo l'ubicazione e la tipologia, a riprova di una maggiore consapevolezza nei cittadini dell'utilità e dell'importanza di avere una casa meno energivora anche in considerazione del caro vita e dei ripetuti rincari energetici nelle bollette.

La maggior parte degli **immobili nuovi compravenduti sono in classe A4** (per il 22% degli agenti immobiliari) mentre la maggior parte di quelli ristrutturati sono in classe B (per il 25% degli agenti immobiliari). Considerando le prime classi energetiche, gli edifici nuovi totalizzano un 75%, mentre gli edifici ristrutturati un 44% (il valore più elevato fin ora registrato).

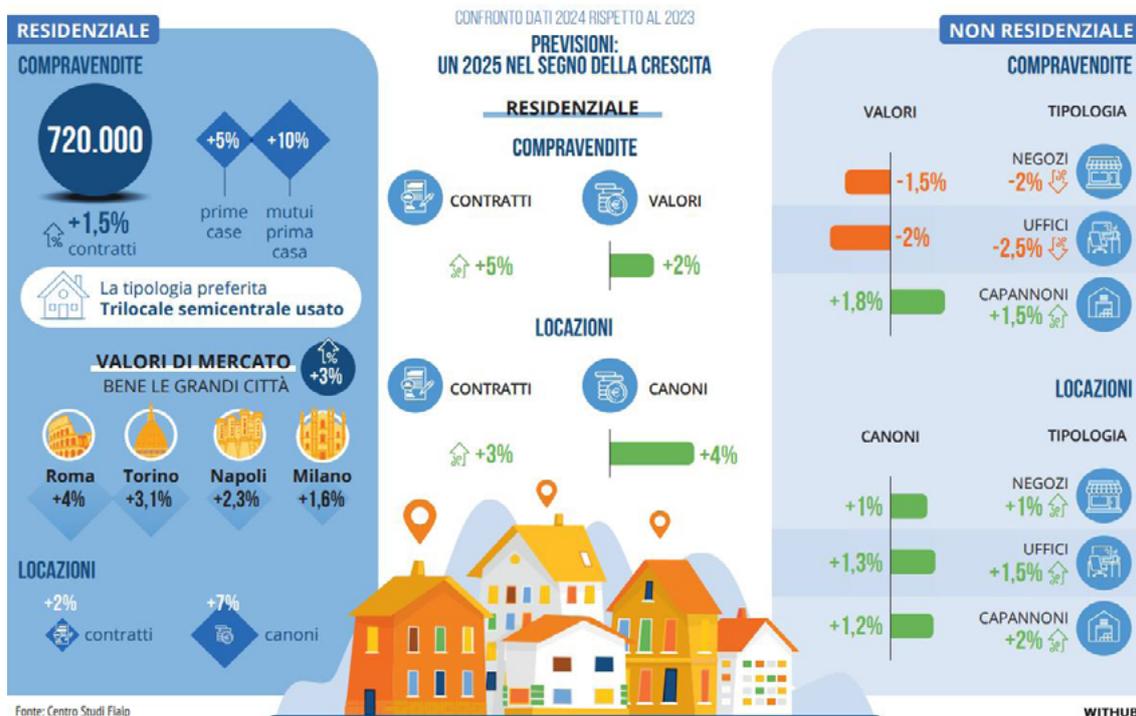
Nessuno dei principali strumenti di stimolo alla ristrutturazione energetica degli edifici (detrazioni fiscali, conto termico, mutui green) supera il livello di conoscenza almeno sufficiente per oltre il 50% del campione degli agenti immobiliari coinvolti nello studio, anche in virtù degli eccessivi cambiamenti normativi. Da qui la necessità di un riordino degli incentivi fiscali immobiliari che rimangono strategici anche ai fini dell'imminente recepimento della direttiva UE Case Green (da recepire entro maggio del 2026). Infine, per il **51%** degli agenti immobiliari lo strumento del **Superbonus 110%**, nonostante sia una misura a termine, ha avuto un'influenza significativa sulle dinamiche del mercato immobiliare, determinando un incremento positivo sia della domanda che dell'offerta di immobili meno energivori oltre ad aver concretamente contribuito, unitamente ai vari incentivi fiscali edilizi, per il 73% degli intermediari professionali, ad aumentare il valore degli immobili con più elevate prestazioni energetiche e a ridurre le richieste per le case con scarse prestazioni energetiche.

Previsioni 2025

Prospettive positive per il 2025 per il mercato immobiliare residenziale sia a seguito dei sei ribassi consecutivi dei tassi di interesse sui mutui avvenuti negli ultimi otto mesi, i cui effetti reali sono attesi quest'anno, sia per un ritrovato desiderio di migliorare la propria qualità di vita e il proprio comfort abitativo. Si prevede, infatti, un andamento in crescita rispetto al 2024, sia per le compravendite residenziali (**+5%**), che per i valori immobiliari (**+2%**).

Per le **locazioni residenziali** si stima un aumento dei contratti di un **+3%**, e un ulteriore rialzo medio dei canoni di un **+4%**, mentre per **l'uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici e capannoni) si prevede, sia per le compravendite che per le locazioni, una

MERCATO IMMOBILIARE, NUMERI IN CRESCITA



crescita del numero di contratti di un **+1%**, ma anche dei prezzi dei canoni di un **+2%**. "Nel 2024 abbiamo registrato un andamento positivo per il mercato immobiliare, in particolare crescono gli acquisti della prima casa e cresce l'attenzione per le abitazioni meno energivore anche in virtù del costante rincaro delle bollette, sottolinea il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare**." "Per il 2025, si delineano prospettive positive sia per i sei ribassi consecutivi dei tassi di interesse sui mutui avvenuti negli ultimi otto mesi, i cui reali effetti li vedremo quest'anno, sia per un ritrovato desiderio dei cittadini di migliorare il proprio comfort abitativo".

"I dati che emergono dall'indagine FIAIP sul 2024, confermano ancora una volta come le sfide ambiziose della decarbonizzazione del settore immobiliare richiedano uno sforzo coordinato e sinergico tra iniziativa privata e supporto pubblico", dichiara **Ilaria Bertini**, Direttrice del Dipartimento ENEA di Efficienza energetica. "Gli operatori di mercato, sia dal lato della domanda che dell'offerta, appaiono sempre più capaci di quantificare in maniera adeguata il valore aggiunto conferito a un immobile residenziale da prestazioni energetiche. Questo processo deve essere favorito e rafforzato attraverso lo svolgimento di un ruolo guida da parte delle istituzioni. Ruolo che, dopo le profonde modifiche apportate ai meccanismi di incentivazione delle detrazioni fiscali, comprende la necessità di attuare misure di promozione dell'efficienza energetica efficaci dal punto di vista degli obiettivi energetici e climatici, ma anche sostenibili dal punto di vista finanziario ed eque rispetto alle disparità socio economiche".

"Anche quest'anno – commenta **Franco D'Amore**, Vicepresidente I-Com – si possono riscontrare segnali incoraggianti rispetto a come il mercato immobiliare risponde al tema

dell'efficientamento energetico degli edifici. Molti indicatori rivelano un aumento dell'attenzione verso questo tema da parte degli acquirenti e dei venditori. In alcuni segmenti – come il nuovo, il ristrutturato e gli edifici nelle zone di pregio – gli edifici compravenduti nelle classi energetiche più performanti guadagnano costantemente fette di mercato. Rimangono però segnali di un miglioramento incrementale, lontani dal cambio di passo sulle ristrutturazioni energetiche degli edifici previste dalla Direttiva sulla Prestazione Energetica degli Edifici del 2024”.

*“Dal Report del Centro Studi Fiaip emerge un crescente sbilanciamento tra domanda e offerta che determina un aumento dei prezzi e dei canoni di locazione rendendo più faticoso l'accesso alla Casa” – dichiara il **Senatore Maurizio Gasparri**, Presidente del Gruppo Forza Italia al Senato. “Ecco perché stiamo lavorando in Parlamento ad una legge sulla rigenerazione urbana, assente da troppi anni, che consentirà di agevolare il processo di riqualificazione di quell'ingente parte di patrimonio pubblico dismesso o in disuso, come ex caserme, ex scuole, ex ospedali, contribuendo all'aumento dell'offerta abitativa per tante famiglie, studenti e lavoratori”.*

*“La fotografia del mercato immobiliare presentata oggi in Senato ci indica tre priorità – dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip – ovvero, riallargare la platea dei destinatari del Fondo di Garanzia Consap, accelerare la definizione di un Piano Nazionale sulla Casa assente da oltre 70 anni e definire un sistema ordinato di incentivi fiscali edilizi strutturali. Queste misure consentiranno di agevolare l'acquisto di case meno energivore e a costi accessibili favorendo la dinamicità virtuosa del mercato immobiliare, anche in ottica 'green', con conseguenze positive per l'intero sistema economico, sociale e occupazionale nazionale”.*

Scarica il report



TORINO

A TORINO CRESCONO LE PERIFERIE NORD E SUD: IN TESTA LINGOTTO E MIRAFIORI, SEGUONO AURORA E MADONNA DI CAMPAGNA. BENE IL SEMICENTRO

Claudia Gallipoli (Presidente Fiaip Torino):
“Calo dei tassi sui mutui determinante per la ripresa del mercato”

Il mercato immobiliare di Torino è in ripresa. Nel 2024 volumi e valori hanno il segno positivo, in città come in provincia. **Torino registra 15.118 compravendite**, l'1,6% in più rispetto al 2023, con un aumento medio dei **prezzi del 4%**. Lo rileva l'**Osservatorio immobiliare 2024** condotto dal Centro Studi di **Fiaip Torino** (Federazione italiana agenti immobiliari professionali). Nel resto della **provincia** l'andamento è analogo seppure più con-

tenuto: con 19.486 transazioni il fuori porta segna solo lo 0,7% in più e prezzi in aumento di circa il 2,3%. Complessivamente, la **Città metropolitana conta 34.604 vendite concluse**, l'1,1% in più rispetto all'anno precedente.

“Le compravendite hanno ripreso slancio nella seconda metà dell'anno, sfiorando il +10% di scambi a Torino, dopo la frenata del 6% nel primo semestre e un 2023 in negativo”, spiega **Claudia Gallipoli, presidente di Fiaip Torino**. “Il principale motore della ripresa è stato il calo progressivo dei tassi sui mutui, scesi intorno al 3%, che hanno reso il tasso fisso nuovamente

vantaggioso per chi cerca sicurezza a lungo termine". Il 2024 – sottolinea la presidente Fiaip – ha evidenziato la **stretta connessione del mercato immobiliare con il costo del denaro** e del credito".

Dall'elaborazione svolta da Fiaip Torino sui dati trasmessi dall'Agenzia delle Entrate, il 95% delle case acquistate è stato effettuato da privati, con oltre il 40% che ha acceso un mutuo. Per il 72% si è trattato della **prima casa**, con una crescente attenzione alla classe energetica degli immobili e alla possibilità di stipulare il mutuo green con tassi agevolati.

In dieci anni (dal 2014 al 2024) i volumi scambiati sono aumentati del 67%, mentre negli ultimi quattro si è registrato un costante e lieve rialzo dei prezzi.

"Il mercato immobiliare si conferma dinamico e in salute, con compravendite in crescita e prezzi in aumento, sostenuti dall'inflazione e dalla riduzione dello stock immobiliare: una minore offerta permette una maggiore tenuta del prezzo di vendita – spiega la presidente di Fiaip Torino -. Tuttavia, l'inflazione induce a maggiore prudenza e a minore capacità di spesa, che sposta parte della **domanda verso quartieri più economici**, spesso vicini alle aree di prima scelta, dove gli immobili risultano più accessibili"

ANALISI GENERALE

Per il secondo anno consecutivo, i prezzi al metro quadro registrano **variazioni positive in tutte le aree della città**, con incrementi più significativi nelle zone periferiche e semicentrali: **Lingotto e Mirafiori Nord** su tutti, Aurora, Madonna di Campagna, Mirafiori Sud, Barriera di Milano, Falchera, Parella e San Paolo. Un andamento che ha mostrato i primi cenni già nel 2023. Gli aumenti dei prezzi sono

trainati dal miglioramento di infrastrutture e viabilità. La nuova stazione della **metropolitana e il Grattacielo della Regione** hanno rilanciato il Lingotto, mentre il completamento di **corso Grosseto** ha favorito Madonna di Campagna e Borgo Vittoria. L'operatività della **stazione Rebaudengo** ha valorizzato Barriera di Milano, mentre interventi di riqualificazione a Borgo Valdocco e Porta Palazzo hanno avuto un impatto positivo su Aurora. Infine, l'apertura del polo commerciale **To Dream – Urban District** ha portato benefici a corso Romania, Barriera, Falchera e fino a Settimo Torinese.

PREVISIONI

"La prospettiva per il 2025 è di un generale miglioramento del mercato, con un lieve incremento di compravendite e prezzi, strettamente legato all'andamento dei tassi di interesse sui mutui", spiega la presidente di **Fiaip Torino, Claudia Gallipoli**: "Un loro ulteriore calo potrebbe rendere i mutui più convenienti rispetto agli affitti, incentivando l'acquisto di immobili". Il sentiment tra gli agenti immobiliari Fiaip è positivo ma prudente: il **76% prevede stabilità, il 21% una crescita** e solo il 3% teme un peggioramento. Per le compravendite, il 55% prevede stabilità e il 40% un incremento, mentre per i prezzi il 55% ipotizza un lieve rialzo (sotto il 2%), il 34% stabilità e l'11% un calo. In sintesi, "c'è un cauto ottimismo per il 2025 – aggiunge Gallipoli -: se i tassi resteranno stabili o scenderanno, il mercato potrebbe rafforzarsi; in caso di volatilità, invece, rischierebbe di frenare. Anche gli **scenari geopolitici** potrebbero influenzare il mercato: un inasprimento dei conflitti potrebbe generare incertezza e indurre un atteggiamento attendista, rallentando le

compravendite”.

Nel 2025, a Torino si prevede un **rafforzamento del trend attuale** con una crescente domanda nelle periferie e nel semicentro. “Sempre più studenti fuori sede, sostenuti dalle famiglie, scelgono di acquistare piccoli appartamenti in zone come Aurora, Barriera e Mirafiori Nord e Sud, preferendoli all’affitto nelle aree universitarie o centrali”. “Questo andamento – conclude la **presidente Fiaip** – rende ancora più urgente intervenire sulla manutenzione stradale, la sicurezza, le infrastrutture e i servizi nei quartieri semicentrali e periferici, oltre che nel centro città, biglietto da visita anche per i tanti turisti”.

QUARTIERI E PREZZI

Nel 2024, i **prezzi delle case a Torino** aumentano in media del **4%**. Tutte le zone sono in campo positivo, ma le crescite più significative si registrano nei quartieri semicentrali e nelle periferie dell’area sud e nord della città, grazie al miglioramento di alcune microzone. Queste aree, pur mantenendo valori inferiori alla media cittadina, registrano i maggiori rialzi per il secondo anno consecutivo.

Lingotto e Mirafiori Nord guidano la crescita con un **+7,8%** e un prezzo medio al metro quadro di **1.650 euro**. Il Lingotto beneficia della nuova metropolitana, della piena operatività del Grattacielo della Regione e di una viabilità migliorata. Mirafiori Nord, invece, attrae domanda dalla vicina Santa Rita, che ha quotazioni più alte. L’intera **area sud** è in crescita grazie a un ricambio generazionale e a un’offerta residenziale adatta a famiglie e studenti. **Santa Rita** (+4,5%, 1.850 €/mq), **Mirafiori Sud** (+6,8%, 1.570 €/mq), **San Paolo** (+5%, 2.100 €/mq) e **Nizza Millefonti** (+4,6%, 1.830 €/mq) of-

frono servizi, parchi e spazi verdi. Santa Rita, in particolare, vanta l’energia portata dagli eventi sportivi e musicali recenti.

Le **periferie nord** di Torino registrano percentuali di crescita significative nell’ultimo anno, pur mantenendo prezzi medi tra i più contenuti della città. “Dopo anni di calo, è naturale che questi quartieri mostrino segnali di ripresa – spiega **Lucia Vigna, delegata Fiaip all’Osservatorio** -. L’inflazione spinge al rialzo i prezzi, mentre le ristrutturazioni di appartamenti e palazzi contribuiscono ad aumentare i valori medi”. **Aurora** segna uno degli incrementi più marcati con il **+7%** e prezzi medi di **1.520 euro** al metro quadro. Il rilancio è trainato dalla riqualificazione di Borgo Valdocco di parte di Regio Parco e Porta Palazzo, dal miglioramento della viabilità su corso Principe Oddone e dal restauro di edifici storici.

L’area beneficia inoltre dell’attrattiva della Nuvola Lavazza, del Campus Einaudi e dell’affaccio sulla Dora Riparia, rendendola interessante anche per gli studenti. **Madonna di Campagna** registra uno degli incrementi migliori in città, il **6,8%** (**1.400 euro** al mq). C’è una buona vivibilità, grazie ai tanti servizi, scuole, supermercati. È un quartiere che sta migliorando con la **nuova viabilità di corso Grosseto**. La fine del lungo cantiere dà respiro all’area con ricadute positive anche sulla vicina **Borgo Vittoria**, che registra il **5,2%** nelle quotazioni e una media di **1.430 euro** al metro.

Anche **Barriera di Milano** vede un aumento percentuale dei prezzi con il **+5,4%** e una media di **1.080 euro** al metro quadro. “In particolare – spiega **Lucia Vigna** – è la zona nord-est a migliorare le quotazioni, tra piazza Rebaudengo, via Porpora e piazza Respighi, dove si concentrano im-

mobili ristrutturati e stabili riqualificati. La vicinanza alla **stazione Rebaudengo** e il progetto di rigenerazione dell'ex Manifattura Tabacchi, che ospiterà un nuovo polo universitario e il tracciato della Metro 2, danno ulteriore slancio all'area. Più penalizzata, invece, la parte sud di Barriera, verso corso Vercelli e corso Novara, che si fonde con Aurora fino a scendere verso il centro.

Restando nella zona nord, colpisce l'incremento delle quotazioni di *Falchera*, che registra il +6,4%, toccando finalmente la soglia dei 1.000 euro al metro quadro. "La crescita - spiega **Vigna** - è trainata dai progetti di riqualificazione e, soprattutto, dall'apertura del polo commerciale **To Dream - Urban District**, che ha rilanciato l'area. Anche il miglioramento della zona industriale di Settimo Torinese contribuisce all'attrattività del quartiere".

Villaretto segna un **+4,6%** (1.150 euro/mq): "È un contesto residenziale con edifici più recenti, spazi verdi e villette a schiera, a differenza di Falchera che invece è caratterizzata da edilizia popolare. La **carezza di servizi rimane una criticità**, ma la vicinanza ai centri commerciali, tra cui To Dream, ne favorisce la crescita. Anche **Barca e Bertolla** beneficiano delle riqualificazioni e del nuovo polo commerciale, registrando un aumento del 3,7% e raggiungendo in media 1.350 euro al metro quadro. Nell'**area ovest di Torino**, i quartieri confermano la crescita dei valori già evidenziata nel 2023. **Parella-Aeronautica** registra il **+5,5%** con una quotazione media di **1.825 euro al mq**, grazie alla vicinanza della metropolitana, agli interventi di riqualificazione edilizia e a nuove costruzioni. **Pozzo Strada** segna un **+2,9%** (2.100 €/mq). È un quartiere residenziale, ben servito, protagonista di diversi pro-

getti di efficienza energetica, come il complesso Teodosia. Sale anche **Lucento** con il **+4%** che porta il prezzo medio a **1.300 euro** al mq, seguito dalle **Vallette** con il **+3,5%** e **1.200 euro** al mq. Nelle zone semicentrali, **San Donato** registra il +4,3% (1.700 €/mq), con rialzi più marcati nelle vie tra corso Francia, via Cibrario e piazza Statuto, meno significativi invece i valori verso corso Regina e corso Umbria, fino a Parco Dora. **Cit Turin** resta sempre in quota con il **3%** in più nei prezzi e una media di **2.680 euro** al metro quadro. Bene anche **Cenisia** con il **2,6%** (2.345 €/mq) grazie alla presenza di servizi e alla vicinanza dell'Energy Center del Politecnico e alle OGR. **San Salvario** cresce del 3,5% attestandosi su **2.050 euro** in media al mq. **Vanchiglia** segna un +3%, con 2.680 euro al metro: il quartiere offre un mix di eleganti palazzi storici ristrutturati che elevano il valore degli immobili, e stabili con appartamenti in buono stato più accessibili, rendendo la zona attrattiva sia per giovani e studenti, sia per investitori. **Vanchiglietta** segue la tendenza positiva con un +2,3% e un prezzo medio di 2.250 euro al metro. Tra le aree più esclusive, **Borgo Po - Gran Madre - Crimea** registra un **+2,4%**, con valori tra i più alti della città (2.950 €/mq). Spostandosi verso San Mauro, le quotazioni scendono a 1.860 euro al mq con un +3,3%. Bene anche la collina torinese: **Cavoretto** vede valori in risalita del +2,7% (2.310 €/mq), mentre l'intera area collinare cresce in media del 4,3% (2.525 €/mq). Il **centro di Torino** registra un lieve aumento dell'1,5%. L'area di **piazza San Carlo** segna il rialzo maggiore, +2%, con i prezzi più alti della città e una media di 4.560 euro al metro quadro. Piazza Vittorio cresce dell'1,2% (3.620 euro/mq), mentre **Piazza Statuto** registra

un **+1,5%** (3.000 euro/mq), beneficiando della vicinanza alla stazione di Porta Susa e alla metropolitana, che hanno incentivato ristrutturazioni e investimenti.

LA PROVINCIA

Il **resto della provincia** vede compravendite stabili, allineate ai **volumi** del **2023** con il **+0,7%**. I **prezzi** invece sono in leggero aumento, in media del **2,3%**. Gli aumenti sono più marcati nelle zone di montagna con il +3,5% e nella cintura torinese con il +3%, mentre nelle aree più distanti dal

capoluogo, come il Pinerolese e l'Eporediese, si limitano allo 0,5%.

“Il mercato si divide tra immobili nuovi o riqualificati, meglio se indipendenti con giardino, che trainano le quotazioni, e appartamenti obsoleti in condominio, che invece si svalutano”, commenta il **vicepresidente Fiaip Torino, Andrea Franchetto**. Cresce la domanda di case indipendenti nella prima cintura, soprattutto se ben collegata a Torino anche con la rete ferroviaria (Moncalieri, Grugliasco, Collegno, Beinasco, Trofarello, Carmagnola), soluzioni che vedono le quotazioni aumentare anche fino l'8 e il 10%. “Il mercato delle case da ristrutturare era stato rilanciato dai bonus fiscali – aggiunge Franchetto -. Oggi, però, con la riduzione delle agevolazioni e i costi di ristrutturazione ancora elevati, le abitazioni che necessitano di interventi significativi faticano a trovare acquirenti”.

“Inoltre, emerge il desiderio dei giovani, coppie e famiglie, di trasferirsi fuori città per uno stile di vita più sostenibile, allontanandosi dalla città, anche per ragioni di sicurezza, accettando minori comodità in cambio di un ambiente migliore e un maggiore controllo sui costi di gestio-

ne, evitando così le spese condominiali”, conclude il vicepresidente di Fiaip Torino. Una tendenza che trova riscontro anche nella crescita della collina di Torino, che vede prezzi salire del 4,3%.

BOX E POSTI AUTO

Il mercato dei **posti auto e dei box** segue l'andamento del settore residenziale e nel 2024 vede **prezzi in crescita** del 2,5% e volumi stabili rispetto all'anno precedente (0%). A Torino sono stati venduti quasi **6mila box e posti auto**, mentre nel resto della provincia si riscontra un lieve calo del 2,7%. Complessivamente, le compravendite in tutta la provincia ammontano a 19.594, in flessione dell'1,9%.

“La domanda di box spesso accompagna quella dell'abitazione ed è in aumento, spinta dalla difficoltà di parcheggio e dalla crescente esigenza di sicurezza – spiega **Luca Portinaro, delegato Fiaip all'Omi** -. Tuttavia, molte soluzioni risultano inadeguate: box troppo piccoli per le auto moderne e silos progettati decenni fa spesso spingono gli acquirenti a preferire posti auto scoperti”. “L'interesse per box e posti auto è in crescita soprattutto nei quartieri semicentrali e periferici – prosegue Portinaro -. Zone come San Salvario e Vanchiglia, caratterizzate dalla movida, così come così come Barriera di Milano e Aurora, ad alta densità abitativa, registrano una forte domanda di soluzioni protette per le auto”.

COMMERCIALE - NEGOZI E UFFICI

Il **mercato dei negozi** e dei laboratori registra nel 2024 un **balzo nelle compravendite del 21,7%** rispetto al 2023, mantenendo sostanzialmente **prezzi stabili** con il **+0,5%**. Dall'analisi svolta da Fiaip Torino sui dati provvisori dell'Agenzia del-

le Entrate, a Torino sono stati **venduti 1.285 negozi** e laboratori, mentre nel resto della provincia 699 (3,2%), complessivamente nel territorio provinciale si sono concluse 1.984 vendite, il +14,5%. “Nel mercato immobiliare emergono due tendenze opposte: i negozi situati lungo le vie principali e di passaggio vedono un aumento dei prezzi grazie alla loro visibilità, mentre quelli nelle strade interne, meno richiesti, subiscono svalutazioni fino al 30-40%. Quando sfitti, il peso di tasse e spese rende difficile mantenerli, portando in alcuni casi (circa il 15%), se sussistono le condizioni, alla conversione in abitazioni”, spiega **Luca Portinaro, delegato Fiaip all’Omi**.

“I negozi rappresentano una risorsa fondamentale per la città – sottolinea Portinaro -: oltre a sostenere l’economia locale e la vita di quartiere, contrastano il degrado urbano grazie alla presenza attiva dei commercianti.

È quindi essenziale incentivare misure come **l’estensione della cedolare secca agli affitti commerciali** e una revisione dell’IMU, adeguandola alle reali variazioni di valore degli immobili”. Il **mercato degli uffici** registra volumi poco significativi: Torino conta **254 vendite** di uffici nel 2024, in linea con l’anno precedente (0,4%), il resto della provincia vede 168 transazioni (+3%) complessivamente in

tutta la provincia sono stati venduti 422 uffici (1,4%). I prezzi registrano un lieve aumento, il +1%.

PRODUTTIVO - CAPANNONI

Il **mercato dei capannoni nel 2024** mostra un andamento altalenante. Secondo l’elaborazione Fiaip sui dati provvisori dell’Agenzia delle Entrate, il primo trimestre segna il +6,2% nelle compravendite rispetto allo stesso periodo del 2023, seguito da un calo nei due trimestri centrali (da aprile a settembre), entrambi con il -17%.

L’ultimo trimestre invece, vanta una forte ripresa con il **+27%**, portando il **totale annuo a 844 transazioni**, in linea con il 2023 (+0,7%).

Tuttavia, rispetto al 2019, il mercato segna una crescita importante del +44,3% di transazioni.

“I prezzi sono aumentati nell’ultimo biennio tra il 2% e il 4%, con valori compresi tra 200 e 800 euro al metro quadro”, spiega **Lucia Vigna, delegata Fiaip Torino all’Osservatorio**. “Le quotazioni dipendono da diversi fattori, tra cui la vicinanza alla tangenziale, la presenza di un’area di carico per mezzi pesanti, spazi ufficio e lo stato dell’immobile.

Sono premiati i capannoni più moderni e tecnologici e quelli che hanno le altezze utili per le esigenze della logistica”. (E.C.)



MILANO

A MILANO E IN LOMBARDIA DOMINA LA STABILITÀ, AUMENTANO I PREZZI NELLE ZONE MEGLIO SERVITE E NEI CAPOLUOGHI

Si punta su case meno energivore. Crescono le locazioni.

E' stato di recente presentato **Fiaip Milano Monitora** con un inquadramento relativo all'andamento del mercato immobiliare regionale e relativo alle 12 province della regione più popolosa d'Italia. Il varo dell'Osservatorio Prezzi e tendenze immobiliari riferite al 2024 è avvenuto alla presenza del vice presidente nazionale vicario FIAIP **Marco Grumetti**, del presidente di FIAIP Lombardia **Luca Simioni** e dei vertici di Fiaip Milano, rap-

presentati dal presidente **Marco Mosca** e dal vice **Giulio Vivaldi Pasqua**.

A delineare il bilancio della ricerca e sondaggio durato mesi, attraverso migliaia di contatti e valutazioni, è stata la delegata all'Osservatorio Immobiliare cittadino e regionale, **Sara Frizza**.

Il report ha evidenziato che, nonostante difficoltà generate da inflazione e caro vita, il mercato immobiliare è vivace e propone delle chiavi di lettura



che valorizzano immobili dalla migliore classe energetica e zone ben servite dai trasporti e fornite di moderni servizi.

Nel mercato immobiliare Italia 2024 crescono gli acquisti di prime case, aumenta l'attenzione per abitazioni meno energivore e riprendono quota i mutui casa dopo il calo dei tassi d'interesse che proseguirà nei prossimi mesi (ben sei tagli dei tassi decisi dalla BCE nel 2024/2025 e tasso Euribor sceso dal 4% fino a sfiorare i 2,5%). In Italia nel 2024 le transazioni immobiliari sono state 719.578 contro le 709.578 dell'anno precedente con un aumento del 1,41%. E la Lombardia ha seguito il virtuoso trend nazionale realizzando il 21 per cento delle compravendite nazionali e passando dalle 150.722 del 2023 alle 151.465 del 2024.

LOMBARDIA – Milano domina lo scenario immobiliare lombardo e si conferma come città capoluogo più preziosa d'Italia: con circa 66.000 compravendite rappresenta il 44 per cento delle transazioni dell'intera regione Lombardia e il 9 per cento di quelle nazionali. Crescono i dati relativi all'andamento delle provincie di Brescia, Bergamo, Como, Monza Brian-

za, Pavia, mentre Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Sondrio e Varese denotano un lieve rallentamento e sostanzialmente una stabilità del mercato casa.

PREZZI - Il 2024 si è confermato come periodo dall'aumento moderato degli immobili dal 5 al 7 per cento, più marcato nelle zone centrali dei capoluoghi di provincia e nei quartieri delle città più popolate ben servite dai trasporti pubblici. Consolidata e consistente la crescita dei canoni di locazione degli immobili di recente costruzione o ristrutturazione.

MILANO – Come accennato, Milano nel 2024 ha rappresentato il 44 per cento delle transazioni immobiliari lombarde. Le compravendite sono state trainate dalla domanda costante, soprattutto nelle aree centrali e semicentrali, con una crescita dei prezzi del 2/5 per cento nelle zone più strategiche e meglio servite dai mezzi pubblici: la fascia metropolitana linea M4 blu da Est ad Ovest (da Linate-Argonne-Corsica fino a Piazza Napoli-via Giambellino-Lorenteggio) con significativi incrementi della nuova fascia chiamata 'Nolo' (Nord of Loreto) che comprende anche viale Monza.

Il settore residenziale continua a essere il più dinamico, con una predilezione verso immobili efficienti dal punto di vista energetico e progetti di riqualificazione urbana. Nello specifico, nel quarto trimestre 2024 il mercato ha evidenziato una ripresa registrando il maggior volume trimestrale degli ultimi due anni, grazie ad investimenti per quasi 300 milioni di euro. E' innegabile peraltro che nel secondo semestre 2024 il mercato abbia globalmente mostrato segnali di rallentamento, dopo lunghi periodi di crescita.

LE CAUSE DELLA FLESSIONE - 1. Prezzi elevati: Il mercato milanese resta tra i più costosi d'Italia, con valori che continuano a crescere, seppur con incrementi più contenuti. 2. Aumento delle spese condominiali, fattore che incide sulle decisioni di acquisto, per chi cerca immobili da mettere a reddito. 3. Selettività degli acquirenti: le esigenze sono cambiate. Oggi chi investe scarta immobili da ristrutturare, a meno che il prezzo basso giustifichi l'intervento. Inoltre, la classe energetica è diventata un fattore determinante nella valutazione del valore di un immobile nel medio-lungo periodo. 4. Accesso al credito: nonostante un calo progressivo e consistente dei tassi d'interesse dei mutui casa, le perizie bancarie sono sempre più conservative, limitando la capacità di finanziamento degli acquirenti.

QUOTAZIONI - Nonostante le criticità, il mercato immobiliare milanese mantiene solida tenuta sul fronte delle quotazioni. Nell'ultimo semestre, i prezzi hanno registrato crescita in tutte le tipologie. Nuovo: 6.549€/mq, recente: 5.188€/mq, vecchio: 4.102€/mq. L'incremento dei valori dal secondo trimestre 2024 si

attesta sul 7% per gli immobili nuovi, 6% per i recenti e 7% per l'usato. Interessante notare come l'apertura di metropolitana M4 abbia impatto positivo su quotazioni zona Est, dove il mercato ha mostrato maggior dinamismo. Ciò sottolinea il ruolo strategico di infrastrutture per determinare il valore immobili. Le quotazioni immobiliari nell'Area Metropolitana milanese mostrano una sostanziale stazionarietà con variazioni del +2% per appartamenti nuovi, +1% per appartamenti recenti e +3% per quelli vecchi. Da segnalare per la categoria degli appartamenti nuovi il rincaro registrato nella zona Sud-Ovest della Città Metropolitana con un +4%, per le altre zone gli aumenti sono del 1-2%, tranne per la zona Nord-Est che è rimasta invariata. Gli appartamenti recenti hanno registrato la variazione più alta sempre nella zona Sud-Ovest con un +3%; gli appartamenti vecchi hanno subito la più alta variazione nella zona Ovest (+9%).

LOCAZIONI - Nell'ultimo semestre per i monolocali non si sono registrate particolari variazioni in nessuna zona ad eccezione della Cerchia Bastioni, in cui vi è stata una crescita del +3%. Per i bilocali si sono registrate variazioni in sole due zone della Città di Milano: Cerchia Bastioni (+1%) e Periferia (+3%). Per i trilocali, l'unica variazione è avvenuta nel Centro storico con un aumento di 2 punti percentuali. Per i quadrilocali, l'unica variazione che si è registrata è stata nella Cerchia Bastioni (+3%). Il mercato delle locazioni è sempre molto attivo e non sembra vedere flessioni all'orizzonte, funziona molto bene il canone concordato grazie alle nuove tabelle. (G.M.)



ROMA

A ROMA SCARSA OFFERTA IN CENTRO, DOMANDA IN CRESCITA IN PERIFERIA

Meno offerta in Centro, cresce la domanda in periferia. Questo è il bilancio del mercato immobiliare a Roma nel secondo semestre del 2024 stando al report di Fiaip Monitora Roma l'Osservatorio Urbano su Roma. È un mercato immobiliare sempre attrattivo ma anche eterogeneo, quello emerso dai dati raccolti e analizzati da Fiaip Monitora Roma, l'Osservatorio Immobiliare della Fiaip della Capitale.

Il focus sulle dinamiche di mercato e i loro effetti sulla città di Roma Capitale è stato presentato nel corso dell'evento or-

ganizzato da Fiaip Roma con la sua presidente Silvia Dri nella Sala del Carroccio in Campidoglio. Dal Report sul II semestre 2024 – curato e presentato da Cinzia Pieia, Delegata all'Osservatorio Urbano di Fiaip Roma, con l'intervento di Andrea Buccolini, Delegato ai rapporti Istituzionali di Fiaip Roma – è emerso un mercato immobiliare residenziale fortemente influenzato dalla natura poliedrica della città. Il numero delle transazioni di compravendita immobiliare è stato di 7800, con un aumento dell'1% rispetto al I semestre '24. Le quo-

tazioni si differenziano molto tra le varie zone della città, con una crescita del 3% nelle zone centrali, del +1,5% nelle semi-centrali. Molto variabili sono le quotazioni anche in semi-periferia e in periferia, dove si registra un calo medio 0,5%, ma un aumento del 2% per gli immobili di nuova costruzione. Le vendite dello stock del nuovo hanno fatto registrare un +7,9%, effetto dell'elevato costo delle ristrutturazioni e della manutenzione straordinaria, con il venir meno di molti dei bonus e delle detrazioni fiscali. Nel mercato della locazione, sono state 2458 le abitazioni affittate con nuovi contratti registrati nel II semestre 2024 (-6,9% rispetto allo stesso semestre del 2023). Il canone medio di locazione è in aumento del 3%, una percentuale che può avere un decremento o un incremento a seconda delle zone interessate. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono in lieve aumento i contratti transitori (+1,3%), quelli agevolati per studenti con abitazioni locate per intero (+4,5%) o per porzione di immobile (+25,7%). Tra le tendenze da rimarcare dell'ultimo semestre, la preferenza è l'acquisto di tagli tra i 50 ed i 80 mq. Quasi il 50% delle persone fisiche ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario, con l'83% delle transazioni destinate all'acquisto della prima casa. La percentuale di sconto tra la richiesta iniziale del venditore e il prezzo di realizzo si attesta a -8,5%, mentre il tempo medio che intercorre tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è stato di 3/5 mesi. Dal punto di vista territoriale, la Città Metropolitana è protagonista con circa il 70% delle transazioni. Nel centro storico, l'offerta immobiliare è indirizzata principalmente verso il segmento di domanda del lusso e del turismo, con forte trasformazione degli im-

mobili residenziali in case vacanza e B&B. Un trend che ne sta modificando la vivibilità e induce i residenti a trasferirsi in quartieri più tranquilli. Le compravendite degli immobili in buono stato ubicati lungo le linee delle Metro A-B-C hanno evidenziato +2,5% per la facilità dei trasporti. Fermento si registra in particolare in zone come Garbatella-Ostiense, l'Appio Latino, Prati, oggetto di importanti interventi, come la riqualificazione legata al Giubileo di Piazza San Giovanni e Piazza Risorgimento. Nei nodi urbani adiacenti al GRA si vanno realizzando nuovi complessi edilizi. Il nuovo sta attirando la domanda di immobili con cubature per tutte le esigenze (da 50 fino a 150 mq), spesso completate da spazi esterni e soluzioni green ad elevata classe di prestazione energetica. In alcune periferie si è evidenziato un andamento leggermente positivo delle vendite per effetto del calo dei prezzi, intercettando una domanda per ampie metrature e budget più contenuti. Nella Capitale, inoltre, sono in attuazione importanti progetti di riqualificazione urbana di territori in disuso da tempo, anche modificando le destinazioni d'uso originarie, come ex strutture industriali o ex caserme, ubicate all'interno di un territorio urbano o nella prima periferia della città, trasformandole in abitazioni residenziali, case per studenti, senior living e giovani professionisti. Proprio la "Rigenerazione Urbana e Green" è stata al centro della interessante tavola rotonda, moderata da Paolo Leccese, che ha visto la partecipazione di Andrea De Priamo, Senatore FdI; Massimo Milani, Deputato FdI; Erica Battaglia, Presidente Commissione Cultura di Roma Capitale; Gian Battista Baccharini, Presidente Nazionale Fiaip; Giorgio Spaziani Testa, Presidente Ance; Francesco Manni, Direzione Affari Econo-

mici, Finanza e Centro Studi Ance; Mario Breglia, Presidente Scenari Immobiliari; Lorenzo Busnengo, Consigliere dell'Ordine degli Architetti di Roma; Ruggero Gianini, Presidente Commissione Urbanistica Ordine degli Ingegneri di Roma. Tra i temi trattati, si è parlato dell'importanza dei nuovi strumenti messi a disposizione dal Governo, come la misura "M5C2" Rigenerazione Urbana e Housing Sociale nell'ambito del PNRR.

Questi investimenti sono rivolti alla trasformazione di interi quartieri, puntando sulla qualità dell'abitare, con la creazione di aree verdi e luoghi di socialità. Interventi che interessano sia l'edilizia pubblica che privata, attraverso Piani urbani dedicati alla periferia della Città Metropolitana, che trasformeranno i territori degradati in aree smart e sostenibili. Altro fattore che dovrebbe aumentare l'offerta abitativa sul mercato è il Decreto Salva Casa (legge 105/2024), che ha l'obiettivo di favorire il recupero edilizio di immobili la cui compravendita è bloccata dai vecchi impianti normativi. Le previsioni sul I semestre 2025 indicano per le zone centrali e semi-centrali un prevedibile decremento delle transazioni ed un aumento delle quotazioni per la scarsa disponibilità sul mercato di immobili in vendita, attualmente locati ad uso turistico, ma in parte anche come effetto dell'incerta situazione sociopolitica internazionale. Peseranno sul decremento anche i lavori di ristrutturazione finanziati con il super bonus 110% e non ancora ultimati per effetto di cause pendenti. Nonostante la riduzione dei tassi d'interesse, non si prevedono aumenti delle compravendite per sostituzione.

La richiesta sarà più orientata su abitazio-

ni di nuova costruzione, in zone semiperiferiche o periferiche che, sebbene distanti dai luoghi di lavoro, offrono una migliore vivibilità, prezzi più abbordabili e migliori prestazioni energetiche. Nel corso del convegno è stato firmato un protocollo d'intesa tra Fiaip Roma e Confedilizia UPR, rappresentata da Marco Pietrolucci, Vicepresidente Confedilizia Roma, che prevede collaborazione e condizioni agevolate per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, con un servizio dedicato all'attestazione di rispondenza, necessaria per certificarne la conformità agli accordi territoriali e accedere ai benefici fiscali. Per i clienti degli agenti immobiliari, questo significa una procedura più snella, tempi ridotti e maggiore sicurezza nella corretta applicazione delle normative, grazie all'assistenza qualificata fornita da Confedilizia. "Il convegno che abbiamo tenuto in Campidoglio ha offerto un'importante occasione di confronto sulle tendenze del mercato immobiliare a Roma, che si trova in una fase di trasformazione: il centro rallenta per la scarsa offerta, mentre le aree periferiche crescono grazie alla domanda di nuove costruzioni sostenibili. Oggi - ha sottolineato Silvia Dri, Presidente di Fiaip Roma - abbiamo anche firmato il protocollo di intesa con Confedilizia UPR, rappresentata da Marco Pietrolucci, Vicepresidente Confedilizia Roma.

Il protocollo rappresenta uno strumento prezioso per agevolare la stipula dei contratti di locazione a canone concordato. Infine, sono anche molto contenta di quanto emerso durante la tavola rotonda, che ha sottolineato l'importanza della rigenerazione urbana e della sostenibilità, due delle sfide chiave per il futuro del nostro settore".



BOLOGNA

A BOLOGNA FIAIP DENUNCIA LA VENDITA SPECULATIVA DI CANTINE COME “INVESTIMENTI” ABITATIVI

Massimiliano Bonini (FIAIP BOLOGNA): “Appello a tutti i professionisti del settore affinché si astengano da operazioni che possano configurarsi come speculazioni dannose per i consumatori”

FIAIP Bologna esprime la propria ferma condanna e prende le distanze dalle crescenti segnalazioni di annunci immobiliari che propongono unità accatastate come C2 (cantine o magazzini) come presunte opportunità di investimento nel mercato residenziale. La Federazione degli agenti immobiliari professionali definisce tali pratiche “non professionali” e le interpreta come un tentativo di sfruttare la delicata situazione del mercato delle

locazioni abitative, alimentando una speculazione inaccettabile sull'emergenza abitativa che affligge la città.

È innegabile che Bologna stia vivendo un periodo di aumento dei prezzi sia in termini di compravendite che di locazioni, con un'offerta di alloggi sempre più limitata a causa di diversi fattori congiunturali. In questo contesto, FIAIP Bologna denuncia con forza la tendenza a commercializzare come investimento

cantine accatastate C2, spesso carenti di finestre ma provviste di servizi igienici.

“È imperativo e non più procrastinabile evitare di dare spazio a chi cerca di trarre indebito profitto da questa difficile situazione” dichiara **Massimiliano Bonini** Presidente FIAIP Bologna. La Federazione si impegna con determinazione a promuovere un’operatività basata sui pilastri della correttezza, della trasparenza e della responsabilità, in piena aderenza al proprio codice deontologico e con l’obiettivo primario di garantire un approccio professionale ed etico al mercato immobiliare. L’esistenza e l’applicazione rigorosa di un codice deontologico per un’associazione di categoria come FIAIP rappresentano la testimonianza del costante impegno per la professionalizzazione e l’integrità degli agenti immobiliari a tute-

la dei diritti e degli interessi dei clienti.

La trasparenza, per FIAIP Bologna, implica anche un netto rifiuto di operare su immobili che presentano caratteristiche tali da renderli “improponibili” come soluzioni abitative.

L’associazione ribadisce con forza che il ruolo degli operatori immobiliari non si limita alla mera facilitazione delle transazioni, ma include una responsabilità sociale nel contribuire attivamente a un mercato più equo e sostenibile per l’intera collettività.

FIAIP Bologna rivolge un pressante invito a tutti i professionisti del settore affinché si astengano da operazioni che possano configurarsi come speculazioni dannose per i consumatori, aggravando ulteriormente le difficoltà di chi già si trova a fronteggiare l’emergenza abitativa.

IL CONTRIBUTO DI INSTAGRAM AL MERCATO IMMOBILIARE

a cura di **Giuliano Olivati, Vicepresidente Fiaip con delega alla comunicazione e ai social media**



Negli ultimi anni, Instagram ha ridefinito il modo in cui il mercato immobiliare si appropria alla promozione e alla vendita delle proprietà, trasformando la tradizionale pubblicità immobiliare in un'arte visuale e interattiva. Nel marketing visivo dell'immobiliare c'è un prima e un dopo Instagram. Questo social ha influenzato e contribuito al settore immobiliare, attraverso nuove modalità di visualizzazione e vendita delle proprietà. Instagram ha creato un nuovo stile fotografico che ha preso piede anche sui portali e sui siti delle agenzie immobiliari, diventando un vero e proprio standard estetico anche nelle aspettative dei consumatori.

1. La rivoluzione visiva

Instagram, con la sua natura fortemente visiva, ha cambiato la percezione delle proprietà immobiliari. Le foto e i video di alta qualità, spesso curati con filtri e post-produzione, offrono una rappresentazione esteticamente piacevole delle case, rendendole più desiderabili. Questo ha spinto gli agenti immobiliari a investire in fotografia professionale e in video tour virtuali, aumentando l'appeal delle proprietà e migliorando la prima impressione sui potenziali acquirenti.

2. Marketing immobiliare personalizzato

La piattaforma consente agli agenti immobiliari di creare campagne di marketing altamente personalizzate. Utilizzando hashtag, storie, e post sponsorizzati, gli agenti possono raggiungere segmenti specifici di mercato, come giovani professionisti, famiglie in cerca di case con giardino, o investitori immobiliari. Questa segmentazione permette una promozione mirata, che si traduce in una maggiore efficienza nella vendita.

3. Engagement e fiducia

Instagram non è solo una vetrina per le proprietà; è anche uno strumento per costruire fiducia e engagement. Agenti immobiliari e agenzie possono mostrare dietro le quinte del loro lavoro, ospitare Q&A, e con-

dividere testimonianze di clienti soddisfatti, creando una relazione più personale con il pubblico. Questo tipo di interazione non solo aumenta la fiducia, ma facilita anche la creazione di una community attorno al brand dell'agente immobiliare.

4. Realtà aumentata (AR) e immersività

L'integrazione di tecnologie come la Realtà Aumentata su Instagram ha permesso di offrire esperienze immersive. Gli utenti possono visualizzare come potrebbe apparire un arredamento all'interno di una casa o vedere come sarebbe vivere in una proprietà con visualizzazioni 360°. Questo non solo rende l'esperienza di shopping immobiliare più coinvolgente, ma può anche ridurre il numero di visite fisiche necessarie, ottimizzando il tempo sia per gli agenti che per i clienti.

5. Analisi di mercato e trend

Instagram ha anche introdotto nuovi modi per analizzare le tendenze del mercato immobiliare. Attraverso le interazioni, i like, i commenti, e i follower, gli agenti possono raccogliere dati preziosi su cosa attira l'interesse del pubblico, quali tipi di proprietà sono più desiderate, e quali caratteristiche sono più richieste, informando così le future strategie di mercato.

6. Sfide e considerazioni

Nonostante i vantaggi, l'uso di Instagram nel mercato immobiliare presenta anche delle sfide. La necessità di mantenere un'immagine impeccabile può portare a una rappresentazione idealizzata delle proprietà, che potrebbe non riflettere la realtà. Inoltre, la competizione per visibilità su una piattaforma così affollata richiede continui investimenti in creatività e marketing digitale.

Conclusioni

Instagram ha apportato un cambiamento significativo nel modo in cui il mercato immobiliare si interfaccia con i clienti.

Offrendo strumenti di comunicazione visiva, engagement, e tecnologie avanzate, ha reso la vendita delle proprietà più dinamica, accessibile e personalizzata.

Tuttavia, per sfruttare appieno questo potente strumento, è essenziale bilanciare la rappresentazione visiva con l'autenticità, assicurandosi che le aspettative create online corrispondano alla realtà delle proprietà offerte.

Con Instagram, il settore immobiliare non solo vende case, ma racconta storie e crea esperienze, trasformando ogni vendita in un'opportunità di marketing narrativo.

GREEN E MERCATO DEL CREDITO

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



Il mercato immobiliare sta vivendo una profonda trasformazione, con una crescente attenzione verso la sostenibilità e l'efficienza energetica degli immobili. Il mutuo green è nato come una delle principali soluzioni per chi desidera acquistare o ristrutturare una casa a basso impatto ambientale. Non solo una scelta vantaggiosa sul piano economico, ma anche un investimento lungimirante per chi cerca di contribuire concretamente alla transizione ecologica, valorizzando al tempo stesso il proprio immobile nel medio-lungo periodo.

Le case ad alta efficienza energetica stanno diventando sempre più richieste, soprattutto tra i giovani acquirenti, più sensibili all'impatto ambientale delle proprie scelte abitative. In effetti, le abitazioni più

efficienti sotto il profilo energetico consentono un risparmio significativo sulle spese quotidiane. Le case efficienti, infatti, consumano molto meno in termini di riscaldamento, raffreddamento e illuminazione, con risparmi sulle spese energetiche che, in base agli interventi effettuati, si attesta tra il 30 e il 40%. Studi recenti hanno evidenziato come l'efficienza energetica possa portare a un risparmio che si traduce in centinaia di euro all'anno. Ad esempio, una famiglia che acquista una casa green può risparmiare dai 400 ai 700 euro annuali in bolletta, a seconda della dimensione dell'abitazione e della zona geografica.

Inoltre, il mutuo green permette di finanziare immobili con prestazioni energetiche elevate, spesso in classe A o B, con condizioni particolarmente favorevoli. Le banche offrono tassi di interesse più bassi rispetto ai mutui tradizionali, premiando chi sceglie soluzioni abitative più sostenibili. Non solo, gli acquirenti possono usufruire di incentivi statali che contribuiscono a ridurre ulteriormente i costi di acquisto o ristrutturazione.

Le normative europee stanno spingendo il mercato immobiliare verso edifici sempre più sostenibili, incentivando l'adozione di standard energetici elevati. Scegliere oggi un mutuo green significa anticipare questi cambiamenti e tutelare il proprio investimento da un possibile deprezzamento

futuro degli immobili meno performanti. Le abitazioni ad alta efficienza, infatti, tendono a mantenere o addirittura ad accrescere il loro valore nel tempo, mentre quelle con prestazioni inferiori rischiano di perdere competitività sul mercato. Questo scenario sta influenzando anche le politiche creditizie degli istituti bancari: le direttive europee, infatti, premiano le banche che rafforzano il proprio portafoglio di impieghi attraverso operazioni ipotecarie su immobili certificati in classi energetiche elevate.

Infatti, alcuni istituti bancari offrono sconti sul tasso d'interesse dei mutui esistenti per i clienti che riescono a migliorare la classe energetica del loro immobile. In particolare, se un cliente presenta un progetto che dimostra un miglioramento di almeno due classi energetiche, l'istituto può applicare uno sconto dello 0,10% sul tasso di interesse del mutuo già in essere. Questo tipo di incentivo rende ancora più allettante la scelta di acquistare o ristrutturare un immobile green, poiché contribuisce a rendere più conveniente il finanziamento.

Per gli agenti immobiliari, lavorare con un consulente del credito che ha nel suo ventaglio di offerte i mutui green è un valore aggiunto fondamentale. Questo tipo di consulenza permette ai clienti di navigare tra le diverse offerte di mutuo e di scegliere la soluzione finanziaria più vantaggiosa per le loro esigenze. Un consulente esperto, infatti, può guidare gli acquirenti verso le offerte più vantaggiose, aiutandoli a ottenere tassi migliori, a sfruttare incentivi fiscali e a scegliere gli interventi di riqualificazione che aumentano l'efficienza energetica degli immobili.

A dare ulteriore impulso a questo trend sono i vantaggi economici sempre più concreti. Oggi molte offerte degli istituti di credito si concentrano proprio sui mutui green, con condizioni particolarmente vantaggiose

rispetto ai prodotti tradizionali.

Ad esempio, considerando un mutuo green da 125.000 euro da restituire in 25 anni per l'acquisto di un immobile in classe energetica A o B, il risparmio sugli interessi può arrivare fino a circa 8.700 euro rispetto a un mutuo concesso per un immobile con classe energetica inferiore. A questo si aggiunge, nella maggior parte dei casi, l'azzeramento delle spese di istruttoria, con un risparmio complessivo che può superare i 10.000 euro.

Come si può vedere, il mutuo green non solo facilita l'acquisto di un'abitazione più sostenibile, ma consente anche un risparmio significativo nel lungo periodo, grazie a tassi agevolati e costi accessori ridotti.

L'orientamento del mercato è sempre più rivolto verso un futuro sostenibile, anche nel settore immobiliare. Acquistare o ristrutturare un immobile ad alta efficienza energetica non è più solo una scelta consapevole, ma una vera e propria strategia di investimento. Tra i benefici concreti, oltre al risparmio sui costi di gestione e agli incentivi fiscali, c'è anche la valorizzazione dell'immobile: le abitazioni efficienti mantengono nel tempo un maggiore valore di mercato e sono più appetibili per futuri acquirenti.

In questo contesto in continua evoluzione, il supporto di un consulente del credito esperto rappresenta un valore fondamentale: grazie alla conoscenza delle soluzioni disponibili e delle opportunità offerte dal mercato, il professionista è in grado di guidare il cliente tra le molteplici proposte, garantendo un percorso personalizzato e vantaggioso. Ci troviamo solo all'inizio di una nuova fase del mercato, dove sostenibilità, efficienza e risparmio si intrecciano sempre di più: scegliere di farsi accompagnare in questo percorso è il primo passo verso un futuro più responsabile e intelligente.

IL COMITATO CRESCE SEMPRE PIÙ. IL 2025 UN ANNO RICCO DI APPUNTAMENTI

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

FIAIP DONNA, il comitato nato per promuovere e supportare l'imprenditoria femminile in ambito immobiliare, cresce ogni anno, ampliando costantemente il numero delle sue attività e dei progetti in corso. Si tratta di un vero e proprio laboratorio creativo, finalizzato alla progettazione di esperienze innovative che hanno come obiettivo incentivare il concetto di "fare impresa donna" sul territorio. La missione del comitato è chiara: consolidare lo spirito di collaborazione tra le donne imprenditrici nel settore immobiliare, creando una rete che diventi punto di riferimento per le professioniste del settore. Inoltre, si propone come un canale di rappresentanza delle necessità e dei bisogni specifici dell'imprenditoria femminile, offrendo supporto concreto per sviluppare e far crescere le attività imprenditoriali.

Innanzitutto, è importante ricordare che sono aperte le iscrizioni per il tesseramento FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali e - conseguentemente - per FIAIP DONNA 2025. Il nostro Comitato è nato con l'intento di valorizzare e supportare le imprenditrici del settore immobiliare, fornendo loro non solo una rete di supporto, ma anche gli strumenti per sviluppare progetti aziendali innovativi. Vogliamo aiutare le nostre associate a riqualificare, innovare e internazionalizzare le loro imprese, mettendo a disposizione risorse pratiche e concrete.

Guardando al futuro, per il 2025 sono in programma numerose iniziative pensate



per incentivare e supportare ulteriormente l'imprenditoria femminile. Abbiamo già pianificato una serie di

attività che si concentreranno sul rafforzamento della nostra rete e sull'ampliamento delle opportunità di crescita per le donne nel settore immobiliare. Tra queste, ci saranno una serie di webinar, che negli ultimi anni si sono dimostrati un mezzo efficace per garantire la partecipazione da ogni parte d'Italia, permettendo alle nostre iscritte di accedere facilmente a momenti di formazione e aggiornamento su temi di grande rilevanza.

I webinar tratteranno temi di interesse variegato, ma uno degli argomenti principali che verrà approfondito quest'anno riguarda l'importante tematica dei caregiver. Stiamo lavorando in collaborazione con i responsabili delle Pari Opportunità delle diverse Regioni per organizzare un incontro dedicato a questa questione, che sta sempre più diventando una priorità per molte donne che gestiscono attività professionali e familiari contemporaneamente.

Un altro tema fondamentale per il futuro delle imprenditrici immobiliari è l'utilizzo delle tecnologie digitali, come l'intelligenza artificiale. Abbiamo già proposto un ciclo di incontri molto apprezzato lo scorso anno, in cui abbiamo esplorato come strumenti come Chat GPT possa-



no migliorare la comunicazione e l'efficienza nel nostro settore. Quest'anno vogliamo approfondire ulterior-

mente questo tema, per consentire agli agenti immobiliari di sfruttare al meglio queste tecnologie.

Un altro appuntamento di rilievo vedrà la partecipazione di Alessandro Bonucci, General Manager di FIAIP, che presenterà ai partecipanti i numerosi servizi, vantaggi e opportunità riservati agli associati FIAIP. Un'occasione unica per conoscere tutte le risorse che possiamo mettere a disposizione per supportare la crescita delle nostre associate.

Infine, un altro progetto che FIAIP DONNA ha in programma per il 2025 è un corso di educazione finanziaria, in collaborazione con Infocamere. Questo corso risponde a una richiesta crescente da parte delle imprenditrici del settore, che vogliono acquisire maggiore consapevolezza e competenza nella gestione delle loro risorse economiche.

FIAIP DONNA è sempre stata in prima linea nel sostenere l'imprenditoria femminile e, oggi più che mai, siamo determinate e motivate a proseguire su questa strada. Siamo orgogliose dei risultati che di anno in anno riusciamo ad ottenere e delle soddisfazioni che arrivano dalle nostre associate. Siamo convinte che il 2025 sarà un anno di crescita e di traguardi raggiunti per tutte noi.

Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

Case: Notariato, compravendite +15,8% nel 2024, prezzi +7,8%, mutui +5,7%

Mentre nel 2024 il mercato immobiliare ha segnato un aumento in generale dell'1%, le compravendite di abitazioni sono cresciute del 15,8%. Significativo è stato anche l'aumento del valore medio delle case: nel 2023 era di 154.416 euro, mentre nel 2024 è stato di 166.395 euro (+7,8%). Anche l'erogazione dei mutui è cresciuta del 5,7 per cento. I dati emergono dal 'Rapporto dati statistici notarili (Dsn) 2024' relativo alle compravendite di immobili e mutui. Nel dossier, pubblicato oggi, si spiega che a crescere nel 2024 sono stati soprattutto gli acquisti di case tra privati: +26,8% a fronte di +17,4% di quelli da impresa e che 'tira' anche il mercato delle seconde case, che ha segnato una crescita del 4,4% da privati e dell'8,8% da impresa. In termini assoluti, il 2024 si conclude con 634.498 transazioni, ritornando ai livelli del 2021 (628.137 transazioni), in crescita del 15,8% rispetto alle 547.838 del 2023. Restano al Nord i maggiori volumi di scambio: la regione nella quale sono state effettuate più compravendite nel 2024 è la Lombardia con il 19,22%. Seguono il Piemonte (8,99%) e il Lazio (8,94%). La fascia d'età in cui viene effettuato il maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale nell'intero 2024 pari al 26,52% delle transazioni. Insieme all'aumento delle transazioni il rapporto indica che è cresciuto in modo significativo anche il valore medio delle case: nel 2023 il prezzo medio degli acquisti era di 154.416 euro, mentre nel 2024 è aumentato a

166.395 euro (+7,8%). 'Si delinea pertanto chiaramente una variabilità nei prezzi, influenzata anche dall'aumento dei costi di ristrutturazione e dagli effetti inflazionistici sui materiali edilizi', viene spiegato nel rapporto. Per contro, gli immobili acquistati da imprese con agevolazioni prima casa registrano un ulteriore incremento del loro valore mediano, che sale a circa 260.000 euro, rispetto ai 255.000 del 2023 e addirittura 220.000 del 2021. 'Tale tendenza - si legge - conferma la vivacità della domanda per nuove costruzioni o immobili recentemente ristrutturati, soprattutto nelle grandi aree urbane dove i prezzi delle case proposte dalle imprese mostrano una maggiore tenuta'. In recupero, l'anno scorso, anche il settore dei mutui, rispetto alla forte flessione registrata nell'anno precedente. Dopo il calo del 26% osservato tra il 2022 e il 2023, le nuove rilevazioni evidenziano un aumento complessivo dei mutui del 5,7% su base annua, portando il numero dei finanziamenti erogati nel 2024 a 340.611 (contro i 322.098 del 2023). 'Non si è ancora tornati ai livelli pre-pandemici (erano stati registrati 396.779 mutui nel 2019) - viene indicato nel rapporto -, ma l'inversione del trend suggerisce un quadro in miglioramento, sebbene ancora condizionato dall'andamento dei tassi di interesse e dall'incertezza economica'.

Immobiliare: +47% annuo a 2,7 mld investimenti capital markets in I trim (IIL)

Nel primo trimestre del 2025 gli investimenti capital markets nel settore immobiliare in Italia sono aumentati a 2,7 miliar-

di, con un progresso del 47% rispetto allo stesso periodo del 2024. E' quanto emerge dalle analisi di Jll, società attiva nei servizi professionali e nella gestione degli investimenti per il settore immobiliare. La ripresa del mercato italiano, 'favorita anche dal recente ciclo di riduzione dei tassi di interesse, ha portato a una crescita significativa, nonostante persista uno scenario macroeconomico e geopolitico sfidante', sottolinea una nota. Lo studio di Jll evidenzia 'un mercato equilibrato, con quattro settori chiave, Logistica, Uffici, Hospitality e Retail, che rappresentano oltre il 90% degli investimenti totali'. La parte restante è costituita principalmente dall'insieme di Living e asset a uso misto. I dati di Jll mostrano inoltre la crescita della componente di investitori Private, 'che hanno agito nel 30% circa delle operazioni dell'anno, pari a oltre il 20% dei volumi transati. Le asset class preferite per questa tipologia di investitori sono state Office, Hospitality e Retail'. 'Il primo trimestre 2025 ha registrato un notevole aumento degli investimenti capital markets, specialmente nei settori Logistica, Hospitality, Uffici e Retail - ha commentato Alberico Radice Fossati, country leader e head of capital markets di Jll Italia -. Per i prossimi mesi prevediamo un'ulteriore espansione guidata dal calo dei tassi, con maggiore partecipazione di investitori internazionali e crescente interesse verso asset emergenti'. Tuttavia, ha avvertito, 'l'incertezza geopolitica e le sfide legate alle tariffe Usa potrebbero impattare la fiducia degli investitori, causare pressioni inflazionistiche e interrompere le catene di approvvigionamento globali. Questo scenario complesso richiede un'attenta valutazione dei rischi, pur mantenendo prospettive generalmente positive per il settore immobiliare'. Nel dettaglio, il

settore Industrial & Logistics ha chiuso il trimestre con circa 670 milioni di investimenti con un raddoppio dei volumi rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore Office ha registrato a sua volta 670 milioni (+10%), l'Hotels & Hospitality ha visto i volumi quasi triplicare a circa 600 milioni, il Retail 560 milioni 'di cui il 60% è relativo a un'unica transazione di un portafoglio di Outlet di circa 350 milioni' e il Living 120 milioni.

In Italia oltre 8 mln case in affitto, canoni mensili +4,7%

In Italia, al 2024, sono circa 7,7 milioni le case impiegate per la locazione da residenti e utilizzatori continuativi (domiciliati, studenti fuori sede, giovani lavoratori e professionisti), a cui si aggiungono circa 770.000 unità residenziali a servizio della locazione breve, per un totale di oltre 8 milioni, quasi il 24% dello stock abitativo complessivo (circa al 21,5% se consideriamo esclusivamente le locazioni tradizionali). Gli 1,31 milioni di nuovi contratti di locazione nel 2024 hanno generato un volume aggiuntivo di canoni di oltre 9 miliardi di euro annui, interessando una superficie residenziale che supera i 110 milioni di metri quadrati. E' quanto emerge da un rapporto presentato da Scenari Immobiliari e Abitare Co. durante il Forum Locazione 2025 a Milano. Secondo lo studio, inoltre, in Italia, nel 2024, i canoni di affitto hanno registrato un incremento medio del 4,7%. Inoltre, su base annua, tra il 2015 e il 2024, i canoni degli affitti residenziali in Europa sono aumentati mediamente del 10,2% circa e hanno superato i 240 euro/mq/anno. Il canone medio per un appartamento nelle principali capitali europee, nell'ultimo trimestre del 2024, ha raggiunto i 1.600 euro mensili con un au-

mento medio del 3,2% rispetto all'ultimo trimestre del 2023. I monolocali hanno invece raggiunto un canone medio di 1.200 euro mensili con una crescita del 2,2%. Il costo mensile di una stanza singola per studenti è aumentato del 3,3%, superando i 700 euro al mese. 'Nonostante gli europei preferiscano l'acquisto della casa, nelle grandi città la domanda di alloggi in affitto è elevata a causa della migrazione interna, delle modalità di vita, delle caratteristiche sociali e dei prezzi delle case in vendita', ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Milano 'con circa 76.000 nuove unità residenziali locate nel 2024, si presenta più dinamica rispetto a molte altre realtà a livello nazionale, come dimostrano da un lato la crescita del numero di contratti stipulati nell'ultimo anno (+4%) e dall'altro l'incremento del valore del canone medio, seppure variabile nelle diverse zone urbane', ha detto Giuseppe Crupi, Ceo di Abitare Co. Confrontando l'andamento dei prezzi di vendita e dei canoni di affitto medi negli ultimi dieci anni, emergono notevoli differenze. In Italia, infatti, mentre i prezzi di vendita registrano un aumento che sfiora il tredici per cento rispetto al 2015, i canoni di locazione sono aumentati dell'8,4%. Un forte squilibrio è registrato anche dalla Germania, dove la variazione dei prezzi di vendita ha sfiorato il 47%. Negli ultimi dieci anni i canoni tedeschi sono cresciuti del 15,5%. 'Nel nostro Paese manca drammaticamente l'offerta di tipo industriale realizzata da grandi operatori e sostenuta dagli investitori. E' urgente invertire questa tendenza, soprattutto ora che ci sono le condizioni per creare un nuovo grande mercato della offerta locativa, che vada incontro a tutte le tipologie di domanda', ha aggiunto Breglia. In Europa, del resto, circa tre cittadini

su dieci optano per la locazione, scegliendo l'affitto rispetto all'acquisto: 'Abbiamo rilevato che nel 2024 il 69% della popolazione europea possiede la casa in cui vive, in diminuzione dello 0,2% rispetto al 2023 e del 2,3% sul 2014. Al contempo, l'andamento degli ultimi dieci anni della quota della popolazione che ha scelto la locazione è in crescita del 5,6% sul lungo periodo e dello 0,5 per cento negli scorsi dodici mesi', ha detto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari.

Agenzia Entrate: più semplici le volture catastali degli immobili

Più facile richiedere la voltura degli immobili. Da oggi i cittadini o loro delegati possono ottenere la variazione dei dati relativi ai titolari dei beni registrati in Catasto con il nuovo servizio online 'Voltura catastale web'. La novità punta a semplificare gli adempimenti per i contribuenti tenuti a presentare la domanda, anche tramite soggetti abilitati, per esempio in caso di successione ereditaria. Un secondo servizio online, attivo nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, dà il via alla consultazione dei vecchi 'registri di partita', cioè gli schedari cartacei utilizzati in passato per identificare i beni immobili appartenenti a uno stesso proprietario, ora digitalizzati. Con la 'domanda di volture' il contribuente comunica all'Agenzia che il titolare di un determinato diritto reale su un bene immobile non è più la stessa persona. Per esempio, per le successioni ereditarie, chi ha presentato la dichiarazione di successione deve presentare richiesta per aggiornare le intestazioni catastali e consentire così all'Amministrazione finanziaria di adeguare le relative situazioni patrimoniali. Il nuovo servizio 'Voltura catastale web' consente di pre-

sentare la domanda di volture e versare le somme dovute direttamente online. Il sistema guida l'utente nella compilazione e attesta la ricezione, il controllo e l'accettazione dei documenti, nonché l'avvenuto pagamento dei tributi. Il nuovo servizio sostituirà progressivamente il software 'Voltura 2.0 - Telematica', che continuerà a essere disponibile fino alla dismissione. Ad ampliare l'offerta digitale dell'Agenzia il nuovo servizio gratuito 'Consultazione registro partite catastali', attivo dal 9 aprile. La nuova funzionalità consente di consultare i 'registri di partita', che nel corso degli anni sono stati microfilmati e trasferiti su immagini digitali. La consultazione di queste informazioni risulta particolarmente utile in caso di ricerche a ritroso nel tempo

Imu: per la Consulta si paga anche per la sola possibilità di avvalersi dell'immobile

L'Imu si paga anche per la sola possibilità di avvalersi dell'immobile. Lo ha stabilito la Corte costituzionale con la sentenza numero 49, depositata oggi, dichiarando non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, numero 214, sollevate, in riferimento agli articoli 3 e 53 della Costituzione. Secondo la Consulta anche gli immobili di un'impresa destinati alla vendita e non locati costituiscono un valido indice di capacità contributiva perché quel che rileva ai fini dell'obbligo del pagamento dell'Imu è l'astratta possibilità di avvalersi delle facoltà proprie del diritto reale e non il loro effettivo esercizio, che dipende solo dal possessore. L'imprenditore può difatti

decidere autonomamente e liberamente la destinazione di tali beni e mantenerne il possesso entro la sua sfera di controllo. La Corte ha anche chiarito che l'Imu è un'imposta sul patrimonio immobiliare, che ha come presupposto il possesso, la proprietà o la titolarità di altro diritto reale, e che un immobile non costituisce un valido indice di capacità contributiva solo se è inutilizzabile nonostante uno sforzo diligente per tornarne in possesso, come è stato deciso nella sentenza numero 60 del 2024, che ha infatti dichiarato incostituzionale la disciplina dell'Imu nella parte in cui non prevede che non siano soggetti a tale imposta gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria. Spetta al legislatore, con la sua discrezionalità e nei limiti della non palese irragionevolezza, decidere su an, quantum, modalità e condizione riguardante la determinazione di agevolazioni e benefici fiscali, secondo un criterio che concili, nel corso degli anni, le esigenze finanziarie dello Stato con quelle del cittadino chiamato a contribuire ai bisogni della vita collettiva.

Real estate: Scenari Immobiliari, con Ai in 2050 arriverà a 800 mld in Italia

L'innovazione è realtà economica, elemento centrale per la crescita e redistributore sociale per garantire opportunità per il miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, con impatti sui mercati, sull'occupazione e sulla sostenibilità ambientale. Con l'impiego di tecniche e tecnologie innovative, nel 2035 il real estate potrà generare 535 miliardi di euro di ricchezza del nostro Paese, per arrivare fino a 800 miliardi nel 2050. E' quanto emerge dal report presentato durante l'Innovation Forum di Scenari Immobiliari e Dils.

Secondo il rapporto, 'l'innovazione, leva determinante per realizzare nuovi modelli di sviluppo economico e rigenerare le strutture sociali, è necessaria per affrontare le grandi sfide del nostro tempo: demografica, ecologica e digitale. Nello scenario globale, caratterizzato da profonde trasformazioni, la capacità di produrre innovazione e valorizzare conoscenza si conferma il principale fattore di competitività'. L'innovazione, ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, 'è ormai infrastruttura del real estate. Al suo interno, finanza, edilizia e servizi immobiliari stanno ridisegnando le strutture produttive, integrando tecnologie digitali e soluzioni sostenibili all'interno dell'intera filiera immobiliare, volano per la modernizzazione economica e per la creazione di valore diffuso. Oggi, il settore immobiliare in Italia rappresenta il 22% del valore aggiunto nazionale, impiega due milioni di persone in oltre 740.000 imprese attive. Ma è nel futuro la visione più importante, negli scenari evolutivi al 2035 e al 2050'. L'innovazione è il driver principale dell'evoluzione urbana e degli spazi in cui viviamo: 'La tecnologia è un abilitatore, è fondamentale intercettare i trend globali e tradurli in soluzioni concrete', ha detto Giuseppe Amitrano, Founder e group Ceo di Dils.

In un mondo in cui si investono 2.500 miliardi di dollari ogni anno in ricerca e sviluppo, di cui una quota significativa destinata all'innovazione in ambito tecnologico, l'Italia mostra importanti elementi di forza: dal 2014 al 2024 ha registrato una progressione costante nelle performance, grazie anche a un sistema di micro, piccole e medie imprese altamente reattive e a una rete di ricerca pubblica e universitaria di alto livello.

Accordo Mef, Consip, Demanio per gestione edifici pubblici

Il ministero dell'Economia e delle finanze, Consip e Agenzia del Demanio hanno siglato un accordo di collaborazione per una strategia di procurement condivisa che renda la gestione del patrimonio immobiliare dello Stato sempre più efficiente e sostenibile attraverso l'adozione di modelli e strumenti innovativi. Gli obiettivi principali dell'accordo, firmato il 14 aprile, sono: l'accelerazione del processo di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico; il miglioramento del facility management; il contenimento della spesa; i servizi innovativi alle pubbliche amministrazioni e il miglioramento delle forniture di tutto il comparto immobiliare pubblico. Con questa intesa il procurement diventa uno strumento per aumentare l'efficienza del patrimonio immobiliare dello Stato e individua e promuove le migliori pratiche di concerto con tutti gli attori della filiera: da un lato il Mef, titolare del Programma di razionalizzazione degli acquisti nella Pubblica amministrazione, e Consip, centrale di acquisto nazionale in attuazione del nuovo Piano Industriale 2025-28; dall'altro, l'Agenzia del Demanio che amministra un portafoglio di circa 43mila beni immobili per un valore di circa 63 miliardi di euro.

Cdp: al via investimento con Fei per infrastrutture sociali per abitare

Al via il programma di co-investimento da complessivi 300 milioni di Cdp Real Asset Sgr e Fondo europeo per gli investimenti per lo sviluppo in Italia di infrastrutture sociali per l'abitare. È stato selezionato il fondo iGeneration di Investire Sgr (Banca Finnat) per la prima operazione che prevede la costruzione di circa 2.800 nuovi

posti letto a tariffe calmierate: a breve si concluderanno i lavori per lo studentato di via Ferraris a Napoli che sarà inaugurato il prossimo autunno e che nascerà dalla trasformazione di un ex edificio direzionale in una residenza con 500 posti letto e spazi di coworking. Nei prossimi due anni - riporta una nota - il fondo prevede di ultimare le ulteriori iniziative già in corso di realizzazione a Padova, Forlì (campus Università Bologna), Parma e Firenze e di avviare ulteriori progetti in fase di analisi. Del fondo iGeneration Fei e Cdp Real Asset, attraverso il Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale, si impegnano a sottoscrivere 50 milioni ciascuno mentre altri 100 milioni arriveranno dall'intervento di altri investitori nazionali e fondazioni bancarie. 'Sostenere la costruzione di infrastrutture sociali per i gruppi più vulnerabili è una delle priorità strategiche del gruppo Bei per il periodo 2024-2027.

Grazie all'accordo siglato lo scorso anno tra Fei e Cdp Real Asset, abbiamo selezionato il fondo iGeneration di Investire come nostro primo investimento per la realizzazione di migliaia di nuovi alloggi a prezzi accessibili per studenti e giovani professionisti in tutto il Paese - spiega Marco Marrone, chief investment officer del Fei - Il nostro obiettivo è offrire soluzioni abitative che rispondano alle necessità della società, promuovendo al contempo la sostenibilità, in quanto i nuovi

studentati saranno costruiti secondo i più elevati standard di efficienza energetica.' 'Il coinvestimento di Cdp Real Asset e Fei nel fondo iGeneration è il primo passo concreto di un accordo che testimonia la validità del modello di intervento del gruppo Cdp nell'abitare sociale, capace di attrarre anche risorse comunitarie accanto a quelle di investitori nazionali - afferma Giancarlo Scotti, amministratore delegato di Cdp Real Asset Sgr - Con questo accordo si conferma il ruolo di catalizzatore di risorse finanziarie svolto da Cdp a beneficio di interventi in grado di generare un impatto positivo sul territorio in termini di rigenerazione urbana e al tempo stesso di rispondere alle strategie di investimento di soggetti istituzionali interessati alle diverse declinazioni dell'abitare sociale.' 'Grazie a questo accordo realizzeremo circa 2.800 nuovi posti letto in diverse città italiane con un approccio sostenibile, sia ambientale sia sociale, favorendo la crescita personale e professionale dei giovani attraverso l'integrazione di servizi innovativi come coworking e aree comuni.

Il primo progetto a Napoli, che sarà inaugurato in autunno, è un esempio tangibile della nostra visione e continueremo a lavorare con determinazione per completare le iniziative già avviate e sviluppare nuovi progetti in tutto il territorio nazionale' conclude Dario Valentino, amministratore delegato di Investire Sgr.



Il Salva casa entra nei moduli: cambiano Cila, Scia e permesso di costruire

La Conferenza unificata approva l'aggiornamento dei modelli alle sanatorie del decreto 69/2024. Vengono così rimossi gli ostacoli che rendevano difficile avviare le nuove procedure: più certezze per cittadini, imprese e professionisti

di **Giuseppe Latour**

Quattro modelli rivisti; una versione aggiornata di Cila, Scia, Scia alternativa al permesso e permesso di costruire.

La Conferenza unificata, dopo un lungo lavoro preparatorio guidato dal dipartimento della Funzione pubblica, ha approvato ieri l'accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del decreto Salva casa.

Questo passaggio, al di là delle formule tecniche, consentirà adesso di applicare le sanatorie e le regolarizzazioni del decreto 69/2024 con maggiore facilità.

Il Salva casa, dalla sua entrata in vigore a maggio del 2024, si è scontrato infatti con le difficoltà incontrate dalle amministrazioni locali nell'avviare materialmente le procedure, in assenza di modelli che

contenessero riferimenti ai nuovi istituti, come l'agibilità sanante, le varianti ante 1977 o le nuove tolleranze.

Ora questo ostacolo viene rimosso, dal momento che i modelli aggiornati daranno anche risposta ai molti dubbi emersi nel corso di questi primi mesi di applicazione.

Ci saranno, insomma, più certezze per professionisti, imprese e cittadini. Su questo fronte è stata decisiva la collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti.

L'accordo è, infatti, stato raggiunto al termine delle attività istruttorie coordinate dal dipartimento della Funzione pubblica, nell'ambito del tavolo tecnico dell'Agenda per la semplificazione, in collaborazione con il ministero delle Infrastrutture, le Regioni e l'Ance.

Le linee guida pubblicate proprio dal ministero delle Infrastrutture il 30 gennaio scorso sono state un riferimen-

to importante, e sono esplicitamente citate nelle premesse dello scorso 27 marzo.

Il modello

X) Dichiarazione di tolleranze (*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

- X.1. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:** mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo;
- X.2. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:
- X.2.1. **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile ;
- X.2.2. **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;
- X.2.3. **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;
- X.2.4. **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;
- X.2.5. **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;
- X.3. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2:** irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità', nonché' diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;
- X.4. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;
- X.5. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4:** parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:

- X.6. dà atto** che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)
- X.7. trattandosi di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'[articolo 83](#), **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:
- X.7.1. **non ha rilevanza strutturale**;
- X.7.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:
- X.7.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94 bis, e pertanto

Le semplificazioni

Il ministro per la Pubblica amministrazione, Paolo Zangrillo parla di «un traguardo importante che mette in pratica le semplificazioni previste dalla legge con un notevole risparmio di tempo per gli utenti». La standardizzazione della modulistica, per il ministro, «rappresenta un tassello fondamentale nel conseguire l'obiettivo previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza di semplificare 600 procedure entro il 2026. Il dipartimento della Funzione Pubblica, in linea con i target, ha raggiunto - spiega - le 230 procedure semplificate e sono in cantiere ulteriori misure per raggiungere nei tempi l'obiettivo previsto. Offrire servizi sempre più efficienti agli utenti, cittadini e imprese, in tempi rapidi è quello che ci siamo prefissati per la crescita e lo sviluppo del Paese».

La sola approvazione dei modelli, comunque, non chiude il percorso. Entro il 9 maggio le Regioni dovranno adeguarsi, deliberando l'aggiornamento dei propri modelli. Dopo questo passaggio sarà il turno dei Comuni, che dovranno adeguare la loro modulistica entro il 23 maggio. In questo quadro, andranno rivisti anche i software dei quali si servono molte amministrazioni locali. Per velocizzare questa parte del lavoro, saranno messi a disposizione i tracciati dati aggiornati.

Cosa cambia

Andando ai contenuti, non ci saranno dei modelli integralmente nuovi, ma una serie di modifiche alla modulistica già in uso da parte dei Comuni. In questo modo, si punta a velocizzare il lavoro di recepimento da parte delle amministrazioni locali. Gli aggiornamenti sono divisi per i quattro modelli oggetto dell'accordo.

Il maggior numero di modifiche riguarda Scia e permesso di costruire, che sono i modelli attraverso i quali è possibile effettuare le sanatorie, mentre non viene modificato il certificato di agibilità.

Nella Scia, allora, compare il quadro «Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione». Da qui ci sono diverse alternative a disposizione, che cambieranno a seconda del tipo di intervento. C'è la sanatoria di un intervento soggetto a Scia e realizzato «in assenza della Scia o in difformità da essa», che risulta conforme «alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione». In questo modo, la nuova doppia conformità asimmetrica entra nella Scia. C'è la regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera, «che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima» della legge 10/1977.

Vengono, poi, recepite le nuove regole in materia di stato legittimo, con alcune indicazioni molto importanti. Una nota del quadro sulla regolarità urbanistica spiega che «in questo campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare», qualora nella relativa istanza o segnalazione «siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare».

Si tratta di un passaggio che allinea i moduli all'interpretazione già inserita nelle linee guida del ministero delle Infrastrutture. Nella relazione tecnica di asseverazione compare una versione ampliata della dichiarazione di tolleranze.

Oltre a recepire tutte le novità del decreto, questo passaggio consente di regolarizzare anche le parziali difformità «realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità».

È la cosiddetta «agibilità sanante» che entra nei modelli. Infine, nel quadro

«Conformità igienico-sanitaria» vengono inseriti i nuovi paletti che consentono di dichiarare regolari «locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri», alloggi monostanza per una persona «con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati», alloggi monostanza «per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati», purché siano rispettati alcuni requisiti.

MERCATO IMMOBILIARE

Roma, cresce l'acquisto di case nuove (+8%) e il prezzo medio (+4%) raggiunge i 6.450 euro al mq

Laura Cavestri

Cresce Roma nel radar degli investitori e del mercato residenziale. Nel 2024, la capitale ha registrato investimenti immobiliari per 1,5 miliardi di euro, pari al 15,6% del totale nazionale e al doppio rispetto al volume generato nel 2023, con il 70% dei capitali provenienti dall'estero, in particolare attraverso fondi europei. Non solo. Sempre l'anno scorso, per quanto riguarda il comparto residenziale - secondo le rilevazioni Omi-Agenzia delle Entrate - Roma ha registrato un totale di 35.073 compravendite (+2,1% rispetto al 2023), di cui 3.463 relative a nuove costruzioni (+8% rispetto al 2023).

In occasione dell'inaugurazione della nuova sede romana, il Centro Studi di Abitare Co. ha analizzato numeri e tendenze del mercato immobiliare delle nuove abitazioni nella Capitale.

Prezzi e quartieri

Secondo l'analisi, i prezzi di vendita delle abitazioni di nuova costruzione, a inizio 2025, registrano un aumento del 4% fissando il prezzo medio di vendita a 6.450 euro al mq. I valori variano sensibilmente a seconda della zona: nel centro città la media è di 10.100 euro al mq, nelle aree semicentrali si attesta a 5.200 al mq, mentre in periferia scende

Secondo Abitare Co (che inaugura la sede romana) l'interesse si concentra su centro storico, Prati, Ostiense, Garbatella, Monteverde, San Giovanni e alcune periferie. Tempi di compravendita più rapidi che a Milano ma le nuove costruzioni rappresentano solo il 9,2% dell'offerta totale in città

a 4mila. Tra le principali città metropolitane, solo Milano supera la capitale, con un valore medio di 7.250 euro al mq. Seguono Firenze (5.500), Torino (4.730), Genova (4.700), Bologna (4.500), Napoli

(4.100) e Palermo (3mila euro al mq).

A fine 2024 i quartieri che si sono dimostrati più vivaci da questo punto di vista sono stati centro storico e Prati, tra le aree più prestigiose e richieste di Roma. Il centro storico vanta un prezzo medio superiore ai 10mila euro al mq, con punte oltre i 25mila per le case nelle zone più di pregio come Piazza di Spagna. Le nuove costruzioni sono poche e la domanda, in crescita sia quella degli investitori che degli utilizzatori, si scontra con un'offerta bassa che tiene i prezzi in tensione. Prati, con una domanda in aumento nell'ultimo anno, rappresenta una zona nevralgica, soprattutto in vista del prossimo Giubileo. Seguono Garbatella e Ostiense, al centro di una significativa trasformazione urbana. La riqualificazione delle aree industriali e la crescente popolarità tra giovani professionisti rendono queste zone particolarmente attrattive. Nell'elenco c'è anche Monteverde, che offre una qualità della vita elevata, con ampie zone verdi e una posizione strategica vicino al centro. Qui i prezzi toccano i

6.500 euro al metro quadro. Infine, San Giovanni.

Ma ci sono anche quartieri in crescita. Alcune zone periferiche stanno emergendo come opzioni interessanti per gli investitori. Quartieri come Borghesiana, Finocchio, Lunghezza e Castelverde offrono prezzi più accessibili, con un potenziale di crescita notevole.

Le tempistiche sulle vendite si mantengono intorno ai 140 giorni (quattro mesi e mezzo), leggermente inferiore rispetto alla media di 155 giorni delle otto principali città italiane. Ad esempio, a Milano occorrono 160 giorni in media e a Napoli 190.

Nella Capitale le nuove costruzioni rappresentano solo il 9,2% dell'offerta totale in città, in leggera crescita del +3,7% sul 2023. Si tratta di un'offerta che si sviluppa molto nelle aree esterne al G.R.A. per quanto concerne le operazioni di maggiore sviluppo dal punto di vista quantitativo. Nelle zone all'interno, ci sono svariate operazioni che sviluppano in media almeno una sessantina di appartamenti sia nelle aree semicentrali che in quelle più vicine al centro storico. Rimane comunque un'offerta che non riesce a compensare una domanda abitativa sia di housing sociale che di edilizia libera. L'offerta di nuove case razionalizza gli spazi e punta soprattutto sui trilocali (40%) e sui bilocali (31%); seguono i quadrilocali (17%), i monolocali (7%) e i plurilocali (5%).

In sintesi, le vendite di bilocali e trilocali coprono oltre il 70% del mercato immobiliare delle nuove costruzioni. La situazione generale della bassa offerta di nuove case è tuttavia molto diffusa in tutte le principali città del nostro Paese. Dall'analisi effettuata, emerge che

tra le otto città metropolitane, solo tre superano il 10% di quota di mercato per le nuove abitazioni sul totale: la più dinamica in assoluto è Bologna con il 22%, seguita da Milano (12,9%) e Firenze (10%). In tutte le altre città, la percentuale resta inferiore.

Trasformazioni e previsioni

Roma sta vivendo grandi trasformazioni con il sostegno dei fondi derivanti dal Pnrr e dal Giubileo del 2025. Circa 1.900 progetti, con un finanziamento di 3,4 miliardi di euro si concentrano su infrastrutture e trasporti, con il 73% dei fondi già utilizzati. Inoltre, 518 progetti legati al Giubileo, con 3,3 miliardi di euro, mirano a migliorare le aree urbane, le strade e le infrastrutture sociali. Complessivamente, 6,7 miliardi di euro di investimenti sono dedicati a rendere la città più vivibile e accessibile per residenti e turisti.

Il Giubileo 2025 provocherà un aumento dei prezzi degli immobili residenziali significativo?

Secondo gli analisti di Abitare Co. dipenderà da numerosi fattori, a partire dal quartiere e fino alla nuova normativa sugli affitti brevi, che potrebbe limitare l'afflusso dei turisti nelle aree più residenziali. Allo stesso tempo, l'afflusso di investimenti, sia privati che pubblici, potrebbe stabilizzare i prezzi, rendendo l'andamento del mercato meno volatile rispetto a quanto avvenuto in occasione di eventi giubilari precedenti. Ciò consentirebbe a Roma di sostenere una domanda crescente senza una spirale incontrollata di aumento dei valori immobiliari, che potrebbe risultare dannosa sia per i residenti che per gli investitori. Ad oggi si propende più nel

prevedere un impatto maggiore sui canoni di locazione che in media potrebbero aumentare anche oltre il 10 per cento. Per i prezzi di vendita si prevede un aumento più contenuto che dovrebbe però superare la soglia del 5%.

«Con questi nuovi uffici – ha dichiarato Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co. - rafforziamo il nostro impegno sul territorio romano con l'obiettivo di offrire dei prodotti abitativi che vengano incontro

alla domanda di nuove case, non solo di fascia alta, che apprezza particolarmente le tematiche relative agli investimenti legati al consumo energetico, all'impatto ambientale e ai servizi comuni dedicati alle persone. Nel 2025 appena iniziato, grazie alla discesa dei tassi, dovrebbero crescere gli investimenti nel residenziale anche da parte dei grandi investitori rendendo più solida la ripresa degli scambi».

MERCATO IMMOBILIARE

Milano, così la forbice tra redditi e costi abitativi si allarga

Laura Cavestri

Una città dove si allarga sempre più la forbice tra redditi/salari e costi abitativi e che progressivamente espelle individui e nuclei a reddito basso dal perimetro comunale verso i comuni dell'hinterland.

E il fuori Milano sembra effettivamente offrire qualche opportunità in più ai salari medi, ma a costo di sacrifici economici (anche qui i prezzi crescono e l'offerta è carente) e personali dovuti alle necessità di spostarsi verso Milano (e non ovunque i mezzi pubblici sono efficienti). È quanto emerge dal secondo rapporto dell'Osservatorio Casa Abbandabile (OCA), nato per monitorare le dinamiche di accesso e di abbordabilità della casa a Milano, e promosso dal Consorzio Cooperative Lavoratori e LUM in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano, dalla ricerca coordinata da Massimo Bricocoli (professore ordinario di Tecnica e pianificazione urbanistica e direttore del DAStU Politecnico di Milano) e da Marco Peverini (ricercatore presso il DAStU Politecnico di Milano) e Lorenzo Caresana (assegnista di ricerca presso il DAStU Politecnico di Milano).

Cosa ci si può permettere a Milano

Traducendo in possibilità effettive l'indice dei metri quadri abbordabili in acquisto e in affitto, a Milano città, un operaio (reddito netto medio di 1.360 euro) può per-

Secondo il rapporto dell'Osservatorio Casa Abbandabile (OCA), nato per monitorare le dinamiche di accesso e di abbordabilità residenziale, promosso dal Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL), LUM e Politecnico, nei comuni di prima cintura anche un reddito medio non basta per acquistare 50 mq. L'abbordabilità aumenta più ci si allontana e dove maggiori sono i temi di pendolarismo

mettersi di acquistare con mutuo in media 19 mq, un impiegato (reddito netto medio di 1.836 euro) 25 mq, un quadro (con reddito netto medio di 3.477 euro) 48 mq e un dirigente (reddito netto medio di 7.638 euro) 105 mq. Tutti metri quadri

in diminuzione sia sul 2023 che rispetto all'anno base 2015. Dal 2015, infatti, la riduzione di metri quadrati abitabili appare particolarmente pesante per le qualifiche medio-basse (operai) che vedono l'indice di metri quadri abbordabili ridursi del 16,7%, mentre le qualifiche centrali (impiegati e quadri) vedono riduzioni meno pesanti (rispettivamente 12,7% e 12,1%) e i dirigenti riducono il loro indice dell'8,2%.

Considerando la locazione – a fronte di una spesa massima del 30% del salario – un operaio può permettersi di affittare 26 mq (2 in meno del 2022), un impiegato 35 mq, un quadro 66 mq e un dirigente 146. Da notare come dividendo il territorio comunale in tre cerchie – centro, semicentro e periferia, l'indice di abbordabilità rimane critico anche nei quartieri periferici. Nello specifico considerando l'incidenza sul salario, e misurando l'abbordabilità con riferimento alla soglia critica del 30% del salario netto, centro e semicentro cittadino risultano inaccessibili per i nuclei che contano sulle retribuzioni medie nette di operai, e impiegati e diventano inabbordabili anche

per i nuclei di due e tre componenti che contano sulle retribuzioni medie nette dei quadri.

Che cosa ci si può permettere fuori Milano

Il "fuori Milano" identificato dal rapporto comprende un quadrato di circa 60km di lato intorno a Milano: l'equivalente di una sezione di territorio che accorpa circa 300 comuni a cavallo di 7 province lombarde. Considerando l'indice di abbordabilità, che assume come riferimento il 30% del reddito medio nel comune e calcola i mq acquistabili con mutuo, un reddito medio non è sufficiente per acquistare un'abitazione di 50 mq in buona parte della cintura del territorio di Milano, nei poli urbani come Pavia, Lodi, Abbiategrosso, Magenta, Treviglio e in tutta la Brianza lungo le direttrici maggiormente infrastrutturate.

Re/Urb, Rossomando: "Rigenerazione urbana occasione di sviluppo"

Per un lavoratore con retribuzione di circa 1.500 euro lordi al mese i comuni abbordabili sono prevalentemente quelli da cui è più difficile raggiungere Milano con i mezzi pubblici e che quindi hanno tempi di pendolarismo molto elevati.

Affittare casa fuori Milano può sembrare

l'unica opzione sostenibile per chi guadagna 1.500 euro lordi al mese, ma i dati mostrano che vivere lontano resta comunque costoso.

In affitto la situazione migliora, ma resta critica: l'incidenza di affitto, trasporti e tempo di viaggio non scende mai sotto il 30% del salario netto e nei comuni più accessibili al trasporto pubblico si avvicina al 60%. «La nuova edizione del rapporto OCA rimette al centro un tema mai affrontato in una prospettiva strategica, strutturale e operativa: quello della Città Metropolitana. Milano senza la sua area metropolitana non sarebbe la Milano che è - spiega Alessandro Maggioni, Presidente di Ccl -. Occorre guardare al mondo che c'è fuori Milano, non come a una disperata scelta per pezzenti, bensì come valida alternativa di buona vita in una giusta casa.

Senza un potenziamento radicale della rete di accesso metropolitano al capoluogo, ogni discorso sulla mobilità dolce cade in contraddizione.

Oggi ci sono le condizioni per ripensare a una nuova fase programmatica sul trasporto metropolitano, per rispondere al bisogno abitativo di tutte quelle persone normali che, ogni giorno, contribuiscono a fare di Milano la brillante città di cui tutti parlano».

MERCATO IMMOBILIARE

Uffici, investitori ancora cauti. Attraggono solo se in «classe A»

Laura Cavestri

Nel 2022 erano l'oggetto del desiderio. Con investimenti pari a 4,6 miliardi di euro, un record del +113% sul "magro" 2021, gli uffici erano la prima asset class per il capitale immobiliare in Italia. Flessibili, efficienti, con ampie vetrate e spazi interni.

I flussi di capitali sono cresciuti in un anno del 55%, ma restano la metà del 2022. Gli edifici datati e in periferia si svuotano, rendono solo se nuovi e centrali. Manca l'offerta e i canoni aumentano

esistente in quanto per molti immobili sarà difficile soddisfare i requisiti europei sempre più stringenti.

E poi c'è una grande sfida, hanno fatto notare

la settimana scorsa Manfredi Catella e Gabriele Bonfiglioli, rispettivamente ceo e cio di Coima, nel corso della consueta call "Real Estate Market Update" con gli investitori: «Circa il 90% dello stock di patrimonio uffici, nell'area di Milano, deve essere ristrutturato o riconvertito perché obsoleto. In particolare, l'86% del costruito direzionale ha un grado efficienza pari a B o addirittura C. Solo una parte, gli edifici meglio posizionati, più centrali o collegati ai mezzi di trasporto pubblici potrebbero essere riefficientati come uffici. Per gli altri, servirebbe una nuova destinazione d'uso e soprattutto capitali e progettualità per riconvertirli. Se nelle principali città europee lo stock di grado A è pari al 36% dell'esistente, a Milano, il nuovo è pari solo al 14 per cento.

Gli investimenti

Nel corso del 2024, con 2,6 miliardi di euro investiti, l'office ha visto crescere i volumi del 55% sul 2023, ma resta un valore dimezzato rispetto a solo due anni fa. Tallonato dai volumi degli hotel.

Durante il secondo Global Real Estate Investment Forum di Pimco, qualche mese fa, analizzando la situazione, François Trausch, ceo e cio di Pimco prime real estate e John Murray, managing director global private real estate, avevano spiegato che, a livello globale, la quota di uffici nei portafogli immobiliari commerciali istituzionali è scesa dal 35% nel 2022 al 29% attuale e sono probabili ulteriori cali. Le prospettive però variano a seconda della regione. In Europa, sussiste una solida domanda per strutture di pregio che adottano soluzioni green ubicate in zone centrali di primari centri urbani. Lo smart working è una tendenza che in alcuni casi sta rientrando. Le case sono più piccole, i trasporti migliori. Le locazioni tendono a essere di lungo periodo e soprattutto le norme in materia energetica probabilmente ridurranno drasticamente l'offerta

Le valutazioni degli operatori

«Esiste effettivamente un raffreddamento degli investitori, soprattutto nordamericani, verso il segmento office, anche in Europa - spiega Joachim Sandberg, managing partner di Cushman & Wakefield Italy - dove la situazione è diversa. Negli Usa, gli uffici si sono svuotati e i manager faticano a riportare i collaboratori in sede. Questi investitori temono che il fenomeno possa

arrivare anche qui, ma in Europa la situazione è diversa e questo fenomeno è molto attenuato. Va anche detto che negli ultimi anni c'era stata una sovraesposizione dei portafogli sul segmento uffici. L'aumento delle opportunità, in altre asset class, spinge, quindi, verso una diversificazione e un riequilibrio salutari. Infine - ha concluso Sandberg - il take-up è diminuito, ma perché forte è la domanda di uffici prime e insufficiente l'offerta. E la pipeline attuale non fa pensare che nei prossimi anni questo disequilibrio cambierà».

«Raffreddamento verso gli uffici? Io direi il contrario - ha detto Giuseppe Amitrano, ceo di Dils -. La diffidenza c'è stata ed è partita cinque anni fa, nel 2020, quando bisognava ridisegnare l'identikit dell'ufficio. Da allora, quando gli investimenti scesero molto, c'è stato un graduale ma costante miglioramento dell'appeal degli uffici verso gli investitori. Dal 2024 le corporate stanno rientrando in ufficio. Ma la reazione degli investitori non è immediata e richiede un periodo di 12-18 mesi per una reale ripartenza sotto il profilo degli investimenti. Il problema è che negli ultimi due anni gli investimenti value add hanno frenato. E poiché, a parità di domanda, l'offerta è carente, i canoni sono schizzati e in aumento generalizzato su tutta le città d'Europa, Milano e Roma comprese. Per questo sono convinto - lo vediamo dal 2023 - che gli investitori torneranno rapidamente a investire nell'asset class uffici. Molti investitori che

avevano portafogli estremamente sbilanciati (oltre il 50%) in asset uffici, li stanno riequilibrando - ha concluso Amitrano -. Ma questo origina da una cautela "ereditata" dalla pandemia e dalle turbolenze di questi ultimi anni che inducono ad avere portafogli sempre meglio bilanciati per minimizzare i rischi inaspettati».

«Ritengo che abbiamo già toccato il fondo e i dati di crescita degli investimenti 2024 sul 2023 mostrano che la risalita è in corso - ha affermato Barbara Cominelli, ceo di JLL Italia -. Mentre prima c'erano dubbi sulla tenuta dell'asset class, oggi questi sono spariti. Anche le aspettative degli investitori sono più coerenti. L'investitore istituzionale di uffici ne ha già parecchi, che voglia diversificare è fisiologico. Per chi oggi entra nell'asset class, si è ridotto il capital value: dal 20-21% oggi siamo sotto queste percentuali e ciò aiuta. Si conferma la polarizzazione del mercato e dei suoi valori. Molti asset dovranno essere riconvertiti. Su Milano sono tornati i capitali esteri: nel 2023 erano circa il 50%, l'anno scorso hanno toccato il 70».

Oggi, prosegue Cominelli, «l'andamento del mercato uffici nel 2024 conferma una domanda solida, caratterizzata da operazioni di dimensioni medio-piccole e da una costante ricerca di qualità da parte degli occupier. Il lieve calo del take-up è per lo più ascrivibile a una carenza di prodotto Grade A, soprattutto nelle location prime, piuttosto che a una flessione della domanda».

REAL ESTATE

Investimenti con il «turbo»: +129% nel I trimestre. In crescita tutti i settori

Laura Cavestri

Il 2025 si apre positivamente per gli investimenti nel commercial real estate italiano. I volumi d'investimento nei primi tre mesi dell'anno sono stati di oltre 2,8 miliardi di euro, +129% rispetto allo stesso

periodo del 2024. Lo fotografa Cbre. La normalizzazione delle politiche monetarie della Bce ha innescato un processo di rilancio degli investimenti, favorito dalla riduzione del costo del capitale e dagli esiti dei processi di *repricing*. Le buone performance dei mercati *occupier* hanno ulteriormente rafforzato l'appetito degli investitori, sostenendo un recupero degli investimenti trasversale a tutte le asset class.

Il mercato *industrial & logistics*, con 634 milioni di euro investiti nel primo trimestre, si posiziona come la prima asset class, segnando un incremento del 125% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I volumi sono stati trainati da deal di piattaforma e operazioni value-add, quest'ultime alimentate da una forte disponibilità di capitale per questo settore. Nonostante la graduale normalizzazione della domanda, il mercato italiano rimane uno dei più performanti d'Europa, con volumi di assorbimento significativamente superiori alla media storica. Allo stesso tempo, i rendimenti competitivi offerti a valle dei processi di repricing degli scorsi anni contribui-

Nei primi tre mesi di quest'anno, gli investimenti hanno superato i 2,8 miliardi di euro. Tutte le asset class – da logistica e hotel a retail, uffici e living – mostrano segnali di forte ripresa, grazie alla normalizzazione delle politiche monetarie, i processi di repricing e il ritorno della fiducia degli investitori

scono a mantenere alto l'appetito degli investitori per questo settore.

Anche il mercato hotels continua a registrare ottime performance, con volumi pari a 619 milioni di euro (+149% rispetto al primo trimestre del

2024). Negli ultimi tre mesi il mercato è stato nuovamente caratterizzato da un'intensa attività nel segmento value-add per immobili in fascia upscale e luxury. Capitali privati e family office hanno contribuito in modo significativo a questi volumi, approcciando il settore con un'ottica sempre più imprenditoriale e sviluppando un nuovo prodotto attraverso il riposizionamento o la conversione di immobili esistenti.

In continuità con i risultati dello scorso anno, il mercato retail prosegue la propria fase espansiva, con investimenti per 532 milioni di euro, in crescita del 815% rispetto al primo trimestre dello scorso anno. Nel segmento *high street* l'interesse di family office e occupier per le location più prestigiose rimane molto alto, come testimoniato dalle operazioni di grande dimensione registrate in questo trimestre. Si conferma anche il ritorno dell'interesse degli investitori per i formati *out-of-town*, guidato in questo trimestre da un'importante transazione di factory outlet. Prosegue a ritmo costante l'attività d'investimento nel settore grocery, dove l'espansione delle catene della grande distribuzione

organizzata continua ad alimentare la domanda di spazi.

Nel mercato *office* il volume d'investimento del primo trimestre è stato pari a 506 milioni di euro, in lieve rialzo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+2%). L'appetito degli investitori per i mercati più centrali di Milano e Roma rimane forte, ma frenato dalla limitata disponibilità di prodotto stabilizzato. In questo contesto, anche le operazioni value-add sono sempre attrattive, grazie alla domanda di spazi sempre più intensa da parte degli occupier e la mancanza di prodotto di qualità. Gli ottimi entry point offerti a valle dei repricing e il miglioramento della fiducia degli investitori nei fondamentali del settore, hanno contribuito a favorire il ritorno degli investimenti anche nei mercati secondari, dove si possono trovare immobili con contratti di locazione solidi e rendimenti competitivi.

Nel primo trimestre del 2025 il settore *alternative* registra investimenti per 272 milioni di euro, in crescita del 447% rispetto al primo trimestre del 2024. L'appetito per gli operating asset, supportati da ottimi fondamentali continua a stimolare l'interesse degli investitori per questo settore, come testimoniato dalle operazioni nel segmento delle infrastrutture per le telecomunicazioni registrate negli ultimi mesi. La pipeline per i prossimi mesi di questo settore rimane molto intensa, soprattutto grazie al ritorno di operazioni nel segmento *healthcare*, dopo un periodo di riequilibrio delle performance operative, successivo agli aumenti significativi dei costi post covid.

Prosegue anche lo sviluppo del settore *living*, con volumi d'investimenti raddoppiati rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale di 205 milioni di euro investiti nei primi tre mesi del 2025. La domanda intensa di abitazioni nelle principali città metropolitane contribuisce ad alimentare gli investimenti destinati ad acquisire o sviluppare immobili *income producing*, in particolare nei segmenti *student housing* e *serviced apartments*, ma rimane anche forte l'acquisto di immobili da destinare alla vendita frazionata di appartamenti. L'attività di sviluppo nel settore dello student housing procede intensa, ma siamo ancora lontani dal soddisfare la domanda di studenti fuorisede e stranieri, soprattutto a fronte di una crescita delle immatricolazioni nelle principali città universitarie.

«Dopo anni caratterizzati da un atteggiamento molto selettivo nei confronti dei settori e delle geografie in cui investire, il clima di fiducia degli investitori rilevato negli ultimi mesi si è tradotto in una maggiore diversificazione nel mercato italiano - ha affermato Silvia Gandellini, *head of capital markets Italy* di Cbre -. Nel primo trimestre del 2025 tutte le asset class hanno registrato un aumento dei volumi d'investimento. L'attenzione verso immobili in grado di rispondere alle diversificate esigenze degli occupier continua ad alimentare una forte domanda di investimenti in tutti i settori, specialmente nell'*operational real estate*; tuttavia, l'incertezza geopolitica rimane il principale punto di attenzione sull'andamento del mercato nel corso del 2025».

COMPRAVENDITA

Case green, per chi non ristruttura niente limitazioni a vendita e affitto

Giuseppe Latour

La direttiva Case green non prevede alcuna limitazione alla possibilità di vendere o affittare gli edifici non riqualificati.

La possibilità di introdurre sanzioni, collegate alla Energy performance of building directive (Epbdb), sarà appannaggio esclusivo dei Paesi membri, che potranno decidere se imporre degli obblighi ai loro cittadini. Estremamente improbabile - va detto subito - che ciò avvenga in Italia, dove i contenuti della Epbdb sono considerati potenzialmente ancora troppo gravosi da Governo e maggioranza.

Dopo il voto a Strasburgo, la direttiva Case green avanza verso le ultime curve che la porteranno al via libera finale. In questo senso, arrivano conferme ufficiali sul fatto che la data chiave per il completamento del suo iter sarà il 12 aprile, quando si terrà la riunione del Consiglio Ecofin nella quale i Paesi membri metteranno il sigillo sul testo già condiviso tra le istituzioni comunitarie. In attesa dell'entrata in vigore del testo, ormai prossima, e del successivo recepimento da parte dei Paesi membri, è già tempo di misurarne gli effetti potenziali, analizzando le sanzioni previste dalla Epbdb. Su questo punto, il ministro dell'Ambiente, Gilberto Pichetto Fratin ha spiegato nei giorni scorsi, in modo molto efficace, che la Epbdb «è un vincolo di Stato, non è un vincolo per i singoli». In altre parole, gli

I proprietari non subiranno effetti nella circolazione delle unità non riqualificate. Solo i Paesi membri possono introdurre sanzioni. Questo è improbabile in Italia

obiettivi indicati dalla direttiva saranno vincolanti per l'Italia, che non rispettandoli si esporrà a una procedura di infrazione, ma non saranno

vincolanti per i singoli italiani, che non avranno obblighi diretti di ristrutturare. Più nello specifico, la direttiva non prevede che, in caso di mancata ristrutturazione di un immobile, il proprietario venga limitato nell'utilizzo che potrà fare del suo bene. Concretamente, la Epbdb oggi stabilisce che i Paesi membri dovranno approvare dei piani che portino entro il 2030 un taglio dei consumi medi del loro patrimonio residenziale del 16% rispetto al 2020 e del 20-22% entro il 2035.

Entro il 2050 bisognerà arrivare a emissioni zero in tutto il patrimonio immobiliare. Una definizione che, in concreto, vuol dire un consumo basso di energia, nessuna emissione di carbonio da combustibili fossili ed emissioni molto basse, o zero, legate ai gas a effetto serra nel luogo dove è collocato l'edificio.

Tutti questi target sono una responsabilità dei singoli Paesi, non dei cittadini che vivono nell'Unione europea. Quindi, nel caso in cui non vengano raggiunti sarà l'Italia a essere sanzionata, ma non ci saranno conseguenze sui proprietari. Per agevolare la realizzazione di questi interventi, i Paesi potranno usare una lunga serie di strumenti, elencati dall'articolo 17 della direttiva, che tratta proprio il

tema degli incentivi finanziari: tra questi, le detrazioni, gli sconti in fattura, i contratti di rendimento energetico, contributi di varia natura e fondi di garanzia. In teoria, si potrebbe agire anche attraverso sanzioni che, però, saranno nella totale disponibilità dei Paesi membri e non di Bruxelles.

Lo stabilisce l'articolo 34 della Ecbd, dove si legge che «gli Stati membri stabiliscono le norme relative alle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate in attuazione della presente direttiva e adottano tutte le misure necessarie per assicurarne l'attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive». Quindi, l'Italia potrebbe fissare degli obblighi collegati all'applicazione della direttiva e rafforzarli con delle sanzioni.

Va sottolineato, però, che è molto improbabile che questo avvenga.

Nei giorni immediatamente successivi al voto di Strasburgo, infatti, tutti gli esponenti di Governo e maggioranza si sono espressi per chiedere all'Europa ulteriore flessibilità e regole meno stringenti a carico dei cittadini. Improbabile che sia proprio l'Italia, in fase di attuazione del provvedimento, a introdurre delle sanzioni.

Detto questo, comunque, resta molto probabile una sanzione "di mercato".

Con il miglioramento della qualità del parco immobiliare, chi si troverà immobili più energivori li vedrà inevitabilmente deprezzarsi. Questo, però, è un processo già in atto in questi anni, indipendentemente dalla direttiva, come testimonia una recente ricerca della Banca d'Italia.

COMPRAVENDITA

Nelle grandi città, prezzi e affitti in salita ma resiste la domanda

Laura Cavestri

Un mercato sempre più composito e sfaccettato quello immobiliare: nelle grandi città - Milano, Roma, Napoli - crescono gli acquisti per abitazione principale ma si contraggono quelli per investimento. Così il risultato complessivo per quanto riguarda le compravendite, nel 2024, è un rallentamento a Milano -3,5% e a Napoli -2,7% ma non a Roma (+2%). Il dato che invece accomuna questi capoluoghi è l'aumento dei valori al metro quadrato, rispettivamente, +2,1%, +1,3% e +1,4%. Insomma, prezzi al metro quadro e canoni pesano sempre di più sui redditi medi, eppure la domanda continua a crescere.

Elemento per cui nel complesso, l'intonazione del mercato immobiliare resta positiva in tutta Italia tanto che, dopo sei tagli consecutivi dei tassi da parte della Bce, è tornata anche la voglia di mutuo. Voglia sì ma senza troppa esaltazione dal momento che sugli ulteriori quattro tagli dei tassi previsti quest'anno, a Francoforte, peseranno l'incognita dei dazi e i rischi di un riaccendersi dell'inflazione. E allora tanto basta a fare tratteggiare all'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa uno scenario (oggi la pubblicazione) per il mercato immobiliare residenziale, nel 2025, di crescita a passo lento e costante, nessuna corsa all'orizzonte. «Gli scambi di abitazione principale sono in crescita, mentre riscontriamo una leggera contrazione della componente di investimento. Nel 2025, i volumi non si allontaneranno molto da quelli del 2024, salvo improvvisi e inattesi eventi, chiuden-

do intorno a 730mila scambi (l'anno scorso sono state 720mila). I prezzi sono previsti ancora in leggero aumento nel 2025 (sino al 2 per cento)», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi del Gruppo.

Mercato delle locazioni

Intanto «il mercato delle locazioni - prosegue Megliola - continua la sua corsa: i canoni crescono ancora a causa della forte domanda di locazione e di una bassa offerta. Il 2024 ha chiuso infatti con uno dei tassi di crescita più elevati degli ultimi 20 anni: i monolocali a +4,7%, i bilocali a +5% e i trilocali con +5,1 per cento. Bari (+10,5%, +9,9% e +8,4%) e Torino (+5,7%; +4,9%; 4,7%) sono le città con gli incrementi più significativi. Anche a Roma i canoni di locazione sono in aumento (+4,8%, +5,2% e +5%). Milano si conferma la città con i canoni di locazione mensili più elevati: 832 euro per un monolocale, 1.160 euro per un bilocale e 1.565 euro per un trilocale». In aumento la percentuale di chi va in affitto per motivi lavoro che passa da 26% a 28,7%. Mentre crescono i contratti a canone transitorio che registrano un aumento da 32,7% a 33,4%. Questi ultimi sono sempre più praticati dai proprietari che li preferiscono ai contratti di lunga durata.

Volumi e prezzi

Ma torniamo al bilancio dell'anno passato. Sempre secondo l'analisi di Tecnocasa, i prezzi delle case, nella seconda par-

te del 2024, sono cresciuti del 2,4%. Tutte le grandi città indicano segnali di aumento dei valori con il massimo raggiunto da Bari (+3,7%), seguito da Verona (+3,3 per cento). L'aumento più contenuto lo ha messo a segno Genova (+0,3%).

Milano chiude con +2,1%, Roma con +1,4 per cento. Nell'hinterland delle metropoli si segnala una crescita dell'1,4% con quello di Verona e Milano che mettono a segno l'aumento più significativo: +2,7% e +2,4%.

Crescono i prezzi delle nuove costruzioni: +2,4% nelle grandi città; + 1,8% nell'hinterland delle grandi città e +1,5% nei capoluoghi di provincia.

Se restano, più o meno invariati (attorno ai 108-109 giorni medi) i tempi di vendita di un immobile residenziale, cala lo sconto medio praticato, a fine 2024, pari al -7,8%, in diminuzione rispetto a un anno fa, quando era pari al -8,3 per cento. Un dato che va a confermare il dinamismo del mercato e la minore possibilità di negoziare in fase di trattativa. «L'analisi della domanda - spiega Megliola - evidenzia, ancora una volta, una maggiore concentrazione di richieste sui trilocali (40,4%), seguiti dai bilocali (25 per cento). Si segnala un aumento della concentrazione dal trilocale in su.

La disponibilità di spesa prevale nella

fascia fino a 250 mila euro. La domanda si orienta sempre più verso tipologie in buono stato, che non necessitano di una ristrutturazione importante; resta, infatti, il timore di lavori costosi e di tempi lunghi di realizzazione.

La rete evidenzia ancora una carenza di offerta abitativa».

L'offerta, infatti, resta in tutte le grandi città il vero nodo da sciogliere.

Mentre a Roma si attende di conoscere, entro l'estate, chi sarà il partner di Cdp per il recupero dell'area dell'ex Caserma Guido Reni, su cui si costruirà sia edilizia pubblica sia privata, la settimana scorsa, il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri, ha annunciato che è in dirittura d'arrivo una delibera per la realizzazione nei prossimi dieci anni 30mila alloggi di edilizia sociale. Piano - ha aggiunto ancora Gualtieri - che potrebbe subire anche un'accelerazione «se avremo a disposizione strumenti finanziari di garanzia». E se a Napoli la polemica è sui troppi affitti brevi, a Milano hanno riaperto gli uffici dell'Urbanistica (dopo le inchieste giudiziarie degli ultimi mesi) e si cerca una via per riavviare i cantieri fermi attraverso forme di giustizia riparativa (come il pagamento degli oneri non versati per i progetti quasi completati): sono circa 150 infatti i cantieri nel mirino della Procura.

COMPRAVENDITA

**Condizioni per i bonus acquisti e rogiti nel 2025:
tutto quello che c'è da sapere**

Andrea Cartosio

L'acquisto di un immobile rappresenta un momento cruciale nella vita di molti cittadini e le opportunità offerte

dalle agevolazioni fiscali, come il sismabonus acquisti e il bonus casa acquisti, possono rendere questa esperienza ancora più vantaggiosa. Tuttavia, è fondamentale comprendere a fondo le condizioni necessarie per poter beneficiare di tali incentivi, soprattutto per quanto riguarda gli acconti versati nel 2024 e le tempistiche relative ai rogiti, che possono avvenire anche nel 2025.

Dettagli sui bonus acquisti

Il bonus casa acquisti, previsto dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir, e il sismabonus acquisti, regolato dal comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013, consentono ai privati di ottenere detrazioni fiscali significative.

Tuttavia, il riconoscimento della spesa affrontata dipende dalla natura dell'acquirente: se si tratta di un'impresa, la spesa viene considerata sostenuta alla data di stipula del rogito. Invece, se l'acquirente è un privato, si applica il principio di cassa, in base al quale la spesa è considerata sostenuta al momento del pagamento del prezzo d'acquisto.

Tempistiche e lavori: presupposto

Un aspetto cruciale da considerare è che l'agenzia delle Entrate stabilisce che il pe-

Il sismabonus acquisti, inizialmente in scadenza alla fine del 2024, è stato esteso fino alla fine del 2027

riodo d'imposta in cui la spesa è considerata sostenuta non può essere anteriore a quello in cui i lavori «presupposto»

sono stati ultimati dall'impresa. Questo implica che, qualora nel 2024 vengano completati i lavori e vengano versati acconti per l'acquisto dell'immobile, sarà possibile considerare la spesa come sostenuta nel 2024, anche se il rogito viene stipulato in anni successivi.

Tuttavia, ci sono due condizioni fondamentali da rispettare:

1. *Registrazione del preliminare*: è necessario che il preliminare di vendita dell'immobile venga registrato entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si intende richiedere la detrazione. Questo requisito garantisce che l'acquirente possa dimostrare formalmente il suo interesse nell'acquisto.

2. *Stipula del rogito*: il rogito deve essere stipulato entro i termini previsti dalla legge dopo l'ultimazione dei lavori presupposto (18 mesi per il bonus casa acquisti e 30 mesi per il sismabonus acquisti). Inoltre, deve avvenire entro i limiti temporali di validità delle agevolazioni fiscali.

Differenze tra agevolazioni

È importante notare che la detrazione per il bonus casa acquisti è un'agevolazione permanente, mentre il sismabonus acquisti, inizialmente previsto per scade-

re alla fine del 2024, è stato recentemente esteso fino alla fine del 2027 grazie alla legge di Bilancio per il 2025.

Questa estensione offre ulteriori opportunità agli acquirenti di sfruttare i benefici fiscali legati a interventi di miglioramento sismico.

Chiarimenti della Direzione regionale delle Entrate

La Direzione regionale delle Entrate (Dre) Abruzzo ha fornito chiarimenti su queste problematiche in risposta a interpelli non pubblicati.

In particolare, è stato evidenziato che per gli acconti versati nel 2024 da acquirenti privati relativi all'acquisto di unità immobiliari in edifici sui quali sono stati effettuati lavori presupposto, sarà possibile considerare come sostenuta nel 2024 la

spesa corrispondente agli acconti pagati, a condizione che il contratto preliminare sia registrato prima della scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. Questa possibilità offre agli acquirenti un importante margine di manovra: non solo possono fruire delle detrazioni fiscali, ma possono anche optare per modalità alternative come lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito in base all'articolo 121 del DL 34/2020.

È essenziale sottolineare che le disposizioni analizzate non si applicano qualora l'acquirente operi come impresa.

Inoltre, nel caso in cui nel 2024 siano stati versati acconti senza la conclusione dei lavori presupposto, non sarà possibile accedere alle agevolazioni fiscali previste.

COMPRAVENDITA

Preliminare, proroga da trascrivere entro un anno dalla scadenza della stipula

Angelo Busani

Nel caso in cui le parti di un contratto preliminare trascritto nei registri immobiliari convengano di prorogare la data

In caso contrario il preliminare non può essere validamente ritenuto opponibile ai terzi

di stipula del contratto definitivo, rispetto a quella originariamente stabilita nel preliminare, la trascrizione del preliminare perde efficacia se il contratto modificativo non è trascritto entro un anno dalla data originariamente prevista nel preliminare per la stipula del contratto definitivo; in ogni caso, inoltre, la trascrizione del preliminare perde efficacia con il decorso del terzo anno successivo alla data in cui è stata effettuata senza che sia avvenuta la trascrizione del contratto definitivo.

E' questa la decisione assunta dalla Cassazione nella sentenza n. 7634 del 22 marzo 2025, priva di precedenti in termini, in una vicenda giurisprudenziale nella quale un creditore pretendeva di affermare la prevalenza della propria ipoteca giudiziale (iscritta nel dicembre 2009 per debiti del promittente venditore) rispetto a un contratto preliminare, trascritto in precedenza (settembre 2009) e sfociato in un contratto definitivo stipulato e trascritto nell'aprile del 2012 (e quindi entro un triennio dal preliminare), difforme da quanto previsto nel contratto preliminare, il quale aveva invece obbligato le controparti del contratto preliminare a stipulare il definitivo nell'ottobre del 2009.

La norma interessata da questa vicenda è il comma 3 dell'articolo 2645-bis del Codice civile secondo la quale gli effetti

della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo. Ebbene, nella vicenda giunta al giudizio della Cassazione:

- il creditore ipotecario sosteneva che la trascrizione del preliminare non poteva fungere da prenotazione della trascrizione del contratto definitivo (e quindi prevalere rispetto all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, effettuata in data posteriore alla trascrizione del contratto preliminare) in quanto il definitivo era stato stipulato oltre un anno dalla data in cui, secondo quanto convenuto nel preliminare, avrebbe dovuto essere stipulato;
- il debitore/promittente venditore invece asseriva di aver stipulato il definitivo entro il triennio dalla trascrizione del preliminare (ciò che a suo avviso rendeva il preliminare e il definitivo opponibili al creditore ipotecario) e che il termine annuale ha una valenza solo nei rapporti interni tra i contraenti del contratto preliminare e non attiene all'opponibilità del preliminare nei confronti dei terzi.

La Cassazione motiva la sua decisione os-

servando che la norma di cui all'articolo 2645-bis non fa distinzioni in ordine alle conseguenze della scadenza dei termini annuale e triennale da essa disposti: si tratta infatti di termini entrambi previsti in relazione all'efficacia della trascrizione nei confronti dei terzi estranei alle controparti del contratto preliminare.

Pertanto, i contraenti del preliminare, pur sempre liberi di regolare diversamente il loro accordo, subiscono la compressione di tale libertà dovendo rispettare le norme dettate in tema di trascrizione. Quindi essi ben possono posticipare il termine originariamente fissato dal contratto

preliminare per la stipula del rogito, ma l'opponibilità ai terzi dell'accordo modificativo del contratto preliminare si produce soltanto alla duplice condizione che il rogito sia trascritto entro tre anni dalla trascrizione del preliminare e che la proroga della data originariamente fissata per il rogito intervenga prima della scadenza del termine di un anno decorrente da tale data e mediante atto debitamente trascritto. In caso contrario, fermi gli effetti tra le parti dell'accordo modificativo del contratto preliminare, lo stesso non può essere validamente ritenuto opponibile ai terzi.

COMPRAVENDITA

La polizza decennale non copre la responsabilità civile di costruttore e venditore

Mirko Martini

La polizza prevista dall'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 in materia della tutela dei diritti pa-

trimoniali degli acquirenti di immobili da costruire va qualificata giuridicamente come un'assicurazione a favore del terzo ex articolo 1891 c.c. e multirischio, la quale deve coprire obbligatoriamente: a) i danni all'immobile; b) la responsabilità del proprietario per i danni a terzi causati da vizi costruttivi dell'immobile. Essa, pertanto, non copre la responsabilità civile del costruttore-venditore, a meno che tale garanzia non sia stata volontariamente ed espressamente pattuita.

Questo è il principio affermato dalla Corte di cassazione con ordinanza del 23 febbraio 2025, n. 4745.

Preliminarmente, al fine di comprendere meglio l'esito della Cassazione, sul punto è necessario comprendere la disciplina dell'assicurazione per conto altrui o per conto di chi spetta e porla in relazione alla polizza assicurativa dell'immobile ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

Assicurazione immobile

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1891 del Codice civile se l'assicurazione è stipulata per conto altrui o per conto di chi spetta, il contraente deve adempiere gli obblighi derivanti dal contratto, salvi quelli che per loro natura non possono essere

È il principio affermato dalla Corte di cassazione con ord. del 23 febbraio 2025, n. 4745

adempiti che dall'assicurato.

Sul punto i diritti derivanti dal contratto di assicurazione sottoscrit-

to spettano all'assicurato, e il contraente, anche se in possesso della polizza assicurativa, non può farli valere senza espresso consenso dell'assicurato medesimo.

Pertanto, all'assicurato sono opponibili tutte quante le eccezioni che si possono opporre al contraente in dipendenza del contratto di assicurazione sottoscritto e in relazione al rimborso dei premi pagati all'assicuratore e delle spese del contratto, il contraente ha privilegio sulle somme dovute dall'assicuratore nello stesso grado dei crediti per spese di conservazione.

Tuttavia, questa previsione normativa deve essere letta in combinato all'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

L'articolo appena citato statuisce che il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del

suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, la sentenza che andremo ad esaminare si soffermerà sulla dicotomia tra la polizza da Codice civile e quella dell'immobile ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

Il caso esaminato

Il condomino Alfa citava in giudizio di primo grado innanzi al tribunale territorialmente competente le società appaltanti e appaltatrici e gli eredi del direttore dei lavori per chiederne la condanna al risarcimento del danno in conseguenza di tutti i costi che hanno subito gli attori per eliminare i vizi dell'immobile ed il suo relativo deprezzamento.

I convenuti, la società appaltante e l'erede del direttore dei lavori chiamarono in causa la compagnia di assicurazione Beta per chiarire che tutti i costi dovessero essere coperti dalla polizza assicurativa sottoscritta con la stessa.

La compagnia di assicurazione Beta, alla luce della comparsa dei convenuti, si costituì sostenendo che la polizza assicurazione non coprisse in alcun modo il rischio che si era avverato non comprendo appunto la responsabilità civile.

Il Tribunale competente di primo grado, alla luce delle varie tesi difensive delle parti, ha accolto le domande degli attori e le manleve dei convenuti nei confronti della compagnia assicurativa Beta.

Alla luce della sentenza emessa dal Tribunale di primo grado, la compagnia assicurativa Beta proponeva appello sostenendo che non fosse legittima la manleva nei suoi confronti in quanto il contratto di as-

sicurazione stipulato con i convenuti non copriva la responsabilità civile degli stessi. La Corte d'Appello territorialmente competente, alla luce delle varie tesi difensive, non diede elementi risolutivi alla vicenda e la vicenda contenziosa si spostò innanzi alla Corte di cassazione.

Il punto di nostro interesse in relazione alla pronuncia della Cassazione è il chiarimento che la stessa ha fornito in relazione all'applicabilità della copertura assicurativa in relazione al rischio di responsabilità civile del committente e contraente e del rischio dei danni in relazione alla cosa assicurata.

La decisione della Cassazione

La Corte di cassazione, con la citata ordinanza 23 febbraio 2025, n. 4745 ha stabilito in primo luogo una differenza sostanziale tra l'assicurazione contro i danni, la quale è inerente solamente alle cose, e l'assicurazione della responsabilità civile, la quale è inerente solamente per il patrimonio.

In particolare, gli ermellini sostengono che nell'assicurazione delle cose l'elemento fondamentale e portante è il quantum dell'oggetto mentre nell'assicurazione civile non è importante e rilevante il massimale.

In conclusione, pertanto, la Corte di cassazione ha statuito che la polizza decennale disciplinata dall'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 è una tipologia di polizza con più fattori di rischio che ha ad oggetto i danni della cosa e la responsabilità civile del proprietario e i danni causati nei confronti di terzi, mentre non è coperta in alcun modo la responsabilità civile del costruttore del progettista e del committente.

LOCAZIONI

Affitti brevi, stop dal Consiglio di Stato ai limiti imposti dai Comuni

Giuseppe Latour

Stop ai divieti imposti dai Comuni sugli affitti brevi. L'attività di locazione turistica, esercitata in forma non imprenditoriale, non rientra nel raggio d'azione dei loro poteri di inibizione. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2928/2025, segna un importantissimo precedente nella vicenda degli affitti brevi, dando un duro colpo alle amministrazioni che, in più parti d'Italia, stanno provando a regolare il fenomeno con regole costruite a livello locale.

Il caso analizzato dal Consiglio di Stato

Tra queste, ci sono i casi di Firenze (che ha appena approvato un nuovo regolamento sul tema), Bologna, Roma, Venezia e Sirmione, in provincia di Brescia. Proprio l'amministrazione lombarda, con un regolamento datato gennaio del 2022, è stata tra le prime a provare a disciplinare il fenomeno. Su quel regolamento era stata pronunciata una prima sentenza del Tar, che accoglieva in parte le ragioni della ricorrente, sulla quale adesso si pronuncia anche il Consiglio di Stato, con toni ancora più sfavorevoli all'amministrazione.

I giudici, infatti, concludono che il tentativo di regolare il fenomeno delle locazioni turistiche a livello locale non poggia su basi solide: non c'è una competenza stabilita per legge. Spiega la decisione: «Nel quadro normativo attuale, l'attività

Bocciato il regolamento di Sirmione: precedente applicabile ad altri casi

di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, essendo un atto di-

spositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario e alla libertà contrattuale, non ricade nell'ambito dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 e non è soggetto a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione».

Diversi passaggi della sentenza, cioè, sottolineano come sia a livello nazionale che regionale le locazioni turistiche non possono essere equiparate alle strutture ricettive. Si tratta - dice la sentenza - «di immobili che non confluiscono in tale categoria e non sono soggetti all'intera disciplina».

Per questo, viene accolto il ricorso che arrivava da una proprietaria che si era vista inibire l'esercizio dell'attività di locazione turistica. Viene bocciata la sentenza del Tar, che ha «erroneamente riconosciuto al Comune il potere di chiedere la produzione, unitamente alla comunicazione di inizio attività, di documentazione ulteriore» rispetto al regolamento regionale «e di vietare alla ricorrente la stipula di contratti di locazione a finalità turistica». L'amministrazione, quindi, non può «vietare l'esercizio della libertà contrattuale della ricorrente (in particolare quella di concludere contratti di locazione con finalità turistica, aventi ad oggetto i suoi immobili)».

La posizione dei gestori di affitti brevi

Al di là del caso specifico, la decisione segna un precedente relevantissimo; basta ricordare che pochi giorni fa il Tar Emilia-Romagna aveva dato via libera a un regolamento comunale che introduceva limitazioni agli affitti brevi basate sull'attivazione di una nuova categoria urbanistica. Ora il Consiglio di Stato potrebbe aprire la strada ad altri ricorsi su basi simili.

Ne parla Marco Celani, presidente di Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi: «Quelle del Consiglio di Stato sono

linee guida che adesso fanno giurisprudenza. Nell'attuale quadro normativo l'attività di locazione è esclusiva dello Stato, il Comune non può mai occuparsi del tema della concorrenza».

Questi principi potrebbero trovare applicazione altrove: «Noi adesso faremo riferimento a questa decisione anche per altri casi, come quello di Bologna o di Firenze. Senza dimenticare che ci sono decine di proprietari che ora potrebbero fare causa al Comune di Sirmione per avere limitato la loro attività di locazione turistica».

LOCAZIONI

Affitti brevi, stretta di Firenze: sanzioni fino a 10mila euro a chi non è in regola

Giuseppe Latour

Una maxi sanzione **fino a 10mila euro** per chi non rispetta le indicazioni del **Comune di Firenze**. La guerra dell'am-

ministrazione guidata da Sara Funaro al fenomeno degli affitti brevi incontrollati si arricchisce di un nuovo capitolo. Il Consiglio comunale del capoluogo toscano ha, infatti, approvato il regolamento per le locazioni turistiche brevi annunciato nelle scorse settimane. E lo ha fatto muovendosi in una direzione opposta a quella indicata dal Consiglio di Stato solo poche settimane fa: i giudici, infatti, avevano posto dubbi sulle restrizioni poste a livello comunale a queste attività.

Superficie minima

Il nuovo regolamento nasce con l'obiettivo di governare il fenomeno delle locazioni brevi. In primo luogo, allora, fissa un limite minimo di **28 metri quadri** per le abitazioni nelle quali svolgere questa attività: è un limite più alto del minimo per i monocali, fissato di recente dal **Salva casa** (20 metri quadri, ad alcune condizioni).

L'autorizzazione quinquennale

Accanto a questo, viene istituito un **Registro comunale** e un sistema di **autorizzazioni** dalla durata di cinque anni. Sarà obbligatorio, ad esempio, fornire la dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica e quella di rispetto della norma-

Il Comune introduce limiti per key-box, dimensioni e collocazione degli immobili. Controlli anche online per contrastare le irregolarità

tiva igienico-sanitaria. L'accesso all'immobile «non potrà prevedere l'utilizzo di **keybox** o altri apparecchi analoghi,

destinati a contenere e fornire chiavi o codici atti a eludere le norme sull'accertamento dell'identità degli ospitati». Ci sono, poi, dei vincoli per la superficie minima delle **singole stanze** (con un posto letto, 9 mq; con due posti letto, 14 mq). Queste autorizzazioni decadono in caso di **compravendita** e decadono persino in caso di **mancato utilizzo** dell'immobile per dodici mesi.

Stop al lavoro irregolare

La stretta colpisce anche il **lavoro nero**. Le autorizzazioni per gli immobili da affittare potranno essere revocate «in ogni caso quando, in una qualsiasi delle funzioni collegate all'esercizio dell'attività, venga rilevato dalle Autorità preposte l'utilizzo di forme di lavoro irregolari».

Sanzioni anche per i gestori

A questi vincoli viene abbinato un sistema di **sanzioni** molto pesanti: da mille a 10mila euro per i titolari di attività fuori regola. Una multa che potrebbe moltiplicarsi, dal momento che scatterà «per ciascuna unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione». E che colpirà solidalmente il proprietario dell'immobile «ed il soggetto incaricato alla gestione». Sugli immobili scatteranno

anche **controlli del Comune**, che potrà agire «anche mediante l'accesso all'unità immobiliare» e attraverso sistemi di verifica digitale, come attività di *scraping*, cioè l'estrazione di informazioni da portali online.

Blocco (allargabile) in area Unesco

Confermato, infine, il blocco di nuove autorizzazioni per queste attività **in area**

Unesco. Con un'aggiunta: per il futuro, infatti, l'amministrazione si riserva di modificare le aree omogenee nelle quali introdurre limitazioni o attivarne di nuove, fissando altri criteri e limiti.

Su questo fronte sarà decisivo un monitoraggio del fenomeno che sarà svolto in collaborazione con il Dipartimento Memotef dell'università La Sapienza di Roma.

LOCAZIONI

Canoni alle stelle, ma cresce la domanda di affitto (per scelta)

Laura Cavestri

La proprietà non è più al centro delle priorità immobiliari degli italiani. Il 16° Rapporto sul Mercato delle Locazioni in Italia 2024 di Solo-Affitti - presentato stamane nella Sala Refettorio della Camera dei Deputati, a Palazzo San Macuto - rivela che la

domanda di affitti è in aumento, l'offerta rimane insufficiente rispetto alle esigenze, e la durata media della permanenza degli inquilini nello stesso immobile è leggermente aumentata.

Anche se l'Italia continua ad avere uno dei tassi di proprietari di immobili più alti d'Europa, il divario con i paesi del Nord Europa si sta assottigliando. La propensione ad acquistare una casa sta diminuendo, l'affitto oggi riguarda il 30% delle famiglie italiane, rispetto al 20% di 10 anni fa. Ma se la domanda di affitti cresce rapidamente, l'offerta resta stabile e non riesce a soddisfare la richiesta. Ciò ha determinato un aumento dei canoni di locazione, con un incremento medio del +4% rispetto al 2023. Nel complesso, da quando è finito il periodo pandemico, i canoni di locazione residenziale nelle principali città italiane sono aumentati del 20%.

L'analisi

L'analisi rivela che la maggior parte degli affittuari (44,3%) prende in affitto un im-

Secondo il 16° Rapporto sul Mercato delle Locazioni in Italia 2024 di Solo-Affitti, quasi la metà degli inquilini (il 43,8%) ha preso in locazione un immobile come abitazione principale volontariamente come opzione più flessibile ed esigenze di studio e lavoro. Baccarini (Fiaip): «Serve una legge per incentivare i circa 10 milioni di immobili a disposizione»

mobile come abitazione principale, il 31,3% per motivi di lavoro e il 21,2% per studio. Inoltre, il 37,6% degli affittuari è single, mentre il 24,1% è composto da coppie senza figli. Un dato significativo riguarda la motivazione della scelta: sebbene nell'im-

maginario comune l'affitto sia sempre stato visto come un "piano B" rispetto all'acquisto, sempre più persone lo scelgono consapevolmente per la flessibilità che offre, permettendo di cambiare casa, quartiere o città con maggiore facilità. Il 43,8% degli inquilini che ha preso in locazione un immobile come abitazione principale ha dichiarato di vivere in affitto per scelta, considerandola un'opzione più adatta al proprio stile di vita rispetto all'acquisto di una casa. L'affitto non è dunque un'esigenza momentanea legata a un trasferimento per lavoro o studio in un'altra città, ma è sempre più una scelta 'permanente'.

Una testimonianza del crescente bisogno di non avere troppi vincoli sulla permanenza in uno stesso immobile è data dal tempo medio di occupazione di un conduttore. Secondo il report, siccome per trovare casa in affitto si impiega ben oltre i tre mesi, si è registrato un lieve aumento della durata media della permanenza degli inquilini nello stesso im-

mobile, passata da 24,1 mesi nel 2023 a 26,4 mesi nel 2024. Anche quando le esigenze abitative cambiano, molti inquilini scelgono di restare più a lungo nella stessa abitazione, a causa della difficoltà di trovare alternative disponibili o a prezzi accessibili.

I canoni: aumenti fino al 13%

L'analisi evidenzia che molte città hanno visto aumenti dei canoni anche significativi. In testa c'è Roma, dove i canoni sono aumentati del 13% a causa dell'effetto Giubileo. Al contrario, alcune città hanno registrato piccoli cali, tra cui Milano (-4%), che con il canone medio più alto d'Italia (oltre 1.200 euro al mese) sembra aver raggiunto il limite massimo sostenibile dal mercato. Qui si iniziano anche ad apprezzare i primi effetti del nuovo accordo territoriale per i contratti a canone concordato, che sta contribuendo a calmierare i prezzi. A Roma si paga 999 a mese (+13%); a Bologna 843 (+6%); a Napoli: 661 (+9%) a Torino 542 (+5%) e a Milano: 1.278 (-4%). La ricerca mostra che avere un garage aumenta il canone medio del +11%, mentre la mancanza di arredamento riduce il canone del -10%.

Preoccupazioni e proposte

Lo studio ha anche analizzato le motivazioni per cui molti proprietari scelgono di tenere i loro immobili sfitti. Secondo l'Istat su un patrimonio di oltre 35 milioni di immobili ad uso abitativo in Italia, quasi il 30% (9.581.772) non sono occupati, non vengono concessi in uso a parenti e non sono affittati a medio-lungo termine. Molti proprietari scelgono di non affittare o di optare per gli affitti brevi per un motivo predominante: l'incertezza. I dati rilevati dal 16° Rapporto SoloAffitti

mostrano che le principali preoccupazioni dei proprietari sono la paura di non ricevere il canone e l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile o la rinuncia ad affittare per non dover rinunciare troppo a lungo alla disponibilità dell'immobile. Questo freno porta molti di loro a ritardare o evitare l'immissione dei loro immobili sul mercato, oppure a scegliere soluzioni più flessibili e meno rischiose come l'affitto breve, anche se il vantaggio economico spesso passa in secondo piano rispetto alla sicurezza dell'incasso. «L'indagine che abbiamo condotto mostra chiaramente come, per rendere il mercato della locazione più accessibile e incentivare i proprietari a mettere a reddito gli immobili attualmente non occupati, sia necessaria un intervento sulla normativa sulle locazioni, che garantisca maggiore flessibilità e tutele sia per i proprietari che per gli inquilini - ha detto dichiara Silvia Spronelli, ceo del Gruppo SoloAffitti -. L'attuale normativa delle locazioni presenta rigidità che mal si adattano alle esigenze abitative emergenti. La nostra proposta si basa su due punti chiave per ridurre l'incertezza, che rappresenta il principale freno per i proprietari: Ampliamento del perimetro per il contratto transitorio: attualmente questa tipologia consente di affittare casa per un massimo di 18 mesi, ma è soggetta a vincoli che ne limitano l'utilizzo. Un suo utilizzo più flessibile potrebbe incentivare l'offerta di immobili sul mercato. Estendere al contratto di locazione redatto sotto forma di scrittura privata e registrato all'Agenzia delle Entrate la funzione di titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile in caso di finita locazione, già in essere per i contratti redatti sotto forma di atto pubblico. Questa misura

consentirebbe ai proprietari di recuperare più rapidamente il possesso dell'immobile, riducendo i tempi di attesa. Solo attraverso riforme mirate e strumenti di tutela adeguati sarà possibile rendere il mercato più dinamico, ridurre lo squilibrio tra domanda e offerta e favorire soluzioni abitative più flessibili per inquilini e proprietari».

«Riteniamo - ha aggiunto GianBattista Baccarini, presidente nazionale di Fiaip (la Federazione italiana agenti immobiliari professionali) durante l'evento - che i circa 10 milioni di immobili a disposizione debbano essere incentivati da tre punti di vista: la tutela giuridica, garantendo, quindi maggiore sicurezza per chi desidera reintegrare nel possesso il proprio immobile, qualora l'inquilino non paghi o qualora, per finita locazione, non restituisca l'immobile. Inoltre, chiediamo alle istituzioni maggiore flessibilità e che ci sia la possibilità di allentare i vincoli dei contratti di natura transitoria.

Da ultimo, a livello fiscale proponiamo che ci sia la deducibilità integrale dell'I-mu anche per le persone fisiche e anche per le abitazioni, così come accade per lo strumentale, per le persone giuridiche e che i canoni di locazione non percepiti possano costituire credito d'imposta». In questo modo, ha proseguito Baccarini, «si incentiva a immettere sul mercato quei milioni di abitazioni a disposizione, favorendo l'accesso alla casa con dei benefici per la comunità, per il mercato e per chi, come noi, vi opera professionalmente. Stiamo interloquendo in maniera assidua, con molti parlamentari, per riuscire a riordinare e a creare un unico disegno di legge, evitando dispersione di energie - conclude - Stiamo lavorando su questo anche al ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per riuscire a fare in modo che ci sia revisione organica, che si eviti di replicare situazioni similari e che si abbia, invece, la massima efficacia, incisività e tempestività».

LOCAZIONI

Cambi d'uso, Roma e Firenze all'attacco per limitare le locazioni brevi

Giuseppe Latour

Categorie urbanistiche differenziate, obbligo di effettuare il cambio di destinazione d'uso e molti divieti. L'ultimo in ordine di tempo è il Comune di Firenze, che ha appena approvato la variante al Piano operativo che conferma il blocco delle locazioni turistiche brevi nel centro Unesco e, quasi contemporaneamente, ha licenziato un regolamento che pone un lungo elenco di paletti a queste attività. Una stretta che è solo l'ultima di molte iniziative prese dall'amministrazione guidata da Sara Funaro per contrastare il proliferare dei bed and breakfast.

In Italia sono, però, molti i sindaci che stanno imboccando una strada simile. Proprio da loro, più che a livello regionale o nazionale, sta partendo l'azione politica di contrasto più netto alla diffusione di questa tipologia di affitto nei centri storici. All'elenco si sta aggiungendo in queste settimane il Comune di Roma, che ha da poco approvato e messo in consultazione la variante alle norme tecniche del Prg. In diversi passaggi di quel corposo testo si vede la volontà di limitare le locazioni brevi.

Viene, ad esempio, introdotta una nuova destinazione residenziale speciale (A/3, abitazioni ad uso ricettivo), viene introdotto il divieto di cambio uso da non residenziale ad A/3 in zona Unesco. Soprattutto, però, vengono annunciati dei regolamenti attraverso i quali saranno limitati «i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche at-

tività», con particolare riguardo, tra le altre, proprio alle abitazioni ad uso ricettivo.

La strada delle limitazioni urbanistiche è quella percorsa da amministrazioni come quella di Bologna. In quel caso una norma del Piano urbanistico generale ha creato una destinazione d'uso apposita (la B3), ma ha anche fissato uno standard minimo di dimensione dell'immobile affittato. Il principio è che il cambio d'uso sia, comunque, un aggravio burocratico per dissuadere chi vuole affittare questi immobili. Un principio appena confermato dal Tar. A regolare queste attività sta provando anche Venezia, che ha lanciato un regolamento che impone una serie di adempimenti, come l'iscrizione a un registro e il deposito di una Scia, a chi affitta con questa formula per almeno 120 giorni all'anno.

Ma è il Comune di Firenze che, ancora una volta, si mette in testa alla battaglia contro le locazioni brevi.

Un regolamento approvato ieri dalla giunta stabilisce che questi affitti potranno avere luogo esclusivamente «in civili abitazioni di almeno 28 metri quadri, con camere singole di 9 metri quadri e doppie di 14 metri quadri come superfici minime, cucine abitabili da almeno 9 metri quadri, servizi igienici di almeno 2,5 metri quadri». Per chi non si adegua ci saranno sanzioni da mille a 10 mila euro. Verrà anche istituito un Registro comunale delle locazioni turistiche, con autorizzazioni

valide cinque anni. Inoltre, una task force metterà in pista controlli sempre più capillari, anche per contrastare il lavoro irregolare in queste strutture, con decadenza dell'autorizzazione in ogni caso di violazione.

Tutte iniziative sulle quali il presidente di Aigab (l'associazione italiana gestori affitti brevi), Marco Celani ha molte perplessità: «I Comuni - commenta - stanno impedendo un'attività economica ai privati, rendendola sempre più difficile e co-

stosa, ma attraverso le regole è possibile forzare fino a un certo punto».

La sua idea è che quest'attività di contrasto non produrrà gli effetti sperati: «Costringere ai cambi d'uso è sbagliato, perché si tratta di modifiche che potrebbero non essere reversibili o, comunque, potrebbero esserlo a caro prezzo.

Al posto degli affitti brevi non ci sarà il 4+4, come pensano molti sindaci, ma resteranno gli immobili sfitti».

LOCAZIONI

Prevenzione incendi nei Bed & Breakfast e obblighi per i locatori

Giancarmine Nastari

Con l'entrata in vigore della legge 191 del 15 dicembre 2023, vengono introdotte puntuali prescrizioni per gli alloggi destinati alle locazioni per finalità turistiche

e brevi. Nello specifico è stato introdotto l'articolo 13-ter concernente la *"Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale"*.

Tale articolo, oltre ad avere lo scopo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati, e soprattutto, la sicurezza del territorio per contrastare forme irregolari di ospitalità, prevede che siano predisposte alcune misure di sicurezza volte alla salvaguardia degli ospiti delle unità immobiliari ad uso abitativo, destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi.

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50 del 24 aprile 2017, convertito, con modificazioni, dalla legge 96 del 21 giugno 2017, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8, devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi per la

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche, devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente

rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in

particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al D.M. interno 3 settembre 2021.

È possibile quindi intendere che gli alloggi destinati alle locazioni per finalità turistiche e brevi, nella più ampia accezione possibile, attività, che risultano non essere soggette:

- ai controlli del Comando provinciale dei Vigili del fuoco secondo quanto indicato nell'allegato I del D.P.R. 151 del 1° agosto 2011;
- agli adempimenti previsti D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008;
- alle disposizioni del decreto controlli, del decreto formazione e del mini-codice;

trattandosi di alloggi inquadrabili come riservati ad un uso abitativo e quindi non luoghi di lavoro.

Si evidenzia, comunque, che il D.P.R. 151 del 1° agosto 2011, individua all'allega-

to I come attività soggetta al controllo del Comando dei Vigili del fuoco al numero 66 "Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico - alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 25 posti-letto" e che le norme tecniche applicabili per la progettazione, ovvero il D.M. interno 9 aprile 1994, integrato dal D.M. interno 6 ottobre 2003, o, in alternativa, la regola tecnica verticale V.5 del Codice di prevenzione incendi recano disposizioni di prevenzione incendi riguardanti attività ricettive, come definite dalla legge 271 del 17 maggio 1983, che non sono dunque riferibili ad alloggi destinati ad uso locativo.

Alla luce di quanto esposto si ritiene pertanto che l'art. 13-ter della legge 191 del 15 dicembre 2023, che ha come obiettivo la regolamentazione del mercato delle locazioni brevi, vada a colmare un vuoto normativo sotto il profilo della sicurezza.

Obbligo di estintori, rivelatori di gas e monossido di carbonio

Nelle unità immobiliari per consentire la pronta estinzione di un principio di incendio, devono essere quindi installati estintori di capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri, in numero tale da garantire una distanza massima di raggiungimento pari a 30 m.

In esito alle risultanze della valutazione del rischio di incendio, possono essere installati anche estintori per altri fuochi o rischi specifici (ad esempio estintori idonei per fuochi di classe F).

Qualora sia previsto l'impiego di estintori su

apparecchiature elettriche in tensione, devono essere installati estintori idonei all'uso previsto, conformi alla norma EN 3-7 con agente estinguente privo di conducibilità elettrica (es. polvere, anidride carbonica).

Se si prevede l'utilizzo di estintori a base d'acqua conformi alla norma EN 3-7, questi devono superare la prova dielettrica per poter essere utilizzati su impianti ed apparecchiature elettriche in tensione sino a 1000 V e alla distanza di 1 m.

Il comma 7 dell'art. 13-ter richiede inoltre che le unità immobiliari siano dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili (metano o GPL) e di dispositivi per la rilevazione di monossido di carbonio e che questi dispositivi siano funzionanti.

Manutenzione e registro dei controlli periodici

Ai fini dell'efficacia di tali dispositivi che devono essere funzionanti, dovrà essere assicurata da parte del locatore la manutenzione ed il controllo previsti dalle normative di riferimento.

La manutenzione è un'attività fondamentale per garantire la sicurezza delle persone e dei beni in caso di emergenza. Per questo motivo la normativa vigente prevede che i dispositivi siano controllati periodicamente da parte di personale tecnico competente e qualificato, che ne assicuri il corretto funzionamento e la conformità alla normativa tecnica.

La dimostrazione dell'avvenuta attività di manutenzione periodica svolta dovrà essere attestata da parte del personale incaricato tramite la compilazione del registro dei controlli, secondo quanto previsto del D.M. interno 1° settembre 2021.

FINANZA IMMOBILIARE

Cdp Real Asset-Fei: via libera al co-investimento da 300 milioni per senior e student housing

Laura Cavestri

Prende il via da Napoli il programma di co-investimento da 300 milioni siglato tra il Fondo europeo per gli investimenti (Fei, parte del Gruppo Bei) e Cdp Real Asset Sgr (Gruppo Cdp) per lo sviluppo – in Italia – delle infrastrutture sociali per l’abitare. In

pratica, le due istituzioni hanno selezionato il fondo iGeneration di Investire Sgr (Gruppo Banca Finnat) come prima operazione di investimento per colmare il gap domanda-offerta di studentati. Lo hanno annunciato, ieri mattina, nel corso di una conferenza stampa a Napoli. iGeneration prevede la costruzione di circa 2.800 nuovi posti letto a tariffe calmierate in Italia. Nel dettaglio, Fei e Cdp Real Asset impegnano 50 milioni ciascuno, a cui si aggiungono ulteriori 100 milioni da parte di investitori privati.

Proprio a Napoli, si concluderanno a breve i lavori del primo cantiere avviato da iGeneration, lo studentato di via Ferraris, che sarà inaugurato il prossimo autunno. Il progetto prevede la riqualificazione di un ex edificio direzionale di oltre 15mila mq, trasformandolo in una residenza con 500 posti letto per studenti, spazi di coworking e servizi. Oltre a Napoli, nei prossimi due anni il Fondo prevede di ultimare ulteriori ini-

Si parte dai primi 500 posti letto per studenti a Napoli, che saranno pronti in autunno. Le due istituzioni si impegnano 50 milioni ciascuno a cui si aggiungono le risorse di investitori nazionali e fondazioni bancarie per altri 100 milioni, cui seguiranno ulteriori quotisti. Nei prossimi due anni si stima di ultimare ulteriori cantieri a Padova, Forlì (campus Università Bologna), Parma e Firenze

ziative già in cantiere a Padova, Forlì (campus Università Bologna), Parma e Firenze – e di avviare ulteriori progetti in fase di analisi. L’accordo rappresenta il primo programma nazionale per l’edilizia sociale del Fei in Europa e definisce un

percorso di co-investimento tra il Fei e il Fnas (per l’Abitare sociale), fondo di fondi gestito da Cdp Real Asset dedicato a student e senior housing.

«Sostenere la costruzione di infrastrutture sociali per i gruppi più vulnerabili è una delle priorità strategiche del Gruppo Bei per il periodo 2024-2027» ha dichiarato Marco Marrone, chief investment officer del Fei.

«Il coinvestimento di Cdp Real Asset e Fei nel fondo iGeneration è il primo passo concreto di un accordo che testimonia la validità del modello di intervento del Gruppo Cdp nell’abitare sociale, capace di attrarre anche risorse comunitarie accanto a quelle di investitori nazionali” – afferma Giancarlo Scotti, amministratore delegato di Cdp Real Asset Sgr –. Con questo accordo si conferma il ruolo di catalizzatore di risorse finanziarie svolto da Cdp a beneficio di interventi in grado di generare un impatto positivo sul territorio in termini di rigenerazione urbana e al tem-

po stesso di rispondere alle strategie di investimento di soggetti istituzionali». «Grazie a questo accordo - ha detto Dario Valentino, amministratore delegato Investire Sgr - realizzeremo circa 2.800 nuovi posti letto in diverse città italiane con un approccio sostenibile, sia ambientale sia sociale, favorendo la

crescita personale e professionale dei giovani attraverso l'integrazione di servizi innovativi come coworking e aree comuni. Dopo il primo progetto a Napoli, che sarà inaugurato in autunno, continueremo a lavorare per completare le iniziative già avviate e sviluppare nuovi progetti in tutta Italia».

FINANZA IMMOBILIARE

Trusters (CrowdFundMe) lancia una sezione «Green» per progetti di rigenerazione ed efficienza

Laura Cavestri

Trusters - la piattaforma italiana di lending crowdfunding immobiliare, parte del Gruppo CrowdFundMe, primo portale italiano di crowdinvesting quotato in Borsa - annuncia il lancio ufficiale della sua nuova

sezione green, dedicata a progetti di efficientamento energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili.

Un'area pensata per offrire agli investitori nuove opportunità ad alto impatto ambientale, i cui rendimenti saranno generati attraverso due principali canali: la vendita di progetti basati sullo sfruttamento di fonti energetiche, sviluppati su misura per strutture ricettive e commerciali e la valorizzazione di aree destinate all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Due modalità complementari, pensate per generare ritorni economici sostenibili nel breve e medio periodo, contribuendo, al tempo stesso, in modo concreto alla transizione ecologica.

La nuova sezione sarà inaugurata dal progetto "Sviluppo Fotovoltaico Duepuntozero Green", promosso da Duepuntozero Srl, azienda con oltre 15 anni di esperienza e una media di 400-500 impianti realizzati ogni anno. L'iniziativa prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 761 kW, composto da 1.228 pannelli solari, 614 ottimizzatori e 7 inverter trifasi,

L'iniziativa prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 761 kW presso il Relais Santo Stefano, struttura ricettiva di lusso nel Biellese. La durata è di 12 mesi, il rendimento stimato minimo annuo è dell' 11% e il tasso *early bird*, per chi effettua la prenotazione entro le prime 24 ore dal lancio, è dell'1%

se, presso il Relais Santo Stefano, struttura ricettiva di lusso nel Biellese. L'operazione punta a garantire autonomia energetica alla struttura, creare una Comunità energetica rinnovabile (Cer), condividere e vendere

l'energia prodotta in eccesso e contribuire concretamente alla riduzione delle emissioni di CO2.

Quanto ai dettagli dell'investimento, la durata è di 12 mesi, il rendimento stimato minimo annuo è dell' 11,00% e il tasso *early bird*, per chi effettua la prenotazione entro le prime 24 ore dal lancio, è dell'1%.

«Con la sezione Green vogliamo offrire agli investitori l'opportunità di supportare progetti che coniugano redditività e sostenibilità ambientale. È un'evoluzione naturale per Trusters, che continua a proporre soluzioni concrete per costruire un futuro più consapevole» ha dichiarato Andrea Maffi, amministratore delegato di Trusters.

Attiva dal 2018, Trusters ha già concluso 415 progetti finanziati, per un totale raccolto di oltre 75,6 milioni di euro, con un Roi lordo medio del 10,1% e 54,9 milioni di euro già restituiti agli investitori. La piattaforma si conferma così un punto di riferimento nel settore del lending crowdfunding, oggi pronto ad abbracciare il mondo della sostenibilità con una struttura snella, accessibile e 100% digitale.

MUTUI

Mutui, tasso fisso in vantaggio sul variabile ancora per un po': come fare la scelta giusta

Marzia Redaelli

Il tasso fisso vince ancora sul variabile. Questa è l'opinione prevalente tra gli esperti di finanziamenti per l'acquisto della prima casa. Il ribasso dei tassi della Banca centrale europea, infatti, non è al momento sufficiente a ridurre i tassi variabili sui mutui sotto il livello di quelli fissi.

«Negli ultimi dodici mesi - afferma Alesio Santarelli, ad di MutuiOnline.it, - il cambio di rotta della Bce in materia di politica monetaria ha innescato un calo significativo dei tassi di interesse dei mutui, con un impatto particolarmente evidente nell'ultimo periodo su quelli a tasso variabile. Attualmente, il mercato offre condizioni decisamente più vantaggiose rispetto al recente passato, con il tasso fisso che continua a rappresentare la scelta più conveniente: a febbraio, il Tan (Tasso annuo nominale) medio si è attestato al 2,87% e ha spinto il 99,6% dei clienti di MutuiOnline.it a preferire questa opzione nelle prime settimane del 2025».

Fisso in vantaggio

Il Tan e il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) sono più vantaggiosi per i mutui a tasso fisso, sia nella versione standard, sia in quella green (che finanzia l'acquisto di immobili con alte prestazioni energetiche). Per un finanziamento prima casa a 20 anni di 140.000 euro il diva-

La differenza potrebbe azzerarsi in estate con il calo del costo del denaro della Bce. Unica incognita, l'inflazione guastafeste

rio tra tasso variabile e tasso fisso delle cinque offerte migliori selezionate da MutuiOnline.it va da 1,28 a 1,33 punti percentuali per i mutui

green e da 1,17 a 1,28 punti percentuali per i mutui standard.

Per le surroghe la differenza è ancora maggiore e si va, nei due rispettivi casi, da 1,26 a 1,37 e da 1,15 a 1,41 punti percentuali. «Nonostante una riduzione di oltre un punto percentuale nell'ultimo anno - spiega Santarelli - il tasso variabile presenta ancora un Tan medio più elevato (3,66% a febbraio), che determina rate mensili superiori di circa 60 € rispetto al fisso su un mutuo ventennale da 150.000 euro, con una spesa complessiva aggiuntiva di oltre 14.400 euro sull'intera durata del finanziamento. La scelta tra le due tipologie di mutuo, quindi, appare per questo motivo scontata».

Variabile in calo

Secondo le previsioni di MutuiOnline.it, il tasso variabile potrebbe diventare più conveniente e più competitivo del fisso entro l'estate. Quando dovesse accadere, i mutuatari avrebbero la possibilità di scegliere tra uno e l'altro anche a seconda della stabilità o della variabilità dei redditi, o ancora a seconda del cuscinetto di reddito disponibile per ammortizzare un eventuale aumento della rata, che con il tasso variabile non si può mai escludere.

Lo si è visto con l'inaspettata invasione russa dell'Ucraina, che ha fatto impennare l'inflazione e i tassi di interesse.

Chi ha già acceso un finanziamento a tasso fisso, comunque, può optare per una surroga, un'operazione gratuita che consente di trasferire il mutuo da una banca a un'altra, per ottenere condizioni economiche più vantaggiose. La differenza di tasso tra un mutuo e l'altro, infatti, dipende anche dallo spread applicato dalle banche al tasso di interesse, cioè dalla maggiorazione che ogni istituto di credito applica al tasso e che costituisce il suo guadagno. Attualmente lo spread sul tasso fisso è mediamente inferiore a quello applicato sul tasso variabile.

Il prezzo della certezza

In questo momento, avere la certezza che l'importo della rata di mutuo sarà sempre la stessa nel tempo non solo non costa nulla, ma porta anche un risparmio. Se i mutui a tasso variabile dovessero

però diventare più convenienti di quelli a tasso fisso, la scelta di avere una rata sempre uguale comporterebbe un costo da valutare in modo soggettivo, a seconda della propria propensione al rischio.

«Il tasso fisso - conclude Santarelli - garantisce stabilità nel tempo ed è abbondantemente sotto il 3%; quindi su livelli storicamente competitivi, un fattore cruciale in una fase economica così incerta. Per chi deve scegliere oggi, o nel breve termine, optare per un mutuo a tasso fisso significa mettersi al riparo da ulteriori ed eventuali rialzi dell'Irs (il tasso base per i mutui a tasso fisso, ndr), senza particolari preoccupazioni. Il tasso variabile, invece, presenta un'incertezza intrinseca, perché non è possibile prevedere con esattezza quando diventerà più conveniente rispetto al fisso attuale, né per quanto tempo potrà restare tale.

In caso di ribassi non pronosticati dei tassi, però c'è sempre l'opzione surroga che viene in aiuto».

BONUS EDILIZI

L'invio tardivo all'Enea non mette a rischio l'ecobonus

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

L'invio della comunicazione all'Enea oltre il termine di 90 giorni non fa perdere l'ecobonus.

La decadenza dall'agevolazione, infatti, non è prescritta da nessuna norma. Con l'ordinanza 8019/2025 la Cassazione conferma e rafforza così l'orientamento che era stato espresso con la pronuncia 7657/2024.

Il contenzioso scaturisce dal disconoscimento operato tramite un controllo automatico dell'agevolazione fiscale per la riqualificazione energetica per il mancato invio della comunicazione all'Enea.

In entrambi i gradi di merito il contribuente non aveva visto riconosciute le proprie ragioni.

Di diverso avviso la Cassazione che, nell'affrontare la controversia, riprende quasi letteralmente le argomentazioni portate dall'unico precedente in materia. «In tema di benefici fiscali per spese di riqualificazione energetica degli edifici, l'inosservanza del termine di novanta giorni dalla conclusione dei lavori per l'inoltro della comunicazione all'Enea, in base all'articolo 4 del Dm del 19 febbraio 2007, non costituisce causa di decadenza dal godimento della detrazione», si legge nel testo. Il punto centrale di questa argomentazione è che la decadenza «in assenza di una espressa previsione nor-

Cassazione: la decadenza dall'agevolazione non è prescritta da nessuna norma

mativa, non è evincibile nemmeno da una interpretazione sistematica della disciplina primaria e secondaria in consi-

derazione delle finalità statistiche per le quali l'adempimento è prescritto».

In altre parole, la legge non parla espressamente di decadenza, e dovrebbe invece farlo. Dice ancora la Cassazione: «All'onere di trasmissione all'Enea dei dati relativi ai lavori eseguiti, non è espressamente ricollegata alcuna decadenza, che invece deve tassativamente evincersi quanto meno in via d'interpretazione sistematica della normativa primaria e secondaria». La decadenza dai benefici fiscali dovrebbe essere affermata in modo esplicito. Inoltre, «l'irrelevanza dell'adempimento cui invece la Ctr ha condizionato il beneficio, rende a maggior ragione privo di decisività il fatto che la comunicazione sia stata inoltrata a controllo avviato».

Si rafforza, in questo modo, il filone di giurisprudenza che va in direzione contraria a quanto sempre affermato dalle Entrate, cioè che l'assenza della comunicazione Enea porta la decadenza.

Oltre alla Cassazione, ci sono ormai molte pronunce di merito: tra le altre, Cgt Firenze n. 141/03/2023, Cgt Reggio Emilia n. 46/01/2024 e Cgt Lombardia n. 1125/2023.

BONUS EDILIZI

**Fatture falsificate per il bonus facciate:
la Cassazione punta il dito su amministratori e società**

Andrea Cartosio

Una recente sentenza della Cassazione ha acceso i riflettori su un caso di frode fiscale che coinvolge l'emissione di fatture per lavori mai eseguiti, legati al bonus facciate. Questo episodio rappresenta non solo un grave illecito tributario, ma anche un campanello d'allarme sulle pratiche fraudolente che possono insidiarsi nel sistema degli incentivi fiscali.

Un sequestro milionario

La sentenza numero 10400/2025 riguarda un sequestro preventivo di milioni di euro, mirato a confiscare i proventi derivanti da attività illecite legate all'emissione di fatture per operazioni inesistenti. Le fatture in questione sono state contestate sia agli amministratori della società coinvolta, in base all'articolo 8 del Dlgs 74/2000, sia alla stessa società, secondo quanto previsto dall'articolo 25-quinquiesdecies del Dlgs 231/2001.

I fatti di causa

Gli amministratori di una società a responsabilità limitata (srl) sono accusati di aver orchestrato un sistema complicato per facilitare l'evasione fiscale. Hanno emesso fatture per lavori mai realizzati e, in un secondo momento, hanno registrato crediti d'imposta nel portale dell'agenzia delle Entrate, creando documenti che si rivelano equivalenti a fatture per operazioni inesistenti. Collaborando con i committenti dei lavori, hanno comunicato cessioni di crediti fiscali inesistenti

relativi al bonus facciate, con l'intento di trasferirli a terzi o utilizzarli per ottenere detrazioni fiscali ai sensi dell'articolo 121 del Dl 34/2020.

La società fantasma

I giudici hanno etichettato la srl come una vera e propria "società fantasma", priva di qualsiasi struttura logistica e amministrativa adeguata per gestire lavori edilizi di grande valore. In effetti, gli accertamenti rivelano che la società non aveva né il personale né le risorse necessarie per fornire i servizi per un ammontare superiore a 12.000.000 euro in soli tre mesi. Questo solleva interrogativi su come sia possibile che operazioni di tale portata possano sfuggire ai controlli.

Accordi illegali e crediti fittizi

L'accusa sostiene che i rappresentanti legali della società abbiano concordato con i proprietari degli immobili per generare crediti d'imposta inesistenti, comunicati all'agenzia delle Entrate per un uso successivo o ulteriori cessioni. Le fatture emesse servivano quindi a garantire ai committenti l'accesso a crediti d'imposta non reali, ceduti alla società come pagamento per lavori mai eseguiti.

La posizione della Cassazione

Secondo la Cassazione, il comportamento degli amministratori è conforme all'articolo 8 del Dlgs 74/2000, che punisce l'agevolazione dell'evasione fiscale anche

attraverso il riconoscimento di crediti inesistenti (Cassazione 42417/2019). Per la configurazione del reato è sufficiente dimostrare l'intento di far ottenere a terzi un credito d'imposta; non è necessaria l'effettiva accettazione del credito da parte dell'agenzia delle Entrate.

Un annullamento controverso

Nonostante le evidenze, la Cassazione ha annullato la decisione del Tribunale delle libertà riguardo al sequestro preventivo. Le motivazioni del provvedimento sono state considerate più affini a un sequestro impeditivo, piuttosto che alla confisca obbligatoria dei proventi del reato.

Le ragioni del sequestro si concentrano sul rischio di circolazione dei crediti fittizi tramite compensazioni o commercializzazioni ulteriori, evidenziando la necessità di una motivazione più specifica da parte del giudice per ordinare un sequestro preventivo.

Questo caso mette in luce le vulnerabilità nel sistema dei bonus fiscali e la necessità di un controllo più rigoroso per prevenire frodi simili. Mentre la giustizia procede, la questione rimane aperta su come affrontare efficacemente queste pratiche illecite e proteggere i fondi pubblici destinati a sostenere i cittadini e le imprese oneste.

FISCO

Il video su Youtube non basta a provare l'inagibilità di un edificio a fini Imu

Alessandro Borgoglio

La riduzione del 50% dell'Imu per gli immobili inagibili va riconosciuta anche in assenza di richiesta del contribuente, quando lo stato di inagibilità del bene sia noto al Comune, nel senso di una conoscenza qualificata, documentabile e derivata dall'esercizio dell'attività amministrativa propria dell'ente territoriale, anche se per finalità extratributarie, restando irrilevante la mera ed estemporanea conoscenza di fatto della situazione suscettiva di integrare i presupposti della riduzione di imposta, come notizie di stampa, dichiarazioni pubbliche del Sindaco e video su Youtube attestanti l'inagibilità dell'immobile; la prova di tale conoscenza da parte dell'ente impositore è a carico del contribuente che invoca il beneficio. Lo ha stabilito la Cassazione, con l'ordinanza 8280/2025.

Quando l'Imu può essere dimezzata

Ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera b), del Dlgs 201/2011, la base imponibile dell'Imu è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Dpr 445/2000.

Secondo il consolidato orientamento di legittimità, la predetta riduzione del 50% dell'Imu va riconosciuta anche in assenza di richiesta del contribuente, quando lo stato di inagibilità sia perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente (articolo 10, comma 1, della legge 212/2000), del quale è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere richiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune (tra le tante, Cassazione 35474/2021, 1016/2023, 6270/2023, 12226/2023, 23946/2024, 24066/2024).

La prova delle condizioni di inagibilità

I giudici di legittimità, con Cassazione 8280/2025, hanno aggiunto che, al fine di non esigere - come pure prescrive la disposizione - l'accertamento dell'ufficio o la dichiarazione sostitutiva del contribuente, rileva la sussistenza di una conoscenza da parte del Comune qualificata, documentale, basata su informazioni già in possesso del Comune, anche se per finalità extratributarie, che possa far ritenere acquisito un grado di percezione e di cognizione della situazione in termini comparabili a un accertamento o a una rappresentazione dello stato di fatto rilevante, come avviene nel caso di dichiarazione del contribuente.

In effetti, in passato il principio è stato per lo più applicato in situazioni in cui

la conoscenza delle condizioni di inagibilità del bene era derivata dall'esercizio dell'attività amministrativa propria dell'ente territoriale, come nei casi di revoca da parte del Comune della licenza per l'esercizio dell'attività del contribuente a seguito dell'accertata inagibilità del bene (Cassazione 23531/2008), di dichiarazione di inagibilità adottata dallo stesso Comune, di mancata concessione del permesso edificatorio stante le condizioni di inagibilità del cespite (Cassazione 18453/2016, 18455/2016), di annullamento di precedenti avvisi di accertamento proprio per la condizione di inagibilità del bene (Cassazione 1263/2021).

Il carattere qualificato della conoscenza

In questo senso deve, allora, intendersi - si legge in Cassazione 8280/2025 - il carattere qualificato della conoscenza, caratterizzata cioè dalla considerazione da parte dell'ente, nell'ambito della propria attività istituzionale (come detto non necessariamente a fini tributari), dell'oggettiva situazione fattuale di inagibilità e/o inabitabilità in cui trovasi il bene o dall'adozione di iniziative amministrative che detta conoscenza presuppongono ragionevolmente e in termini non controvertibili.

Tutto ciò postula la dimostrazione che la documentazione a tal fine rilevante sia già sicuramente in possesso dell'Amministrazione comunale, o che, comunque, il contribuente dichiari e provi l'avvenuta trasmissione del documento all'amministrazione medesima, restando, invece, del tutto irrilevante la mera ed estemporanea conoscenza di fatto della situazione suscettiva a integrare i presupposti della riduzione di imposta.

Conclusioni

Nel caso di specie - ha stabilito la Suprema corte - i giudici di merito avevano dato ragione al contribuente, fondando erroneamente la decisione su di una ritenuta conoscenza delle condizioni strutturali del bene da parte del Comune, peraltro in base al discutibile criterio del «non poteva non conoscere» (così nella sentenza impugnata) e genericamente riferita a una situazione di degrado del cespite, in ogni caso desunta da fonti (notizia di stampa, video presenti sul canale YouTube e dichiarazioni del Sindaco rilasciate alla stampa) estranee al parametro della conoscenza qualificata da parte del Comune, nei termini sopra illustrati. Da qui il rinvio della causa ai giudici di merito per una nuova valutazione.

EDILIZIA

Bocciata la legge del Lazio sul mutamento della destinazione d'uso

a cura della Redazione

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 51, depositata lo scorso 18 aprile, ha dichiarato **l'illegittimità costituzionale dell'articolo 4, comma 4, della legge della Regione Lazio n. 7 del 2017**, in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio.

Con la disposizione censurata, **il legislatore regionale ha consentito, in via transitoria, l'esecuzione di interventi di trasformazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico e in assenza di una valutazione da parte del Consiglio comunale.**

L'intervento del legislatore regionale, ha osservato la Corte, **comporta il rischio**

La norma sottraeva al controllo del consiglio comunale gli interventi di trasformazione edilizia

di un aumento incontrollato del carico urbanistico e degli insediamenti abitativi, anche in danno della

destinazione di determinate aree a finalità socialmente rilevanti. Ciò risulta distorto rispetto alla stessa finalità generale della legge regionale di pervenire a una rigenerazione urbana «intesa in senso ampio e integrato», comprendente non solo aspetti edilizi e urbanistici, ma anche profili economici e sociali.

La Corte ha dunque ritenuto che la sottrazione di questi determinanti interventi di trasformazione edilizia alla valutazione consiliare comporti **una ingiustificata e non proporzionata compressione della potestà pianificatoria comunale.**

GIUGNO 2025**Ariete**

Sul fronte professionale, ottime opportunità di crescita, ma richiedono una pianificazione accurata. Ottima carica di energia e determinazione. Tuttavia, fate attenzione a non essere troppo impulsivi nelle decisioni.

**Toro**

Tempo di chiarimenti. Volete iniziare qualcosa di nuovo e anche mettere in chiaro alcune cose che volete fare. Giugno è un mese di transizione.

**Gemelli**

La vostra creatività sarà al massimo. Favorita la comunicazione ma evitate di disperdere le energie in troppi progetti contemporaneamente.

**Cancro**

Sul fronte lavorativo, la vostra intuizione sarà particolarmente acuta. Usatela per prendere decisioni importanti. Ottime prospettive per superare eventuali ostacoli e trovare nuove opportunità.

**Leone**

In ambito professionale, il mese sarà dinamico e produttivo. Marte favorisce l'intraprendenza e la leadership. Non abbiate paura di prendere iniziative e di mostrare le vostre capacità.

**Vergine**

La vostra precisione e attenzione ai dettagli saranno premiate ma dovrete capire cosa portare avanti e a cosa rinunciare, senza rimpianti.

**Bilancia**

Favorita la comunicazione e la collaborazione. È un buon momento per lavorare in gruppo e per proporre nuove idee. La vostra diplomazia sarà un grande vantaggio.

**Scorpione**

La vostra determinazione sarà la chiave del successo. Giove vi offre nuove e generose opportunità, ma richiederanno impegno e dedizione.

**Sagittario**

Situazione dinamica tra giugno e luglio. Mercurio vi aiuta a comunicare efficacemente le vostre idee. Non abbiate paura di esplorare nuovi percorsi e di sperimentare.

**Capricorno**

Questioni irrisolte sul lavoro vi determineranno apprensione. È il momento ideale per lavorare sodo e perseguire i vostri obiettivi. La vostra dedizione sarà ricompensata.

**Acquario**

Sul fronte lavorativo, la vostra originalità sarà il vostro punto di forza. Mercurio vi aiuta a pensare fuori dagli schemi e a trovare soluzioni innovative. Non abbiate paura di proporre idee non convenzionali.

**Pesci**

La vostra intuizione sarà particolarmente acuta nell'affrontare i dubbi che nel mese potranno impensierirvi. Riuscirete a superare eventuali ostacoli. Siate fiduciosi nelle vostre capacità.



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

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

Redazione: 24 Ore Professionale

© 2025 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.

N° II - 2025

Chiusa in redazione: 7 maggio 2025