

# agente immobiliare



**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI

**24 ORE**  
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

## **FOCUS SALVA CASA**

Tutte le novità: dalle sanatorie  
alle mini abitazioni



### **EDITORIALE**

Le proposte Fiaip ai parlamentari europei  
eletti a Strasburgo



### **LOCAZIONI**

Le locazioni brevi ad uso turistico:  
un'opportunità per gli agenti immobiliari  
professionali



### **NUOVE TECNOLOGIE**

FIAIP Guida il cambiamento per tutelare  
professionisti e consumatori

**NUMERO 5**

LUGLIO/AGOSTO 2024

## SOMMARIO

### EDITORIALE

Elezioni europee 2024: Le proposte di Fiaip agli eletti 4

### PRIMO PIANO

Gli eurodeputati eletti al Parlamento Ue confermano Roberta Mestola alla Presidenza dell'Europarlamento e Ursula Von der Leyen alla Presidenza della Commissione Ue 7

### ATTUALITÀ

Mercato immobiliare turistico, una risorsa per il paese. Oltre 65 milioni di turisti in arrivo quest'estate 11

Turismo In Italia: In crescita nel 2024 le presenze nell'extra alberghiero 14

Le locazioni brevi ad uso turistico: un'opportunità per gli agenti immobiliari professionali 15

Crescita e successo di FIAIP: un impegno condiviso 16

### DAL TERRITORIO

#### LIGURIA

Nuove Tecnologie, Fiaip guida il cambiamento per tutelare professionisti e consumatori 18

#### SAVONA

FIAIP Junior Savona: Un Sostegno per i Giovani Agenti Immobiliari 20

#### MONZA E BRIANZA

Lo Sportello Immobiliare Civico "targato" FIAIP Monza e Brianza "estende i confini". Ornago (MB) segue Concorezzo (MB) nell'offrire il nuovo servizio ai cittadini 22

#### TOSCANA

Locazioni brevi ad uso turistico: in Toscana analizzate tutte le nuove opportunità e gli impatti del nuovo regolamento europeo 25

### CREDITO IMMOBILIARE

Condividere per crescere: un nuovo approccio al mercato del credito e immobiliare a supporto della clientela per un credito sostenibile 29

### FIAIP DONNA

Comunicare il Real estate nell'era digitale 32

<b>BREVI DAL MERCATO</b>	<b>34</b>
<b>NEWS E APPROFONDIMENTI</b>	
Il Salva-casa è legge: da lunedì al via le nuove sanatorie	39
Salva casa bis: dalle sanatorie alle mini abitazioni, ecco le 20 novità in arrivo	41
Dalle difformità pesanti alla Bucalossi al Vajont, il Testo unico edilizia cambia volto	45
Dalla Camera assist alle Regioni per il recupero dei sottotetti	48
Lo stato legittimo degli immobili basato sull'ultimo titolo ora è più restrittivo	50
Tassi alti, carenza di case nuove e Superbonus frenano le compravendite	52
Casa, tutti pazzi per la nuda proprietà: l'interesse cresce e raddoppia al Sud	54
La casa «green»? Si vende in 20 giorni di meno	56
Il mattone gestito cresce del 5% a livello globale	59
Affitti brevi, ecco come adeguare le case alla prevenzione incendi	63
Mutui: rata più leggera fino all'11%, ma il fisso resta ancora meno caro	65
I centri commerciali potrebbero valere il 3,5% del fotovoltaico italiano	67
Case Green: nuovi piani nazionali di ristrutturazione e passaporti per l'efficientamento energetico	70
Caldaje, da Bruxelles linea dura sui bonus. Verso lo stop dal 2025	73
Bonus edilizi in vista della chiusura: ultima corsa per i lavori	75
Bonus casa, dalle fatture ai lavori quanti dubbi sulle Cilas dormienti	77
Seconde case e 110%, i lavori condominiali fanno scattare la plusvalenza sulla vendita	79
Al via il bonus colonnine domestiche: ecco come prenotare l'incentivo. Dieci domande e risposte	81
<b>L'OROSCOPO DELL'AGENTE IMMOBILIARE</b>	<b>84</b>

## ELEZIONI EUROPEE 2024: LE PROPOSTE DI FIAIP AGLI ELETTI

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



L'8-9 giugno scorso, come noto, si è votato per il rinnovo del Parlamento Europeo, con un esito che imporrà, in questa nuova legislatura, un'attenzione diversa su alcune tematiche strategiche per il nostro settore, in particolare tre: la prima è la necessità di cambiare l'impostazione della Direttiva energetica UE «Case green», approvata prima il 12 marzo dal Parlamento Europeo poi il 12 aprile dal Consiglio UE e pubblicata l'8 maggio in Gazzetta Ufficiale dell'UE con entrata in vigore il 28 maggio.

Ora i 27 Paesi Membri avranno due anni di tempo per recepirla nel proprio ordinamento nazionale, a meno che, non si intervenga opportunamente nella imminente nuova legislatura. Noi riteniamo sia determinante intervenire in quanto, seppur sia stata attenuata l'impostazione iniziale,

grazie ad un'intensa e pressante attività politica della nostra Federazione, scongiurando l'obbligo per le famiglie italiane di efficientare le proprie case in tempi stringenti avendo ottenuto la rimozione totale dal testo originario delle "classi energetiche minime da raggiungere" (agli inizi era previsto che tutti gli immobili dovessero essere in classe energetica «E» entro il 2030 e «D» entro il 2033), gli attuali obiettivi previsti nel testo non sono raggiungibili creando potenziali ripercussioni per il mercato e per le famiglie. Infatti, la direttiva prevede l'impegno a ridurre del 16% i consumi energetici entro il 2030, e del 20-22% entro il 2035 per arrivare nel 2050 alle zero emissioni, ma, soprattutto, impone che i Paesi Membri assicurino che almeno il 55% della riduzione del consumo di energia primaria sia raggiunto attraverso il rinnovo degli edifici più energivori. Finalità, pertanto, che si scontrano con la situazione del patrimonio immobiliare Italiano costituito per il 60% da immobili nelle due ultime classi energetiche (F e G) e per l'80% nelle ultime tre classi energetiche (F, G, E). Infatti, come ben motivato da Ance, per arrivare al 20/22% di riduzione dei consumi al 2035 dovremmo mantenere lo stesso ritmo di immobili riqualificati degli ultimi tre anni (circa 500.000) ma senza la misura del Superbonus grazie alla quale ciò è stato reso possibile. Inoltre, il Cresme, ci spiega che, il grosso dei lavori, riguarderà i cappotti degli edifici e le pompe di calore e che, per eseguirli, a seconda che sia un appartamento o una villetta da

120 mq, ci vorranno dai 70 ai 100 mila euro, e chi paga? In buona sostanza mancano i tempi, gli strumenti e le risorse per raggiungere i traguardi stabiliti dalla direttiva UE, ecco perché è necessario rivedere i contenuti del provvedimento. Se vogliamo agevolare il percorso di transizione ecologica immobiliare nel nostro Paese affinché possa essere percepito come un reale investimento, quest'ultimo deve avere due caratteristiche per il cittadino: essere economicamente accessibile ed essere frutto di una scelta non di un obbligo. Pertanto, noi proponiamo che l'Europa introduca una maggiore gradualità temporale negli obiettivi e sia istituito un Fondo Energetico Europeo. In Italia sarà invece necessario attuare una seria riforma dei bonus fiscali "Casa" prioritariamente incentrata sul riordino degli stessi (ridurre da 11 a 3 aliquote), rendendoli strutturali e mantenendo la possibilità di cessione del credito in base a criteri selettivi. Dovranno, inoltre, essere previsti adeguati strumenti finanziari (mutui green, garanzie statali...) al fine di consentire ai cittadini di essere incentivati e quindi accompagnati in questo percorso virtuoso e non obbligati a riqualificare la propria casa, partendo dal presupposto che tutti desideriamo vivere in case più sicure, moderne, riqualificate ed efficientate sia per risparmiare costi che per migliorare la nostra qualità di vita. La seconda questione, in relazione alla quale in questa nuova legislatura europea, l'atteggiamento dell'Europa dovrà cambiare, riguarda il tema delle locazioni turistiche, oggetto di un accanimento normativo e, molto spesso, considerate dalle istituzioni europee, pregiudizialmente, un segmento da ostacolare in quanto sarebbe fonte automatica di "sommerso", costituirebbe una forma di concorrenza sleale o agevolata rispetto ad altre forme di ricettività di tipo tradizionale (alberghi, hotel, agriturismi ecc...) e, in ultimo, andrebbe ad alimentare il tema-problema dell'emergenza abitativa e dello svuotamento dei centri storici in particolare nelle capitali europee. Da qui l'introduzione di inopportuni limiti temporali, oneri, balzelli al diritto di proprietà (che include il diritto di disporre liberamente del proprio immobile), fenomeno in atto da tempo sia in alcune grandi città italiane che europee ma che non ha prodotto nessun risultato efficace. Questo approccio non considerabile corretto in quanto, in riferimento al tema dell'evasione fiscale, è vero che esiste ma non si risolve inserendo balzelli, oneri o aumentando le tasse ma con la semplificazione delle procedure e degli adempimenti che contribuiscono sia al rispetto delle regole sia a rendere più efficaci i controlli e la vigilanza nel farle rispettare. In relazione al tema della concorrenza sleale o agevolata rispetto alle strutture ricettive di tipo tradizionale (hotel, agriturismi ecc...), non è oggettivamente così, perché le locazioni turistiche sono, di fatto, una forma di ricettività alternativa o, meglio, complementare, in quanto nelle case non vengono offerti tutti i servizi e le comodità degli hotel o similari; è un'esperienza di vacanza completamente diversa. Inoltre, la materia trattata è la locazione, seppur breve, ma locazione e non un'attività economico-imprenditoriale (indagine di AIRBNB: 83,3% di chi affitta breve lo fa per integrare un reddito per far fronte alle difficoltà economiche-carò vita).

A ciò si aggiunge il fatto che la locazione breve è stipulabile solo tra persone fisiche ai fini dei benefici della cedolare secca (da non confondere con le Casa-vacanza, affittacamere, guest house, b&B ecc.. che sono attività imprenditoriali). Infine, in riferimento alla questione dell'emergenza abitativa e spopolamento dei centri storici soprattutto dei residenti, sono problemi reali ma non si risolvono "obbligando" i proprietari ad affittare per periodi lunghi tramite l'introduzione di limiti alle locazioni brevi (basti vedere quanto accaduto

nelle capitali europee e anche in Italia) ma si affronta tramite mirate politiche attive di stimolo non coercitive (le locazioni ordinarie sono poco sicure, meno redditizie e meno flessibili rispetto a quelle di breve durata, perciò necessità intervenire sulle prime su queste basi) e, soprattutto, intervenire tramite politiche pubbliche abitative adeguate (ERP, ERS) assenti da anni. E' incontestabile che le locazioni turistiche alimentino una risorsa come il turismo ampliando l'offerta turistica nazionale, contribuiscono, inoltre, a rendere vitali i centri urbani, stimolano i consumi nei negozi di prossimità, nei bar, ristoranti delle città creando positivo indotto per l'intera economia, stimolano il processo di transizione ecologica e digitale immobiliare motivando i proprietari a rendere gli immobili sempre più attrattivi contribuendo, in questo modo, a favorire il decoro urbano, oltre a contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale salvaguardano le garanzie bancarie sui mutui (a garanzia dei mutui c'è il valore degli immobili), ma anche e soprattutto tutelando e rafforzando la più importante e strategica garanzia del debito pubblico nazionale corrispondente, per l'appunto, al valore della proprietà immobiliare diffusa. Perciò siamo contrari a politiche europee «contro» le locazioni turistiche, il settore va, certamente monitorato, ma agevolato non ostacolato. Al riguardo il 20 maggio 2024 è entrato in vigore il Regolamento UE sulle locazioni turistiche che diventerà pienamente operativo in tutti gli Stati membri, e quindi anche in Italia, dopo 24 mesi, ovvero, il 20 maggio 2026 senza che sia necessaria una legge nazionale di recepimento. Il Regolamento è orientato alla massima trasparenza e legalità nel settore delle locazioni brevi prevedendo la definizione di una Banca dati Europea per la raccolta di dati e informazioni in materia oltre all'introduzione, per ogni immobile locato per periodi brevi, di un codice unico europeo. Come Fiaip, condividiamo la finalità virtuosa del Regolamento di rendere più snelle, uniformi e trasparenti le regole inerenti la raccolta dei dati e delle informazioni sugli affitti turistici, armonizzandole in tutti gli Stati membri a condizione che ciò non si traduca in un ulteriore onere o balzello, ma, al contrario, sia il pretesto per semplificare realmente, accorpandoli in unico adempimento, tutti gli innumerevoli e reiterati obblighi informativi, ad oggi previsti dalle disposizioni nazionali, introdotte, in particolare, dal Decreto Sicurezza e dal Decreto Crescita che, anziché favorire, ostacolano il mercato immobiliare turistico con danni trasversali per gli operatori e per l'economia nazionale: in pratica la neo banca dati ricevente Europea dovrà condividere digitalmente le informazioni raccolte con le altre banche dati interne (quella Italiana, della Regione, del Comune, dell'AdE ecc...) evitando ripetute identiche richieste di dati al proprietario e/o al gestore professionale dell'immobile affittato. In ultimo le istituzioni politiche europee dovranno affrontare la spinosa questione relativa alla necessità di una maggiore uniformità in termini di carico fiscale tra i vari Paesi dell'UE. Come noto, infatti, ci sono realtà imprenditoriali in ambito immobiliare digitale (così come in tanti altri settori) che esercitano la loro attività in Italia ma pagano le tasse (molto più basse) in un altro Stato. In pratica erogano servizi nel nostro Paese al pari di altre aziende italiane ma beneficiano di una fiscalità di vantaggio rispetto a queste ultime, avendo sede legale in un altro Paese dell'UE (es. AIRBNB che ha sede in Irlanda). Ciò si traduce, questa sì, in una forma di concorrenza agevolata e sleale, incentivando, tra l'altro, la dipartita dall'Italia di molte imprese portando al di fuori del nostro amato Paese occupazione, ricchezza e quindi futuro.

## GLI EURODEPUTATI ELETTI AL PARLAMENTO UE CONFERMANO ROBERTA MESTOLA ALLA PRESIDENZA DELL'EUROPARLAMENTO E URSULA VON DER LEYEN ALLA PRESIDENZA DELLA COMMISSIONE UE

Tra il 16 e il 19 luglio a **Strasburgo** in Francia si è tenuta la prima sessione plenaria del nuovo **Parlamento europeo**, che ha eletto il suo presidente **Roberta Mestola**, i vicepresidenti e la presidenza della Commissione Ue **Ursula Von der Leyen**. Secondo una prima stima sugli eletti al Parlamento europeo, il gruppo del **Partito Popolare Europeo (PPE)** può contare su 188 parlamentari, il 26,3 per cento sui 720 totali, mentre il gruppo **dell'Alleanza Progressista dei Socialisti e dei Democratici** su 136 parlamentari (18,9 per cento). Il primo gruppo comprende i principali partiti di centrodestra dell'Ue, tra cui Forza Italia, e dal 1999 è il gruppo più numeroso di tutto il Parlamento europeo, mentre il gruppo dei Socialisti comprende i principali partiti di centrosinistra europei, tra cui il Partito Democratico. Al terzo posto con 84 deputati, ossia il 12 per cento dei membri dell'assemblea, c'è il nuovo gruppo dei **"Patrioti per l'Europa" (Patriots For Europe, PFE)**, nato per volontà del primo ministro ungherese Viktor Orbán. Questa formazione ha sostituito il precedente gruppo euroscettico di Identità e Democrazia, che si è sciolto: quasi tutti i partiti che ne facevano parte, tra cui la Lega di Matteo Salvini e il *Rassemblement National* di Marine Le Pen, hanno infatti aderito a PFE. Il quarto gruppo per dimensione è quello dei **Conservatori e Rifor-**



**misti Europei (ECR)**, dove 24 dei 78 membri sono i deputati italiani eletti con Fratelli d'Italia. I parlamentari europei dell'ECR corrispondono al 10 per cento di tutta l'assemblea. I liberali di **Renew Europe**, terza forza parlamentare nella nona legislatura, sono passati invece al quinto posto con 77 deputati. A seguire ci sono il gruppo dei **Verdi/Alleanza Libera Europea (Greens/EFA)** con 53 deputati, quello della Sinistra al Parlamento europeo con 46 deputati e il neonato gruppo di estrema destra "**Europa delle Nazioni Sovrane**" (**Europe of Sovereign Nations, ESN**) di cui fanno parte 25 deputati, tra i quali i 14 eletti in Germania con il partito di estrema destra tedesco *Alternative für Deutschland*. A questi gruppi si aggiungono 33 parlamentari europei "non iscritti", cioè che non hanno aderito a nessun gruppo politico. Fanno capo ai "non iscritti" i parlamentari europei di *Bündnis Sahra Wagenknecht*, un partito di estrema sinistra tedesco nato da una scissione di *Die Linke*, mentre non ne fanno più parte i parlamentari europei del Movimento 5 Stelle, che in questa legislatura hanno aderito al gruppo della Sinistra europea. I rapporti di forza tra i gruppi parlamentari a Strasburgo non sono cambiati dopo le elezioni europee del Giugno 2024, così come i ruoli di vertice all'interno dell'Assemblea. Eletti per l'Italia due vicepresidenti del parlamento europeo: **Pina Picerno** (Gruppo dell'Alleanza progressisti dei Socialisti e dei Democratici al Parlamento Europeo) già ai vertici dell'Assemblea nella scorsa legislatura e **Antonella Sberna** (Gruppo Conservatori e Riformisti europei). Tra i gruppi che si sono schierati invece a favore del Presidente della Commissione Ue Ursula Von der Leyen, che si è assicurata una solida stabilità di governo con 401 voti e la fiducia dei popolari, socialisti e liberali, verdi e tre delegazioni moderate appartenenti ai Conservatori e riformisti europei: il partito del premier ceco Peter Fiala, i nazionalisti fiamminghi della N-VA e il partito lettone Alleanza Nazionale.

**Chi sono gli italiani eletti al Parlamento europeo:** **Lucia Annunziata** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Giuseppe Antoci** (Sinistra al parlamento europeo - Gue/Ngl Italia), **Brando Benifei** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Sergio Berlato** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Stefano Bonaccini** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Paolo Borchia** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Stefano Cavedagna** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Susanna Ceccardi** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Caterina Chinnici** (Gruppo Partito popolare europeo - Democratici), **Carlo Ciccio** (Gruppo Partito popolare europeo), **Alessandro Ciriani**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Anna Maria Cisinit**, (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Annalisa Corrado**, (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al Parlamento europeo), **Giovanni Crosetto**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Antonio De Caro** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Daniela Della Valle**, (Gruppo della Sinistra al parlamento europeo - Gue Ngl), **Salvatore de Meo**, Gruppo Partito popolare europeo - Democratici cristiani), **Salvatore De Meo**, (Gruppo del Partito Popolare europeo- Democratici cristiani), **Elena Donazzan**, (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Herbert Dorfmann**, (Gruppo del Partito Popolare europeo- Democratici cristiani), **Marco Falcone**, (Gruppo del Partito





**Ursula Von der Leyen, Presidente Commissione Ue :**  
*“Presto un Piano Ue alloggi con un commissario dedicato”*

Popolare europeo- Democratici cristiani), **Carlo Fidanza**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Pietro Fiocchi**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Mario Furore** (Gruppo della Sinistra al parlamento europeo – Gue Ngl), **Alberto Gambino** (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Chiara Gemma**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Giorgio Gori**, (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo) **Elisabetta Gualmini**, (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Cristina Guarda** (Gruppo dei Verdi/Alleanza libera europea), **Paolo Inselvini** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Camilla Laureti** (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Mimmo Lucano** (Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Lara Magoni**, (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Mario Mantovani**, (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Pierfrancesco Maran** (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Ignazio Roberto Marino** ( Gruppo dei Verdi/Alleanza libera europea), **Fulvio Martusciello** (Gruppo del Partito Popolare europeo- Democratici cristiani), **Giuseppe Milazzo** (Gruppo Conservatori e Riformisti europei), **Carolina Morace** ( Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Letizia Moratti** (Gruppo Partito popolare europeo – Democratici cristiani), **Alessandra Moretti**, (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Dario Nardella**, (Gruppo dell’Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Denis Nesci Leoluca Orlando**, ( Gruppo dei Verdi/Alleanza libera europea), **Valentina Palmisano** ( Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Aldo Patriciello** (Gruppo Patrioti per l’Europa), **Gaetano Pedullà** (Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Michele Picaro** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti

europei), **Pina Picerno** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Daniele Polato** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Giusi Princi** (Gruppo Partito popolare europeo – Democratici cristiani), **Nicola Procaccini** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Ruggero Razza** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Matteo Ricci** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Sandro Ruotolo**, (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Massimiliano Salini**, (Gruppo Partito popolare europeo – Democratici cristiani), **Illaria Salis** (Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Silvia Sardone** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Antonella Sberna** (Gruppo Partito popolare europeo – Democratici cristiani), **Benedetta Scuderi** (Gruppo dei Verdi/Alleanza libera europea), **Marco Squarta** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Raffaele Stancanelli** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Cecilia Strada** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Dario Tamburrano** (Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Marco Tarquinio** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Irene Tignagli** Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Raffaele Topo** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Francesco Torselli** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Flavio Tosi** (Gruppo del Partito Popolare europeo- Democratici cristiani), **Isabella Tovaglieri** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Pasquale Tridico** (Gruppo Sinistra al parlamento europeo – Gue/Ngl Italia), **Roberto Vannacci** (Gruppo Patrioti per l'Europa), **Francesco Ventola** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Mariateresa Vivaldini** (Gruppo dei Conservatori e Riformisti europei), **Alessandro Zan** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo), **Nicola Zingaretti** (Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici al parlamento europeo).

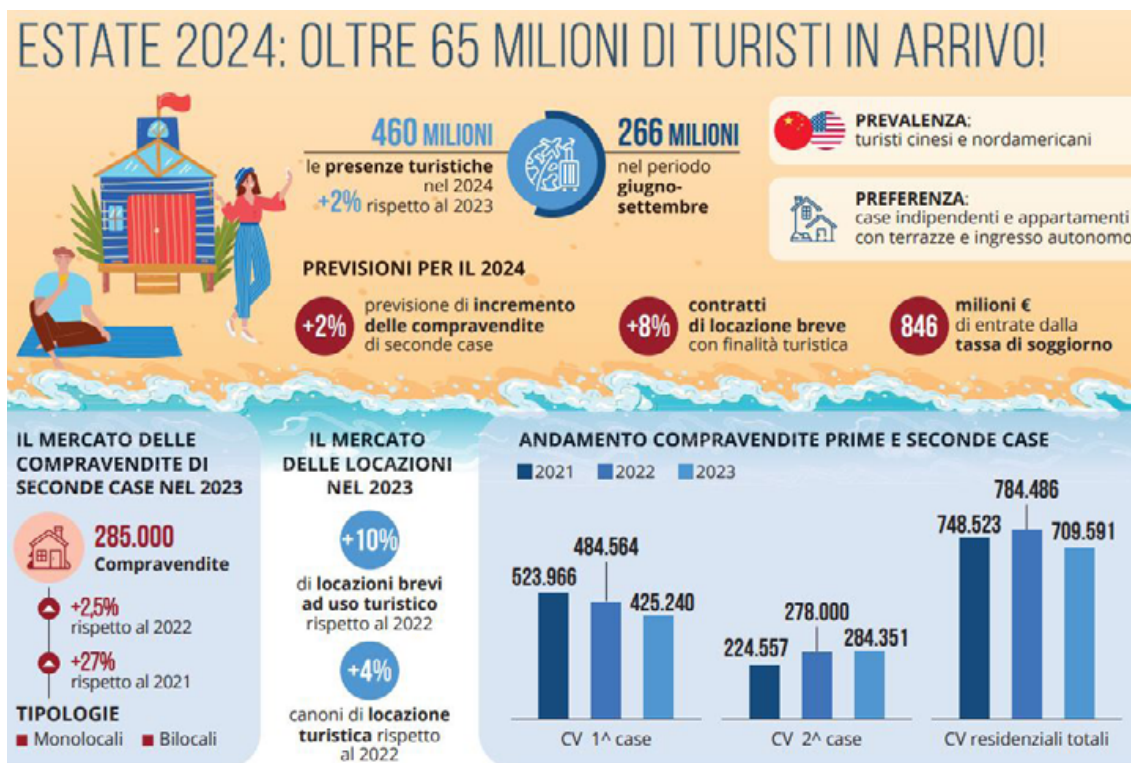
#### **Due deputati italiani eletti alla presidenza di una commissione del Parlamento Europeo mentre dodici italiani sono stati nominati vicepresidenti.**

Tutte le 20 commissioni permanenti e le quattro sottocommissioni del Parlamento europeo hanno tenuto le loro riunioni costitutive nei giorni scorsi per eleggere il loro presidente e i loro vicepresidenti. Le commissioni si occupano delle proposte legislative, nominano squadre negoziali per condurre colloqui con i commissari dell'UE, adottano relazioni, organizzano audizioni e controllano altri organi e istituzioni dell'UE. **Chi sono i deputati italiani: Alberico Gambino (ECR, IT)**, Vicepresidente Commissione per gli affari esteri; **Alberico Gambino (ECR, IT)** Vicepresidente Sottocommissione per la sicurezza e la difesa; **Giuseppe Lupo (S&D, IT)** Vicepresidente Commissione per i bilanci; **Caterina Chinnici (PPE, IT)** Vicepresidente Commissione per il controllo dei bilanci; **Pasquale Tridico (The Left, IT)** Presidente: Sottocommissione per le questioni fiscali; **Antonio Decaro (S&D, IT)** Presidente Commissione per l'ambiente, la sanità pubblica e la sicurezza alimentare; **Pietro Focchi (ECR, IT)** vicepresidente: Commissione per l'ambiente, la sanità pubblica e la sicurezza alimentare; **Elena Donazzan (ECR, IT)** Vicepresidente Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia; **Giorgio Gori (S&D, IT)** Vicepresidente Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia; **Matteo Ricci (S&D, IT)** Vicepresidente Commissione per i trasporti e il turismo; **Francesco Ventola (ECR, IT)** Vicepresidente Commissione per lo sviluppo regionale; **Giuseppe Milazzo (ECR, IT)** Vicepresidente Commissione per la pesca; **Mario Mantovani (ECR, IT)** Vicepresidente Commissione giuridica; **Alessandro Zan (S&D, IT)** Vicepresidente Commissione per le libertà civili, la giustizia e gli affari interni; **Cristina Guarda (Verdi/ALE, IT)** Vicepresidente Commissione per le petizioni.

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO, UNA RISORSA PER IL PAESE. OLTRE 65 MILIONI DI TURISTI IN ARRIVO QUEST'ESTATE

Gian Battista Baccarini (Fiaip): "L'Italia riuscirà ad accogliere tutti grazie alle locazioni turistiche, un settore sempre più strategico per il sistema Paese."

Il mercato delle locazioni turistiche si conferma essere un settore sempre più strategico per la crescita del turismo e dell'economia in Italia. È ciò che emerge chiaramente dal **Fiaip Monitora Italia Turistico**, il report Immobiliare Nazionale della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali **sulle locazioni brevi ad uso turistico delle principali località Italiane**, incentrato sull'andamento della stagione estiva 2023 rispetto all'anno precedente e tendenze per l'estate 2024, presentato a Roma questa mattina, presso la Sala Stampa della Camera dei Deputati, elaborato dal **Centro Studi Nazionale Fiaip** unitamente al focus su Gorizia – Nova Gorica – Capitale Europea della Cultura 2025. Il Report è stato presentato da **Francesco La Commare** Presidente del Centro Studi Fiaip, **Marco Bettiol** Vicepresidente del Centro Studi Fiaip, **Leonardo Piccoli** Vicepresidente Nazionale Fiaip con delega al settore Turistico, e commentato dal Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** e dall'**On. Erica Mazzetti** componente dell'VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici) della Ca-



mera dei Deputati. **In Italia nel 2023 le compravendite di seconde case sono state circa 285.000 (+2,5% rispetto al 2022 e +27% rispetto al 2021)** e le proiezioni indicano **per il 2024 un ulteriore incremento di circa il 2%**, ciò è dovuto prioritariamente alla volontà delle famiglie italiane di tutelare i propri risparmi (cresciuti a 2000 mld) dagli effetti inflattivi. Questi elementi, unitamente all'incremento delle vendite dei monolocali, quintuplicate rispetto al 2022, e dei bilocali (+64%), motivano il considerevole aumento, avvenuto nel 2023, degli acquisti per investimento, finalizzati ad una rendita da locazione prevalentemente breve (+ 28%). Nel 2023 aumentano i **contratti di locazione breve ad uso turistico (+5% rispetto alla stagione estiva 2022)** sia per l'ottima redditività, infatti, i **rendimenti medi lordi (tra 6-9% in media nel 2023)** offrono ai proprietari/locatori maggiori soddisfazioni rispetto alla locazione ordinaria, sia per le maggiori tutele contro il rischio di mancato pagamento o di mancata restituzione dell'immobile, praticamente assenti nella locazione turistica. Anche i **canoni di locazione turistica** nel 2023 hanno registrato un aumento rispetto al 2022 del +4%. **Stimata per il 2024 una crescita di un +8% rispetto all'estate 2023 del numero dei contratti di locazione breve con finalità turistica a seguito dell'atteso considerevole aumento dei turisti stranieri.** Si conferma la crescita di coloro che hanno scelto o sceglieranno per la propria vacanza forme di ricettività extra- alberghiera in particolare la locazione di case indipendenti o ampi appartamenti preferibilmente con terrazze vivibili e ingresso autonomo, aspetto quest'ultimo che evidenzia quanto, la locazione turistica, non rappresenti necessariamente una scelta di natura economica ma principalmente il desiderio di vivere un'esperienza diversa, in maggiore libertà, e quindi alternativa rispetto a quanto offerto dalle strutture ricettive tradizionali.

I **valori dei canoni di locazione** sono previsti in crescita per il terzo anno consecutivo (+7% rispetto all'estate 2023), incremento dettato prioritariamente dall'inflazione e dall'aumento del costo del denaro oltre che da una maggiore "domanda" confermando un **rendimento lordo medio** stimato **tra il 6% e il 9%**.

I **flussi turistici** crescono in maniera significativa, **sono attesi circa 65.800.000 turisti** soprattutto nordamericani e cinesi, in crescita rispetto all'anno scorso. Infatti, su scala annua, il Centro Studi Fiaip stima in **circa 460 milioni le presenze turistiche nel 2024** contro i 451 milioni del 2023 con **una crescita del 2%**. Infine dal Report immobiliare turistico Fiaip emerge l'aumento nella stagione estiva 2023 **di un +10% rispetto al 2022 di locazioni brevi ad uso turistico gestite dagli agenti immobiliari professionali** che diventano sempre più punto di riferimento necessario, sia per i proprietari che per i turisti, in quanto garanzia di utile consulenza e soprattutto di legalità, in particolare in relazione agli adempimenti correlati alla riscossione e versamento delle ritenute d'acconto e dell'imposta di soggiorno e quindi figura di garanzia contro l'evasione fiscale e l'abusivismo che da sempre minano il settore. *"Per l'imminente stagione estiva si prevede un deciso aumento delle locazioni turistiche - dichiara **Francesco La Commare**, Presidente del Centro Studi Fiaip - a seguito dell'imminente arrivo di oltre 65 milioni di turisti, soprattutto nordamericani e cinesi, che hanno scelto l'Italia come meta ideale per trascorrere in piena libertà e autonomia le proprie vacanze, con un conseguente incremento dei canoni di locazione garantendo rendimenti medi elevati dal*

6% al 9%". *"In crescita, per il quinto anno consecutivo, il numero di locazioni turistiche gestite dalle agenzie immobiliari – sottolinea **Marco Bettiol**, Vicepresidente del Centro Studi Fiaip – riconosciute oramai, dai proprietari e dai vacanzieri, come un rassicurante presidio di trasparenza e legalità, i cui servizi di assistenza e consulenza diventano sempre più necessari per il corretto adempimento degli innumerevoli aspetti burocratici e normativi connessi alla locazione". "Nonostante una lieve flessione registrata nel primo trimestre, anche per il 2024 si prevede un incremento degli acquisti di seconde case, un trend in crescita ormai da tre anni, – commenta **Leonardo Piccoli**, Vicepresidente Nazionale Fiaip con delega al settore Turistico – la maggior parte delle quali saranno destinate a locazioni turistiche perché più sicure, flessibili e redditizie rispetto a quelle ordinarie, confermandosi un settore di strategica rilevanza per il turismo Nazionale e per il sistema Paese."*

*"Dall'indagine emerge chiaramente come la soluzione alle problematiche presenti in alcune grandi città, ovvero la gentrificazione, l'overtourism, lo spopolamento dei centri storici e, soprattutto, l'emergenza abitativa, non è da ricercarsi nell'introduzione di divieti o limitazioni alle locazioni turistiche, come dimostrano le esperienze fallimentari in molte capitali europee – dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip – servono, invece, adeguate politiche abitative che, da una parte, garantiscano un'offerta pubblica di case a canoni accessibili, e dall'altra, incentivino i privati ad affittare per periodi medio-lunghi. È ora che il legislatore comprenda definitivamente – conclude Baccarini – che, in Italia, il settore delle locazioni turistiche, rappresenta un necessario ampliamento dell'offerta turistica e una straordinaria risorsa per l'economia locale e Nazionale e, come tale, va salvaguardato e agevolato non vessato". "Con l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale abbiamo messo ordine a favore della legalità in un comparto strategico per il nostro Paese – commenta l'**On. Erica Mazzetti** – ora diventa necessario riformare in maniera organica il sistema edilizio e urbanistico Nazionale per ripensare alle nostre città anche alla luce di queste moderne esigenze; al riguardo, stiamo lavorando con l'Intergruppo Parlamentare 'Progetto Italia', che ho l'onore di coordinare e di cui fa parte anche Fiaip, ad una revisione del Testo Unico dell'Edilizia orientata ad unificare le norme esistenti, stabilendo criteri chiari e uniformi, per offrire una soluzione sostenibile che impatti positivamente e in maniera duratura nel settore edilizio e nel mercato immobiliare."*

[Scarica il Report](#)

## TURISMO IN ITALIA: IN CRESCITA NEL 2024 LE PRESENZE NELL'EXTRA ALBERGHIERO

a cura di **Leonardo Piccoli**, Vicepresidente nazionale Fiaip con delega al turistico



Tutti i principali indicatori ci inducono ad ipotizzare che il 2024 farà segnare un dato importante per quanto attiene alle presenze turistiche, che il Centro Studi Fiaip stima in circa 460 milioni contro i 451 milioni del 2023, senza dimenticare però che il turismo è, e resta, un'economia di Pace. Il comparto dell'accoglienza extra alberghiera farà segnare, ancora una volta, un dato positivo di crescita spinto da una domanda che disegna territori nuovi dimenticati da troppo tempo dal mercato turistico tradizionale in particolare nei nostri oltre 5.600 borghi. L'aumento significativo di compravendite di seconde case da

parte degli italiani e non solo, passate dal 30% delle compravendite residenziali complessive del 2021 ad oltre il 40% del 2023, confermano un comparto in continua crescita a cui gli italiani guardano con interesse sia per un uso personale ma soprattutto per una rendita locativa. La FIAIP sta spingendo verso la semplificazione delle procedure e degli adempimenti che contribuiscono sia al rispetto delle regole sia a rendere più efficaci i controlli e la vigilanza nel farle rispettare. Bene l'uniformità di un codice identificativo unico nazionale (CIN) e di una banca dati nazionale. Il segmento delle locazioni brevi ad uso turistico è una risorsa per l'economia locale e nazionale e non un settore da vessare e contrastare. Fiaip, da sempre, con spirito costruttivo, collabora attivamente con il Governo facendo presente in maniera molto netta e determinata, quanto sia profondamente sbagliato aggiungere ulteriori regole al settore ma, al contrario, accompagnarlo al fine di ampliare l'offerta turistica nazionale. Prossimamente si discuterà se allargare e spalmare l'imposta di soggiorno o "City Tax" ad altri attori della filiera turistica come il commercio e la ristorazione, l'importante sarà riconoscere queste risorse come una tassa di scopo da reinvestire completamente sulla promozione del comparto turistico ed a favore degli operatori e magari stimolando il processo di transizione ecologica e digitale immobiliare, spingendo i proprietari a rendere le unità abitative sempre più attrattive contribuendo a favorire il decoro urbano. Il mercato immobiliare non è delocalizzabile ma disegna i territori già condizionati dal cambiamento demografico che sta "spegnendo le luci di molte case" rendendole inutilizzate ed il comparto del turismo rimane senza dubbio una risposta ed una soluzione a cui guardare nell'interesse del Paese e delle Comunità. Il comparto delle locazioni brevi, in particolare quelle turistiche, conferma di avere un ruolo sempre più rilevante assieme a chi, come noi agenti immobiliari professionali, le intermedia e le gestisce professionalmente.

## LE LOCAZIONI BREVI AD USO TURISTICO: UN' OPPORTUNITÀ PER GLI AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

a cura di **Marco Bettiol**, Vicepresidente Centro Studi Fiaip



Sfatiamo alcune false notizie: spesso leggiamo sulla stampa locale e nazionale che le locazioni brevi ad uso turistico rappresentano un problema di concorrenza sleale per il settore della ricettività ed aumentano la desertificazione dei centri abitati (togliendo immobili dal mercato residenziale che potrebbero essere destinati alla locazione di lungo periodo). I dati del report Fiaip Monitora - Andamento del Mercato Immobiliare Turistico in Italia, basato su un campione nazionale di migliaia di agenzie immobiliari che si occupano di locazioni turistiche, ci riportano un'altra fotografia, estremamente positiva, con molteplici i fattori di successo tra i quali: la rivalutazione del patrimonio immobiliare, la rivalutazione dei piccoli centri dove manca un'offerta ricettiva, il potenziamento dell'offerta ricettiva (anche nelle grandi città dove mancano i posti letto), la creazione di un forte indotto per l'attività di prossimità, la riscossione e conseguimento della tassa di soggiorno, l'aumento della professionalità e qualità dell'offerta ricettiva, la lotta all'abusivismo (le agenzie rappresentano un presidio di legalità, l'aumento del gettito per le casse dello stato derivante da reddito dell'immobile ed un'ottima possibilità di redditività alternativa per l'investitore immobiliare. Questo breve elenco rappresenta una cartina "torna sole" del sondaggio effettuato dal Centro Studi Fiaip e validato in coordinamento con l'Università di Bologna - facoltà di Statistica- che certifica un andamento in ascesa sia nel numero delle locazioni turistiche mediate dall'agenzie immobiliari (+ 20% rispetto al 2023), sia per la redditività degli immobili come dato consolidato inverno 2023/24 e le proiezioni estate 2024. Un ulteriore dato da monitorare è riferito all'aumento del numero di compravendite di seconde case ad uso turistico, che rappresenta, sul campione nazionale, oltre un 40% del totale. Questo elemento conferma la fiducia del cliente italiano nell'investire "nel mattone" come bene rifugio e conferma il buon andamento dei prezzi degli immobili che continuano a crescere, mantenendo il mercato immobiliare stabile. Positive anche le conferme che arrivano dai clienti stranieri che scelgono il nostro bel Paese sia per soggiornarvi, con un periodo medio di permanenza di 7/10 giorni, sia per investire acquistando immobili. La prossima sfida, non solo di FIAIP, ma del sistema Paese, sarà di intercettare questi nuovi mercati emergenti catalizzandoli verso l'Italia per apprezzare non solo il settore immobiliare ma soprattutto il "life style" di cui noi tutti siamo ambasciatori nel mondo.

## CRESCITA E SUCCESSO DI FIAIP: UN IMPEGNO CONDIVISO

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



Negli ultimi anni, la nostra Federazione ha vissuto una fase di significativa crescita del numero degli associati, testimoniata dall'aumento di circa 1500 nuovi aderenti dal 2017 ad oggi.

Questo traguardo rappresenta non solo un numero, ma un riconoscimento dell'impegno costante e della dedizione di tutti i dirigenti, sia a livello nazionale che territoriale. Il ruolo cruciale dei collegi provinciali è stato fondamentale in questa espansione. Grazie al loro lavoro instancabile e alla loro presenza capillare sul territorio, siamo riusciti a rafforzare il senso di appartenenza e a creare una rete solida di professionisti del settore immobiliare. I territori, infatti, sono il

cuore pulsante della nostra federazione. Essi rivestono un ruolo essenziale non solo nell'attrarre nuovi associati, ma anche e soprattutto nel mantenere e supportare quelli attuali. Attraverso l'organizzazione di eventi, corsi di formazione, e convegni, i collegi provinciali, sotto l'attenta regia dei Presidenti regionali, coordinatori delle politiche federative, vero anello di congiunzione tra il Comitato Esecutivo ed i Collegi provinciali, garantiscono un costante aggiornamento professionale e offrono preziose occasioni di networking e crescita.

L'attività profusa dal Comitato Esecutivo e dal Presidente Nazionale ha contribuito ad aumentare la visibilità di Fiaip, la sua immagine e considerazione. Ma ritengo anche che una certa importanza, in questo percorso di crescita, sia stata rivestita dall'introduzione del piano di marketing federativo: Fiaip Extra. Questo programma, sebbene ancora agli albori, in quanto ha iniziato a muovere i primi passi con la nostra Assemblea di Metà mandato nell'autunno scorso a Bari, ha rappresentato un vero e proprio punto di svolta, fornendo strumenti innovativi e strategie efficaci per migliorare la visibilità e l'efficacia operativa dei nostri associati.

Il nostro obiettivo rimane chiaro: vogliamo continuare a far crescere la Federazione per essere sempre più rappresentativi del settore immobiliare italiano.

La nostra missione è contribuire allo sviluppo professionale e culturale degli agenti immobiliari, offrendo loro le risorse necessarie per affrontare le sfide del



mercato con competenza e sicurezza. Guardiamo al futuro con ottimismo, consapevoli che il successo di FIAIP è il risultato di uno sforzo collettivo.

La strada percorsa fino ad oggi ci ha portato grandi soddisfazioni e siamo pronti a continuare su questo cammino, lavorando insieme per il bene della nostra professione e per il servizio ai nostri clienti. Coscienti che solo la crescita qualitativa, culturale e morale della categoria può consentire di far percepire ai cittadini il valore e l'importanza esercitata dagli Agenti Immobiliari. Insieme, possiamo raggiungere nuovi traguardi e costruire un futuro ancora più prospero per tutta la categoria.



# LIGURIA

## NUOVE TECNOLOGIE, FIAIP GUIDA IL CAMBIAMENTO PER TUTELARE PROFESSIONISTI E CONSUMATORI

a cura di **Andrea Carotenuto**

Nuove tecnologie e piattaforme online stanno trasformando il lavoro degli Agenti Immobiliari e Fiaip sceglie di guidare il cambiamento invece di subirlo passivamente. E' il messaggio lanciato dal palco dell'evento organizzato da **Fiaip Genova** e **Faip Liguria** nel capoluogo ligure, alla presenza dei vertici nazionali rappresentati dal Presidente nazionale Gian Battista Baccarini e dal Segretario nazionale **Fabrizio Segalerba**. L'occasione è quella convegno organizzato in collaborazione

con **Cercacasa.it** (link <https://cercacasa.it>) e **CairoRcsMedia** (link <https://www.cairorcsmedia.it/>) che stanno lavorando da tempo per "cucire su misura" proposte e servizi da mettere a disposizione degli associati Fiaip e di tutti gli operatori professionali che si rifanno agli stessi punti di riferimento: lotta all'abusivismo professionale e tutela dei Clienti/Consumatori Ed è sufficiente uno sguardo al panorama del settore immobiliare per capire che, se non sarà regolamentato e

normato, il futuro si preannuncia fosco e dominato da un mercato che pensa ad alzare l'asticella della qualità e della legalità ma piuttosto alla concorrenza al ribasso, alla logica del "più paghi e più sei visibile" e del business nella sua peggiore connotazione. «Oggi - ha spiegato il Presidente nazionale **Gian Battista Baccarini** - i cittadini, i clienti quando entrano in una agenzia immobiliare, desiderano avere sempre più dei servizi veloci tempestivi e orientati alla digitalizzazione delle procedure operative ma chiedono anche che tutto si svolga nella massima tutela della legalità e della privacy. Per questo puntiamo su piattaforme come Cercacasa.it che non è solo un portale di annunci ma una vera e propria Community che cresce con il crescere professionale dei suoi iscritti, proprio come, da sempre, fa Fiaip».

La piattaforma-portale si arricchisce di nuovi servizi ed ogni iscritto Fiaip ha accesso gratuito e può personalizzare in autonomia le pagine dedicate alla sua attività. Può aggiungere annunci ma anche e soprattutto le proprie "referenze" come le case che ha venduto/affittato, le proprie specializzazioni come le lingue parlate o le attestazioni professionali raggiunte. Più cresce l'associato e più cresce la sua visibilità. Un fattore che dipende dal professionista e non da algoritmi sapientemente "alimentati" a seconda degli investimenti economici fatti. «Cercacasa.it - ha spiegato **Daniele Mancini**, Amministratore Delegato del portale - è l'unica piattaforma in Italia dove si possono trovare agenti immobiliari verificati e certificati.

Chi effettua una ricerca è garantito in partenza sul fatto che ogni agente, ogni agenzia ed ogni annuncio è verificato e certificato e, cosa che sta diventando sempre più importante, che i suoi dati e le informazioni

che immette sul sito non verranno mai cedute o peggio vendute ad altri per i motivi più disparati ma quasi mai trasparenti. Abbiamo scelto di puntare sulla qualità e sulla legalità invece che sui numeri e siamo convinti che la scommessa sarà vincente». Un lavoro "controcorrente" e certamente più difficile e complesso ma che sta suscitando l'interesse anche della "concorrenza" visto che, ogni giorno, si registra un numero crescente di tentativo, da parte di operatori non abilitati, per cercare di entrare a far parte della Community. Tentativi respinti perché solo gli operatori iscritti con codice Ateco regolare possono accedere e operare.

«Lo scopo della Federazione - ha ricordato **Fabrizio Segalerba**, Segretario nazionale - è proprio quello di far crescere quello che è il livello qualitativo professionale dei propri associati ma contestualmente dell'intera categoria degli agenti immobiliari.

Per crescere è necessario organizzare degli eventi dei momenti informativi come quello di oggi per far sì che la categoria sia al centro di quello che è il mercato immobiliare ma ne sia al centro da attore protagonista».

Al convegno è intervenuto anche **Paolo Righi** Past President FIAIP e Founder di Auxilia Finance ed Amministratore Unico di The Business Partners che ha ribadito: «L'uso di strumenti innovativi - ha spiegato Righi - è anche un nuovo modo di comunicare per centrare l'attenzione del cliente sulla professionalità dell'agente immobiliare e per mettere a sua disposizione nuovi servizi innovativi per facilitare il processo di vendita che, per molti aspetti è difficoltoso.

Fiaip, anche su questo fronte, con tutte le sue società controllate, è presente per dare un servizio innovativo sia agli agenti immobiliari che ai consumatori».



# SAVONA

## FIAIP JUNIOR SAVONA: UN SOSTEGNO PER I GIOVANI AGENTI IMMOBILIARI

a cura di **Marco Piacenza**

A Savona, il progetto “FIAIP Junior” sta dando ottimi risultati nel supportare i giovani agenti immobiliari all’inizio della loro carriera. Avviata tre anni fa, questa iniziativa è nata dalla collaborazione tra il Presidente Provinciale Fabio Becchi e la Delegata per la Formazione Laura Tiloca, con Klara Piacenza come referente. Il progetto offre un corso propedeutico, organizzato con l’ente di formazione Futura, finalizzato al superamento dell’esame di abilitazione. Il corso fornisce conoscenze tecniche e giuridiche, integrandole con lezioni aggiuntive e simulazioni d’esame. **Fabio Becchi** spiega:

“In questo contesto si consolidano i rapporti con gli aspiranti agenti, accompagnandoli all’esame con il supporto del Collegio FIAIP Savona e di Laura Tiloca”. La qualità della formazione non solo determina il successo individuale, ma eleva anche gli standard della professione, garantendo un servizio di alta qualità ai clienti e promuovendo la fiducia nel mercato immobiliare. Durante il corso, gli aspiranti agenti entrano in contatto con la vita federativa, partecipando ai corsi come uditori e trovando supporto tra i colleghi. L’interazione tra agenti Senior e Junior

è fondamentale per la crescita e l'innovazione. **Klara Piacenza**, coadiuvata da **Nadya Sokolova**, evidenzia: "Gli agenti Senior hanno molto da insegnare ai nostri Junior, e viceversa, i Junior possono offrire nuovi stimoli e idee". Questa sinergia crea un ambiente di lavoro dinamico, dove l'esperienza si combina con l'innovazione e con le nuove tecnologie. Il progetto offre anche opportunità di accesso al credito, con agevolazioni per i nuovi agenti grazie a una convenzione con Banco BPM. **Valentina Rebella**, Segretario FIAIP Savona, afferma: "Il Progetto FIAIP Junior a Savona si distingue per il suo impegno nel supportare i Junior. Questo impegno dimostra la volontà di creare un ambiente favorevole per la crescita professionale delle nuove generazioni". Investire nei giovani professionisti è essenziale per garantire un futuro di successo nel settore immobiliare. Creare un ambiente di supporto e

formazione prepara agenti eticamente consapevoli e pronti ad abbracciare l'innovazione.

Il Progetto Junior FIAIP Savona è un modello virtuoso di integrazione e crescita nel mondo immobiliare promuovendo valori come l'etica professionale, la trasparenza e la collaborazione tra colleghi e combattendo l'abusivismo nel settore immobiliare. Offrendo formazione di qualità e supporto continuo, mira ad elevare gli standard professionali. In conclusione, il Progetto Junior FIAIP Savona rappresenta molto più di una semplice opportunità formativa. È un punto di riferimento per i giovani aspiranti agenti, distinguendosi come un modello di integrazione e crescita nel mondo immobiliare.

FIAIP Savona, con il suo Progetto Junior, dimostra di essere in prima linea nella missione di costruire un futuro di competenza, trasparenza e professionalità.



# MONZA E BRIANZA

**LO SPORTELLO IMMOBILIARE CIVICO “TARGATO” FIAIP MONZA E BRIANZA “ESTENDE I CONFINI”. ORNAGO (MB) SEGUE CONCOREZZO (MB) NELL’OFFRIRE IL NUOVO SERVIZIO AI CITTADINI**

a cura di **Giuseppe Corapi**, Fiaip Monza e Brianza

Dopo l'inaugurazione dello scorso 4 aprile a Concorezzo, il 23 Maggio 2024 è stata la volta del Comune di Ornago ad inaugurare il nuovo S.I.C. per i propri Cittadini. Dopo il varo dell'iniziativa grazie alla Collaborazione “apripista” dell'amministrazione di Concorezzo nella persona del Sindaco Mauro Capitano (rieletto alle ultime amministrative) anche la Giunta di Ornago capitanata dal Sindaco Daniel Siccardi (anche lui riconfermato alle ultime amministrative) ha deciso di istituire lo Sportello Immobiliare Civico per i propri Cittadini.

Lo sportello offre ai cittadini prima assistenza di orientamento in tematiche legate al mondo degli immobili, con l'obiettivo di fornire consulenza qualificata e gratuita su:

1. Suggerimenti su documentazione, accertamenti preliminari, regolarità urbanistica, ispezioni catastali, vendibilità immobiliare;
2. Commercibilità Immobili in presenza di Diritti Reali “diversi” (Diritto di Abitazione, Donazione, Usufrutto, Nuda Proprietà, Multi-Proprietà);
3. Commercibilità degli Immobili in



- presenza di Persone Giuridiche;
4. Commerciabilità degli Immobili in caso di Successioni, Minorenni o Interdetti;
  5. Aspetti Impiantistici ed Energetici legati alla Commerciabilità degli Immobili;
  6. Aspetti Generali e Burocrazia sulla Commerciabilità degli Immobili;
  7. Aspetti Urbanistici legati alla Commerciabilità degli immobili;
  8. Aspetti Commerciabilità in presenza di Procedure Esecutive sugli Immobili;
  9. Aspetti Condominiali per Commerciabilità degli Immobili;
  10. Aspetti Catastali legati alla Commerciabilità degli Immobili;
  11. Aspetti Legati alla Contrattualistica e Fiscalità nelle Locazioni
  12. Informazioni specifiche sul Canone Concordato;
  13. Il SIC vuole essere un servizio di valore per tutti i cittadini;
  14. un luogo sicuro dove ricevere informazioni di orientamento nel mondo immobiliare;
  15. Un esempio di fattiva collaborazione tra le Istituzioni e il tessuto produttivo locale organizzato in Associazione a vantaggio dei Cittadini.
- Il Direttivo FIAIP-MB è da sempre impegnato nella ricerca di iniziative che possano avvicinare i propri Associati ai Cittadini.
- Con lo Sportello Immobiliare Civico si è concretizzato un progetto in grembo da tempo e il gradimento espresso per l'iniziativa dai Cittadini fin dai primi incontri fa ben sperare e ci pone l'obiettivo di replicare questo Servizio nei territori dove ci saranno associati FIAIP disponibili. Un ringraziamento speciale va all'Amministrazione di Concorezzo e a coloro che, a nome del Direttivo, impegno e la loro dedizione si sono prodigati per trasformare un sogno in realtà (Fabrizio Zane, Giuseppe Lovaglio, Aldo Villa, Sergio Cavallo Sabic e Giuseppe Corapi) definendo i dettagli di un Proto-

collo di adesione attento ed equilibrato nel rispetto delle Istituzioni e dei Cittadini.

Il Sindaco di Concorezzo **Mauro Capitanio** ha commentato: "L'Amministrazione Comunale è sempre attenta alle esigenze dei cittadini, e con questo nuovo servizio vogliamo dare un supporto concreto a chi si trova ad affrontare la compravendita o la locazione di un immobile. La collaborazione con FIAIP Monza e Brianza ci garantisce la professionalità e la competenza necessarie per offrire un servizio di alta qualità". Il Presidente di FIAIP Monza e Brianza, **Fabrizio Zane**, ha aggiunto: "Siamo orgogliosi di collaborare con il Comune di Concorezzo per l'attivazione di questo sportello, che rappresenta un esempio virtuoso di collaborazione tra pubblico e privato. I nostri agenti immobiliari saranno a disposizione dei cittadini per fornire loro consulenza qualificata e gratuita su tutte le questioni legate al mercato immobiliare". Lo Sportello Immobiliare Civico di Concorezzo rappre-

senta un servizio innovativo e utile per i cittadini, che potranno beneficiare di un supporto concreto e di una consulenza qualificata in un settore complesso e delicato come quello immobiliare. Il Sindaco di Ornago (MB) Daniel Siccardi ha commentato: ci auguriamo che i Cittadini possano apprezzare questa iniziativa supportata dai Professionisti della FIAIP Monza e Brianza che ci garantisce un adeguato livello di professionalità.

Dichiarazione del Presidente FIAIP Monza e Brianza: "Siamo orgogliosi di aver contribuito alla nascita del primo Sportello Immobiliare Civico di Concorezzo. Questo servizio rappresenta un importante punto di riferimento per i Cittadini e conferma l'impegno di FIAIP nel mettere la Professionalità dei propri Associati al servizio della comunità." Lo sportello è operativo con giorni/orari diversi a seconda del Comune.

Per prendere appuntamento è possibile scrivere a [sic@monzaebrianza.fiaip.it](mailto:sic@monzaebrianza.fiaip.it) e attendere conferma.





# TOSCANA

## LOCAZIONI BREVI AD USO TURISTICO: IN TOSCANA ANALIZZATE TUTTE LE NUOVE OPPORTUNITÀ E GLI IMPATTI DEL NUOVO REGOLAMENTO EUROPEO

Simone Beni (Fiaip Toscana): “Basta soluzioni spot che creano solo confusione, serve una completa riforma delle norme”

In arrivo **nuove regole** sugli **affitti brevi ad uso turistico**: una banca dati europea e un sistema di registrazione nazionale con un **CIN** (codice identificativo nazionale) obbligatorio. Grazie al decreto del Ministero del Turismo del 6 giugno 2024 viene istituita la Banca dati nazionale delle strutture ricettive degli immobili in locazione breve o per finalità turistica (BDSR) e disciplinata per la prima volta nel Paese la modalità di interoperabilità tra la banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve

o per finalità turistica e le banche dati regionali e delle province autonome, al fine di definire a livello nazionale una procedura unica di assegnazione del CIN e contrastare così forme irregolari di ospitalità. “Urge una regolamentazione chiara a garanzia degli utenti e una **riforma delle locazioni** che possa evitare di penalizzare cittadini ed operatori. Gli affitti ad uso turistico sono una grande opportunità e una risorsa per lo sviluppo economico territoriale e per il turismo nella nostra regione.”



A dichiararlo è stato il Presidente Fiaip Toscana **Simone Beni** intervenendo al Convegno sulle “**Locazioni Brevi Turistiche**”, che si è svolto nei giorni scorsi a **Viareggio** e ha visto in una tavola rotonda un confronto diretto e costruttivo sul tema delle locazioni brevi turistiche a cui hanno partecipato i players del settore immobiliare, insieme agli amministratori della città di Viareggio e della Versilia e molti rappresentanti di Ordini, Associazioni di categoria e cittadini. Analizzate, dopo la recente approvazione del Regolamento Europeo sulla raccolta e condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione a breve termine, l’impatto per l’immobiliare, le novità europee, le opportunità e le prospettive future per le imprese, gli agenti immobiliari ed i property managers in un comparto in grande espansione nel Paese.

Presenti, tra gli altri, il presidente nazionale FIAIP **Gian Battista Baccarini**, la presidente regionale di Confedilizia **Barbara Gambini**, il presidente Pro.Loca.

Tur **Dario Pileri**, il presidente FIAIP Toscana **Simone Beni**, il direttore generale di Auxilia Finance **Roberto Bassani**, il presidente di FIAIP Pisa-Lucca **Armando Barsotti** e in collegamento da Venezia il vice presidente del Centro Studi FIAIP **Marco Bettiol**. Numerosissime poi gli esponenti delle istituzioni e di associazioni di categoria interessate dalla nuova normativa che sono intervenuti e che si sono confrontati sul nuovo regolamento europeo per semplificare gli adempimenti sugli affitti brevi, sul CIN unico per identificare ogni immobile messo in locazioni, e sulle nuove normative previste dal Ministro del Turismo Santanchè. Tra i presenti l’assessore al Turismo del Comune di Viareggio **Alessandro Meciani** che ha ribadito l’importanza delle locazioni brevi in tutta la costa della Versilia e di come siano complementari con l’attività di ricettività degli albergatori per accogliere i turisti provenienti da tutto il mondo, il componente **Marco Marvaso** del Consiglio Notarile di Lucca, la

presidente dell'Ordine degli Architetti di Pisa **Patrizia Bongiovanni**.

“Questo incontro – ha sottolineato il presidente di FIAIP Toscana, Simone Beni – è stato fortemente voluto per comprendere meglio il comparto delle locazioni brevi, turistiche o meno, per dar modo a chi si occupa delle politiche abitative di prendere atto che non si tratta di un fenomeno fine a sé stesso, che alimenta soltanto il proprio settore”. “Sempre più proprietari – ha proseguito il presidente di FIAIP Toscana Beni – temono di incorrere negli inconvenienti di una locazione lunga e sono di fatto costretti ad affittare la propria casa per brevi periodi. Le paure sono molteplici: non ricevere il canone pattuito, riottenere la propria abitazione a fine locazione o trovarsi a dover ristrutturare completamente la propria casa alla riconsegna. Da qui è emersa forte e chiara la necessità di un completo cambio di approccio nei confronti delle locazioni, tutte, partendo quindi da una totale riscrittura delle norme che attualmente la regolano, obsolete e fuori dal tempo e dalle esigenze”

“Abbiamo voluto affrontare il tema dell'uniformità di informazioni a livello europeo – ha ribadito **Armando Barsotti**, presidente Fiaip per la provincia di Lucca – con lo scopo di eliminare il sommerso e gli abusivi, rendendo il mercato legittimo anche da un punto di vista fiscale”. Il Convegno, che è stato moderato dal giornalista economico Vincenzo Campo, ha analizzato inoltre nel dettaglio la nuova normativa europea sulle locazioni, con l'introduzione di una banca dati unica europea e le implicazioni per gli operatori e gli utenti del nuovo CIN unico per gli immobili turistici. E si è parlato della recente bocciatura del TAR della Tosca-

na alla “**delibera Nardella**” sugli affitti brevi a Firenze, con la quale l'ex sindaco del capoluogo toscano aveva introdotto il divieto di affittare per periodi brevi immobili ubicati nell'area Unesco del centro storico di Firenze. Sull'argomento è intervenuto il presidente nazionale FIAIP, Gian Battista Baccharini: “Una sentenza ‘giusta’ che tutela il diritto di proprietà e i risparmi di molte famiglie italiane e che auspichiamo faccia riflettere l'amministrazione comunale fiorentina sul fatto che la soluzione alle problematiche dell'overtourism, dello spopolamento del centro storico e, soprattutto, dell'emergenza abitativa, non è da ricercarsi nell'introduzione di divieti o limitazioni alle locazioni turistiche, come dimostra l'esperienza fallimentare di questi mesi di Firenze ma anche di molte capitali europee. Servono, invece, adeguate politiche abitative che, da una parte, possano garantire un'offerta pubblica di case a canoni accessibili, e dall'altra, tutelare e incentivare i privati nell'affittare per periodi medio-lunghi”. E nel suo intervento **Barbara Gambini**, presidente di Confedilizia Toscana ha sottolineato come “va considerato che il settore vale oltre il 10 per cento del pil nazionale, considerando l'indotto, che viene da questo tipo di locazioni – precisa Gambini – quindi va incentivato non ostacolato. Senza che le città si impoveriscono. Gli affitti brevi non sono la causa dello spopolamento dei centri storici: deriva da altri motivi, come servizi, collegamenti e vivibilità. E lo vediamo in città come New York dove l'unico risultato delle limitazioni è stato far schizzare alle stelle le camere degli alberghi. Limitare gli affitti brevi favorisce solo il settore alberghiero”. E **Gian Battista Baccharini**, presidente nazio-

nale Fiaip, è tornato sulla decisione del Tar in merito agli affitti brevi a Firenze. “Molti Comuni in Italia sono incapaci di gestire la gentrificazione – ha dichiarato Baccarini – e sopperire così alla mancanza di case, per questo molti sindaci danno la colpa alle locazioni turistiche, senza voler davvero risolvere la questione abitativa in molte città.

A Firenze il Tar ha bocciato la delibera fatta prima delle elezioni europee, con la quale Nardella è andato alla pancia dei cittadini. Ed anche molti albergatori sono per altro contro le locazioni brevi, perché pensano sia concorrenza sleale, tralasciando che spesso hanno loro stessi acquistato palazzine intere dove fanno questo tipo di affitti turistici.”

## CONDIVIDERE PER CRESCERE: UN NUOVO APPROCCIO AL MERCATO DEL CREDITO E IMMOBILIARE A SUPPORTO DELLA CLIENTELA PER UN CREDITO SOSTENIBILE

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



La recente Convention Nazionale 2024 di Auxilia Finance, intitolata “Condividere,” ha esplorato l’importanza del concetto di condivisione in un mercato in costante evoluzione. Auxilia Finance promuove una cultura di collaborazione e scambio di conoscenze tra i propri consulenti del credito, garantendo un continuo aggiornamento e una crescita professionale costante. Questo approccio permette di offrire un servizio sempre migliore ai clienti, assicurando che i collaboratori siano sempre informati sulle ultime novità del settore.

Anche con i partner bancari, la collaborazione è essenziale: si condividono valori, obiettivi, risorse e competenze per sviluppare un modello di servizio innovativo e

personalizzato. Questo approccio sinergico permette di soddisfare al meglio le esigenze di una clientela sempre più diversificata, offrendo soluzioni su misura.

Infine, con i propri clienti Auxilia Finance si impegna a condividere in maniera costante informazioni chiare e trasparenti, guidandoli con competenza attraverso il mondo del credito ed offrendo loro supporto continuo e soluzioni personalizzate. Questo impegno è particolarmente significativo in un contesto in cui l’Italia sta vivendo un fenomeno di “desertificazione bancaria”, con la chiusura di numerosi sportelli soprattutto nelle aree rurali e nei piccoli centri urbani.

Tale trasformazione del panorama bancario rappresenta una sfida, ma anche un’opportunità per Auxilia Finance. Con gli istituti che si ritirano dal territorio, si crea uno spazio per nuovi attori che possono offrire servizi personalizzati e vicini alle esigenze dei clienti. Il nostro scopo è di approfittare di questo spazio per essere sempre più presenti sul territorio, garantendo un supporto diretto e immediato.

Attraverso la condivisione delle informazioni e delle risorse, i professionisti del credito offrono un supporto migliore e più tempestivo sia ai clienti che agli agenti immobiliari. La rete capillare di consulenti è pronta a rispondere alle esigenze del mercato, fornendo soluzioni personalizzate.



zate e assistenza continua. Tale metodo permette di essere non solo un punto di riferimento nel settore del credito, ma anche un partner affidabile per gli attori del settore immobiliare.

Negli ultimi anni, abbiamo osservato come la comunicazione positiva possa generare un clima di fiducia e ottimismo. Nel 2023, la narrativa sui tassi d'interesse era caratterizzata da pessimismo, influenzando negativamente il mercato. Tuttavia, nel 2024, nonostante i tassi rimanessero invariati, una comunicazione più favorevole ha creato un ambiente di tranquillità e fiducia, stimolando nuovamente le richieste di acquisto immobiliare, mutui e prodotti di credito.

Le richieste di accesso al credito sono differenti rispetto al passato, poiché il mercato sta cambiando e, con esso, i target di riferimento con cui professionisti del settore creditizio devono interfacciarsi. Da una parte, le nuove generazioni digi-

tali, abituate tempi di risposta immediati, spesso non possiedono le conoscenze necessarie per navigare nel mondo del credito. Questi giovani, pur essendo nativi digitali e abituati a un accesso immediato alle informazioni e ai servizi, si trovano spesso disorientati di fronte alla complessità delle decisioni finanziarie. I consulenti di Auxilia Finance sono chiamati a guidarli, offrendo loro il supporto e le informazioni necessarie per fare scelte consapevoli. Questo include l'educazione finanziaria, la pianificazione delle spese e la comprensione delle diverse opzioni di credito disponibili, per aiutare i giovani a costruire un futuro finanziario solido e sostenibile. A tal proposito, durante la Convention è stato ufficialmente presentato l'importante accordo di convenzione stipulato tra Auxilia Finance e Adiconsum, storica associazione a tutela dei consumatori che prevede l'implementazione di un servizio di check-up creditizio gratuito,

ideato per offrire ai clienti un'adeguata educazione finanziaria e gli strumenti necessari per valutare e scegliere tra diverse soluzioni di credito.

D'altra parte, l'invecchiamento della popolazione rappresenta una nuova sfida. Gli anziani, con esigenze specifiche e differenti rispetto ai giovani, costituiscono un segmento di mercato in crescita. L'Italia è uno dei paesi con la popolazione più anziana al mondo, e questo trend demografico crea una domanda crescente per prodotti finanziari che rispondano alle necessità degli anziani, come la gestione del patrimonio, le pensioni e le soluzioni di finanziamento per la salute e il benessere. Il portafoglio prodotti di Auxilia Finance è molto vasto ed in continuo aggiornamento, motivo per cui potrà rispondere a tutte le diverse esigenze di ogni tipologia di persona con soluzioni innovative e su misura, dalla cessione del quinto della pensione, al prestito vitalizio, a finanziamenti per le aziende e nuovi prestiti personali sempre più veloci e digitali.

La condivisione di idee, linee guida, obiettivi e strategie è alla base dell'innovazione e della crescita nel settore del credito e immobiliare. Attraverso una collaborazione stretta e costante con tutti gli attori del mercato, è possibile costruire un futuro sostenibile e prospero. La nostra missione è governare efficacemente il settore, rimanendo sempre al passo con le nuove sfide e opportunità. Auxilia Finance si impegna a mantenere una comunicazione aperta e positiva, a condividere informazioni e a lavorare a stretto contatto con tutti i propri partner e clienti. Questo approccio non solo rafforza la nostra posizione nel mercato, ma crea anche un ambiente di fiducia e collaborazione che beneficia tutti i partecipanti. Il nostro impegno per una condivisione autentica e trasparente si traduce in un miglioramento continuo del nostro servizio, consentendoci di rispondere prontamente alle esigenze dei clienti e della nostra rete di partner del mondo immobiliare e bancari.

## COMUNICARE IL REAL ESTATE NELL'ERA DIGITALE

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

In un mondo che cambia velocemente, anche la comunicazione deve stare al passo con i tempi e il settore immobiliare non può che adattarsi ai grandi cambiamenti in corso. Anche per le imprenditrici di FIAIP DONNA, comunicare in modo efficace il Real estate è un'azione di vitale importanza, dalla promozione della vendita, all'accelerazione del passaparola, fino all'instaurazione di fiducia con potenziali acquirenti,



raccontare al meglio la propria attività è diventato di primaria importanza.

Un buon piano di comunicazione immobiliare è dunque fondamentale, soprattutto laddove la concorrenza è elevata ed occorre ottenere quanto più possibile l'attenzione di possibili compratori o venditori. Al contempo, esso non può più basarsi solo sugli strumenti tradizionali, come la pubblicità radiofonica o cartacea, ma è necessario integrarla con nuove strategie di marketing: sito web, mailing list ma soprattutto social network, ognuno con le proprie caratteristiche, i propri contenuti e i propri strumenti di comunicazione. Da dove iniziare? Innanzitutto scegliendo la giusta piattaforma social, per poi definire un obiettivo raggiungibile, che corrisponda quanto più possibile al target ideale di riferimento. In secondo luogo, occorre creare un'identità personale, ovvero una solida presenza online del brand. Infine comunicare e monitorare, due azioni che vanno di pari passo e che permettono di ottimizzare insights, pubblico e risultati. Di quali piattaforme social stiamo parlan-



do? Sicuramente Instagram, che è una grande opportunità per tutte quelle aziende la cui attività tocca la sfera vi-

suale e quindi anche per un'agenzia Real estate al femminile, poiché consente di mostrare in modo accattivante gli immobili in vendita.

Postare foto di alta qualità e utilizzare in modo strategico gli hashtag sono le regole fondamentali per creare engagement. Youtube permette di caricare video tour a 360° o video di immobili ad esempio realizzati con i droni, oppure interviste e commenti. Con Facebook si ha l'opportunità di intraprendere conversazioni con i clienti, potenziali o attuali, e di fornire loro un feedback immediato: questa piattaforma, quindi, non deve assolutamente mancare nella strategia social di un'agenzia immobiliare. Infine LinkedIn ha nuove funzionalità per effettuare ricer-



che più mirate e targettizzate, diventando così lo strumento privilegiato per la formazione di una community online.

Ma cosa può pubblicare un'agenzia immobiliare sui social media? Dipende dal tipo di comunicazione che si intende seguire, sicuramente la strategia migliore è quella di creare un giusto mix fra notizie informative e post più emozionali ed esperienziali, che possano conquistare la fiducia del pubblico. Interagire con i follower, rispondere alle domande, stimolarli con quiz, domande e sondaggi è sicuramente un metodo efficace per fidelizzare la clientela e invogliarla a seguire tutte le attività dell'agenzia.

In conclusione, essere presenti sui canali social significa instaurare un contatto diretto con potenziali venditori e acquirenti e nella nuova era comunicativa è ormai indispensabile farne parte.

## Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

### **Banche: Bankitalia, a maggio tassi mutui casa in lieve calo al 4,04%**

In maggio i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 4,04% (4,09% in aprile); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno e' stata del 10% (14 nel mese precedente). Lo rende noto Bankitalia, secondo cui, il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,66% (10,59 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,38% (5,30 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,72%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,14%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all'1,05% (1,04 nel mese precedente).

### **Immobiliare: patrimonio fondi globali +4,5% a 4.650 mld in 2023, Europa 1.600 mld**

Il complicato scenario socio-economico mondiale non sembra aver avuto ripercussioni sul mercato del risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits, in crescita nel corso dell'ultimo anno. Secondo un report di Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, presentato a Milano, il patrimonio di fondi quotati, non quotati e reit a fine 2023 ha raggiunto, a livello globale,

4.650 miliardi di euro, +4,5% rispetto al 2022, con i reit che concentrano circa il 76% del patrimonio complessivo. La fase espansiva dei fondi immobiliari prosegue anche in Europa, dove sono cresciuti numericamente e in termini di patrimonio: complessivamente sono operativi 1.973 fondi e 276 reit, con un patrimonio complessivo pari a 1.600 miliardi di euro (4,6 punti percentuali di incremento). Il peso dei fondi europei sul patrimonio complessivo nel mondo rimane stabile e pari al 34,4%, ma cresce in volume e conferma il ciclo positivo degli ultimi anni. A fine 2023 il patrimonio gestito in Europa dagli otto Paesi principali ha toccato i 943 miliardi, poco meno dell'anno precedente (946 miliardi). In dieci anni il patrimonio è quasi triplicato con 2.000 fondi immobiliari attivi. La Germania continua a dominare la classifica europea per dimensione, seguita da Lussemburgo, Francia e Italia che ha un patrimonio di 114 miliardi. La performance media è del 2,2% in Europa, con l'Italia a 1,9%. Secondo il report, il comparto dei fondi immobiliari italiani, con un peso sul resto dei veicoli europei di oltre il 12%, continua a registrare un trend di crescita deciso. Il suo Nav a fine 2023 ha raggiunto 114 miliardi di euro, con un incremento dell'8,6% sull'anno precedente. Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente da 60 Sgr e 640 fondi attivi arriva a 131 miliardi, con un incremento del 6,5% sul 2022. Le previsioni per il 2024 sono per un incremento del Nav del 5,3% e del patrimonio del 4,6%, il numero dei veicoli potrebbe

raggiungere le 660 unità. 'Il 2024 sarà un anno ideale per gli investimenti value-add', ha detto Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari, sottolineando che 'il percorso verso un real estate più sostenibile trova sostegno da parte degli investitori disposti ad assumersi maggiori rischi in cambio di rendimenti più elevati'. Il calo dell'inflazione riporta l'attenzione verso il settore degli uffici più moderni e il living è l'asset class dove si concentra la più elevata attenzione degli operatori internazionali.

#### **Immobili: Istat, prezzi abitazioni -0,1% nel I trimestre, +1,7% tendenziale**

Nel primo trimestre 2024 l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente mentre ha segnato un aumento dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2023 (era +1,8% nel quarto trimestre 2023). Lo comunica l'Istat aggiungendo che l'aumento tendenziale dell'Indice è da attribuire soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti che salgono dello 0,8% (in accelerazione). Questi andamenti si manifestano in un contesto di calo dei volumi di compravendita (-7,2% la flessione tendenziale registrata nel primo trimestre 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -3,3% del trimestre precedente).

#### **Immobiliare: Agenzia Entrate, in 2023 battuta d'arresto per non residenziale**

Nel 2023 si è interrotta la crescita che,

dal 2014, accompagna il settore immobiliare non residenziale in Italia, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. E' quanto emerge dal 'Rapporto immobiliare 2024. Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva', realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Assilea. Eterogeneo l'andamento delle categorie degli immobili non residenziali. In particolare, il segmento dei negozi ha mostrato una crescita significativa: oltre 40mila le unità scambiate lo scorso anno, circa 1.800 in più rispetto al 2022 (+4,5%). In calo, invece, le compravendite di uffici (-1%) e di immobili produttivi (-3,8%). Per quanto riguarda il leasing, a fine 2023, il 9,7% delle imprese italiane aveva un contratto di leasing in essere mentre nel corso dello stesso anno sono stati stipulati 2.713 contratti per un valore di 2,8 miliardi di euro. Dopo il rallentamento osservato nel 2022 (-3,4%) il 2023 si è chiuso con uno +0,5% in termini di valore dei nuovi contratti, a fronte di una contrazione del numero di operazioni rispetto all'anno precedente (-13,8%). Se si fa focus sul 'nuovo stipulato', emerge la prevalenza degli immobili industriali - sia in valore sia in numero contratti - seguiti da quelli commerciali.

#### **Case-green: Ance, 1.450.000 edifici da ristrutturare entro il 2035**

Per rispettare gli obiettivi disegnati dalla direttiva europea sulle 'case green' bisognerà ristrutturare 1 milione di edifici da ora al 2030 e altri 450mila dal 2031 al 2035. La previsione è dell'associazione costruttori. Si tratta di un obiettivo am-

bizioso, segnala la presidente dell'Ance Federica Brancaccio, e 'per raggiungerlo serve un ventaglio di soluzioni tra cui incentivi fiscali e nuovi strumenti finanziari'. 'Grazie al Superbonus però - si sottolinea - non partiamo da zero. I risparmi energetici conseguiti ci permettono di partire da una posizione più avanzata'.

### **Superbonus: nel 2023 balzo esposti a Bankitalia su tempi risposta banche**

Forte incremento degli esposti alla Banca d'Italia sul superbonus da parte di consumatori e imprese lo scorso anno. Lo rileva la Relazione di via Nazionale sugli esposti dei clienti di banche e intermediari. Nel caso della cessione dei crediti fiscali, in particolare per il Superbonus 110%, gli esposti sono stati 276, il 60% in più rispetto all'anno precedente (173). I disservizi e i tempi lunghi di evasione delle pratiche hanno caratterizzato le lamentele di consumatori (57%) e imprese, condomini e associazioni (43%). Su questo tema, rileva la Banca d'Italia, 'hanno influito le modifiche normative che hanno determinato un incremento dei controlli da parte delle banche per verificare la fattibilità tecnica' delle operazioni di cessione. L'esposto a via Nazionale si è rivelato efficace: in quasi il 55% dei casi segnalati, a seguito della presentazione dell'esposto, l'operazione legata al Superbonus è ripartita anche grazie ai solleciti effettuati dalla banca nei confronti della società esterna delegata. Nel primo trimestre di quest'anno gli esposti sul Superbonus sono in netto calo rispetto allo stesso periodo del 2023.

### **Costruzioni: Brancaccio (Ance), qualificazione anche per lavori privati**

Per aumentare la sicurezza dei cantie-

ri serve 'la qualificazione delle imprese edili anche per i lavori privati, come già avviene per i lavori pubblici'. Lo ha detto la presidente dell'Ance Federica Brancaccio, nel corso dell'assemblea dell'associazione che si è svolta a Roma il 18 giugno. Brancaccio riconosce al ministro del Lavoro Marina Calderone 'il merito di aver avviato un proficuo confronto con tutte le parti sociali e una seria riflessione sul tema della sicurezza, rafforzando anche il sistema dei controlli. Ma noi vogliamo ancora di più'. 'La patente a crediti interviene infatti dopo e in senso sanzionatorio - ha aggiunto Brancaccio - mentre il modello che abbiamo in mente è quello di un'impresa qualificata, con una reputazione e un futuro da preservare. Un'impresa che sa garantire il risultato del proprio lavoro, riferimento per un'occupazione stabile e sicura e sinonimo di correttezza ed onestà'.

### **Costruzioni: Ance, investimenti giù del 7,4% nel 2024 con addio a Superbonus**

Chiusa la stagione del Superbonus si annuncia un 2024 di passione per le costruzioni. In base alle previsioni comunicate dall'Ance, durante l'assemblea dell'associazione costruttori che si è tenuta lo scorso 18 giugno a Roma, quest'anno gli investimenti chiuderanno in calo del 7,4% rispetto all'anno scorso. In particolare, sarà il settore della riqualificazione a soffrire di più: il contraccolpo dell'addio ai maxi-incentivi farà crollare di ben il 27% gli investimenti nel recupero edilizio. Il deciso aumento degli investimenti in opere pubbliche, sostenuto dai progetti legati al Pnrr, stimato in un +20%, non sarà sufficiente a controbilanciare la pesante caduta delle riqualificazioni anche perché nel 2024 sono previsti in calo

anche gli investimenti in nuove abitazioni (-4,7%) e nel non residenziale privato (-1%).

### **Cdp: investe con Inps in progetto senior housing da 300 appartamenti a Roma**

Cdp investirà accanto a Inps nella prima iniziativa del progetto di senior housing 'Spazio Blu' che riguarda la riqualificazione di nove edifici in un complesso immobiliare ex Inpgi nel quartiere Camilluccia-Trionfale, per un totale di circa 300 appartamenti, che saranno adattati alle esigenze degli abitanti, per lo più over 65. Il valore del progetto è stimato in 130 milioni di euro, di cui 100 relativo al valore degli immobili e 30 per la riqualificazione. Gli immobili sono di proprietà di Inps che li apporterà nel comparto di un suo fondo mentre Cdp Real Asset Sgr, attraverso il proprio fondo di fondi Fnas, apporterà risorse per il piano di ristrutturazione e adeguamento. Il fondo sarà gestito da Investire Sgr e alla componente immobiliare - che prevede interventi di efficientamento energetico, l'utilizzo della domotica e della tecnologia per favorire l'accessibilità ma anche la creazione di spazi di socializzazione - affiancherà una componente sociosanitaria attraverso 'Gemelli a Casa', il servizio di assistenza domiciliare in regime privato della Fondazione Policlinico Gemelli. Il progetto coniuga 'gli aspetti demografici legati all'invecchiamento della popolazione con l'housing sociale', ha detto il ceo di Cdp Dario Scannapieco, e con 'l'aspetto qualificante della partnership con il Gemelli' per il monitoraggio sanitario dei residenti. Sotto il profilo immobiliare, ha aggiunto, è inoltre 'l'opportunità di creare un asset class non ancora consolidata e

che necessita di investimenti: l'obiettivo di Cassa è stimolare il mercato e portare anche in Italia dei modelli già sviluppati all'estero rendendo il social housing una asset class investibile'. 'Facendo una proiezione al 2042 su come si stanno evolvendo le famiglie possiamo dire che si ridurranno le coppie con figli, aumenteranno quelle senza figli e le persone sole e anziane - ha detto Andrea Montanino, direttore Strategie settoriali e impatto di Cdp - Questo avverrà in un contesto abitativo che non è più adatto a persone sole e anziane: l'80% della popolazione anziana vive in case di proprietà ma l'età di queste case è spesso superiore ai 50 anni e presenta caratteristiche di inadeguatezza. In questo contesto l'opzione verso cui si sta andando è il senior living e il care living: un asset class su gli investimenti a livello europeo sono stati a circa 4 miliardi di euro fino alla metà del decennio scorso e oggi si assestano sui 6-7 miliardi di euro l'anno, ma la quota di investimento in Italia è molto limitata: è un mercato poco sviluppato'. Il progetto Spazio Blu, ha sottolineato Valeria Vittimberga, direttore generale di Inps - 'punta a mettere a servizio una parte dei nostri asset immobiliari, integrandoli nel sistema di assistenza. Si tratta di un approccio sempre più orientato verso la presa in carico dell'anziano come risorsa che non va istituzionalizzata ed emarginata, ma inserita in una dimensione multidimensionale capace di valutare in modo organico le sue necessità. In questo senso, il patrimonio dell'Istituto sarà sempre più valorizzato con operazioni non meramente finanziarie ma con finalità sociali'. 'A Roma - ha aggiunto - abbiamo altri immobili interessanti da prendere in considerazione' per iniziative come questa:

‘partiamo con questa sperimentazione e poi vediamo come implementarla’ in altri contesti. ‘L’abitare sociale è un pilastro che guida l’intervento nel settore immobiliare della Cdp - ha detto l’amministratore delegato di Cdp Real Asset Sgr Giancarlo Scotti - Abbiamo iniziato 15 anni fa con il lancio del primo strumento di social housing che è il Fondo Fia; il secondo è il Fondo Fnas che vuole offrire soluzioni abitative per studenti universitari fuori sede e anziani autosufficienti. Vogliamo essere investitori in fondi gestiti da sgr terze che operano sul territorio nazionale e in cui l’investimento di Cassa può essere il motore per far partire le iniziative’. ‘L’iniziativa di Roma, che nasce in accordo con gli attuali abitanti del complesso immobiliare, rappresenta un modello che, grazie a una partnership pubblico-privata, mette assieme competenze finanziarie, track record residenziale e nelle infrastrutture sociali di Investire SGR con i capitali istituzionali attrattivi, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e le competenze di leader nazionali nel settore sanitario’ ha spiegato l’a.d. di Investire Sgr Dario Valentino. Gli appartamenti interessati dall’intervento, ha aggiunto Valentino, sono tendenzialmente grandi (120 mq) per cui l’ipotesi è di un frazionamento e di intervenire con lavori di valorizzazione sia sotto l’aspetto energetico sia nel ripensamento degli spazi. ‘L’idea è di indicare un canone di locazione intorno ai 15 euro al metro quadro, con tutte le utenze incluse’ ha concluso.

### **Cina: in calo i prezzi delle case a maggio, -0,71% su mese e -4,3% su anno**

I prezzi delle case nuove nelle principali città cinesi sono scesi nel mese di maggio. Nelle prime 70 città del paese i prezzi sono calati dello 0,71% rispetto al mese di aprile, quando erano scesi dello 0,58%, secondo i calcoli fatti dal Wall Street Journal sulla base dei dati dell’ufficio nazionale di statistica della Cina. Sulle 70 città prese in esame, a maggio 68 hanno registrato un calo dei prezzi nel mensile, contro le 64 di aprile. Su base annua, a maggio i prezzi delle case nuove sono scesi del 4,3%, contro il calo del 3,51% di aprile. I prezzi sono scesi a maggio in 67 città, contro le 63 di aprile.

### **Usa: richieste nuovi mutui +16%, tassi d’interesse scesi dal 7,07% al 7,02%**

Le richieste di nuovi mutui negli Stati Uniti sono notevolmente aumentate la scorsa settimana, con i tassi d’interesse in lieve calo. La scorsa settimana, le richieste totali sono aumentate di quasi il 16%, secondo i dati della Mortgage Bankers Association. Il tasso d’interesse medio su un mutuo fisso a 30 anni è sceso dal 7,07% al 7,02%. Le domande per rifinanziare un mutuo per la casa, le più suscettibili di cambiamenti settimanali dovuti ai tassi, sono aumentate del 28% la settimana scorsa e sono in rialzo del 28% anche rispetto alla stessa settimana di un anno fa. Le domande per un mutuo per l’acquisto di una casa sono aumentate del 9% in una settimana, per un calo del 12% rispetto a un anno prima.

## FOCUS - SALVA CASA

**Il Salva-casa è legge: da lunedì al via le nuove sanatorie**

Giuseppe Latour

Variazioni essenziali, varianti ante 1977. E, ancora, tolleranze allargate e legittimo affidamento per chi ha ottenuto l'agibilità del suo immobile. Diver-

ranno, di fatto, operative da lunedì le nuove sanatorie del decreto Salva casa. Il Senato, con una procedura rapidissima, il 24 luglio ha chiuso l'esame della legge di conversione del D.L. 69/2024, licenziando il testo modificato dalla Camera; il provvedimento, blindato con la questione di fiducia, è stato approvato con 106 sì, 68 no e un astenuto. Sono bastati due giorni a completare questa lettura a Palazzo Madama: martedì era stato chiuso l'iter della commissione Ambiente e ieri è arrivato l'ok in Aula. Le venti modifiche inserite nel decreto a Montecitorio, allora, si consolidano e diventano legge. Mancano, a questo punto, solo la firma del Capo dello Stato e, poi, la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Il termine per la conversione è il 28 luglio. Probabile, a questo punto, che l'ultimo passaggio (quello della Gazzetta) arrivi tra venerdì e sabato. Al di là del giorno tecnico di entrata in vigore, insomma, le novità del testo saranno pienamente operative dalla prossima settimana. E si misureranno con il mercato soprattutto a partire da settembre.

Quelle di maggiore impatto riguarda-

Il Senato dà l'ultimo via libera al decreto 69 che ora si avvia verso la Gazzetta Ufficiale. Con le 20 correzioni del Parlamento diventano in totale sette le possibilità di regolarizzare

no l'ampliamento del raggio d'azione delle sanatorie. Diventano in totale sette le possibilità di regolarizzare, prendendo varie strade, le difformità picco-

le e grandi. E proprio sulla dimensione delle irregolarità viene confermato il cambiamento più rilevante. Nel nuovo accertamento di conformità, infatti, entrano anche le variazioni essenziali. Si tratta di irregolarità anche molto pesanti, come l'aumento «consistente della cubatura o della superficie di solaio», come spiega il Testo unico edilizia. Dovranno - va sottolineato - essere sempre compatibili con il piano regolatore del Comune nel quale si trova l'edificio interessato dall'irregolarità.

Potranno, con una procedura leggera, essere sanate anche le varianti ante 1977. Si tratta di quei lavori in variante al titolo edilizio, eseguiti prima della legge Bucalossi: la data da tenere presente, in questo caso, è il 28 gennaio del 1977. Prima di questa data, in sostanza, non esisteva la possibilità di regolarizzare modifiche in cantiere. Per questo, molti immobili realizzati in quel periodo risultano, ancora oggi, affetti da pesanti irregolarità. Una procedura di sanatoria leggera ci sarà anche per quei lavori non contestati dai Comuni in fase di rilascio dell'agibilità di un immobile.

Sull'agibilità arrivano le altre grandi novità di questa nuova versione del decreto. Le altezze minime, necessarie per dichiarare agibile un immobile, scendono da 2,70 metri a 2,40 metri. Così come scende la superficie minima: da 28 a 20 metri per i monolocali e da 38 a 28 metri per i bilocali. Questi limiti, però, saranno condizionati a una ristrutturazione che garantisca la salubrità dell'immobile. Anche se potranno beneficiare di un 2% di tolleranza: di fatto, potranno essere leggermente più bassi.

L'applicazione di molte di queste norme è, adesso, nelle mani dei Comuni. Quanto alle sanatorie, infatti, la Ragio-

neria generale dello Stato, in una relazione depositata proprio in Senato, spiega che le nuove regole «potranno determinare un maggior gettito a favore dei Comuni», al momento non quantificabile.

Discorso simile per le nuove norme che consentono di vendere gli immobili abusivi. In questo quadro - ricorda il sottosegretario di Stato al Mit, Tullio Ferrante - i Comuni potranno «utilizzare una parte delle entrate derivanti dalla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e dall'alienazione di immobili interessati da abusi anche per il completamento o la demolizione delle opere incompiute».

## 1

### LE SANATORIE

#### Regolarità più facile per molte difformità

Il cuore del Salva casa è il nuovo articolo 36 bis, che contiene il cosiddetto «accertamento di conformità». Si tratta di una norma che, in partenza, era limitata alle piccole difformità rispetto ai titoli presentati in Comune. Con il passaggio parlamentare ha, però, incamerato anche difformità più pesanti, definite come «variazioni essenziali». Adesso, è possibile sanare anche gli aumenti di cubatura. Resta necessaria una doppia conformità semplificata.

## 2

### LE VIOLAZIONI

#### Cinque scaglioni per le tolleranze

Cambiano le tolleranze costruttive, cioè la differenza tra quanto autorizzato in Comune e quanto realizzato in cantiere. Entro certi limiti queste differenze sono ammesse. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio scorso, sono ammesse tolleranze variabili tra il 2 e il 6%, a seconda della dimensione dell'immobile. In fase di conversione è stata inserita proprio la categoria del 6%: la tolleranza viene portata a questo livello per le unità sotto i 60 metri quadri.

## 3

### ABITABILITÀ

#### Arriva il sì alle mini abitazioni

Diventa possibile certificare l'abitabilità di un immobile con altezze di 2,40 metri (e non più 2,70 metri) e superfici minime di 20 metri quadri per i monolocali (prima erano 28 metri quadri) e 28 metri quadri per i bilocali (prima erano 38 metri quadri). Anche per queste misure ci sarà la tolleranza del 2 per cento. L'abitabilità di questi immobili è condizionata a un progetto che garantisca il miglioramento delle loro caratteristiche di salubrità.

## 4

### COMMERCIALIZZABILITÀ

#### Semplificato lo stato legittimo

Anche sullo stato legittimo arrivano semplificazioni per i cittadini. È possibile provare lo stato legittimo di un immobile (cioè, la catena di permessi che attestano la legittimità dell'immobile) solo guardando all'ultimo titolo depositato. La conversione ha, però, limitato questa chance, precisando che l'ultimo titolo deve avere caratteristiche particolari. Al momento del suo rilascio, l'amministrazione deve avere verificato esplicitamente la legittimità dei titoli pregressi.



## FOCUS - SALVA CASA

**Salva casa bis: dalle sanatorie alle mini abitazioni, ecco le 20 novità in arrivo**

Giuseppe Latour

Il Salva casa cambia pelle. E diventa qualcosa di molto più complesso di quello che, a fine maggio, era stato presentato dal ministro delle Infrastrutture, Matteo

Salvini, come un intervento mirato a gestire le piccole difformità, presenti in milioni di immobili in tutta Italia.

Venti modifiche portate dalla Camera dei deputati, in fase di conversione, hanno creato un testo nuovo, una sorta di Salva casa bis, all'interno del quale, tra le molte novità, è entrata una sanatoria dai contorni molto più larghi, insieme a nuovi criteri di abitabilità, che consentiranno di utilizzare immobili con altezze minime e superfici ridotte rispetto al passato.

Dopo la fiducia di giovedì 18, il 19 luglio è arrivato l'atteso via libera finale alla legge di conversione del decreto n. 69/2024, nella versione approvata dalla commissione Ambiente di Montecitorio, nella quale manca il Salva Milano (relatori Dario Iaia di Fratelli d'Italia ed Erica Mazzetti di Forza Italia). La prossima settimana il testo passerà al Senato per una lettura rapidissima e senza modifiche.

Entro il 28 luglio dovrà approdare in Gazzetta Ufficiale. Poi, inizierà il lavoro di applicazione di queste regole, demandato in larga parte alle amministrazioni comunali. Per Salvini si tratta di una «rivoluzione liberale» che aiuterà milioni di italiani. Per Fratelli d'Italia è un decreto che porta

Dalla Camera via libera al decreto 69/2024: diventano sette le strade per regolarizzare opere difformi. Nel testo finale norme per la riqualificazione degli spazi e per rafforzare la commerciabilità degli immobili

«semplificazioni, snellimento della burocrazia e regole di buon senso». Per l'opposizione è un condono che aprirà la strada alla speculazione immobiliare.

Restando sui contenuti, e fuori dalle polemiche politiche, è evidente l'intento di alleggerire il carico burocratico per i cittadini. Le possibilità di sanatoria, con il passare dei giorni, si sono moltiplicate. Partiti dalla sola sanatoria sulle piccole difformità, sono state introdotte corsie preferenziali per la regolarizzazione di opere in variante realizzate prima del 1977, anno della legge Bucalossi. Allo stesso tempo, è arrivata una norma che garantisce il legittimo affidamento di chi ha ottenuto l'abitabilità del suo immobile dal Comune, con un'altra sanatoria. Poi, con la scelta politicamente più impegnativa, è stata prevista la possibilità di regolarizzare le variazioni essenziali, quindi anche gli aumenti di cubatura, purché siano compatibili con il piano regolatore del Comune e con la nuova doppia conformità alleggerita.

Sempre dal lato delle regolarizzazioni è stato esteso il perimetro delle tolleranze. I quattro scaglioni di tolleranze costruttive, previsti dalla prima versione del decreto, sono diventati cinque, includendo anche le case sotto i 60 metri quadri di superficie. Allo stesso tempo, le tolleranze sono diventate applicabili anche alle

norme igienico sanitarie.

Quindi, anche ad altezze e superfici minime. Ci sono, poi, le tolleranze esecutive, pensate per regolarizzare muri o aperture interne eseguite in modo difforme in cantiere: sono rimaste identiche tra il decreto e la legge di conversione. In totale, le strade per sanare irregolarità di vario tipo sono ora sette.

L'altro intento evidente è quello di spingere sul riutilizzo degli immobili già realizzati, soprattutto nelle grandi città. In questa direzione vanno i nuovi criteri di abitabilità, chiesti a gran voce da imprese e professionisti da anni, ma anche le norme sul recupero dei sottotetti e quelle sui cambi di destinazione d'uso per le singole unità immobiliari, semplificati sia nelle versioni "con" che senza opere.

Per garantire la commerciabilità dei beni, c'è un ampio capitolo dedicato allo stato legittimo, con il nuovo paracadute che protegge i singoli immobili dagli abusi sulle parti comuni in condominio (e viceversa). Anche se, su questo, è arrivata qualche restrizione. Mentre, sul fronte delle semplificazioni, vanno citati i chiarimenti in materia di edilizia libera per vetrate panoramiche amovibili, tende da sole e pergole bioclimatiche.

Ci sono, poi, altri capitoli a completare il quadro, come quello degli immobili abusivi. Le risorse derivate dalla regolarizzazione delle difformità e dall'alienazione di immobili interessati da abusi saranno destinate dai Comuni, in parte, proprio alla demolizione di opere abusive e al completamento o alla demolizione di opere incompiute. Una novità "Sblocca incompiute", quest'ultima, proposta in sede di conversione dal sottosegretario al ministero delle Infrastrutture, Tullio Ferrante.

- **La sanatoria**

- **Regolarità semplificata per molte difformità**

Il cuore del Salva casa è il nuovo articolo 36 bis, che contiene il cosiddetto «accertamento di conformità». Si tratta di una norma che, in partenza, era limitata alle piccole difformità rispetto ai titoli presentati in Comune. Con il passaggio parlamentare ha, però, incamerato anche difformità più pesanti, definite come «variazioni essenziali». Adesso, è possibile sanare anche gli aumenti di cubatura. Resta necessaria una doppia conformità semplificata. Bisognerà provare il rispetto delle norme edilizie del tempo di realizzazione dell'opera da sanare e il rispetto delle norme urbanistiche del tempo di presentazione della domanda. La sanatoria, insomma, non prevede deroghe in bianco. Ridotte le sanzioni da pagare che, a seconda dei casi, saranno pari al doppio del contributo di costruzione o al doppio dell'incremento di valore dell'immobile fino a un massimo di 10mila euro.

- **La commerciabilità**

- **Diventa più facile provare lo stato legittimo**

Anche sullo stato legittimo arrivano semplificazioni e cambiamenti tra decreto e legge di conversione. Il principio stabilito dal Dl è che è possibile provare lo stato legittimo di un immobile (cioè, la catena di permessi che attestano la legittimità dell'immobile e le sue successive modifiche) solo guardando all'ultimo titolo presentato. In questo modo, si semplifica la vita ai cittadini che non devono più, come avvenuto per il superbonus, perdere tempo in complicati accessi agli

atti in Comune. La conversione ha, però, limitato questa chance, precisando che l'ultimo titolo deve avere caratteristiche particolari. Al momento del suo rilascio, infatti, l'amministrazione deve avere verificato esplicitamente la legittimità dei titoli pregressi.

- **Il riuso degli immobili**

**Sempre ammessi i cambi di destinazione**

Il decreto Salva casa punta a garantire il recupero di immobili attraverso vari strumenti. E interviene a disciplinare anche i cambi di destinazione d'uso relativi a singole unità immobiliari. Questo tipo di cambio è sempre consentito sia in caso di cambi "orizzontali" (per esempio, da residenza a studi e uffici professionali) sia in quelli "verticali" (come da residenza ad albergo). In quest'ultimo caso ci sono, però, alcune condizioni e limitazioni. Il cambio di destinazione è sempre consentito sia "con" che senza opere. I lavori in edilizia libera sono, comunque, assimilati a cambi di destinazione in assenza di opere. Per le unità immobiliari al piano terra o nei seminterrati non è stata prevista una liberalizzazione. Il decreto stabilisce soltanto che il cambio di destinazione d'uso sarà disciplinato dalla legislazione regionale e ammesso quando lo prevedano le Regioni.

- **Le altre sanatorie**

**Conformità rapida per le varianti ante 1977**

Per alcune difformità la sanatoria del Salva casa avrà una corsia preferenziale. È il caso delle varianti ante 1977. Si tratta di una data chiave, perché prima di quell'anno non era possibile regolarizzare con una norma specifica le varianti realizzate direttamente in

cantiere. Molti immobili, allora, hanno irregolarità legate a questa circostanza. Sarà sufficiente certificare la data di realizzazione dell'intervento, attraverso un professionista, e poi pagare la sanzione, nella stessa misura di quella prevista per l'accertamento di conformità. Procedura più rapida anche per un'altra situazione: quella di chi abbia ottenuto dal Comune, senza contestazioni, l'abitabilità del proprio immobile. In questo caso varranno le regole delle tolleranze costruttive.

- **Le violazioni ammesse**

**Cinque scaglioni per le nuove tolleranze**

Cambiano le tolleranze costruttive, cioè la differenza tra quanto autorizzato in Comune e quanto realizzato in cantiere. Entro certi limiti queste differenze sono ammesse. Nella prima versione del decreto è stato stabilito che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio scorso, sono ammesse tolleranze del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; del 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; del 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; del 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. In fase di conversione è stata inserita un'altra categoria: la tolleranza viene portata al 6% per le unità sotto i 60 metri quadrati.

- **L'abitabilità**

**Altezze e superfici ridotte**

Sì alle mini abitazioni. Non c'è l'attesa riforma dei requisiti di abitabilità fissati da un decreto del ministero della Sanità del

5 luglio 1975, ma c'è un primo passaggio che va nella direzione di facilitare il riutilizzo degli spazi di molti immobili. Diventa possibile certificare l'abitabilità di un immobile con altezze di 2,40 metri (e non più 2,70 metri) e superfici minime di 20 metri quadri per i monolocali (prima erano 28 metri quadri) e 28 metri quadri per i bilocali (prima erano 38 metri quadri). Anche per queste misure ci sarà la tolleranza del 2%, quindi sarà possibile lasciare per strada qualche altro centimetro. L'abitabilità di questi immobili è, comunque, condizionata alla presentazione di un progetto che garantisca il miglioramento delle loro caratteristiche di salubrità.

- **I permessi**

**Pergole bioclimatiche in edilizia libera**

Il decreto prevede un capitolo dedicato all'edilizia libera. Arrivano, in questo passaggio, chiarimenti su due tipologie di interventi. In primo luogo, sulle vetrate panoramiche amovibili (le Vepa). Potranno essere realizzate, senza permessi, a chiusura di logge rientranti all'interno di edifici e di porticati, purché questi non siano gravati da diritti di uso pubblico. Le Vepa, insomma, non potranno chiudere spazi pubblici. Gli altri chiarimenti arrivano sulle tende da sole e simili.

Tutte le opere realizzate a protezione dagli agenti atmosferici entrano nel perimetro dell'edilizia libera, nonostante le molte contestazioni sul tema, arrivate dalla giurisprudenza. In questa categoria, in fase di conversione, sono state ricomprese anche le pergole bioclimatiche, cioè quegli elementi realizzati a protezione dagli agenti atmosferici con l'utilizzo di strutture orientabili.

- **Le altre tolleranze**

**La difformità di porte e muri è sanabile**

Con il decreto vengono ammessi e sono assolutamente legittimi il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Tutti questi lavori dovranno essere stati realizzati entro il 24 maggio scorso: si tratta delle cosiddette tolleranze esecutive.

In questo elenco ci sono alcune delle chance più interessanti. Diventa, così, ammissibile una collocazione diversa rispetto ai titoli comunali delle porte.

FOCUS - SALVA CASA

## Dalle difformità pesanti alla Bucalossi al Vajont, il Testo unico edilizia cambia volto

Massimo Frontera

All'inizio era un'altra cosa. Il decreto legge 69/2024 licenziato a maggio dal consiglio dei ministri si proponeva di risolvere problemi legati a piccole difformità tra

il progetto e il costruito, di semplificare interventi irrilevanti o quasi ai fini edilizi e urbanistici a salvaguardare la doppia conformità per le difformità sostanziali. Il testo uscito dalla commissione Ambiente della Camera, passato all'aula con il vincolo della fiducia e poi al Senato in modo altrettanto blindato, produce un impatto significativamente maggiore grazie alle estese e sostanziali modifiche introdotte al Testo unico edilizia. Alla fine - tra misure modificate, aggiunte o sostituite - sono 14 gli articoli che escono profondamente rivisitati dal Dl che entro il 28 luglio dovrà essere convertito in legge.

La novità di maggiore impatto resta quella che riguarda le difformità essenziali. Con un rinvio inserito all'articolo 36-bis del Dpr 380 (in origine dedicato solo alle parziali difformità) si prevede che «le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32», il quale si occupa appunto delle variazioni essenziali. Ma sono svariate le novità che ampliano notevolmente l'applicazione delle misure. Ci si ricorda per esempio anche degli immobili "ante-Bucalossi" in cui le frequenti varianti in corso d'opera non erano

Ecco come sta per cambiare il Dpr 380. Il testo ricostruito dei 14 articoli modificati, aggiunti o sostituiti dal decreto legge 69/2024 e dagli emendamenti approvati alla Commissione Ambiente della Camera

disciplinate e quindi le differenze tra progetto e costruito e particolarmente significativo per gli immobili costruiti prima del 1977. Queste irregolarità potranno

essere sanate con Scia e la data dell'intervento potrà essere attestata, in ultima istanza, dal tecnico. Non ci si è dimenticati neanche di situazioni iper specifiche come la ricostruzione successiva alla catastrofe del Vajont nel 1963. Per queste situazioni, «il rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali è stata erogata la rata di saldo del contributo tiene luogo, a tutti gli effetti, del certificato di abitabilità o di agibilità, ferma restando la conformità delle opere realizzate alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento edilizio».

### Sottotetti, recupero sempre consentito

Con una consistente aggiunta all'articolo 2 (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) si stabilisce che «il recupero dei sottotetti è comunque consentito» (entro i limiti delle varie norme regionali) «anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini». L'assenso è condizionato al rispetto dei limiti di distanza «vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio» e all'assenza

di «modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali» e, infine, a patto «sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo». In ogni caso, «resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli». Anche sulle tolleranze edilizie è stato possibile andare oltre l'impianto iniziale del provvedimento. Con un emendamento è stata introdotta una ulteriore casistica per le unità abitative fino a 60 mq, per le quali la tolleranza ammissibile è stata elevata al 6%.

### **Cambio d'uso, con e senza opere**

Modificato anche l'articolo 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire) per tener conto della ulteriore rivisitazione delle norme previste per il cambio di destinazione d'uso, attraverso varie modifiche apportate all'articolo 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante). In premessa si chiarisce cosa si intenda per cambio d'uso "con" e "senza" opere. In quest'ultima casistica rientrano tutti i casi in cui non è necessario alcun intervento oppure se si realizzano esclusivamente interventi di edilizia libera. Un'altra novità rilevante è il venire meno di qualsiasi distinzione tra cambio di destinazione d'uso con e senza opere inizialmente previsto dallo stesso decreto legge 69. Viene pertanto rafforzata la previsione che il cambio di destinazione d'uso «è sempre permesso», sia all'interno della stessa categoria funzionale, sia tra diverse categorie funzionali (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale) in tutte le zone urbane (A, B e C). In quest'ultimo caso si precisa che non è necessario il reperimento degli standard. Si precisa che è dovuto un pagamento a titolo

di onere di urbanizzazione secondaria. Si precisa inoltre che i comuni possono decidere la «finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile». I comuni potranno inoltre individuare zone in cui consentire il cambio d'uso alle unità immobiliari di piani terra e seminterrati. Si precisa infine che il titolo richiesto è di norma la Scia, salvo che le opere edili necessarie non richiedano un titolo diverso. Si aggiunge che le novità «trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione».

### **Agibili le «minicase»**

Intervenendo sull'articolo 24 (Agibilità) del Dpr 380, le proposte emendative approvate autorizzano situazioni abitative che precedenza non potevano essere ottenere l'agibilità. Vengono ora considerati agibili locali con un'altezza minima fino a 2,40 metri, alloggi monostanza di 20 mq per una persona e di 28 mq per due persone. Deve tuttavia realizzarsi almeno una delle due seguenti condizioni: i locali devono trovarsi in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; sia stato presentato un progetto di ristrutturazione «con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari».

**Rimozione abusi**

Importante la novità in materia di rimozione degli abusi. In base al testo vigente, l'interessato ha 90 giorni per dare seguito all'ordinanza del comune. La modifica approvata in commissione consente al Comune di prorogare la scadenza fino a 240 giorni «nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine».

**Stato legittimo**

Al testo del DL si aggiunge la precisazione che separa e distingue le responsabili-

tà del singolo e del condominio. «Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari - recita il nuovo comma 1-ter aggiunto all'articolo 9-bis del testo unico edilizia - non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso».

**Vepa e tende**

Vengono escluse dal regime di edilizia libera le vetrate panoramiche applicate ai porticati che si affacciano su uno spazio pubblico. E vengono invece incluse nell'edilizia libera le tende bioclimatiche.

## FOCUS - SALVA CASA

## Dalla Camera assist alle Regioni per il recupero dei sottotetti

Filippo Di Mauro e Guglielmo Saporito

La Camera, convertendo il decreto Salva casa (69/2024), accelera il recupero dei sottotetti per

Il riutilizzo di questi spazi è consentito seguendo le indicazioni locali

ricavare spazi abitabili. Questo avviene grazie ad una modifica all'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 (il Testo Unico edilizia). Per "sottotetto" si intende l'ultimo piano degli edifici, compreso tra le falde di copertura dell'immobile (tetto) e il sottostante solaio, anche se non calpestabile. La casistica è ampia: si va dalle camere d'aria alle soffitte, dai depositi agli stenditoi o similari. Spesso sono locali privi di finestre, accessibili attraverso scale interne, con regime di proprietà condominiale oppure esclusivo di chi abiti il piano sottostante e vi abbia accesso anche attraverso una semplice botola.

Senza affrontare il problema dei rapporti condominiali, il testo approvato dalla Camera ritiene che il recupero dei sottotetti vada urbanisticamente «comunque» consentito, seguendo le indicazioni delle Regioni. Queste ultime hanno già di frequente legiferato, ritenendo abitabili (seppur con forti difficoltà) i locali con altezza minima inferiore a 2,70 metri. Ora la legge di conversione agevola questa elasticità attraverso due norme coordinate, entrambe nell'articolo 1: la prima, modifica l'articolo 2 bis del Dpr 380/2001 ed ammette in generale il recupero abitativo dei sottotetti; la seconda, modifica l'articolo 24 del Dpr e prevede che le residenze possano avere un'altezza mini-

ma inferiore agli attuali 2,70 metri con il limite, incompressibile, di 2,40 metri. Tale ultima altezza

diventerà il nuovo requisito minimo di abitabilità dei locali.

Per ciò che riguarda i sottotetti, con una previsione generale si ammette la possibilità di considerarli abitazioni urbanisticamente legittime, anche se inizialmente non ne era previsto l'uso residenziale. Il Parlamento si preoccupa, infatti, del contrasto che può sorgere sia tra proprietari di edifici confinanti, che tra proprietari nello stesso condominio, per ciò che riguarda il cambio di destinazione (e l'aumento di valore) dell'ultimo livello nella costruzione.

L'articolo 1 bis comma 1 quater del Dpr 380 prevedrà, quando anche il Senato approverà la modifica, che il sottotetto può diventare abitabile senza violare le distanze e le altezze previste nel titolo originario che prevedeva solo il sottotetto. La norma in corso di approvazione esclude la possibilità di apportare modifiche alla forma o alla superficie dell'area del sottotetto e si occupa anche dell'altezza totale dell'edificio, che deve restare quella prevista nel titolo che ha consentito la costruzione. Ciò tuttavia non significa che il sottotetto debba rimanere identico, con la stessa altezza inizialmente prevista nella licenza edilizia o nel permesso di costruire. Infatti il legislatore vuole che rimangano immutati solo la forma e la



superficie del sottotetto, senza riferimenti al volume. Ciò significa che il sottotetto può aumentare di volume o abbassando il solaio di calpestio (se l'altezza del piano inferiore lo consente), oppure aggiungendo un cordolo strutturale perimetrale che rafforzi l'intero manufatto.

In particolare, il Dm infrastrutture 14 gennaio 2008 prevede che una variazione dell'altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli non va considerata sopraelevazione o ampliamento.

Di conseguenza, come sottolinea an-

che la giurisprudenza (Consiglio di Stato 3092/2024), la modifica che renda residenziali i sottotetti può avvenire rispettando l'impianto preesistente della costruzione, ed aggiungendo elementi di rafforzamento strutturale, che a loro volta possono generare un aumento di volume e maggiori altezze interne. In sintesi, il legislatore è orientato a riconoscere vivibilità anche ai locali con altezza ridotta, riqualificando i sottotetti attraverso opere utili anche a consolidare il manufatto.

## FOCUS - SALVA CASA

**Lo stato legittimo degli immobili basato sull'ultimo titolo ora è più restrittivo**

Andrea Ceriani e Guido Inzaghi

Tra le novità introdotte nel procedimento di conversione del DL 69/2024 (il Salva casa)

Raggio d'azione ridotto per l'agevolazione introdotta dalla prima versione del DL

si manifesta di particolare interesse la modifica all'articolo 9-bis del Testo unico edilizia, deliberata il 16 luglio dalla commissione Ambiente della Camera. L'articolo 9-bis riguarda la documentazione amministrativa necessaria per attestare lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari che, come noto, consiste nella ricostruzione della sommatoria dei titoli abilitativi che ne hanno interessato la costruzione e la successiva trasformazione degli immobili. Lo stato legittimo è utile per la presentazione di nuove pratiche edilizie, anche in sanatoria, e per agevolare la commerciabilità del bene.

Il Salva casa, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 maggio scorso, aveva introdotto un'importante innovazione rispetto alla disciplina previgente, disponendo che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare potesse essere stabilito anche con esclusivo riferimento all'ultimo titolo, senza cioè la necessità di ritracciare e considerare tutti gli atti interessanti la vita dell'immobile, sempreché l'ultimo titolo:

- 1 interessasse l'intero edificio o l'intera unità immobiliare;
- 2 fosse stato rilasciato all'esito di un procedimento «idoneo a verificare» l'esistenza del titolo abilitativo che ha

autorizzato la costruzione originaria o l'ha legittimata.

In sede di conversione, la commissione Ambiente ha approvato un emendamento che modifica la disposizione introdotta con il decreto: lo stato legittimo potrà essere attestato anche solo in base all'ultimo titolo purché l'amministrazione competente, in sede di rilascio o di formazione, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Non basta quindi più che l'ultimo titolo sia idoneo a verificare l'esistenza dei suoi precedenti, ma occorre ora che l'amministrazione abbia effettivamente svolto la verifica della relativa legittimità.

La modifica fa sicuramente chiarezza sui presupposti per cui l'ultimo titolo sia idoneo - in via esclusiva - ad attestare lo stato legittimo (la precedente previsione che richiamava la mera "idoneità" a verificare l'esistenza dei precedenti titoli era oggettivamente fumosa) ma, nel contempo, appare restringere il campo dell'agevolazione: per avvalersi solo dell'ultimo titolo occorrerà affermare che gli uffici tecnici comunali abbiano davvero fatto la verifica e non solo dell'esistenza dei precedenti titoli, ma anche della loro legittimità.

In concreto, la norma è dunque utilizzabile solo nei casi in cui l'ultimo titolo abilitativo (oppure gli atti della sua

istruttoria, ad esempio i pareri interni) abbia accertato il duplice requisito dell'esistenza dei precedenti ma, soprattutto, della relativa legittimità.

È inoltre degno di nota l'inserimento del nuovo comma 1-ter dell'articolo 9-bis Dpr 380/2001, nel quale si dispone che per la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità sulle parti comuni dell'edificio, definite all'articolo 1117 del codice civile (ad esempio lastrici solari, scale e pianerottoli, portoni di ingresso, e facciate o opere destinate a parcheg-

gio). Al contempo, la norma prevede che per la dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità sulle singole unità immobiliari.

Infine, è stato integrato il quarto periodo del comma 1-bis, in relazione agli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, con la precisazione che per essi lo stato legittimo sia desumibile anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo di cui non siano disponibili la copia o gli estremi.

## MERCATO IMMOBILIARE

**Tassi alti, carenza di case nuove e Superbonus frenano le compravendite**

Laura Cavestri

Nei primi tre mesi dell'anno il mercato immobiliare residenziale a livello nazionale è calato del -7,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, con 154.770 compravendite. Tra le principali città metropolitane, il calo maggiore si registra a Milano (-13,2% e 5.141 transazioni), seguita da Torino (-10,2% e 3.193 transazioni) e Roma (-6,9% e 7.703 transazioni). Secondo l'analisi di Abitare Co. tra le principali motivazioni della frenata ci sono: la mancanza di offerta di nuove case e ad alta efficienza energetica, l'incertezza sulle prospettive della propria situazione economica e il calo del potere d'acquisto, il segno negativo degli investimenti nel residenziale (-35% nel I trimestre 2024) e il ritiro dal mercato di immobili ristrutturati con il Superbonus per la maggiore tassazione dovuta alle eventuali plusvalenze. Per quanto riguarda le abitazioni comprate grazie ad un mutuo ci troviamo ai minimi storici con poco più di 56mila transazioni, pari al 40% del totale, in corrispondenza all'aumento del costo del denaro adottato dalla Bce per contrastare l'inflazione. Nell'epoca pre Covid, a livello nazionale, le famiglie che acquistavano casa con un mutuo rappresentavano circa il 53% del totale; questo significa che in meno di cinque anni gli acquirenti di casa che fanno ricorso al mu-

Nei primi tre mesi dell'anno il mercato immobiliare residenziale a livello nazionale è calato del -7,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Tra le cause, secondo Abitare.Co, oltre ai mutui e a un'offerta scarsa, anche l'aumento del valore delle case ristrutturate con i bonus che ne aumenta il valore e la tassazione

tuo sono calati di tredici punti percentuali. Come ha spiegato Giuseppe Crupi, ceo di Abitare Co, «la mancanza di offerta di nuove case pesa in maniera particolare sull'andamento delle compravendite relativo

a questo segmento. Solo Milano registra una quota superiore al dieci per cento (12,6%) con 648 compravendite.

A Roma sono state vendute 670 nuove case nel primo trimestre di quest'anno che corrisponde a una quota solo dell'8,7% sul totale delle vendite. Nelle altre grandi città del Paese le vendite di nuove case non raggiungono neppure le cento unità, alla fine del trimestre». L'incertezza sulle prospettive della propria situazione economica e il calo del potere d'acquisto rappresentano un fattore importante che influenza le scelte familiari. Gli investimenti nel residenziale hanno subito un forte calo di oltre 50 punti percentuali a partire dalla fine del 2022 e per tutto il 2023, principalmente a causa dell'aumento dei tassi di interesse.

I 120 milioni di euro investiti nel residenziale italiano nel primo trimestre 2024 confermano la tendenza negativa con un calo del 35% circa rispetto al primo trimestre del 2023. In una città come Milano, che polarizza circa l'80% degli investimenti, il calo tendenziale oggi è del 28 per cento. Inoltre, Crupi fa notare che

«una parte di domanda si è ritirata dal mercato dopo aver ristrutturato casa col Superbonus.

Contando la tassazione delle plusvalenze e il trasferimento delle detrazioni, è sempre possibile vendere un immobile su cui si sono effettuati lavori di efficientamento agevolati con il Bonus 110%, ma è anche vero che ci sono diversi aspetti

a cui prestare attenzione. Uno di questi è legato all'aumento del valore dell'immobile determinato dai lavori di efficientamento: questo aumento di valore, pur essendo positivo, porta a una maggiore tassazione al momento della vendita, soprattutto tenendo conto delle nuove disposizioni introdotte dalla Legge di Bilancio 2024».

## MERCATO IMMOBILIARE

**Casa, tutti pazzi per la nuda proprietà: l'interesse cresce e raddoppia al Sud**

Laura Cavestri

Di mezza età, benestante (sette su 10 acquistano in contanti e senza mutuo) e finalità di inve-

stimento. È l'identikit - secondo l'ultima rilevazione di Tecnocasa - di chi cerca (sempre di più) l'acquisto di una casa in nuda proprietà. Età media 80 anni, vive da solo e nel 73% dei casi lo fa per reperire liquidità, mantenere un certo tenore di vita, oppure per far fronte ad esigenze legate all'età (come pagare una badante) e a volte per sostenere i figli nell'acquisto della loro casa. È questo, invece, l'identikit - sempre secondo Tecnocasa - di chi mette in vendita il proprio appartamento con la stessa modalità.

**Come funziona la nuda proprietà**

La nuda proprietà - lo ricordiamo - è, infatti, quella formula che consente al proprietario di una abitazione di mettere in vendita il suo immobile, conservandone il diritto di abitazione, solitamente per l'intera durata della sua vita o, in alternativa, fino a una data pattuita e riportata nel contratto di vendita. Alla scadenza dell'usufrutto, chi ha acquistato in nuda proprietà potrà disporre liberamente dell'immobile.

Salvo diverso accordo fra le parti, all'usufruttuario spettano imposte e tributi quali Irpef, Imu e Tasi oltre alle spese per gli interventi di manutenzione ordinaria dell'abitazione. Ecco perché, solitamente, la nuda proprietà viene ritenuta un

Per chi desidera proteggere il capitale puntando sugli immobili

buon investimento specialmente nel lungo periodo. Dal 2019 l'interesse per la nuda proprietà

è aumentato del 34%, nonostante la crescita del prezzo medio al metro quadro del 6,3 per cento. E come rileva l'ultimo recente studio di Immobiliare.it Insights, attualmente per una casa in nuda proprietà bisogna spendere circa 2.267 euro al metro quadro. «In un contesto economico caratterizzato da un'inflazione galoppante che ha cominciato a erodere il risparmio degli italiani, l'investitore ha cercato nuove opportunità, guardando di più alla nuda proprietà - ha detto Carlo Giordano, *board member* di Immobiliare.it -. Per chi è interessato a proteggere il proprio capitale, ampliando il portafoglio immobiliare, la scelta della nuda proprietà è dettata semplicemente dalla convenienza del prezzo, essendo totalmente slegata da logiche di gusto personale o di rispondenza alle necessità del nucleo familiare. E infatti rileviamo che il taglio più ricercato, in particolare nei grandi centri urbani, è il trilocale».

**Trend in crescita**

La domanda è in generale aumentata in tutta Italia, ma le percentuali differiscono molto da zona a zona: se infatti è rimasta praticamente invariata nel Nord Ovest (+0,6%) ed è aumentata del 38% nel Nord Est e del 48% nel Centro, è al Sud e nelle Isole che la richiesta è cresciuta in modo

realmente significativo nel confronto con il 2019, raddoppiando. Non a caso proprio qui il prezzo medio al metro quadro è diminuito, in contrasto con il trend nazionale: nel Sud del Paese, infatti, la nuda proprietà ha perso circa il 10% del suo valore rispetto al 2019, attestandosi poco al di sotto del 1.500 euro/mq.

Al contrario al Nord Ovest il prezzo medio al metro quadro è aumentato di quasi il 23% superando i 2.500 euro/mq, il dato più elevato tra le macrozone. «La valutazione sulla tendenza del prezzo per quel che concerne la nuda proprietà deve tenere conto, oltre delle tradizionali dinamiche di mercato, anche dell'età media del venditore, per calcolare l'attesa di usufrutto dell'immobile – continua Giordano -. Il prezzo di vendita vede infatti la riduzione del valore immobiliare attuale in funzione dell'aspettativa di vita residua. Al Sud e nelle Isole, infatti, dove il caro-vita ha avuto un impatto più forte

sulla popolazione, in particolare quella anziana, l'età media si è abbassata notevolmente, andando ad incidere in negativo sul prezzo di offerta dell'immobile».

### **I prezzi nelle città**

A Milano la domanda, a fronte di un prezzo medio al mq cresciuto di oltre il 36% nei 4 anni, è diminuita di quasi il 42 per cento. A Roma l'aumento di valore è stato più contenuto (+3%) e l'interesse è salito del 57 per cento. Nel capoluogo meneghino il prezzo al mq per l'offerta in nuda proprietà supera di poco i 4.200 euro, mentre nella Capitale si aggira sui 2.700 euro di media. Lo stock in offerta rispecchia le dinamiche sopra evidenziate: infatti Milano mostra un accumulo pari al +55% (nonché tempi di vendita di oltre 8 mesi a fronte dei meno di 7 del 2019), mentre a Roma questo è diminuito del 12% rispetto al 2019.

## MERCATO IMMOBILIARE

## La casa «green»? Si vende in 20 giorni di meno

Evelina Marchesini

Dopo l'approvazione della direttiva europea Case Green, che prevede solo immobili a emissioni zero entro il 2050, il mercato delle compravendite si dovrebbe muovere al ritmo della sostenibilità. Già negli ultimi anni il settore immobiliare italiano aveva visto una crescente attenzione verso gli immobili di Classe A, definiti tali per le loro elevate prestazioni energetiche e sostenibilità ambientale. Questi edifici sono progettati per minimizzare il consumo di energia, ridurre le emissioni di CO2 e offrire un comfort abitativo superiore. Ma qual è lo stato attuale del mercato e quali sono le principali sfide che lo caratterizzano? Esiste realmente una fetta significativa di mercato riferibile agli edifici green.

**Il mercato del grado A**

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi), nel 2023 gli immobili di Classe A rappresentavano circa il 15% del totale delle nuove costruzioni residenziali in Italia. Questo dato è in crescita rispetto agli anni precedenti, quando la percentuale era inferiore al 10%. La spinta verso edifici più sostenibili è stata alimentata da incentivi fiscali, normative europee e una maggiore consapevolezza ambientale tra i consumatori.

Il mercato delle abitazioni di Classe A ha registrato un aumento del 20% nelle vendite rispetto all'anno precedente, con

Century21 Italia e Wikicasa evidenziano che gli immobili di grado A restano meno tempo sul mercato. Altre ricerche misurano i gap di prezzo

una crescita particolarmente marcata nelle grandi città come Milano, Roma e Torino. Questi centri urbani sono

stati pionieri nell'adozione di soluzioni abitative sostenibili, grazie anche a politiche locali favorevoli e a una domanda più consapevole e orientata alla qualità. Dal punto di vista dei prezzi, gli immobili di Classe A hanno un valore di mercato superiore rispetto a quelli di classi energetiche inferiori. Il prezzo al metro quadro può variare dal 10% al 20% in più rispetto a un immobile di Classe C o D. Questo *premium price* è giustificato dai minori costi di gestione energetica, dalla qualità dei materiali utilizzati e dalle tecnologie innovative impiegate.

**Un boost per i tempi**

Una nuova analisi di Century21 Italia, la branch italiana del colosso americano del real estate, insieme a Wikicasa, la proptech che distribuisce e analizza informazioni online per facilitare e rendere più trasparenti le compravendite, pone ora il focus della maggiore tempestività nella vendita di case di Classe A. Secondo l'analisi, un immobile di classe A oggi ha un tempo medio di permanenza sul mercato di circa 68 giorni, una casa che appartiene alla classe G ha bisogno di 90 giorni, oltre 20 giorni in più, per essere venduta.

«La classe energetica si sta via via atte-



stando come un driver di scelta trainante del mercato. Se si guarda alle ricerche degli utenti, le ricerche che includono i soli immobili ad alta efficienza energetica sono aumentate di oltre il 72% tra il 2023 e il 2022. Le recenti normative europee hanno sicuramente spinto gli utenti verso un acquisto più rapido e consapevole» spiega Mattia Colantuoni, Co-Founder di Wikicasa.

Ma non è tutto. Tempi di permanenza diversi si riflettono inevitabilmente sulla disponibilità stessa degli immobili sul mercato. Lo studio ha analizzato quanti immobili di ciascuna classe energetica sono disponibili in vendita. Se ci sono più case appartenenti alle classi energetiche dalla B alla G in vendita nel 2024 rispetto al 2023 \_ con quelle appartenenti alla classe G passati da poco più di 60mila del 2023 ad oltre 120mila del 2024 \_ questo non è accaduto per gli immobili di classe A. Infatti, nel 2023 le case in classe A erano 25.444, oggi nel 2024 superano di poco le 23.000 unità. «Analizzando i dati a disposizione \_ aggiunge Marco Tilesi, Ceo di Century21 Italia \_ possiamo immaginare che presto questa scarsità di immobili in classe A si rifletterà anche sui prezzi generando un aumento». «Se le esigenze della domanda sono ormai chiare al mercato, il comportamento dell'offerta non si è ancora regolato di conseguenza \_ conclude Colantuoni di Wikicasa\_. Lo stock nazionale di immobili ad alta efficienza energetica è costituito in larga parte da nuove costruzioni. Per questo motivo, lo scenario che si prefigura in seguito alle nuove normative Ue entro il 2050 dovrà, per forza di cose, prevedere incentivi e misure di ristrutturazione dello stock già esistente, in modo da poter aumentare il numero di

immobili ad alta efficienza disponibili sul mercato e assicurare il giusto match tra domanda e offerta».

### **Il gap con l'Europa**

Procedendo con qualche ricerca a livello internazionale emerge un certo gap tra Italia e resto d'Europa in merito all'efficientamento energetico degli immobili. Secondo i dati dell'European Commission's Energy Performance of Buildings Directive (Epbid), circa il 25% delle nuove costruzioni residenziali in Europa sono ora di Classe A. Questo rappresenta un significativo incremento rispetto ai dati di cinque anni fa, quando la percentuale era intorno al 15%. La crescita è stata trainata da politiche europee mirate, anche a livello nazionale. Paesi come Germania, Paesi Bassi e Scandinavia sono leader in questa transizione, con una percentuale di edifici di Classe A che supera il 30% nelle nuove costruzioni. Questi Paesi hanno implementato rigorose normative energetiche e offrono incentivi fiscali e finanziamenti per promuovere l'adozione di tecnologie sostenibili. Il mercato degli immobili di Classe A ha visto un aumento della domanda, soprattutto nelle aree urbane, dove la consapevolezza ambientale è più alta e i benefici a lungo termine degli edifici sostenibili sono più apprezzati. I prezzi degli immobili di Classe A tendono a essere superiori del 15-25% rispetto agli edifici di classe inferiore, riflettendo i costi di costruzione più elevati ma anche i risparmi energetici e i benefici ambientali.

### **Problematiche del settore**

Nonostante i numeri positivi, il settore degli immobili di Classe A in Italia affronta diverse problematiche. Una del-

le principali è rappresentata dai costi di costruzione. La realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica richiede un investimento iniziale più elevato, dovuto all'utilizzo di materiali avanzati e all'implementazione di tecnologie come impianti fotovoltaici, sistemi di isolamento termico avanzati e impianti di ventilazione meccanica controllata.

Questi costi aggiuntivi possono scoraggiare i piccoli costruttori e rallentare la diffusione capillare di immobili di Classe A, limitandone la presenza soprattutto nelle aree metropolitane e meno nelle zone rurali o periferiche. Inoltre, i tempi di ammortamento degli investimenti iniziali possono essere lunghi, rendendo meno attrattivo l'investimento per chi cerca ritorni più immediati.

Un'altra sfida significativa è rappresentata dalla burocrazia. I processi autorizzativi per la costruzione di edifici di Classe A possono essere complessi e lunghi, a causa delle normative stringenti che regolano l'efficienza energetica e la sostenibilità. Questo può rallentare i progetti e aumentare i costi complessivi, rendendo meno competitivi gli immobili di Classe A rispetto a quelli tradizionali.

Infine, c'è il problema della sensibilizzazione e della formazione. Molti acquirenti e costruttori non sono ancora pienamente consapevoli dei vantaggi degli immobili di Classe A. È necessaria una

maggiore informazione sui benefici a lungo termine, sia in termini economici che ambientali, per incentivare una domanda più ampia e informata.

### **Tra il dire e il fare**

Restano, riflettendo sulla materia, diversi interrogativi. Se il patrimonio immobiliare italiano è così vecchio è perché abbiamo case d'epoca, anche molto belle. Cosa dovrebbero fare i proprietari con tutti questi immobili? Ed è giusto che chi si ritrova a ricevere dalla famiglia una casa grande e certamente non in classe A, piena di ricordi, si senta dire dall'agente immobiliare di turno che "ormai la gente cerca solo case piccole e nuove" e quindi quella bellissima grande dimora vale come un anonimo appartamento? Deve esserci un ponte, che al momento manca.

La sensazione è proprio che tra il dire e il fare manchino tasselli importanti, in grado di transitare il mercato dal "vecchio" al "nuovo". Manca un ruolo maturo degli intermediari immobiliari, tanto che personalmente sospetto che tanti ribassi di mercato siano più dovuti alla negligenza di molti (certo non tutti) di questi professionisti, per i quali è certamente più facile e redditizio vendere un immobile deprezzato, che trova acquirenti (intelligenti) in poche settimane. Ma, rifletto, il mercato davvero ne trae vantaggio?

## FINANZA IMMOBILIARE

**Il mattone gestito cresce del 5% a livello globale**

Evelina Marchesini

Un anno difficile il 2023 sul fronte economico globale e, in ricaduta, sui mercati immobiliari di tutto il mondo. Tassi d'interesse in rialzo, una

contrazione di oltre il 50% degli investimenti complessivi, cali dei prezzi e molta incertezza hanno condizionato l'intero anno. Nonostante questo quadro, il settore del cosiddetto mattone di carta ha continuato la propria espansione e il patrimonio complessivo di fondi immobiliari e Reits è cresciuto del 4,5% a livello mondiale. Bene anche l'Italia, dove i fondi non quotati non hanno ceduto il passo alle difficoltà.

**Il Rapporto di Scenari Immobiliari**

A tracciare in dettaglio il ritratto dell'industria del mattone gestito in Italia e all'estero è il Rapporto 2024 (il 44esimo) su "I fondi immobiliari in Italia e all'estero", realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con lo Studio Casadei, che ne ha curato la parte di analisi finanziaria, presentato oggi emersi oggi a Milano.

Il Rapporto 2024 è stato presentato da Mario Breglia, (presidente di Scenari Immobiliari), Francesca Zirnstein (direttore generale di Scenari Immobiliari) e Gottardo Casadei (Studio Casadei) e commentato dai rappresentanti dei fondi che hanno contribuito alla sua realizzazione: Gabriele Bonfiglioli (Coima Sgr), Michele Beolchini (Investire Sgr), Emanuele Ca-

Nonostante un 2023 difficile, i fondi immobiliari e i Reits aumentano il patrimonio a quota 4.650 miliardi. Bene anche l'Italia con un Nav a +5,3 per cento

niggia (Dea Capital Real Estate Sgr), Riccardo Corsi (Fabbrica Immobiliare Sgr), Giovanni Di Corato (Amundi Real Estate Italia Sgr), Dome-

nico Giusti (Castello Sgr), Nunzio Laurenziello (Generali Real Estate Sgr), Emiliano Ranati (Cdp Real Asset Sgr), Vincenzo Scerbo (Colliers Global Investors Italy Sgr).

Il quadro mondiale dei fondi immobiliari Il patrimonio di fondi quotati, non quotati e Reits prosegue, dice il Rapporto, nel suo trend positivo e alla fine del 2023 ha raggiunto, a livello globale, 4.650 miliardi di euro, con un aumento del 4,5% rispetto al 2022, con i *Reits* (Real estate investment trust) che concentrano circa il 76% del patrimonio complessivo. La fase espansiva dei fondi immobiliari prosegue anche in Europa, dove sono cresciuti numericamente e in termini di patrimonio: complessivamente sono operativi 1.973 fondi e 276 Reits, con un patrimonio complessivo pari a 1.600 miliardi di euro (4,6 punti percentuali di incremento). Il peso dei fondi europei sul patrimonio complessivo nel mondo rimane stabile e pari al 34,4%, ma cresce in volume e conferma il ciclo positivo degli ultimi anni. A fine 2023 il patrimonio gestito in Europa dagli otto Paesi principali ha toccato i 943 miliardi di euro, poco meno dell'anno precedente (946). In dieci anni il patrimonio è quasi triplicato con duemila fondi immobiliari attivi.

### **In avanti e con buoni fondamentali**

L'interpretazione dei dati viene innanzitutto da Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Il 2023 è stato un anno cruciale e sfidante per il mercato immobiliare, che si è trovato ad affrontare numerose difficoltà - ha dichiarato Breglia aprendo il convegno di presentazione del Rapporto -. Abbiamo assistito, infatti, a una decrescita del capitale globale, a cambiamenti radicali nei modi di vivere e lavorare, al rialzo dei tassi di interesse, al calo dei prezzi, una maggiore cautela degli investitori e una caduta di oltre il 50% negli investimenti. Nonostante questo scenario, a cui si aggiungono le crisi politiche e le guerre in corso, il comparto immobiliare nel suo insieme ha avuto una buona capacità di resistenza e lo scenario che si delinea per il 2024 è decisamente più positivo».

Gli investitori potranno contare su un quadro meno caotico, secondo Breglia, per quanto riguarda le quotazioni e una direzione della politica monetaria in discesa. Inoltre, i fondamentali del mercato immobiliare restano solidi con domanda e offerta stabili, se non in crescita nella maggior parte delle asset class. I grandi player internazionali pensano che il 2024 sarà un "anno di azione", dopo un 2023 di pausa. «C'è bisogno di rifinanziare, rinnovare i prodotti e bilanciare i portafogli. Una decisa ripresa è attesa per il 2025, ma i segnali sono positivi anche per l'anno in corso, dove prevediamo un incremento del risparmio gestito in immobili a livello globale non inferiore al cinque per cento», ha sottolineato Breglia.

### **Fondi e Reits in Europa**

Il Rapporto di Scenari Immobiliari analizza

l'intero sistema dei Reits e la situazione delle altre tipologie di fondi immobiliari nei principali Paesi europei: Francia, Germania, Gran Bretagna, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svizzera e Italia, che rappresentano l'industria europea dei fondi immobiliari.

In sintesi, la Germania continua a dominare la classifica europea per dimensione, seguita da Lussemburgo, Francia e Italia che ha un patrimonio di 114 miliardi di euro. La performance media è del 2,2% in Europa, con l'Italia all'1,9 per cento. Il patrimonio complessivo europeo di fondi immobiliari e Reits nel 2023 è pari a 1.600 miliardi di euro, dei quali il 64% fa capo a fondi immobiliari non quotati, il 33,5% a Reits e il 2,5% a fondi quotati.

«In un anno in cui al protrarsi della guerra in Ucraina si è aggiunta una nuova crisi in Medio Oriente, l'economia globale è cresciuta del 3,2%, poco meno del 2022 e inevitabilmente gli investimenti hanno risentito della politica monetaria restrittiva», si legge nel Rapporto. All'incerto scenario macroeconomico si aggiungono i cambiamenti nei modi di vivere e lavorare, nuovi bisogni necessitano di soluzioni innovative, dove destinazioni d'uso diverse si fondono generando funzioni ibride. Nel 2023 il fatturato realizzato dai cinque principali Paesi europei (Uk compreso anche se non più facente parte della Ue) è stato di 910 miliardi di euro, un calo di quasi due punti percentuali rispetto ai 12 mesi precedenti.

La Germania continua a rappresentare oltre un terzo dei volumi complessivi con 307 miliardi di euro sebbene in flessione di oltre cinque punti percentuali. Si conferma al secondo posto la Francia con 209 miliardi di euro. L'Italia registra la crescita maggiore (più 2,2%) seguita dalla

Spagna (1,9%), i loro fatturati ammontano rispettivamente a 142,5 e 110 miliardi di euro. Le stime per il 2024 sono di una crescita diffusa (2% due in media) con punte del 3,9% per l'Inghilterra e 3,4% per l'Italia.

La dimensione media del patrimonio dei fondi immobiliari europei in 12 mesi è passata da 499 milioni di euro a 478 milioni di euro, una contrazione di circa quattro punti percentuali sul 2022. Il dato medio è poco rappresentativo delle differenze del settore perché condizionato al ribasso dal valore limitato dei fondi italiani e spagnoli e al rialzo dalle punte dei fondi aperti tedeschi, degli strumenti olandesi e dei "puts" inglesi che oscillano in un range che va da circa 1.200 milioni di euro a circa 2.850 milioni di euro.

### Italia avanti tutta

Secondo il Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, il comparto dei fondi immobiliari italiani, con un peso sul resto dei veicoli europei di oltre il 12%, continua a registrare un trend di crescita deciso. Il suo Nav a fine 2023 ha raggiunto 114 miliardi di euro, con un incremento dell'8,6% sull'anno precedente. Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente da 60 Sgr e 640 fondi attivi arriva a 131 miliardi di euro, con un incremento del 6,5% sul 2022.

Le previsioni per il 2024 sono per un incremento del Nav del 5,3% e del patrimonio del 4,6%, il numero dei veicoli potrebbe raggiungere le 660 unità. «Il 2024 sarà un anno ideale per gli investimenti *value-add*», ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Il percorso verso un real estate più sostenibile trova sostegno da parte degli investitori, disposti ad assu-

mersi maggiori rischi in cambio di rendimenti più elevati. Il calo dell'inflazione riporta l'attenzione verso il settore degli uffici più moderni e il "living" è l'asset class dove si concentra la maggiore attenzione degli operatori internazionali». In sintesi, tutto il real estate è previsto in crescita nel 2024.

Il patrimonio dei fondi continua a essere diviso tra investimenti *core*, il mondo dei portafogli pragmatici, con buona occupazione, discreti rendimenti, canoni a mercato, e il mondo degli investimenti *value-added*, che diventano immobili prime, di alta qualità, con eccellente localizzazione ed elevati canoni prospettici. Entrambi possono godere di cash flow solidi e del sostegno di contratti di lungo periodo.

«In Italia possiamo osservare come l'asset allocation del patrimonio gestito ha visto variare il peso dei vari comparti, con una crescita di residenziale e logistica - ha continuato Francesca Zirnstein -. Le prospettive per il 2024, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr che hanno partecipato alla realizzazione del nostro Rapporto, sono di un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale».

### Indebitamento in discesa

L'indebitamento del sistema fondi in Italia pari a 58 miliardi di euro è in lieve flessione, prossimo al 45% di incidenza sul patrimonio. La performance (Roe), pur rappresentando la media di realtà molto diversificate, è scesa sotto il due per cento. L'asset allocation del patrimonio gestito italiano ha visto variare il peso dei vari comparti: in crescita il residenziale e la logistica.

«La stima del fatturato complessivo delle Sgr nazionali ammonta a 380 milioni di euro nel 2023, con circa 1.200 addetti. Il valore del patrimonio medio per le società di gestione è di circa 2,2 miliardi di euro, rispetto ai 12 mesi precedenti il dato è stato rivisto al rialzo (oltre 15%) per effetto del consolidamento nel patrimonio gestito di nuove società e veicoli; ma se si considerano le prime venticinque Sgr che detengono la quasi totalità dei fondi, il patrimonio medio delle Sgr vale 2,4 volte (oltre 5,2 miliar-

di di euro)», si legge nel Report. Gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 2,4 miliardi di euro (in diminuzione del 40% rispetto all'anno precedente) a fronte di 1,5 miliardi di euro di dismissioni (in flessione di oltre 58 punti percentuali su base annua).

Nell'ambito delle acquisizioni risulta in crescita l'interesse per il residenziale, il retail e gli uffici registrano una contrazione; le dismissioni hanno interessato soprattutto il residenziale e gli uffici (complessivamente oltre il 70% degli scambi).

## LOCAZIONI

**Affitti brevi, ecco come adeguare le case alla prevenzione incendi**

Mariagrazia Barletta

I locatori di abitazioni utilizzate per fini turistici o affitti brevi devono iniziare ad attivarsi per adempiere ai nuovi obblighi sulla sicurezza introdotti dal Dl anticipi e ricevere il Cin, ossia il Codice identificativo nazionale che, con finalità antievasione, identificherà in modo univoco ciascuna abitazione messa a disposizione per i viaggiatori e ogni struttura turistico-ricettiva, alberghiera o extralberghiera. Per le case destinate ad affitti brevi, il Dl prevede l'installazione di estintori idonei, di rivelatori di gas combustibili e di monossido di carbonio, come prerequisito per ottenere il Cin.

Potrebbe non esserci molto tempo per adempiere alle prescrizioni sull'installazione di presidi per la sicurezza. Prescrizioni che vanno in vigore dopo 60 giorni dalla pubblicazione in "Gazzetta ufficiale" dell'avviso che annuncia l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del ministero del Turismo, dedicati all'assegnazione dei Cin. Ora questo nuovo sistema è in una fase di sperimentazione, ma – secondo quanto riporta il Dm del Turismo dello scorso 6 giugno – la pubblicazione in "Gazzetta" dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale deve avvenire entro il 1° settembre 2024. Bisogna, dunque, considerare due aspetti: primo, la pubblicazione po-

Al di là della scadenza in arrivo entro l'autunno, conviene anticipare la scelta e la corretta installazione - da parte del tecnico - di estintori e rivelatori di gas

trebbe avvenire anche prima di tale data e far correre le lancette dei 60 giorni, e, secondo, che bisogna mettersi in regola dal punto di

vista della sicurezza prima di ottenere il Cin. Il Cin si ottiene o per ricodificazione automatica dei codici locali, a carico delle regioni e provincie autonome che avevano attivato un proprio sistema di attribuzione dei codici univoci, o per richiesta da parte del locatore o del gestore dell'attività turistico-ricettiva nelle regioni e provincie in cui tale sistema non c'è ancora o nei casi in cui il sistema di codici è attivo a livello locale, ma l'ente territoriale non ha provveduto alla ricodificazione secondo le regole nazionali. In entrambi i casi il Cin non si può ottenere se prima non si è in regola con i requisiti di sicurezza. Significa che bisogna già aver installato gli estintori e i rivelatori di gas combustibili e di monossido di carbonio. In più, per le unità immobiliari gestite in forma imprenditoriale (si presume tale quando la locazione riguarda più di quattro alloggi) occorre anche munirsi dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. Prepararsi a adempiere ai nuovi obblighi sulla sicurezza è necessario anche perché i presidi di sicurezza comportano una scelta oculata delle installazioni e dei tecnici competenti.

Ad esempio, la scelta degli estintori va ragionata. Gli estintori portatili devono essere a norma, omologati e nel tempo vanno sottoposti a verifiche e controlli periodici da parte di personale esperto e qualificato. Vanno installati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree a maggior rischio d'incendio. Deve essere installato almeno un estintore ogni 200 mq di pavimento (minimo uno per piano). Il decreto del ministero dell'Interno del 3 settembre 2021 sulla sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro, richiamato dal Dl anticipi, dà indicazioni aggiuntive: ogni estintore deve avere una carica (quantità di agente estinguente) di almeno 6Kg o 6 litri e una capacità estinguente non inferiore a "13A". Quest'ultima è un'indicazione che si trova sull'etichetta dell'estintore e sta a indicare che la sostanza contenuta è adatta a spegnere fuochi di classe A, ossia generati da combustibili solidi (esclusi i metalli), come il legno, la carta, i materiali tessili.

Quanto al numero associato alla lettera "A", questo indica la grandezza del focolaio che l'estintore è in grado di spegnere. Maggiore è il numero e maggiore è la grandezza del focolaio, ossia la quantità di materiale che potrà essere estinta.

Se c'è la possibilità che possano generarsi incendi che coinvolgano apparecchiature in tensione, gli estintori devono anche essere idonei a tale uso. Anche la scelta del giusto rivelatore di gas non è automatica.

Ad esempio, i rivelatori di gas combustibili, che servono a prevenire gli incendi e le esplosioni che potrebbero essere

causati da una fuga di gas, devono essere scelti attentamente affinché possano per tempo rilevare il tipo di gas che viene utilizzato nell'appartamento. È fondamentale, dunque, ben posizionare i presidi a seconda della densità del gas da rilevare. Se si utilizza Gpl, ad esempio, bisogna considerare che si tratta di un gas pesante che stratifica nella parte bassa dell'ambiente, per cui il rivelatore andrà posizionato non troppo distante dal pavimento.

Caso opposto per il gas naturale, che è meno denso rispetto all'aria, quindi si accumula verso il soffitto, per cui il rivelatore andrà installato in alto. Va ricordato che con l'entrata in vigore dei nuovi obblighi scattano anche le sanzioni. Alle abitazioni ad uso turistico con impianti non a norma, se gestite in forma imprenditoriale, si applicano le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale. Se non si installano i rivelatori di gas o gli estintori la sanzione va da 600 a 6mila euro per ciascuna violazione accertata.

Non solo, le abitazioni non a norma sul fronte della sicurezza, non potendo ottenere il Cin, sono esposte anche alle sanzioni per omesso ricevimento del codice unico. Gli appartamenti (o loro porzioni) privi di codice sono puniti con una multa che oscilla tra gli 800 e gli 8mila euro; la mancata esposizione del Cin all'esterno dello stabile e la mancata indicazione negli annunci di locazione costa dai 500 ai 5mila euro, a seconda delle dimensioni dell'immobile o della struttura. Se la normativa regionale prevede sanzioni ad hoc diverse, quelle prevalgono su quelle stabilite dalla legge anticipi.



## MUTUI

**Mutui: rata più leggera fino all'11%, ma il fisso resta ancora meno caro**

Vito Lops

Dopo tanta agonia può tornare un piccolo sorriso a chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile. Perché in settimana la Banca centrale europea ha ridotto il costo

del denaro di 25 punti base portando difatti gli indici Euribor - sulla base dei quali vengono calcolate le rate dei prestiti indicizzati - dal 4% al 3,75%. Il mercato si era già portato avanti da qualche settimana e per questo motivo in alcuni casi già la rata del mese di giugno ha inglobato l'effetto della sforbiciata. Alla peggio i mutuatari ne beneficeranno a partire dalla rata di luglio. Ma di che cifra stiamo parlando? Di circa 20 euro al mese per un mutuo standard da 150mila euro con durata 20 anni o di poco più di 40 euro al mese se la durata è più ampia e si estende ai 30 anni.

**L'impennata degli ultimi anni**

Va detto che questo taglio non salda ancora il pesante passivo che ha dovuto incamerare nel proprio piano di ammortamento chi fino a giugno 2022 stava pagando un variabile agganciato a un Euribor negativo per poi vederlo balzare in 18 mesi di 450 punti base, frutto dei 10 rialzi operati nel frattempo, con una velocità senza precedenti per l'Eurozona, da parte della Bce. Un movimento che ha portato in molti casi la rata a crescere del 60% con punte addirittura dell'80%.

In poche parole, c'è chi negli ultimi due anni ha visto quasi raddoppiarsi la rata mensile

Risparmio di circa 20 euro al mese per un mutuo variabile standard ventennale e di 40 euro per un trentennale. Sforbiciata da 80 a 170 euro mensili nella prospettiva di altri quattro interventi

per sostenere il debito contratto per finanziare l'acquisto della casa. Dopo l'ultima decisione della Bce potrà alleviare leggermente la pena. Ovviamente un solo taglio

non rende giustizia rispetto ai 10 rialzi subiti.

**Lo scenario**

Se non altro però indica da un lato che lo scenario peggiore - rappresentato da ipotetici ulteriori rialzi - sembra definitivamente accantonato. E dall'altro la mossa dell'istituto guidato da Christine Lagarde apre alla speranza di ulteriori futuri tagli. Su questo punto però non c'è da illudersi più di tanto: è molto probabile che la velocità delle sforbiciate sarà molto più blanda rispetto alla rapidità dei rialzi. Inoltre è quasi impossibile che i tassi tornino sui livelli di due anni fa quando, fa strano persino ricordarlo, erano addirittura negativi e pertanto l'Euribor andava sottratto allo spread (anziché sommato) per arrivare al tasso finale a carico del mutuatario.

I contratti future sui tassi scontano in questo momento per fine 2025 altri 3-4 tagli. Ad inizio 2024 erano più ottimisti e ne scontavano 7-8. Il cambio di scenario è stato influenzato dall'evoluzione dei dati macro che ha spinto la stessa Bce nelle sue proiezioni sui prezzi al consumo a rivedere al rialzo le aspettative sull'inflazione per il 2024 (2,6%) e per il

2025 (2,4%). Stando alle stime solo nel 2026 l'inflazione nell'Eurozona scenderà sotto la soglia obiettivo del 2%. Quindi la partita non è ancora vinta e la Bce al momento non pare avere campo libero nel riportare il costo del denaro su livelli molto più bassi. In ogni caso, ipotizzando che da qui a fine 2025 la Bce tagli i tassi altre quattro volte, quindi nel complesso di altri 100 punti base, la rata per un mutuatario variabile continuerà a rimpicciolirsi in una percentuale compresa tra l'8% (durata 20 anni) e l'11% (sui 30 anni). Per un mutuo standard da 150mila euro stiamo parlando di un risparmio mensile tra 80 e 170 euro a seconda della durata residua.

### **Il partito del tasso fisso**

Il partito del tasso variabile può quindi prendere atto di questo scenario e farsi i suoi conti. Il partito del tasso fisso invece sta sorridendo già da un po' di tempo perché se osserviamo la parte lunga della curva, i cui tassi non vengono stabiliti dalla banca centrale ma dal mercato, i tassi sono già molto più bassi. In questo caso l'analisi passa dagli Euribor agli Eurirs. L'indice con scadenza 25 anni, utilizzato appunto per i mutui a tasso fisso a 25 anni, è al 2,6%. Quindi oltre 100 punti base più basso dell'Euribor a 3 mesi (3,75%). Ciò vuol dire che chi oggi stipula un tasso fisso paga - a parità di spread stabilito dalla banca che è il secondo elemento da aggiungere per ottenere il tasso di interesse nominale del contratto - già meno in partenza del variabile. In un certo senso, optando per la strada del fisso piuttosto che per quella del variabile, si inglobano sin da subito circa altri cinque tagli da 25 punti base da parte della Bce. Questo perché il mercato sconta che in futuro la battaglia contro l'inflazione sarà vinta e quindi chiede un rendimento

più basso sulle lunghe scadenze rispetto a quella breve. Questo paradosso finanziario - che gli esperti chiamano inversione della curva dei rendimenti - fa sì che in questo momento, anche se la Bce ha tagliato i tassi, i mutui a tasso fisso continuano a costare decisamente meno dei variabili.

### **L'aumento delle erogazioni**

L'altra nota positiva arriva dall'offerta. Le banche stanno aumentando le erogazioni. «In questo contesto di incertezza, una riduzione di 25 punti base del costo del denaro cambia poco sulle rate mensili dei mutui a tasso variabile, circa 20 euro in media, piccolo risparmio di cui beneficeranno principalmente i mutuatari esistenti dato che di mutui a tasso variabile nuovi se ne fanno pochi, e nulla sui mutui a tasso fisso che già sono molto più convenienti - spiega Alessio Santarelli, ceo di Mavriq -. Oggi la maggior parte delle banche che confrontiamo su MutuiOnline hanno un grande appetito su mutui e surroghe: prendendo come esempio un mutuo green da 140mila€ a 25 anni, il miglior Taeg fisso è pari al 2,76%, quasi due punti in meno del corrispondente miglior prodotto a tasso variabile, un tasso a livelli simili a quelli del periodo 2014-2018. Lo stesso vale per le surroghe dove il miglior Taeg per lo stesso tipo di mutuo è il 2,82%.

Il mercato già sconta che i tassi nel lungo periodo caleranno e non c'è più nulla da aspettare. Se dimentichiamo il periodo straordinario, e forse irripetibile, del grande quantitative easing che si è caratterizzato per un prolungato periodo di Euribor negativo, questo è comunque un ottimo momento per comprare casa e contrarre un mutuo per le famiglie italiane».

## EFFICIENZA ENERGETICA

## I centri commerciali potrebbero valere il 3,5% del fotovoltaico italiano

Alexis Paparo

I centri commerciali come volano per la transizione energetica del Paese. Con la capacità potenziale di generare fino a un 1,1 GW di potenza rinnovabile, ovvero il 3,5% dell'attuale installato fotovoltaico, pari all'apporto dell'intera regione Sardegna. È questa - insieme alla partita dell'attrattività che ha visto i mall trasformarsi negli anni in luogo di incontro e di interazione sociale, oltre che di shopping - una delle due grandi sfide dei centri commerciali, ben raccontate e argomentate nell'evento di presentazione dello studio strategico *Il contributo dei Centri Commerciali per la competitività e la transizione energetica del Paese*, realizzato da The European House - Ambrosetti in collaborazione con Cncc, l'associazione che in Italia rappresenta l'intera industria dei centri commerciali, svoltosi nella nuova aula dei Gruppi Parlamentari, a Roma. «Il settore ha grandi potenzialità per abbattere i suoi consumi e anche capitali propri da investire nel risparmio energetico», ha commentato Roberto Zoia, presidente del Consiglio nazionale dei centri Commerciali. «Guardate i centri commerciali di oggi: accanto alla struttura in sé vedrete l'arredo urbano, la viabilità, le aree verdi e gioco. Domani potrebbero diventare anche veri e propri impianti di energia rinnovabile. Serve però avere un quadro normativo che ci aiuti a compiere questa trasformazione - soprattutto

Se supportati nella transizione, i mall potrebbero generare fino a un 1,1 GW di potenza rinnovabile

superando il limite di 1 MW per gli impianti che possono beneficiare della tariffa incentivante prevista dalla nuova

normativa relativa all'autoconsumo collettivo e alle comunità rinnovabili (un centro commerciale ne consuma in media 4,5, ndr) - per garantire la sostenibilità economica dell'investimento».

Un aiuto al sistema è già arrivato dal governo con l'equiparazione dei centri commerciali ai condomini, per permettere al comparto di rientrare nei parametri dell'autoconsumo collettivo, però, «l'incentivazione gli impianti con il limite a 1 MW è un vincolo del Pnrr, quindi deve rimanere, proprio perché nasce con lo scopo di sviluppare l'autoconsumo familiare, domestico o di Pmi», ha commentato il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, Gilberto Pichetto Fratin, a margine del suo intervento al convegno. «Un ragionamento su un autoconsumo con limiti più elevati può essere fatto, e il governo arriverà con provvedimenti ad hoc, ma in questo caso non può essere un intervento con il sostegno di fondi europei».

Come rilevava anche il Gse, una chiave per moltiplicare gli aiuti potrebbe essere aderire alle agevolazioni previste dal nuovo decreto sul Conto termico, in via di definizione. Infatti la consultazione pubblica avviata dal Mase per il Conto termico 3.0, chiusasi lo scorso 10 maggio, va proprio

nella direzione di espandere gli incentivi verso interventi di efficientamento energetico e produzione di energia termica da fonti rinnovabili per gli edifici del settore terziario privato, ma anche dei soggetti pubblici e privati che fanno parte delle configurazioni di autoconsumo collettivo o delle comunità energetiche rinnovabili.

### **La fotografia del settore**

Sono oltre 1200 i centri commerciali in Italia. La filiera estesa - che comprende centri commerciali e retailer all'interno - vale 57,3 miliardi di euro (+11,3% sul 2021), superiore a importanti settori economici come industria alimentare (24,8 miliardi) e il tessile e abbigliamento (23,6 miliardi). Numeri importanti con cui The European House of Ambrosetti ha realizzato la prima mappatura del comparto, che vede 730 mila occupati, 4 miliardi di euro di investimenti realizzati e 130 miliardi di euro di fatturato. «Considerando anche il comparto manifatturiero e il settore dei servizi attivati a monte e a valle da questa filiera, i centri commerciali nel 2022 hanno generato 226,6 miliardi euro di valore aggiunto in Italia, pari al 12% del PIL del Paese», ha commentato Valerio De Molli, Managing Partner e CEO di The European House - Ambrosetti.

### **La partita dell'attrattività**

In un contesto economico e geopolitico di elevata incertezza, i consumi - alimentari e non - rappresentano circa il 60% del Pil italiano. Eppure, la spesa delle famiglie è stagnante da circa un decennio, un fenomeno strettamente legato al potere d'acquisto delle famiglie, con i salari reali rimasti immobili negli ultimi 30 anni e un'inflazione elevata. In questo scenario, i Centri Commerciali si trovano di fronte

ad un'importante prova di cambiamento, anche perché, come rilevato da un sondaggio condotto da The European House of Ambrosetti, quasi 6 consumatori su 10 sono interessati, oltre all'acquisto di beni, a una maggiore diffusione di servizi sociali (asili nido, biblioteche, servizi medici) all'interno delle strutture. Come ha sottolineato Guido Stazi - segretario Generale, Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato - «oggi la partita dell'attrattività si gioca proprio sulla capacità dei centri commerciali di proporsi come luogo di intrattenimento, che fornisce esperienze che vanno oltre lo shopping, oltre alla capacità di trovare un equilibrio rispetto allo sviluppo del commercio online».

### **Driver della transizione energetica**

Il settore terziario - di cui i centri commerciali fanno parte - è quello meno responsabile di emissioni di gas serra (6% del totale italiano) e consumo energetico (15% del totale italiano) eppure è il settore che ha registrato la minor riduzione delle emissioni degli ultimi anni. Il comparto ha però le potenzialità, e la consapevolezza, di potrebbe diventare un driver chiave per la transizione verde del Paese: come emerge dall'indagine di Teha, quasi 6 operatori su dieci ritengono di poter dare un contributo rilevante alla decarbonizzazione, soprattutto installando pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, che ad oggi sono diffusi solo su un quarto del totale delle strutture, anche se per oltre la metà dei centri commerciali intervistati i costi energetici rappresentano più del 20% dei costi totali. Data la loro configurazione, è ampio il potenziale non ancora sfruttato: tenendo conto della superficie disponibile (pari a 13 milioni di mq), dello spazio necessa-

rio per l'installazione di ogni pannello e l'esposizione delle superfici che devono essere orientate adeguatamente, è stata stimata una potenza fotovoltaica massima installabile nei centri commerciali di circa 1,1 GW (il 3,5% dell'attuale installato fotovoltaico, pari all'apporto dell'intera regione Sardegna. Installare 1,1 GW di pannelli fotovoltaici dimezzerebbe le emissioni totali del settore e genererebbe un beneficio economico complessivo per il Paese (lungo tutta la vita utile della tecnologia fotovoltaica) di circa 2 miliardi di euro.

Come fare? Quasi il 65% dei rispondenti alla rilevazione di Teha considerano l'autoconsumo diffuso come una valida leva per la propria transizione sosteni-

bile. Proprio per valorizzare a pieno i benefici attivabili a partire dall'autoconsumo diffuso e dalle iniziative orientate alla transizione sostenibile, Teha elaborato una serie di indicazioni, che vanno dall'estendere il perimetro dimensionale, prevedendo la partecipazione delle grandi imprese anche per le Comunità energetiche rinnovabili al rafforzamento, con intervento normativo ad hoc e non solo interpretativo tramite Faq del Ministero, della possibilità per i centri commerciali di costituire un soggetto giuridico per i gruppi di autoconsumo collettivo, oltre alla già citata possibilità per i Centri Commerciali di beneficiare della tariffa incentivante anche per impianti con potenza maggiore di 1 MW.

## EFFICIENZA ENERGETICA

**Case Green: nuovi piani nazionali di ristrutturazione e passaporti per l'efficientamento energetico**

Ivan Meo - Consulente giuridico

La Direttiva 24 aprile 2024, n. 1275, comunemente nota come "Direttiva Case Green", è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea serie L dell'8 maggio 2024 ed introduce nuove norme sull'efficientamento energetico degli edifici. Tale

Direttiva, denominata EPBD (Energy Performance of Building Directive), mira a ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra e i consumi energetici nel settore dell'edilizia entro il 2030, con l'obiettivo finale di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Questo nuovo testo abroga la Direttiva 31/2010 a decorrere dal 30 maggio 2026.

Tra le principali novità contenute nel provvedimento, che andremo approfondire in questo contributo, segnaliamo l'attuazione un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici e l'introduzione di un sistema di passaporti di ristrutturazione.

**Piani nazionali di ristrutturazione**

Gli Stati membri sono chiamati a sviluppare e attuare un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici (art. 3), con lo scopo di ottenere un patrimonio edilizio decarbonizzato e altamente efficiente sotto il profilo energetico entro il 2050.

Tale piano include la trasformazione degli edifici esistenti in edifici a emissioni zero e prevede interventi sia per gli edifici residenziali sia per quelli non residenziali, sia-

Tra le principali novità contenute nella Direttiva Case Green segnaliamo l'attuazione un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici e l'introduzione di un sistema di passaporti di ristrutturazione

no essi pubblici o privati. Il piano di ristrutturazione sarà articolato e diversificato a seconda delle tipologie degli edifici in cui si andranno ad effettuare gli interventi. Nel

dettaglio sarà così attuato:

**Edifici residenziali:** la Direttiva impone una riduzione dell'uso medio di energia primaria rispetto al 2020 almeno del 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035. Successivamente, gli Stati membri dovranno assicurare un progressivo calo del consumo medio di energia primaria fino al 2050, in linea con la trasformazione del patrimonio immobiliare residenziale in un parco a emissioni zero (art. 9);

**Edifici non residenziali:** la Direttiva richiede che siano rispettati requisiti minimi di prestazione energetica da almeno il 16% degli edifici entro il 2030 e da almeno il 26% entro il 2033. Gli Stati membri saranno inoltre responsabili di garantire un continuo miglioramento dell'efficienza energetica in modo progressivo fino al 2050, allineando così il settore immobiliare non residenziale con gli obiettivi di emissioni zero;

**Nuove costruzioni:** la Direttiva impone che siano a emissioni zero a partire dal 2030, mentre per gli edifici di proprietà di enti pubblici tale termine è anticipato al 2028 (art. 7);

**Installazione di impianti solari:** si prevede l'installazione di impianti solari sugli

edifici pubblici e non residenziali esistenti, dove tecnicamente appropriato ed economicamente fattibile. Entro il 2030, tale obbligo sarà esteso a tutti i nuovi edifici residenziali e ai nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici (art. 10);

**Esclusioni e deroghe:** si prevede che gli Stati membri possano escludere o adattare i requisiti previsti dalla Direttiva per specifiche categorie di edifici (art. 5), tra cui:

- **edifici vincolati** per motivi architettonici, storici o di area, qualora il rispetto dei requisiti comporti un'alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto;
- **edifici di culto** adibiti allo svolgimento di attività religiose;
- **immobili per la difesa nazionale** destinati a scopi di difesa;
- **edifici temporanei e agricoli non residenziali**;
- **edifici residenziali a uso stagionale** utilizzati meno di quattro mesi all'anno;
- **fabbricati indipendenti** con superficie coperta totale inferiore a 50 metri quadrati.

#### **Il passaporto di ristrutturazione: il "diario di bordo" dell'edificio**

L'art. 12 della Direttiva 1275/2024 stabilisce che gli Stati membri dell'Unione Europea devono introdurre, entro il 29 maggio 2026, un sistema di passaporti di ristrutturazione. Lo strumento può essere considerato un "diario di bordo", dove verranno raccolte e aggiornate tutte le informazioni sull'edificio. Tale sistema sarà utilizzato su base volontaria dai proprietari di edifici e unità immobiliari, salvo diversa decisione da parte degli Stati membri, e fungerà da tabella di marcia personalizzata per la ristrutturazione profonda degli edifici. L'obiettivo primario è migliorare sensibilmente le prestazioni energetiche attraverso

una serie di fasi specifiche. Al rilascio del passaporto, è consigliabile che il proprietario dell'edificio discuta il piano con l'esperto qualificato, che potrà illustrare le migliori strategie per trasformare l'edificio in un "edificio a zero emissioni" entro il 2050. Il sistema di passaporti sarà basato su un quadro comune, dettagliato nell'allegato VIII della Direttiva.

#### **Le informazioni contenute nel passaporto**

- Il passaporto di ristrutturazione, redatto e rilasciato da un esperto qualificato o certificato, conterrà le seguenti informazioni:
- **valutazione energetica:** analisi delle prestazioni energetiche dell'edificio esistente;
- **obiettivi di ristrutturazione:** definizione degli obiettivi per migliorare le prestazioni, con particolare attenzione all'efficienza energetica;
- **piano d'azione:** descrizione dettagliata degli interventi di ristrutturazione raccomandati, ordinati per priorità e fasi;
- **tempi e costi:** indicazione dei tempi e dei costi stimati per ciascuna fase;
- **benefici previsti:** stima dei benefici in termini di risparmio energetico, comfort abitativo e riduzione delle emissioni.

#### **Il contenuto dell'allegato VIII della Direttiva 1275/2024**

Il passaporto di ristrutturazione, secondo l'allegato VIII della Direttiva 1275/2024, dovrà includere i seguenti requisiti suddivisi in obbligatori e facoltativi.

#### **Requisiti obbligatori:**

- prestazione energetica attuale;
- tabella di marcia grafica requisiti nazio-

- nali;
- sequenza ottimale delle fasi;
- dettagli sulle fasi;
- teleriscaldamento e teleraffrescamento; energia rinnovabile;
- circolarità e benefici;
- finanziamenti disponibili;
- consulenza tecnica.

**Requisiti facoltativi:**

- calendario indicativo per ciascuna fase;
- descrizione dettagliata per fase;
- moduli indipendenti;
- modalità di accesso alla versione digitale del passaporto;
- dettagli su ristrutturazioni importanti e sostituzioni di elementi edilizi;
- informazioni rilevanti sulla sicurezza sismica;
- informazioni supplementari.

**Il formato del passaporto**

Il passaporto di ristrutturazione sarà rilasciato in formato digitale, idoneo per la stampa. Gli Stati membri devono assicu-

rare che sia economicamente accessibile e devono valutare la possibilità di fornire sostegno finanziario alle famiglie vulnerabili. Gli Stati possono anche consentire che il passaporto venga redatto e rilasciato contestualmente all'attestato di prestazione energetica (APE). Per agevolare l'uso del passaporto di ristrutturazione, la Direttiva prevede che gli Stati membri sviluppino uno strumento digitale ad hoc per la preparazione e, se necessario, l'aggiornamento del documento. Gli Stati possono inoltre sviluppare strumenti complementari che consentano ai proprietari e agli amministratori di simulare un progetto semplificato e di aggiornarlo dopo ogni intervento. Gli Stati membri dovranno assicurare che il passaporto possa essere caricato nella banca dati nazionale della prestazione energetica dell'edilizia, istituita ai sensi dell'art. 22. Inoltre, il passaporto dovrà essere conservato nel registro digitale degli edifici, o almeno essere accessibile tramite esso, dove disponibile.



## EFFICIENZA ENERGETICA

**Caldaie, da Bruxelles linea dura sui bonus. Verso lo stop dal 2025**

Giuseppe Latour

Quando attraverso la rete non gli arrivi almeno il 51% di combustibili rinnovabili, come il biogas, le caldaie non potranno più essere incentivate. Una regola che scatterà dal primo gennaio del 2025. È la durissima indicazione contenuta nella prima bozza di linea guida, preparata dai tecnici della Commissione europea in attuazione della direttiva Case green, che a fine giugno è stata presentata, in alcuni incontri, agli operatori del settore. Un testo molto duro, perché dà l'interpretazione più restrittiva possibile alle norme della Energy performance of buildings directive (Epbpd).

La direttiva, approvata a marzo scorso dal Parlamento europeo e poi licenziata dai Paesi membri, stabilisce all'articolo 17 che dal primo gennaio 2025 non saranno più ammessi incentivi finanziari per l'installazione di caldaie alimentate da combustibili fossili. Si tratta, però, di una definizione aperta a interpretazioni. Così, i tecnici della Commissione europea stanno elaborando delle linee guida che spieghino il senso di quelle parole in maniera puntuale. Si tratta - va sottolineato - di indicazioni che non vincolano i Paesi membri come una direttiva ma che, di certo, danno un indirizzo preciso sulla direzione delle politiche di Bruxelles per i prossimi anni.

Una bozza di linea guida è stata presentata nei giorni scorsi agli operatori. E contiene almeno due passaggi molto significativi per l'Italia. Nel primo viene

spiegato cosa sono gli incentivi finanziari, precisando che questi vanno intesi in maniera ampia, come qualsiasi forma di supporto economico fornito da un soggetto pubblico: quindi, i contributi per chi acquista, ma anche per gli installatori, e, ovviamente, le agevolazioni fiscali. Qualsiasi forma prenderanno questi bonus, insomma, saranno colpiti dalla scure della direttiva.

Accanto a questo, poi, la linea guida della Commissione spiega cos'è una caldaia alimentata da combustibili fossili. Precisando, soprattutto, che «il fatto che una caldaia a gas sia considerata come alimentata da combustibili fossili dipende dal mix di combustibili presenti in rete al momento dell'installazione». Non si guarda, quindi, al futuro. Su questo bisogna sottolineare che il mondo dei produttori aveva proposto che gli incentivi restassero in vita per gli apparecchi abilitati a funzionare con gas verdi, indipendentemente dal combustibile effettivamente utilizzato.

Per la Commissione questo, però, non basta: «Dove - dicono ancora le linee guida - la rete locale trasporta in modo prevalente gas naturale, l'installazione di caldaie non sarà incentivata. Dove, invece, la rete locale trasporta prevalentemente combustibili rinnovabili, l'installazione di caldaie può ricevere incentivi finanziari». Serve, cioè, che materialmente nell'appartamento dove è installata la caldaia agevolata arrivi almeno il 51% di com-

bustibile rinnovabile, come il biometano, per avere i bonus fiscali.

Un requisito del genere, nel nostro paese, significa cancellare gli sconti per le caldaie. Al momento, infatti, guardando al volume del gas trasportato dalla rete italiana, il biometano è una quota davvero minima. Il traguardo di lungo periodo è arrivare a una quota del 10%, comunque lontanissima dal 51% richiesto da Bruxelles. Senza contare che il biometano, in prospettiva, sarà impiegato per usi industriali, più che in ambito residenziale. Insomma, i paletti fissati da Bruxelles difficilmente sono raggiungibili, oggi come nel prossimo futuro.

Queste indicazioni, se confermate dalla versione finale delle linee guida (nelle

prossime settimane andranno avanti le discussioni), rappresentano un'ipoteca importante per il lavoro che il Governo italiano dovrà fare, con la prossima legge di Bilancio, sulla riforma dei bonus casa. A fine 2024, infatti, scade buona parte delle agevolazioni dedicate all'edilizia, a partire proprio dall'ecobonus per le caldaie che, a questo punto, potrebbe saltare.

Mentre resteranno e saranno, probabilmente, potenziate le agevolazioni per le pompe di calore elettriche e per gli apparecchi ibridi, costituiti da una pompa di calore e da una caldaia a gas.

Per questi apparecchi la direttiva Case green consente di mantenere in vita gli sconti fiscali anche nei prossimi anni.

## BONUS CASA E SUPERBONUS

**Bonus edilizi in vista della chiusura: ultima corsa per i lavori**

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Mancano sei mesi. Poi, molti dei bonus casa su cui i contribuenti italiani hanno contato per anni potrebbero non esserci più. O essere radicalmente trasformati.

Il 1° gennaio 2025 potrebbe proiettare le agevolazioni edilizie in una nuova dimensione, con percentuali diverse e meno interventi incentivati. Perché alla fine di quest'anno scadrà tutto il pacchetto di sconti attualmente in vigore: in primo luogo, il bonus ristrutturazioni ordinario (che passerà dal 50% al 36%), poi l'ecobonus, per ora non rifinanziato sul 2025, così come il sismabonus e il bonus mobili. Nel 2025, per ora, resteranno in vita solo il bonus barriere architettoniche al 75% e il superbonus. O quel che resta del maxi sconto, che sarà ridimensionato a un 65%, tutt'altro che eccezionale.

**Fino alla fine del 2024**

Prima di cercare di capire cosa succederà nel 2025, allora, bisogna pensare ai prossimi sei mesi. E dare un'indicazione chiara: chi ha una ristrutturazione in corso o in partenza farebbe meglio a completare lavori e pagamenti entro la fine dell'anno. Perché, oltre il 31 dicembre, per adesso ci sono poche certezze. Va ricordato che, per i bonus di questo tipo, vale il principio di cassa. Quindi, in teoria è sufficiente anticipare il pagamento, indipendentemente dal momento di esecuzione dei

Sei mesi per pagare le spese e conservare gli sconti fiscali ancora attivi. Da gennaio 2025 saltano tutte le principali detrazioni. Anche il sismabonus attende conferma

lavori. Ma le esperienze del bonus facciate, prima, e del superbonus, poi, insegnano che anticipare di troppo i pagamenti rispetto ai lavori è una strategia troppo rischiosa.

Quindi, se i cantieri sono in fase di chiusura, si può valutare di accelerare qualche bonifico. Mentre pagare tutto prima di aprire i lavori può rivelarsi un pesante autogol.

Calendario alla mano, il tempo non è molto. Agosto è un mese nel quale, ovviamente, i cantieri avanzano poco, a causa delle ferie. Così, chi dovesse iniziare in queste settimane avrebbe, di fatto, solo il tempo tra settembre e dicembre. Un tempo sufficiente per ristrutturare un appartamento, ma di certo troppo breve per consentire rinvii e ritardi.

**Da gennaio 2025**

Cosa succederà a chi ristrutturerà da gennaio in poi? Su questo è possibile fare solo ipotesi. Partendo dal bonus ristrutturazioni, questo sconto è già finanziato a regime al 36%. Quindi, salvo catastrofi, non andrà sotto questa percentuale. Anche se, al momento, è realistico pensare che il Governo possa scegliere, come non succede da anni, di non portare lo sconto al 50%, diventato ormai consueto. Lo dice il fatto che, nel decreto superbonus convertito a maggio, è stato inserito il taglio dello sconto ristrutturazioni ordina-

rio dal 36 al 30% dal 2028 in poi, fino al 2033. Un indizio che punta nella direzione di un ridimensionamento clamoroso, motivato dall'assenza di risorse.

L'altro pilastro della revisione degli sconti casa potrebbe essere legato all'ecobonus (che oggi arriva fino al 75%). Difficile pensare che le agevolazioni per l'efficientamento energetico spariscano. Realistico, però, pensare a una rimodulazione, dettata dai principi della direttiva Case green della Ue. Rispetto agli sconti attuali, infatti, molti interventi potrebbero uscire dal perimetro degli incentivi. A partire dalle caldaie a metano (si veda Il Sole 24 Ore del 26 giugno), che Bruxelles punta a escludere dal recinto dei

bonus fiscali. Puntando su altri prodotti, come le pompe di calore e gli apparecchi ibridi, che combinano caldaie e pompe di calore. Molto probabile, infine, una proroga per il sismabonus, sebbene lo sconto per la messa in sicurezza statica oggi possa contare su percentuali altissime, fino all'85%, che probabilmente il Governo considera eccessive: il rischio di taglio, quindi, è alto. Nella partita dei bonus, infatti, saranno decisive le poche risorse a disposizione del ministero dell'Economia per mettere in piedi la prossima legge di Bilancio. Qualche taglio, anche clamoroso, potrebbe essere vitale per consentire di impostare la nuova manovra.

## BONUS CASA E SUPERBONUS

**Bonus casa, dalle fatture ai lavori quanti dubbi sulle Cilas dormienti**

Giorgio Gavelli

L'ennesima stretta alla circolazione dei bonus edilizi imposta dall'articolo 1 del decreto legge 39/2024 non solo è di difficilissima lettura, ma lascia aperti ampi

spazi interpretativi, nell'ambito dei quali – in assenza di chiarimenti ufficiali – contribuenti e intermediari si stanno interrogando con un atteggiamento di comprensibile prudenza.

Con l'obiettivo di fermare le cosiddette "Cilas dormienti", il DL 39 ha, sostanzialmente, introdotto nuovi paletti alle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura, riducendo fortemente gli spazi di manovra in tutti le ipotesi lasciate libere dal decreto "blocca cessioni" del 2023 (il DL 11) e limitando ulteriormente quelle in cui, proprio con tale provvedimento, erano già scattati i "blocchi".

Tralasciando le opere riferite a zone sismiche, Terzo settore e, in una certa misura, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il tema principale riguarda l'interpretazione del comma 5 dell'articolo 1 del DL 39/2024. È la norma che ha chiesto un requisito ulteriore a chi aveva già "prenotato" la possibilità di trasferire i bonus avendo – in sintesi – avviato i lavori entro il 16 febbraio 2023. Ci riferiamo alle principali eccezioni al blocco alle opzioni disciplinate dai commi 2 e 3 dell'articolo 2 del DL 11/2023: ora queste eccezioni restano tali solo se alla data del

Il DL 39 detta un requisito ulteriore a chi ha prenotato la cessione già nel 2023. Una attestazione del tecnico riferita al singolo cantiere risolverebbe le incertezze

30 marzo 2024 è stata sostenuta almeno una spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati. Ciò sia con riferimento agli interventi oggetto di superbondus

che a quelli agevolati con i bonus ordinari (sono limitatissimi i casi in cui questa stretta non scatta, ad esempio nell'ipotesi di bonus legati agli acquisti dei fabbricati).

Il punto è che norme di questa natura non dovrebbero mai entrare in vigore senza essere accompagnate da un adeguato commento interpretativo. Ogni singolo termine utilizzato dal legislatore può infatti essere interpretato più o meno restrittivamente e il timore è che l'Agenzia (considerando che la norma non è certo "di apertura" verso i contribuenti) si orienti per cassare ogni situazione dubbia.

Il massimo della genericità è costituito dal sostantivo «lavori». Se si è molto cauti nel considerare utili fatture di meri acconti non accompagnate da alcuna «opera» concreta, è difficile dare una risposta in presenza di spese riguardanti compensi professionali, con prestazioni intellettuali e non materiali.

E poi: una fattura di puro acconto pagata, ad esempio, a gennaio 2024, potrebbe aver nel frattempo originato lavori che la fattura (non essendo emessa a stati avanzamento) non poteva citare,

ma che, comunque, nel frattempo, sono iniziati, magari in assenza di una specifica formalizzazione (si pensi ai tanti casi di edilizia libera). Come documentare, a futura memoria, questa situazione? È sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal tecnico di riferimento?

Ancora: aver sostenuto una spesa agevolabile dal superbonus consente la cessione (o lo sconto in fattura) anche per i lavori compresi nel medesimo intervento, ma agevolabili con i bonus ordinari? E viceversa? E una spesa "eco" sblocca le opzioni anche per le spese "sisma" sostenute dopo il 30 marzo (e viceversa)?

Il concetto di «spesa sostenuta» richiama il pagamento, che, quindi, deve essere intervenuto prima del 30 marzo scorso. Ma da chi? Il pagamento da parte di uno dei soggetti ammessi al bonus (poniamo un comproprietario) apre le porte alle opzioni anche all'altro? Per non parlare poi dei beneficiari in regime d'impresa (molto comuni fuori dal superbonus e dal bonus ristrutturazioni), nei confronti dei quali il concetto di «spesa sostenuta» normalmente non ha alcun significato, poiché l'intervento si qualifica temporalmente con il principio di competenza, per cui, ordinariamente, con la fine lavori o, almeno, con il raggiungimento di uno stato avanzamento lavori. Anche loro dovranno dimostrare di aver «sostenuto una spesa» entro il 30 marzo?

C'è poi da chiedersi se la richiesta di una «fattura» tagli definitivamente fuori ogni spesa (ad esempio oneri concessori) non documentabile con tale

documento o che, ad esempio, risulta certificata con ricevuta fiscale o "scontrino parlante". Un'applicazione letterale penalizzerebbe anche chi ha seguito le regole ordinarie in tema di bonus. Idem per la data del documento: sarebbe illogico pretendere che anch'essa sia al massimo il 30 marzo, visto che – come noto – non vi è necessario allineamento con i pagamenti.

Insomma, a livello interpretativo la situazione è quella delle sabbie mobili, in cui ogni movimento può essere dannoso ma anche stare fermi (con le scadenze finali dei bonus che si avvicinano) non porta a nulla di positivo. Se l'Agenzia intende evitare l'ondata di interpelli che sicuramente sta già levandosi, deve affrettarsi a fornire qualche indicazione. In quest'ambito, un punto fermo che risolverebbe una parte dei problemi ci sembra possa essere costituito dal concetto di "cantiere". Qualunque spesa documentata si riferisca ad esso (da definire se per forza di natura "materiale" o anche solo professionale), da chiunque sostenuta entro il 30 marzo potrebbe consentire lo "sblocco" delle opzioni (laddove già possibili) per ogni tipologia di spesa successiva, anche da parte degli altri aventi diritto, in presenza di una sorta di Sal a tale data sottoscritto dal tecnico di riferimento. Ci sarebbe un minimo di chiarezza senza parcellizzare troppo i riferimenti normativi, soluzione che, invece, creerebbe problemi senza fine e, presumibilmente, aprirebbe le porte al contenzioso in sede di verifica.

## BONUS CASA E SUPERBONUS

**Seconde case e 110%, i lavori condominiali fanno scattare la plusvalenza sulla vendita**

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

È sufficiente avere realizzato il cappotto termico, o avere rifatto l'impianto di riscaldamento, per costringere tutti gli

appartamenti di un condominio a subire il nuovo regime di tassazione, particolarmente penalizzante, introdotto nel 2024 per la vendita degli immobili (diversi dalle prime case) ristrutturati con il superbonus. È uno dei chiarimenti contenuti nella circolare 13/E/2024 dell'agenzia delle Entrate. Una circolare attesissima, perché fa finalmente il punto sulla nuova tassazione introdotta dalla legge di Bilancio 2024, di fatto per recuperare una quota di quanto lo Stato ha speso per il superbonus.

La nuova tassa prevede che chi vende una seconda casa (a meno non sia stata ereditata) per un periodo di dieci anni incorre in un prelievo del 26% sulla plusvalenza generata dall'operazione come reddito diverso e in un calcolo molto penalizzante della base imponibile.

Ricadono in questa stangata tutte le tipologie d'immobili che sono state oggetto degli interventi agevolati con il superbonus. Non ha rilevanza il fatto che le ristrutturazioni siano state effettuate da soggetti diversi dal proprietario; anche inquilini, comodati e familiari conviventi possono avere attivato la tagliola. Allo stesso modo, non ha rilevanza, per la nuova tassazione, l'aliquota di agevolazione: qualsiasi tipologia di superbonus,

Anche gli interventi effettuati dall'inquilino attivano la tagliola in caso di cessione

sia in detrazione che con cessione del credito, fa scattare il prelievo. Soprattutto per le Entrate «non occorre, ai fini del-

la verifica della sussistenza del presupposto impositivo» che sulla singola unità immobiliare «siano stati effettuati anche interventi trainati, ma è sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso». In sostanza, il lavoro su parti comuni segna il destino di tutti gli immobili del condominio.

Quanto al calcolo della base imponibile la regola è che, per cinque anni, la deduzione dei costi sostenuti per le ristrutturazioni sarà sterilizzata, di fatto aumentando l'importo della plusvalenza; nei successivi cinque anni la deduzione sarà dimezzata. Su questo punto le Entrate spiegano che il calcolo più penalizzante viene applicato solo quando si verificano contemporaneamente due ipotesi: l'intervento deve essere stato agevolato con il 110% (e non con altri fratelli minori del superbonus, come il 90% il 70%) e devono essere state esercitate «le opzioni per lo sconto in fattura praticato dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta» (quindi, è salvo chi ha portato il superbonus in detrazione).

Nel caso in cui l'agevolazione sia stata fruita in parte con il 110% e in parte

con il 90% o il 70%, la penalizzazione riguarderà solo le spese collegate al 110 per cento. Identico ragionamento viene proposto nell'ipotesi in cui la detrazione sia stata mescolata all'utilizzo tramite cessione del credito e sconto in fattura. Il termine a partire dal quale si calcoleranno i dieci anni scatta dalla data di conclusione degli interventi ammessi al superbonus. Questa data viene provata attraverso le abilitazioni amministrative o le comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

L'ultimo capitolo della circolare viene de-

dicato alla norma che impone di allineare le rendite catastali ai miglioramenti ottenuti grazie agli interventi realizzati con il superbonus. Norma che attribuisce un potere di verifica all'agenzia delle Entrate. Chi non ha adeguato la rendita, o ha commesso degli errori, potrà finire in liste selettive, elaborate con gli incroci delle banche dati, da cui l'agenzia delle Entrate potrà pescare dei nomi per invitarli alla regolarizzazione. Un meccanismo che fa leva sull'ormai consolidato stimolo con le lettere di compliance che puntano a un adeguamento spontaneo da parte del contribuente.



## CONDOMINIO

**Al via il bonus colonnine domestiche: ecco come prenotare l'incentivo.  
Dieci domande e risposte**

Redazione

Al via lunedì 8 luglio le prenotazioni per il bonus colonnine destinato ai chi vuole installare una ricarica elettrica presso la propria abitazione. Con un avviso pubblicato sul proprio sito istituzionale, il ministero delle Imprese e del Made in Italy ha ricordato che è possibile prenotare, tramite l'apposita piattaforma informatica, il "bonus colonnine domestiche", per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici (come colonnine o wall box) da parte di persone fisiche e condomini. L'accesso alla piattaforma può essere effettuato tramite Spid, Carta d'identità elettronica (Cie) o Carta nazionale dei servizi (Cns). Una volta entrati nella procedura è possibile procedere alla compilazione guidata dell'apposito modulo elettronico di richiesta.

**Necessario avere la pec**

Per il perfezionamento della domanda è necessario il possesso di una casella di posta elettronica certificata (Pec) attiva.

**La platea dei beneficiari**

Possono beneficiare dell'incentivo previsto dal Dpcm 4 agosto 2022 le persone fisiche residenti in Italia e i condomini rappresentati dall'amministratore pro-tempore o da un condomino delegato, fino all'esaurimento delle risorse disponibili, pari, per il 2024, a 20 milioni di euro.

**A quanto ammonta il bonus**

La somma massima erogabile a ogni ri-

chiedente ammonta a 1.500 euro per i privati e sale fino a 8.000 euro in caso di installazione sulle parti comuni degli edifici condominiali. Sul sito del ministero sono disponibili le risposte ai quesiti più frequenti. Per maggiori chiarimenti e informazioni, inoltre, è possibile contattare Invitalia, che gestisce la misura per conto del Mimit, compilando il modulo online oppure telefonando al numero verde gratuito 800 77 53 97.

**Di seguito alcune domande e risposte fornite dal Ministero.****1) Può presentare domanda il titolare di una ditta individuale o una società?**

No. Il titolare di una ditta individuale o una società non figurano tra i soggetti beneficiari del contributo. Per imprese e PA saranno previste, nell'ambito del PNRR, altre forme di incentivazione da parte del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza energetica.

**2) Si possono presentare più domande di richiesta del contributo?**

No. Ciascun soggetto beneficiario (persone fisiche e condomini) può presentare una sola domanda.

**3) Quali dati e documenti sono necessari per la domanda di richiesta del contributo da parte delle persone fisiche?**

Per gli utenti privati, a pena di inammissibilità, sono necessari: il codice fiscale e

il documento d'identità del richiedente; copia delle fatture elettroniche relative all'acquisto e all'installazione dell'infrastruttura di ricarica; estratti del conto corrente dal quale risultino i pagamenti connessi alle fatture elettroniche relative all'acquisto e all'installazione dell'infrastruttura di ricarica; i pagamenti dei titoli di spesa oggetto di richiesta di erogazione devono essere effettuati attraverso un conto corrente intestato al soggetto beneficiario ed esclusivamente per mezzo di bonifici bancari oppure mediante SEPA Credit Transfer, oppure mediante carta di credito o di debito intestata al beneficiario del contributo; relazione finale relativa all'investimento realizzato e alle relative spese sostenute; idonea certificazione di conformità rilasciata da un installatore, che attesti l'avvenuta installazione dell'infrastruttura; i dati del conto corrente sul quale richiedere l'accredito del contributo.

#### **4) Quali dati e documenti sono necessari per la domanda di richiesta del contributo da parte dei condomini?**

Per i **condomini**, a pena di inammissibilità, sono necessari: codice fiscale del condominio ed estremi del documento d'identità dell'amministratore pro tempore con dichiarazione di quest'ultimo di essere in possesso dei requisiti di legge di cui all'articolo 71-bis delle "Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie" o del condomino delegato per i condomini fino a 8 partecipanti, in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali; delibera assembleare di autorizzazione dei lavori sulle parti comuni di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile con la dichiarazione da parte dell'amministra-

tore che tale delibera non è stata impugnata nel termine di cui all'articolo 1137 codice civile; copia delle fatture elettroniche relative all'acquisto e all'installazione dell'infrastruttura di ricarica; estratti del conto corrente dal quale risultino i pagamenti connessi alle fatture elettroniche relative all'acquisto e all'installazione dell'infrastruttura di ricarica; i pagamenti dei titoli di spesa oggetto di richiesta di erogazione devono essere effettuati attraverso un conto corrente intestato al soggetto beneficiario ed esclusivamente per mezzo di bonifici bancari oppure mediante SEPA Credit Transfer, oppure mediante carta di credito o di debito intestata al beneficiario del contributo; relazione finale relativa all'investimento realizzato e alle relative spese sostenute; idonea certificazione di conformità rilasciata da un installatore, che attesti l'avvenuta installazione dell'infrastruttura; i dati del conto corrente sul quale richiedere l'accredito del contributo.

#### **5) Cosa succede se si presenta la domanda e i fondi sono esauriti?**

In caso di insufficienza delle risorse finanziarie, dell'avvenuto esaurimento dei fondi è data pubblicità mediante avviso sul sito istituzionale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

#### **6) Quale ordine viene seguito per assegnare gli incentivi?**

Le domande presentate sono ammesse all'istruttoria secondo l'ordine cronologico di presentazione.

#### **7) Viene inviata una ricevuta di avvenuta presentazione della domanda?**

Si. Al termine della compilazione corretta della domanda, il sistema informatico ri-

lascia una ricevuta di registrazione.

**8) Il contributo viene erogato in un'unica soluzione?**

Sì. Il contributo concesso a ciascun soggetto beneficiario è erogato in un'unica soluzione.

**9) Entro quanto tempo si riceve il contributo?**

Entro novanta giorni dalla data di chiusura dello sportello, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy emana il decreto di concessione ed erogazione dei contributi, nel rispetto dell'ordine cromo-

logico di ricezione delle domande. Successivamente sarà effettuato l'accreditamento del contributo sul conto corrente dei soggetti beneficiari.

**10) Qual è l'ammontare del contributo concedibile?**

Il contributo per l'infrastruttura di ricarica è pari all'80 per cento del prezzo di acquisto e posa, nel limite massimo di euro 1.500 per persona fisica richiedente. Tale limite è innalzato a euro 8.000 in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile.

## ESTATE 2024

**Ariete**

L'estate si preannuncia dinamica e piena di opportunità. I progetti avviati a inizio anno inizieranno a dare i loro frutti. Tuttavia, evitate di prendere decisioni affrettate, soprattutto in agosto, quando le tensioni potrebbero essere più elevate. Mantenete la calma e pianificate attentamente ogni mossa. Le collaborazioni saranno particolarmente favorevoli, e potrebbero aprirsi nuove strade professionali.

**Toro**

L'estate potrebbe portare alcune sfide, ma anche significative opportunità di crescita personale e professionale. Sarà importante la determinazione. Anche se potreste sentirvi spinti a prendere decisioni rapide, prendetevi il tempo per valutare ogni opportunità che si presenta. L'adattabilità sarà cruciale.

**Gemelli**

A livello professionale, questa estate vi vedrà particolarmente ispirati. La gestione del tempo e l'organizzazione saranno essenziali per trasformare la vostra creatività in risultati tangibili e apprezzati. Mantenete la concentrazione, coltivate relazioni significative e lasciate che la creatività guidi il vostro percorso professionale verso nuovi orizzonti.

**Cancro**

Nel contesto lavorativo, la vostra capacità di intuizione sarà un grande vantaggio durante l'estate. Potrete sentire con maggiore chiarezza cosa funziona e cosa no nei vostri progetti e relazioni professionali. L'organizzazione e la pianificazione saranno fondamentali.

**Leone**

Questa estate vi vedrà particolarmente proattivi e pronti a prendere l'iniziativa. Usate questa energia per portare avanti i vostri progetti con audacia. Potrebbe anche presentarsi l'opportunità di assumere ruoli di leadership o di gestire progetti più grandi. Affrontate queste sfide con il consueto entusiasmo, ma ricordate di delegare e collaborare quando necessario per ottimizzare i risultati senza esaurire le risorse.

**Vergine**

L'estate porterà sfide che vi spingeranno a migliorare le vostre competenze e a diventare più efficienti. Sfruttate questo periodo per organizzare il vostro spazio di lavoro e per pianificare le attività con maggiore precisione. Potrebbe essere anche un buon momento per aggiornarvi attraverso corsi o seminari che possono arricchire il vostro profilo professionale.

**Bilancia**

L'estate porterà opportunità per mostrare la vostra capacità di mediazione e il vostro senso estetico. Questo è un buon momento per impegnarvi in progetti che richiedono cooperazione e senso del bello, come la ristrutturazione di spazi. Restate aperti a nuove proposte professionali, poiché potrebbero emergere occasioni inaspettate che si rivelano gratificanti.

**Scorpione**

Sul fronte lavorativo, l'estate porterà sfide che richiedono decisioni audaci e forse anche alcuni cambiamenti radicali. Sarà un periodo propizio per valutare nuove opportunità di carriera o per avviare progetti che avete lungamente rimandato. La vostra intraprendenza e capacità di affrontare le situazioni con coraggio saranno asset preziosi. Non dovete aver timore di assumervi rischi calcolati: la vostra naturale resilienza vi permetterà di navigare attraverso eventuali ostacoli.

**Sagittario**

Dal punto di vista lavorativo, l'estate potrebbe portare opportunità di espansione e apprendimento. La vostra apertura verso nuove esperienze sarà una risorsa preziosa nel lavoro. La flessibilità sarà una qualità fondamentale: essere pronti a modificare i piani e adattarsi a contesti in continuo cambiamento vi permetterà di sfruttare al meglio le opportunità che si presenteranno.

**Capricorno**

Anche se la stagione estiva generalmente invita al relax, per voi sarà importante mantenere un certo grado di produttività. Potreste trovare che questo periodo permetta una riflessione profonda su progetti a lungo termine o sull'ottimizzazione dei vostri piani di carriera. È anche un ottimo momento per valutare come il lavoro influisca sulla vostra vita personale e trovare modi per migliorare l'equilibrio tra le due sfere.

**Acquario**

Quest'estate vi spinge a essere innovativi. Sarà un periodo fertile per avviare progetti creativi o per inserire nuove idee nei vostri compiti attuali. La vostra abilità di pensare fuori dagli schemi sarà particolarmente apprezzata. La comunicazione sarà la chiave per trasformare le vostre idee in realtà tangibili.

**Pesci**

L'estate vi invita a portare creatività e intuizione nei vostri progetti. Potreste trovare che la vostra capacità di empatizzare con gli altri e di percepire sfumature sottili sia particolarmente utile in ambienti lavorativi. Tuttavia, cercate di stabilire confini chiari per evitare di sentirvi sopraffatti dalle responsabilità altrui.



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

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

**Redazione:** 24 Ore Professionale

© 2024 Il Sole 24 ORE S.p.a.

**Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.**

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

**Chiusa in redazione:** 24 luglio 2024