

l'agente immobiliare



24 ORE
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

LEGGE DI BILANCIO 2025:
una manovra in "chiaroscuro"



SALVA CASA

Arrivano le linee guida del MIT



MERCATO IMMOBILIARE

Fiaip alla Conferenza organizzativa di Confedilizia delinea gli scenari futuri



LAVORI IN CASA

Ecco quando aumenta la rendita catastale



NUMERO 7
FEBBRAIO 2025

SOMMARIO

EDITORIALE

Legge di Bilancio 2025, una manovra in “chiaroscuro” 4

PRIMO PIANO

L’Europarlamentare Irene Tinagli nuovo Presidente della Commissione speciale per l’edilizia abitativa (HOUS) 6

ATTUALITÀ

Legge Salva-casa, arrivano le linee guida 8

Fiaip a Salvini: “Bene il decreto Salva Casa, ora è necessario accelerare sulla riforma del Testo Unico Edilizia e sulla definizione di un Piano Nazionale sulla Casa prima che arrivino imposizioni dall’UE” 15

“Il valore dell’appartenenza” 16

Affitti turistici, Key box: Dodici Associazioni inviano un documento al Viminale sul Self Check-in 17

DAL TERRITORIO

Alla Conferenza organizzativa di Confedilizia Fiaip delinea gli scenari futuri del mercato immobiliare 18

A Bergamo valori immobiliari stabili nel 2024 21

Open FIAIP: A Milano un evento di successo per tutti gli agenti immobiliari 23

CREDITO IMMOBILIARE

Legge di Bilancio 2025: opportunità e sfide per il settore immobiliare e creditizio 25

FIAIP DONNA

Legge di Bilancio 2025, Cancellieri (FIAIP DONNA): “Bene le agevolazioni per la prima casa e le misure a sostegno della famiglia e dell’imprenditoria femminile” 28

SOCIAL ERGO SUM

Geopolitica dei social 30

BREVI DAL MERCATO	34
BUSSOLE	
Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale	38
NEWS E APPROFONDIMENTI	
Sempre più over 64 comprano casa in Italia	43
Investimenti italiani in aumento del 60%, decisivo l'ultimo trimestre	45
Stranieri, smart working e terme spingono i prezzi in montagna	47
Mercato immobiliare logistico: Roma e Napoli rincorrono Milano	49
Polizza postuma decennale, l'acquirente può agire in giudizio	52
Agevolazioni prima casa e comunione dei beni: per ottenere i benefici devono firmare entrambi i coniugi	54
La Due diligence immobiliare come introduzione al "Preliminare di Compravendita"	56
Affitti turistici: a Venezia e Firenze più vantaggiosi della locazione lunga, a Milano no	59
Locazioni, dopo quattro anni rifinanziato il fondo per la morosità incolpevole	61
Affitti brevi, nel 730 la scelta della casa con cedolare al 21%	67
Caro affitti: il canone concordato piace sempre più a proprietari e inquilini	69
Mutui, previsioni per il 2025: erogazioni in crescita del 10,6% grazie al taglio dei tassi	71
Il Punto sui bonus edilizi - energetici dopo la legge di Bilancio 2025	73
Bonus barriere architettoniche: le norme in vigore nel 2025	78
Agevolazioni prima casa: nuovo termine di vendita a due anni	82
Per iniziare i lavori in condominio l'impresa deve avere la patente a crediti	84
L'OROSCOPO DELL'AGENTE IMMOBILIARE	86

LEGGE DI BILANCIO 2025, UNA MANOVRA IN “CHIAROSCURO”

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



Il 31 dicembre è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge di Bilancio 2025, una manovra da 30 miliardi che, tenuto conto del nuovo quadro di regole europee e del contesto economico, negativamente influenzato dall'incertezza globale connessa alla prosecuzione del conflitto russo-ucraino e al peggioramento della crisi in Medio Oriente, è stata comprensibilmente incentrata sulla riduzione della pressione fiscale e sul sostegno ai redditi medio-bassi dei lavoratori dipendenti e dei pensionati con luci e ombre per quanto riguarda il nostro settore. Una Finanziaria che, di fatto, non ha lasciato spazio a sostanziali interventi correttivi e che, pertanto, non ha consentito alle nostre due proposte, condivise dalla Consulta Interassociativa Nazionale Fiaip-Fimaa-A-

nama, di essere recepite, la prima riferita all'introduzione della cedolare secca per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo e, l'altra, relativa alla detraibilità totale della provvigione per entrambi i contraenti sia nelle compravendite prime casa che nelle locazioni abitative. **È stata invece accolta la nostra istanza di rifinanziamento del Fondo di garanzia Consap mutui prima casa per tre anni (130 mln in più per il 2025 e 270 mln in più per ciascuno degli anni 2026 e 2027) seppur a beneficio esclusivo, e non più prioritario, di alcune categorie di persone considerate “deboli”.** In riferimento a ciò abbiamo, prima, proposto e ottenuto il 20 dicembre, tramite l'On Erica Mazzetti, l'accoglimento alla Camera dei Deputati di un ordine del giorno che ha impegnato il Governo a rivedere tale misura anche valutando il ripristino del principio alla base della versione testuale originaria nel primo provvedimento utile. In secondo luogo, nei giorni scorsi, abbiamo presentato in audizione presso la Commissione I Affari Costituzionali al Senato una proposta emendativa al DL Mil-leproroghe che ha come finalità, nel ripristinare la versione originaria del Fondo di Garanzia Consap 'mutui prima casa' prevista dall'art. 1 della l. 147/2013, di eliminare, di fatto, il limite, introdotto dalla manovra, di destinazione esclusiva della garanzia pubblica per determinate categorie di soggetti (*le giovani coppie, i nuclei familiari mo-*

nogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP, giovani di età inferiore ai trentasei anni ecc....) tornando ad essere, questi ultimi, destinatari «in via prioritaria» e non «in via esclusiva». Una manovra che se, da una parte, ha fortemente ridimensionato tutti gli incentivi fiscali edilizi introducendo ulteriori limiti reddituali e in relazione alla composizione del nucleo familiare e decretato la fine del Superbonus, dall'altra, ha esteso da uno a due anni il periodo previsto per vendere la propria abitazione senza perdere i benefici fiscali usufruiti al momento dell'acquisto della nuova prima casa, trasferendo una maggiore tranquillità, anche a noi operatori professionali, nella complessa gestione delle frequenti casistiche del cambio casa. Pertanto, il giudizio di Fiaip sulla manovra, si può riassumere in quella che possiamo definire una **“manovra in chiaroscuro”**, anche se, da questo Governo, ci aspettiamo molto di più, anzi siamo convinti che possa e debba fare decisamente di più, e meglio, per un settore, quello immobiliare, così strategico per l'economia Nazionale. Ovviamente stiamo insistendo e insisteremo nell'interlocuzione politica finalizzata ad ottenere provvedimenti orientati a favorire la dinamicità del mercato immobiliare e del credito così come stiamo continuando e continueremo a lavorare intensamente affinché siano accolte le nostre proposte contenenti, da una parte, misure specifiche contro l'abusivismo e, dall'altra, interventi normativi a tutela e a beneficio della nostra importante categoria. Ora, in attesa dei dati ufficiali dell'Agenzie delle Entrate relativi all'ultimo trimestre, possiamo ritenere che il 2024 si chiuderà con oltre 700.000 compravendite con previsioni per il 2025 molto positive, complici tanti fattori, su tutti una ritrovata fiducia prioritariamente generata dai recenti quattro ribassi consecutivi dei tassi di interesse sui mutui decisi dalla Banca Centrale Europea tutti concentrati in poco più di sei mesi, i cui reali effetti li vedremo, di fatto, solo da quest'anno e, tutto ciò, dopo essere 'sopravvissuti' alla più aggressiva politica monetaria europea della storia recente con i noti dieci rialzi dei tassi avvenuti consecutivamente in meno di dodici mesi, rendendo faticoso, per alcuni impossibile, l'accesso al credito ma soprattutto infondendo un clima di sfiducia e di preoccupazione nella comunità e nel mercato. Detto ciò, è bene ricordarsi che l'andamento del mercato dipenderà anche, e non secondariamente, dal nostro atteggiamento o, meglio, il nostro ruolo sarà, come sempre, determinante, nell'alimentare fiducia nel mercato. Sì, come ho già ribadito più volte, sono assolutamente e fermamente convinto che dipenda anche e soprattutto da noi agenti immobiliari, quotidianamente impegnati in prima linea “a parlare con la gente”, nel contribuire a valorizzare e comunicare alla comunità che, oggettivamente e storicamente, la forma di tutela più sicura dei propri risparmi, anche e soprattutto dagli effetti inflattivi, rimane in assoluto l'investimento immobiliare, e, come, la forma più sana di indebitamento si confermi essere il mutuo finalizzato all'acquisto della casa per abitarla. **Perciò equilibrio, buon senso ma anche e soprattutto tanta fiducia e ottimismo che da sempre sono linfa vitale per il mercato immobiliare e del credito ma anche caratteristiche imprescindibili per chi esercita la nostra importante attività e che, ne sono certo, ci consentiranno di essere decisivi nel contribuire a rendere il 2025 un anno professionalmente straordinario!**

L'EUROPARLAMENTARE IRENE TINAGLI NUOVO PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (HOUS)



L'Europarlamentare Irene Tinagli

Il Parlamento Europeo ha istituito una nuova commissione speciale per affrontare la crisi immobiliare che sta colpendo l'Unione Europea, con particolare attenzione all'aumento dei prezzi degli affitti e la dignità delle abitazioni.

La decisione è stata presa durante la plenaria di Strasburgo nello scorso dicembre che ha visto a fine gennaio eleggere come Presidente **Irene Tinagli** (S&D - PSE) nuova Presidente della Commissione speciale per l'edilizia abitativa (HOUS).

Con lei sono stati eletti i vicepresidenti: il popolare olandese Dirk Gotink, il verde spagnolo Vincent Marzà Ibáñez, la liberale irlandese Ciaran Mullooly e la popolare irlandese Regina Doherty. "Contribuiremo allo sviluppo di strategie europee lungimiranti, come il piano per l'edilizia abitativa accessibile e una strategia abitativa dell'Ue", ha assicurato la deputata del S&D Irene Tinagli, aggiungendo che "la crisi abitativa ha ripercussioni significative sulla qualità della vita dei cittadini europei, incidendo sulla salute, sulla coesione sociale e sulle opportunità economiche".

L'Housing Committee - Commissione speciale per l'edilizia abitativa (HOUS) intende presentare un rapporto finale con raccomandazioni per la Commissione europea su come affrontare la crisi abitativa in Europa. Una sfida fondamentale resta la mancanza di competenza dell'UE per legiferare in materia di edilizia abitativa. C'è infatti in tutto il Vecchio Continente l'urgenza di affrontare un tema che incide gravemente sul bilancio delle famiglie a reddito medio e basso in tutta Europa.

Il mandato della nuova commissione avrà una durata di 12 mesi e potrebbero potenzialmente essere esteso a 18 mesi. Tra i compiti della Commissione la mappatura delle esigenze abitative a livello europeo; l'analisi delle politiche esistenti in materia di alloggi, sia a livello europeo che nazionale; la valutazione dei problemi sistemici legati agli affitti a breve termine; l'esame delle strozzature negli investimenti sugli alloggi sociali.

Molti gli italiani tra i componenti della commissione HOUS. Tra gli eurodeputati Antonella Sberna, di Fratelli d'Italia/ECR e vicepresidente del Parlamento Europeo, che ha

dichiarato: “Affronteremo questo incarico con grande impegno e senso di responsabilità. Si tratta di una sfida cruciale che coinvolge milioni di cittadini europei, sempre più penalizzati dal caro affitti e dalla mancanza di soluzioni abitative adeguate”.

La crisi immobiliare, ormai riconosciuta come una delle priorità politiche a livello europeo, è stata evidenziata anche dal vicepresidente esecutivo della Commissione Europea, Raffaele Fitto. La necessità di interventi immediati è condivisa non solo a livello istituzionale, ma anche tra i rappresentanti dei diversi Stati membri, che vedono nell'housing una questione di stabilità economica.

Nella neocostituita commissione speciale per l'edilizia abitativa (HOUS), il Partito Popolare Europeo PPE sarà il gruppo più numeroso del Parlamento europeo con nove parlamentari in commissione: Markus Ferber (DE), Jagna Kinga Marczułajtis-Walczak (PL), Alma Ezcurra (ES), relatrice della Commissione, Marco Falcone (IT), Sebastião Bugalho (PT), Dirk Gotink (NL), Regina Doherty (IE), David Casa (MT) e Isabelle Le Callennec (FR).

I socialisti PSE saranno presenti con sei eurodeputati e sono riusciti ad assicurarsi la presidenza della commissione con l'italiana Tinagli. Tra questi Alicia Homes Ginel, Gaby Bischoff (DE), Isilda Gomes (PT), Nora Mebarek (FR) e Andreas Schieder (AT). Il gruppo Liberal Renew vedrà la presenza dei deputati: il vicepresidente del Parlamento Martin Hojsík (SK), Ciaran Mullooly (IE), Jana Toom (EE) e Brigitte van den Berg (NL). Tra i Conservatori e Riformisti Europei che parteciperanno alla Commissione speciale Lara Magoni (IT), Georgiana Teodorescu (RO), Antonella Sberna (IT) e Nora Junco García (ES).

Quattro invece i deputati del gruppo Patrioti per l'Europa, gli eurodeputati Julie Rechagneux (FR), György Hölvényi (HU), Klára Dostálová (CZ) e Rachel Blom (NL). Mentre il gruppo dei Verdi riceverà due seggi, assegnati al deputato spagnolo Vicent Marzá Ibáñez e all'eurodeputata finlandese Maria Ohisalo. Tra i parlamentari europei di sinistra che faranno parte a pieno titolo dell'HOUS ci sono la deputata francese Leïla Chaïbi e l'eurodeputata spagnola Irene Montero. L'eurodeputata tedesca Irmhild Bosdorf rappresenterà il gruppo Europa delle nazioni sovrane nella commissione per l'edilizia abitativa.

LEGGE SALVA-CASA, ARRIVANO LE LINEE GUIDA

I chiarimenti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti riguardano principalmente le varianti ante 1977, le piccole difformità, la sanatoria multipla, lo stato legittimo, le sanzioni, gli abusi in zone vincolate.

Arrivano le istruzioni per il **Salva casa**, la Legge Salva Casa (Legge 105/2024) voluta dal ministro Matteo Salvini per sanare le irregolarità immobiliari che frenano il mercato. Si parte dalle procedure sprint per i titoli rilasciati prime del '77, con quindi circa 50 anni sulle spalle, fino alle indicazioni esatte ai Comuni e ai proprietari sui mutamenti d'uso. Nel corso dell'incontro con le associazioni, i professionisti e gli stakeholders del sistema immobiliare e dell'edilizia, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti **Matteo Salvini** ha illustrato le linee guida interpretative sulle disposizioni della Legge Salva Casa) e ha annunciato che, per contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, adotterà a breve un decreto per la definizione delle linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e edilizia sociale.

Il Tavolo di consultazione è stata la prima occasione in cui sono state presentate le linee guida interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa, come supporto agli enti territoriali. Il MIT ha puntato sulla semplificazione delle regole a vantaggio del cittadino (per esempio, con il silenzio assenso sulle domande edilizie entro 45 giorni); sugli sportelli unici comunali che parleranno con Sovrintendenze e Regioni, evitando che il cittadino giri troppi uffici, potendo sanare anche difformità su immobili vin-



colati; sulla semplificazione per recupero sottotetti e cambi di destinazione d'uso." Da oggi - ha spiegato il ministro Matteo Salvini - milioni di italiani potranno tornare pienamente proprietari dei loro immobili, comprarli o venderli, con ricadute positive sull'economia: più immobili sul mercato, affitti e prezzi meno cari".

Ecco l'elenco delle principali problematiche, le soluzioni apportate dal DL Salva Casa e **le linee guida** illustrate dal Mit - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

1. STATO LEGITTIMO – VERIFICA TITOLI PREGRESSI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto presentare una pratica edilizia al Comune, relativa, per esempio, a una ristrutturazione o persino al semplice rinnovo degli impianti esistenti, avrebbe dovuto ricostruire lo "stato legittimo" dell'immobile, ovvero la sua storia costruttiva, a partire dal momento della sua costruzione sino all'ultimo intervento eseguito, con notevole dispendio di tempo ed energie dovuto alla necessità di controllare, e, prima ancora, di reperire, l'intera catena dei titoli.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato l'iter, in quanto consente al cittadino di poter dimostrare lo stato legittimo dell'immobile ricostruendo la sua storia a partire dall'ultimo intervento eseguito, sempreché risulti che il Comune abbia già verificato la regolarità della catena di titoli precedenti.

Chiarimenti Linee guida

Per chiarire come leggere questa previsione normativa, il MIT sta definendo apposite linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa, di imminente pubblicazione. Nelle linee guida sarà chiarito che la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi. Viene così pienamente valorizzato il legittimo affidamento del cittadino rispetto all'operato della Pubblica amministrazione che, in occasione delle verifiche pregresse, non abbia mai rilevato motivi ostativi all'ottenimento dei titoli. Tale meccanismo potrà essere applicato sia ai titoli rilasciati dalla PA (come nel caso di un permesso di costruire), sia ai titoli formati in virtù di un silenzio assenso (come nel caso della SCIA).

2. UTILIZZO DELLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA PER FINALITÀ MULTIPLE

Novità DL Salva Casa

Una delle novità più significative introdotte con il DL Salva Casa consiste nella possibilità di avviare procedimenti "a finalità multipla". Infatti, la riforma, come noto, consente al cittadino di risparmiare tempo ed energie presentando al Comune un'unica istanza sia per effettuare il cambio d'uso, sia per effettuare le opere edilizie funzionali alla nuova destinazione dell'immobile. In tal caso, gli uffici comunali avvieranno, ap-

punto, un procedimento a “finalità multipla”, all’interno del quale, per ragioni di economia procedurale, verrà contestualmente vagliata sia la legittimità dell’intervento da eseguire che del cambio d’uso richiesto. All’esito, verrà rilasciato un unico titolo abilitativo.

Chiarimenti Linee guida

Sebbene questa innovazione sia stata prevista espressamente soltanto nel quadro delle agevolazioni ai cambi di destinazione d’uso, le linee guida MIT chiariscono che è possibile attivare un procedimento “a finalità multipla” per tutti gli obiettivi di trasformazione edilizia previsti dal DL Salva Casa. A titolo esemplificativo, un cittadino potrà presentare un’unica istanza in cui, contestualmente, chiede la sanatoria di una difformità del passato e il cambio d’uso dell’immobile condizionato alla sanatoria.

3. SANATORIA DELLE PICCOLE DIFFORMITÀ/VARIAZIONI ESSENZIALI SUGLI IMMOBILI VINCOLATI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, in moltissimi casi non sarebbe stato possibile ottenere la sanatoria di interventi realizzati su immobili sottoposti a vincolo, in ragione dei rigidi presupposti richiesti per l’accertamento della compatibilità paesaggistica regolata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. In particolare, non sarebbe stato possibile in nessun caso sanare difformità, anche di lieve o minima entità, nel caso in cui queste avessero comportato un aumento di volumi o di superfici.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha posto rimedio a questa eccessiva rigidità del sistema, consentendo ai cittadini di presentare agli uffici comunali un’istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica anche nell’ipotesi di aumento di volumi o superfici. In tal caso, senza che operi alcuna preclusione, verrà infatti attivato un sub-procedimento volto ad acquisire entro tempi certi (con clausola del silenzio-assenso) apposito parere sia da parte della Regione (o dall’ente delegato) che della Soprintendenza ai fini della positiva conclusione del procedimento principale di sanatoria ordinaria.

Chiarimenti Linee guida

A fronte delle segnalazioni raccolte da numerose amministrazioni comunali, che segnalano la resistenza di alcune Soprintendenze nell’attuazione delle novità del DL Salva Casa, le linee guida MIT specificano la piena operatività del meccanismo in sanatoria disciplinato nel nuovo articolo 36-bis, comma 4 del testo unico edilizia. La nuova procedura prevede che, per gli immobili vincolati, il proprietario o l’avente titolo presenti un’unica istanza di sanatoria allo sportello unico edilizia del Comune, che provvederà ad inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle amministrazioni preposte anche nel caso in cui la difformità abbia determinato aumenti di volumi e superfici. Ogni fase procedimentale è scandita da tempi chiaramente individuati dalla legge e dalla regola del silenzio-assenso.

4. REGOLARIZZAZIONE VARIANTI ANTE '77

Problematica

Prima del DL Salva Casa era difficile, se non impossibile, sanare le difformità, realizzate nella costruzione degli immobili realizzati prima del 30 gennaio 1977, anche se di modesta entità. La disciplina applicabile prima del 30 gennaio 1977 - data di entrata in vigore della cd. legge Bucalossi, che ha subordinato il diritto a costruire ad un titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale a fronte del pagamento di un corrispettivo - non prevedeva, infatti, alcuna procedura per l'approvazione delle varianti in corso d'opera. Si ricorda che gli immobili ante '77 coprono una percentuale significativa del patrimonio edilizio nazionale.

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa consente al cittadino di accedere a una speciale procedura di regolarizzazione delle parziali difformità compiute nel corso dei lavori attinenti a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977. Il cittadino viene così posto nelle condizioni di riportare in maniera agevole nell'alveo della legalità interventi risalenti, per i quali era prassi non presentare varianti in corso d'opera, non essendo prevista una procedura per effettuarle. Basterà, infatti, presentare una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento della relativa sanzione.

Chiarimenti Linee guida

Per chiarire quali sono i casi per i quali è possibile accedere a questa procedura, le linee guida del MIT specificano che è sufficiente che le varianti da regolarizzare siano state eseguite nell'ambito dei lavori riconducibili ad un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977, anche se le stesse siano state realizzate in data successiva.

Le citate linee guida intervengono poi sugli aspetti di maggiore semplificazione, ravvisabili sia dal lato dei controlli, sia dal lato del trattamento sanzionatorio: per quanto riguarda il primo aspetto, viene definitivamente chiarito che gli uffici comunali, diversamente da quanto accade nelle ordinarie pratiche di sanatoria, non sono chiamati ad effettuare alcuna verifica in ordine alla conformità della variante rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia; per quanto riguarda, invece, il secondo aspetto, viene chiarito che il cittadino sarà soggetto a una sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro e, quindi, al trattamento sanzionatorio di maggior favore già previsto per l'accertamento di conformità degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA edilizia.

5. TOLLERANZE E IMMOBILI

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, con l'intento di ricondurre nell'alveo della legalità irregolarità di minima entità esclusivamente dovute ai limiti insiti nelle tecniche costruttive utilizzate in passato, ha ampliato il perimetro delle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024,

stabilendo che, a determinate condizioni, scostamenti superiori al 2% rispetto alle misure progettuali non costituiscono violazione edilizia né, in caso di immobile sottoposto a vincolo, necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Chiarimenti Linee guida

Le linee guida MIT precisano – come esplicitamente previsto dal DL Salva casa - che le tolleranze calcolate sulle nuove soglie (dal 2 al 6%, a seconda della superficie dell'unità immobiliare) possono essere fatte valere anche su immobili vincolati.

6. SANZIONI APPLICABILI ALLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa subordina l'efficacia della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali al pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate e comunque compreso tra i 1.032 e i 10.328 euro se l'intervento risponde alla doppia conformità "attenuata" e tra i 516 e i 5.164 euro se l'intervento risponde invece alla doppia conformità "tradizionale".

Chiarimenti Linee guida

Le linee guida MIT forniscono criteri metodologici orientativi a favore dei Comuni per la corretta determinazione delle sanzioni in esame, invitandoli a fare riferimento alle prassi applicative già in uso prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa.

Nel caso in cui il Comune ritenga che l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile, potrà essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime edittali, senza la necessità di coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle entrate. Negli altri casi, viceversa, si specifica che le sanzioni – secondo quanto previsto dalla nuova modulistica in corso di adozione – saranno corrisposte in due fasi: una prima parte della sanzione al momento della presentazione dell'istanza di SCIA in sanatoria; il conguaglio all'esito della quantificazione dell'incremento del valore venale da parte dell'Agenzia delle entrate.

7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - SPECIFICHE CONDIZIONI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto usare, per qualsiasi ragione, il proprio immobile per scopi diversi da quelli fino ad allora prescelti, per esempio passando da una destinazione residenziale a una turistico-ricettiva, avrebbe dovuto fronteggiare tutte le difficoltà che, come noto, contraddistinguono un contesto normativo frammentato. Il cittadino avrebbe dovuto orientarsi, quindi, nei meandri di una disciplina urbanistico-edilizia stratificatasi nel tempo, attenzionando con la dovuta cautela le condizioni, le limitazioni e i divieti di volta in volta eventualmente previsti dalle normative regionali e dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato queste verifiche, introducendo disposizioni di principio volte a ritenere sempre ammissibile il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni

Chiarimenti Linee guida

Per chiarire come dare attuazione a questa previsione, le linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa predisposte dal MIT chiariscono che queste condizioni devono essere specificamente individuate dai Comuni, tenuto conto anche di quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali, mediante apposite determinazioni adottate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa. L'obiettivo è evitare qualsiasi margine di ambiguità in merito alle condizioni richieste dai Comuni per i mutamenti di destinazione d'uso, evitando che tali condizioni possano essere derivate implicitamente da strumenti urbanistici approvati prima del DL Salva Casa, come tali non coerenti con la semplificazione operata dalla riforma.

8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – ONERI URBANISTICI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, il cittadino che avesse voluto modificare in maniera incisiva l'uso fatto del proprio immobile, passando, per esempio, da una destinazione residenziale a una commerciale, avrebbe dovuto pagare un importo, anche rilevante, a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Non solo. Il Comune avrebbe anche potuto chiedere di cedere o di reperire, acquistandole a prezzo di mercato, aree per la realizzazione di opere pubbliche, da destinare per esempio a parcheggi, o, in alternativa, di pagare un'ulteriore somma di denaro (cd. "monetizzazione"), sempreché tale ultima possibilità fosse prevista dalla legge regionale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, venendo incontro a coloro i quali intendano usare il proprio immobile in modo diverso rispetto al passato nell'ambito delle categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ha escluso l'obbligo di reperire aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi di interesse generale o di parcheggi, confermando invece l'obbligo di corrispondere, se previsto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Chiarimenti Linee guida

Per chiarire ulteriormente cosa al cittadino spetti o non spetti pagare, le linee guida di prossima pubblicazione specificano che nemmeno è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, il cui pagamento, in un contesto già urbanizzato e quindi già dotato, per esempio, di strade residenziali, illuminazione e fognature, si

risolverebbe in una mera duplicazione di costi a carico del richiedente, senza alcun vantaggio correlato. Come ulteriore ausilio, il cittadino viene informato che l'esonero dal reperimento delle aree e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria opera anche in presenza di disposizioni comunali contrarie.

9. SOTTOTETTI

Problematica

Già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, molte Regioni si sono dotate di normative finalizzate a consentire il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tenuto conto degli effetti positivi registratisi in termini di ampliamento dell'offerta abitativa e di contrasto al consumo di nuovo suolo, si è ritenuto opportuno incentivare il ricorso allo strumento, mediante misure di semplificazione.

Soluzione DL Salva Casa

Sul punto, il DL Salva Casa ha introdotto una deroga in materia di distanze, consentendo l'intervento di recupero del sottotetto anche in quei casi in cui non sia possibile rispettare le distanze minime tra gli edifici e dai confini, come accade, ad esempio, all'interno di contesti già totalmente urbanizzati. Il cittadino, per avvalersi di questa semplificazione, dovrà tuttavia mantenere inalterata la distanza preesistente e non potrà né alterare la forma e la superficie del sottotetto, né sopraelevare, fatto salvo il caso in cui sia autorizzato ad apportare tali modifiche dalla legge regionale.

Pertanto, a titolo esemplificativo, ci si potrà avvalere della deroga in materia di distanze nel caso in cui l'intervento di recupero consista in un mero cambio d'uso con opere interne al sottotetto ovvero in una ristrutturazione della copertura comportante esclusivamente una rotazione delle falde, ma non nel caso in cui l'intervento comporti anche la sopraelevazione della gronda.

Chiarimenti Linee guida

Le linee guida MIT rimarcano come le semplificazioni introdotte dalla riforma potranno operare in tutte quelle regioni che sono già intervenute o interverranno in futuro con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti, anche se la disciplina regionale prevede solo una regolazione parziale degli interventi in esame.

[Leggi il Vademecum](#)

FIAIP A SALVINI: “BENE IL DECRETO SALVA CASA, ORA È NECESSARIO ACCELERARE SULLA RIFORMA DEL TESTO UNICO EDILIZIA E SULLA DEFINIZIONE DI UN PIANO NAZIONALE SULLA CASA PRIMA CHE ARRIVINO IMPOSIZIONI DALL’UE”



Nei giorni scorsi presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il quarto incontro del Tavolo di consultazione istituito, oltre un anno fa, dal **Ministro Salvini** per l'adozione di un **“Piano Casa e di future iniziative in materia di politiche abitative”** nel quale, oltre al **Viceministro Edoardo Rixi** e al **Sottosegretario Stefano Ferrante**, erano presenti tra gli altri, i rappresentanti delle principali associazioni di categoria del settore edilizio-immobiliare.

In occasione della riunione sono state illustrate sia le linee applicative interpretative

relative al decreto Salva Casa, sia le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale (anche mediante il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato), infine, si è avviata la consultazione sulla riforma del Testo Unico in materia edilizia.

*“Accogliamo con favore le linee interpretative al decreto Salva Casa illustrate oggi, – dichiara **Gian Battista Baccarini**, Presidente Nazionale Fiaip – che saranno di ulteriore impulso positivo alla circolazione regolare degli immobili e alla dinamicità virtuosa del mercato immobiliare in costante crescita proprio da quando, a primavera dell’anno scorso, il provvedimento è stato prima annunciato e poi entrato in vigore”.*

*“Ora è bene concentrarsi sulla riforma del Testo Unico in materia edilizia e sulla definizione di un Piano Nazionale sulla Casa, assente da oltre 70 anni – ha sottolineato il Presidente Fiaip **Gian Battista Baccarini** – che dovrà avere una visione strategica con il chiaro obiettivo di incrementare l’offerta di abitazioni, al fine di calmierare fisiologicamente i prezzi e i canoni di locazione favorendo l’accesso alla Casa, sia tramite la previsione di un piano strutturato integrato di edilizia residenziale sia sociale che pubblica, sia tramite l’introduzione di criteri incentivanti per l’iniziativa privata, sia di natura fiscale che tecnica, ma anche prevedendo strumenti giuridici che offrano maggiori tutele e garanzie al proprietario in caso di morosità, favorendo una maggiore disponibilità a porre in locazione le quasi 10 milioni di abitazioni in Italia volutamente lasciate sfitte.”*

“IL VALORE DELL’APPARTENENZA”

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



Rinnovare la quota di iscrizione a Fiaip è molto più di un semplice adempimento burocratico: è un gesto che afferma il proprio senso di appartenenza alla più importante organizzazione sindacale degli agenti immobiliari in Italia. In un settore in continua evoluzione, appartenere a un sindacato forte e unito rappresenta la chiave per affrontare con successo le sfide professionali e tutelare i diritti della categoria. Le battaglie che Fiaip porta avanti presso le istituzioni non sono solo campagne di facciata: sono azioni concrete che mirano a ottenere il riconoscimento e il rispetto per il nostro lavoro. E queste battaglie si vincono grazie all’unità. Più siamo, più la nostra voce risuona forte e chiara. Il trend positivo che vede la federazione crescere in numero di associati da sette anni consecutivi è la dimostrazione del nostro impegno comune. Questo risultato non è solo un dato statistico, ma il

simbolo di una categoria che crede nel valore della condivisione e della collaborazione.

Il futuro della professione è nelle mani delle nuove generazioni, ed è proprio verso di loro che la federazione deve rivolgere un’attenzione particolare. I giovani rappresentano non solo i dirigenti di domani, ma anche il motore di innovazione di cui la nostra categoria ha bisogno. Le loro idee e la loro visione sono fondamentali per costruire il futuro del settore immobiliare. Per questo, investire nella loro formazione e coinvolgerli attivamente nelle dinamiche federative è una priorità imprescindibile.

Un ruolo cruciale, infine, è svolto dai collegi provinciali, il vero motore della federazione. Sono i presidenti e i consiglieri dei collegi provinciali a mantenere un contatto diretto con gli associati, intercettando le loro esigenze, ascoltando il loro volere e offrendo risposte concrete. Grazie alla loro dedizione, la federazione riesce a essere presente sul territorio in modo capillare, rispondendo alle necessità della base e costruendo un rapporto di fiducia con i propri iscritti. I corsi di formazione organizzati dai collegi e la comunicazione attiva sul territorio giocano un ruolo fondamentale non solo per rafforzare la professionalità degli associati, ma anche per attrarre nuovi membri verso Fiaip, contribuendo alla crescita e al consolidamento della federazione.

Rinnovare la quota di iscrizione a Fiaip significa, quindi, contribuire attivamente al rafforzamento della nostra categoria. Significa essere parte di un progetto che guarda al futuro senza dimenticare le sue radici. Significa credere nel valore dell’unità e della solidarietà professionale. Insieme, possiamo continuare a crescere e a costruire un futuro sempre più solido e ricco di opportunità per tutti gli agenti immobiliari.

AFFITTI TURISTICI, KEY BOX: DODICI ASSOCIAZIONI INVIANO UN DOCUMENTO AL VIMINALE SUL SELF CHECK-IN



La Consulta Nazionale Immobiliare Turistica: "La Tecnologia oggi consente l'identificazione in maniera semplice e sicura anche a distanza"

Nei giorni scorsi, dodici associazioni di categoria (FIAIP, Pro.Loca.Tur, Confassociazioni RE, Property Managers Italia, OspitaMi, Host+Host, Host Italia, Bre-VE, MyGuestFriend, ABBAV, Bisogna &ssere Bravi, Altea) hanno inviato un

documento al **Ministero dell'Interno** a seguito della Circolare dal Capo della Polizia Pisani del 18 novembre scorso avente ad oggetto *"l'identificazione delle persone ospitate presso strutture ricettive"* con la quale si richiedeva specificatamente, per motivi di sicurezza, il riconoscimento *"de visu"* dell'inquilino degli alloggi locati per finalità turistiche.

L'intento delle associazioni firmatarie è quello di offrire un **contributo costruttivo al Ministero** affinché, nel rispettare le comuni necessità di pubblica sicurezza, venga definito uno **standard identificativo a distanza semplice e sicuro**, attraverso le moderne tecnologie a disposizione, che non si traduca in un ulteriore aggravio per i singoli proprietari di appartamenti concessi in locazione turistica o in un ulteriore adempimento per gli agenti immobiliari professionali e/o operatori/gestori di locazioni turistiche che, di fatto, andrebbe a generare ulteriori costi.

Nella memoria depositata al Viminale si evidenzia, infatti, come oggi sia possibile **soddisfare il criterio del riconoscimento "de visu" delle persone alloggiate**, unitamente al confronto con il rispettivo documento di identità, **anche a distanza**, attraverso l'utilizzo di dispositivi mobili tramite video, fotografie o scansioni.

"Abbiamo suggerito uno standard identificativo a distanza tecnologicamente semplice e sicuro. – commentano all'unisono i rappresentanti delle dodici associazioni di categoria. Riteniamo che seguendo il percorso istituzionalmente più ordinato e lineare, il Ministero abbia tutti gli strumenti utili per definire la tecnologia più adatta e sicura che sia facile da assimilare e quindi da rispettare."

"Una standard operativo snello viene rispettato senza problemi – concludono i rappresentanti delle associazioni – mentre una procedura complessa alimenta involontariamente irregolarità e, spesso, situazioni di illegalità, perciò, diventa controproducente rispetto ai comuni obiettivi."



GENOVA

ALLA CONFERENZA ORGANIZZATIVA DI CONFEDILIZIA FIAIP DELINEA GLI SCENARI FUTURI DEL MERCATO IMMOBILIARE

“Il mercato immobiliare tiene e fa registrare solo un leggero calo nel 2024. Secondo gli ultimi dati ufficiali, nel 2024 si sono registrate circa 707.000 compravendite residenziali, un leggero calo rispetto alle 710.000 del 2023 (-0,4%). Tuttavia, per il 2025 si prevede una ripresa moderata, con un totale atteso di 732.000 transazioni. Sul fronte dei prezzi, nel 2024 si è registrata una crescita media annua dell'1,5%, mentre per il 2025 si prevede un incremento compreso tra l'1,5% e il 2%, trainato dalla domanda nelle grandi città e dalla limitata offerta”.

A dichiararlo è stato il segretario nazionale di Fiaip, la Federazione Italiana Agenti

Immobiliari professionali, **Fabrizio Segalerba** intervenendo alla **Conferenza organizzativa di Confedilizia 2025** che si è tenuta nel capoluogo ligure e che ha visto tra gli altri le presenze di **Giorgio Spaziani Testa**, Presidente Confedilizia, **Vincenzo Nasini**, Presidente Ape Confedilizia Genova, **Federico Filippo Oriana**, Presidente Aspesi, **Kay H. Warnecke**, Presidente Uipi, **Andrea Zini**, Presidente Assidatcolf, oltre ai saluti del Presidente del Consiglio dei Ministri **Giorgia Meloni** e del Vicepremier e Ministro degli Esteri **Antonio Tajani**, del Ministro delle imprese e del made in Italy **Adolfo Urso** e l'intervento in videocon-

ferenza del Vicepremier e Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti **Matteo Salvini**. Molti i temi affrontati nel corso dell'intervento sugli scenari futuri del mercato immobiliare da parte del Segretario Nazionale Fiaip Segalerba: Dai valori del Mercato Immobiliare agli Affitti brevi e alle fake news. Ma si è parlato anche dell'impatto che le normative Green potrebbero avere sulle fasce più deboli di chi acquista gli immobili come abitazione.

Il tema degli affitti brevi

“Un argomento molto dibattuto – ha proseguito Segalerba – è quello degli affitti brevi, accusati di spopolare i centri delle città e di contribuire all'aumento dei canoni di locazione. Noi crediamo che un proprietario debba essere libero di locare una casa come meglio crede. Inoltre, la locazione breve permette spesso di mettere sul mercato immobili che altrimenti rimarrebbero chiusi, contribuendo comunque a rendere vivibili i nostri centri storici”.

“Se i proprietari prediligono questa tipologia locativa – ha spiegato il Segretario Nazionale Fiaip – il problema sta a monte: una legislazione sulle locazioni oramai obsoleta e non più adeguata ai tempi attuali. Serve una riforma normativa che consenta di bilanciare le esigenze di locazione stabile e breve, favorendo al contempo un mercato più dinamico e accessibile”.

Redditività delle locazioni e valori pre-crisi 2008

La redditività lorda media delle locazioni residenziali in Italia – secondo i dati Fiaip – si attesta intorno al 9,3%, con variazioni tra le diverse città:

- **Milano:** +4,69%
- **Bologna:** +4,27%
- **Roma:** +3,01%

Questi rendimenti risultano competitivi rispetto ad altre forme di investimento, come i titoli di Stato decennali.

“È importante sottolineare – ha spiegato Segalerba – che, ad eccezione di alcune aree come Milano, i prezzi delle abitazioni in Italia non hanno ancora raggiunto i livelli pre-crisi del 2008. Quel periodo era caratterizzato da un eccesso di credito bancario, che aveva consentito l'accesso alla casa anche a persone in condizioni di sovraindebitamento. Ancora oggi si osservano differenze fino al 40% rispetto ai valori del 2006-2013, evidenziando come il mercato immobiliare stia ancora recuperando terreno rispetto agli eccessi di quel ciclo economico”.

Demografia e impatto sul mercato immobiliare

“Il calo della popolazione è un fattore determinante per il mercato immobiliare, ha proseguito Segalerba. Attualmente, la popolazione italiana è scesa a 58,97 milioni di abitanti, evidenziando un indice di vecchiaia molto alto (199,78%), con quasi 200 anziani ogni 100 giovani. Inoltre, l'indice di dipendenza strutturale è salito al 57,56%, aumentando la pressione economica sulla popolazione attiva. Questi dati sottolineano la necessità di politiche abitative mirate e di soluzioni innovative per rispondere alla domanda di alloggi adatti a una popolazione in evoluzione”.

Impatto dei tassi di interesse e della politica creditizia

“La politica monetaria ha influenzato il mercato immobiliare, ha spiegato ancora Fabrizio Segalerba. Il 30 gennaio 2025, la Banca Centrale Europea ha annunciato un ulteriore taglio dei tassi di interesse di 25 punti base, riducendo il tasso sui depositi dal 3,00% al 2,75%, il tasso sui rifinanziamenti

principali al 2,90% e il tasso sui prestiti marginali al 3,15%. Questo intervento riflette la volontà della BCE di sostenere la crescita economica e contrastare il rallentamento economico in corso nell'Eurozona".

Secondo Fiaip, l'inflazione è prevista al 2,1% nel 2025, favorendo maggiore stabilità nei consumi e negli investimenti. La riduzione dei tassi dovrebbe progressivamente riflettersi su una riduzione dell'Euribor, parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile, e sull'IRS per i mutui a tasso fisso. La domanda di mutui per surroga ha registrato un incremento del 7,2% nel 2024, segnando un'inversione di tendenza. Tuttavia, la quota di compravendite finanziate da mutui resta intorno al 41,4%, ancora inferiore ai livelli pre-pandemia. La politica monetaria ha influenzato il mercato immobiliare. La Banca Centrale Europea ha ridotto il tasso di riferimento dal 4,5% al 3,0% nel 2024, contribuendo a una ripresa del mercato. L'inflazione è prevista al 2,1% nel 2025, favorendo maggiore stabilità nei consumi e negli investimenti.

Nuovi standard e tendenze: l'efficienza energetica come priorità

"Un trend in forte crescita - ha aggiunto il segretario nazionale Fiaip Segalerba - è l'attenzione verso gli immobili energeticamente efficienti. Le normative europee e la crescente consapevolezza ambientale hanno spinto sia gli acquirenti che gli investitori a privilegiare abitazioni con classe energetica elevata. Questo rappresenta una grande opportunità per il mercato, ma anche una sfida: la riconversione di immobili vetusti richiede investimenti significativi, ma è la chiave per preservarne il valore

nel tempo. Nel perseguire gli obiettivi di efficientamento energetico, è tuttavia fondamentale considerare l'impatto sociale. Non dobbiamo mettere in difficoltà quella parte di popolazione più debole, ovvero coloro che hanno acquistato casa in periferia con un mutuo, per i quali il costo per l'adeguamento energetico potrebbe creare gravi difficoltà economiche, oltre alla perdita di valore del bene stesso. Questo richiede un approccio equilibrato, che tuteli le fasce più vulnerabili della popolazione".

Le Prospettive future

Secondo il Segretario Nazionale Fiaip **Fabrizio Segalerba**, guardando al futuro, il mercato immobiliare dovrà affrontare **nuove sfide e opportunità**:

- **Sostenibilità ambientale:** lo sviluppo di immobili a basso impatto energetico diventerà un elemento sempre più centrale nelle strategie di investimento.
- **Adattabilità urbana:** sarà essenziale riconvertire edifici obsoleti in soluzioni abitative e commerciali più flessibili e moderne.
- **Accesso al credito:** la ripresa dei mutui e il miglioramento dell'accessibilità finanziaria saranno determinanti per sostenere la domanda di acquisto.
- **Attrazione degli investimenti esteri:** il mercato italiano dovrà mantenere competitività rispetto ad altre nazioni europee per attrarre capitali internazionali.
- **Innovazione e digitalizzazione:** la tecnologia avrà un ruolo cruciale nell'efficientare i processi di compravendita e gestione immobiliare.

[Guarda il video](#)



BERGAMO

A BERGAMO VALORI IMMOBILIARI STABILI NEL 2024

Segnali di ripresa per il 2025 grazie alle discese dei tassi di interesse

a cura di **Salvatore Ranucci, Presidente Fiaip Bergamo**



Bergamo e Provincia fotografa ancora un mercato immobiliare positivo, basato su fondamentali economici solidi che fanno ben sperare anche per l'anno 2025. Non si sono registrati sostanziali aumenti dei volumi di compravendita, tantomeno rialzi dei valori immobiliari.

Bergamo è una città d'arte con un parco immobili d'epoca ben mantenuti e con quartieri liberty esclusivi. Coloro che sono alla ricerca non solo dalla propria abitazione, ma vogliono un immobile unico che mantenga valore nel tempo, trovano nella nostra città il posto ideale

per soddisfare anche queste loro richieste.

L'orientamento di che si mette alla ricerca di un immobile negli ultimi anni è rivolto a quelle abitazioni meno energivore in classe elevata. Non sono comunque snobbati nemmeno gli immobili da ristrutturare, soprattutto se sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro città e delle Università, sia come abitazione o da mettere a reddito.

Sono molte le richieste e ancora poche le offerte: per un bilocale non in centro ci sono canoni da 800,00 euro, in centro si parte da 1000,00 mensili, mentre per una camera con due posti letto nelle immediate vicinanze del Centro cittadino si parte dai 70/80 euro al giorno.

La prima periferia occupa una fetta importante delle vendite, nel secondo se-

mestre 2024: un quarto dei volumi di compravendita viene proprio dalla bassa bergamasca, nella zona Sud: Canovine, San Bernardino bassa, via Carnovali.

Ciò è dovuto, per lo più, all'abbassamento dei tassi di interesse in diminuzione previsti per il 2025, alle molteplici nuove realizzazioni a prezzi accessibili di immobili in Classe A, alle nuove varianti del PGT.

Le nuove realizzazioni e le varianti al Piano di governo del territorio stanno infatti cambiando radicalmente gli scenari ed i quartieri sia cittadini, che della prima periferia, hanno spostato le scelte dei futuri acquirenti nella prima periferia della città. Nota positiva, infine, in provincia di Bergamo è la ripresa delle compravendite nei settori terziario, commerciale e produttivo.



MILANO

OPEN FIAIP: A MILANO UN EVENTO DI SUCCESSO PER TUTTI GLI AGENTI IMMOBILIARI

FIAIP: Il Punto di riferimento per i professionisti del Real Estate

a cura di **Sara Frizza - Collegio provinciale Fiaip Milano**

Da oltre 30 anni, FIAIP Milano rappresenta un pilastro fondamentale per gli agenti immobiliari professionali della città e della provincia, offrendo supporto professionale, formazione continua e tutela degli interessi della categoria.

Il recente evento **“Open FIAIP”**, tenutosi lo scorso mese presso la sede dell’associazione, ha visto una significativa partecipazione di soci e potenziali nuovi membri, dimostrando l’importanza di FIAIP Milano nel settore immobiliare. Durante l’incontro, sono stati affrontati diversi temi cruciali, oltre ad illustrare tutti i

vantaggi, i servizi e le convenzioni che la Federazione offre agli Associati.

Tra gli argomenti trattati:

Attività Sindacale: È stata sottolineata l’importanza dell’operato sindacale di FIAIP a Roma, con un focus particolare sulle battaglie per la protezione degli agenti immobiliari e sui recenti successi ottenuti.

Formazione: Sono stati presentati i numerosi corsi gratuiti di formazione tecnica e commerciale disponibili per gli associati, un’opportunità fondamentale per aggiornarsi e migliorare le proprie competenze.

Consulenze: È stata evidenziata la disponibilità di consulenze legali, notarili e fiscali per gli iscritti, un servizio essenziale per affrontare le complessità del settore.

Convenzioni Professionali: Sono state illustrate le convenzioni locali vantaggiose per gli agenti immobiliari, che possono fornire un valore aggiunto alle loro attività.

Networking: È stata enfatizzata l'importanza delle iniziative di networking e collaborazione tra i membri, in sinergia con l'associazione nazionale.

In aggiunta, sono state presentate altre iniziative di Fiaip Milano, tra cui:

Osservatorio Fiaip Monitora: Un'attività di monitoraggio e presentazione semestrale dei dati sul mercato immobiliare, uno strumento essenziale per il mercato e per le valutazioni professionali.

Commissioni Prezzi: Partecipazione attiva alle commissioni della Camera di Commercio di Milano e dell'OMI, per garantire una rappresentanza adeguata.

Corsi di Abilitazione: Supporto e insegnamento nei corsi per l'abilitazione al

ruolo di Agente Immobiliare, fondamentale per formare professionisti competenti.

Attività di Comunità e Comunicazione
FIAIP Milano promuove attivamente il dialogo e il confronto attraverso i suoi canali social (Facebook, Instagram e LinkedIn), dove gli iscritti possono:

Interagire con la community FIAIP.

Condividere esperienze e porre domande. Partecipare a discussioni e ricevere supporto dai consulenti dell'associazione.

Un'Associazione Fatta di Persone

FIAIP Milano non è solo un'associazione di categoria, ma una vera e propria comunità in cui si è sviluppata un'atmosfera di collaborazione e solidarietà tra tutti i componenti. L'associazione si impegna a sostenere l'etica e la correttezza professionale, nel rispetto dello Statuto e del Codice Deontologico FIAIP.

Per ulteriori informazioni, visita il sito ufficiale:

www.fiaipmilano.com

LEGGE DI BILANCIO 2025: OPPORTUNITÀ E SFIDE PER IL SETTORE IMMOBILIARE E CREDITIZIO

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



La recente Legge di Bilancio 2025 rappresenta un punto di svolta per il nostro settore, in particolare per il comparto creditizio e mercato immobiliare. Le decisioni prese dal Governo avranno un impatto significativo sulle scelte di milioni di famiglie italiane e sul lavoro degli operatori professionali, inclusi i mediatori creditizi. Tra le diverse misure approvate, la riconferma del Fondo di garanzia Consap per i mutui prima casa merita una particolare attenzione, non solo per il suo rilievo economico, ma anche per le implicazioni operative e sociali che ne derivano.

Tra le misure previste, il Fondo Consap è stato rifinanziato con 130 milio-

ni di euro aggiuntivi per il 2025 e 270 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. Questo intervento garantisce maggiore stabilità e continuità a chi desidera acquistare la propria prima casa, supportando specifiche categorie prioritarie. Inoltre, offre a noi operatori del settore l'opportunità di promuovere questi prodotti anche nell'ultima fase dell'anno, eliminando le incertezze che hanno caratterizzato gli anni precedenti. Tra i beneficiari del fondo troviamo:

- Giovani coppie.
- Famiglie monogenitoriali con figli minori.
- Giovani under 36.
- Famiglie numerose con almeno 3 figli e ISEE fino a 40.000 euro.

Secondo quanto stabilito, i soggetti che non rientrano nelle categorie prioritarie, come i giovani sopra i 36 anni o i nuclei familiari senza figli minori, non potranno accedere al Fondo Consap. Questa scelta restringe senz'altro il bacino di beneficiari, ma trova una parziale compensazione nelle recenti misure a favore delle famiglie numerose. Infatti, queste ultime potranno beneficiare di garanzie potenziate sul mutuo in base al numero di figli e al livello di reddito ISEE. Nello specifico:

- Garanzia dell'80% per famiglie con

- 3 figli e ISEE fino a 40.000 euro
- Garanzia dell'85% per famiglie con 4 figli e ISEE fino a 45.000 euro.
- Garanzia del 90% per famiglie con 5 figli e ISEE fino a 50.000 euro.

Queste condizioni rappresentano un'opportunità concreta per supportare le fasce più vulnerabili della popolazione, facilitando l'accesso al credito e incentivando l'acquisto della prima casa. Tale approccio, oltre a sostenere il settore immobiliare e creditizio, si affianca a precise scelte strategiche adottate dagli istituti di credito. Molti di essi, infatti, già prima dell'introduzione della Legge di Bilancio 2025, avevano inserito nel proprio catalogo prodotti soluzioni con un cosiddetto "High" LTV (Loan to Value).

Questi prodotti permettono di finanziare l'acquisto di un immobile fino al 95% del valore, e in alcuni casi addirittura il 100%, rappresentando una soluzione particolarmente vantaggiosa per giovani e famiglie che desiderano acquistare la loro prima casa ma non dispongono di risparmi iniziali consistenti né dei requisiti per accedere al Fondo Consap.

È qui che nasce l'importanza di affidarsi a un consulente del credito che ha nelle sue capacità quella di orientare il cliente verso la scelta più adatta alle sue esigenze, grazie a una conoscenza approfondita e a un'ampia gamma di prodotti disponibili. La consulenza creditizia permette di individuare soluzioni personalizzate, valutando non solo le condizioni economiche del cliente, ma anche le sue prospettive future.

Come Auxilia Finance, ci impegniamo a offrire una consulenza qualificata, con l'obiettivo di rendere il processo

di scelta più semplice ed efficace, garantendo che ogni cliente trovi la soluzione creditizia più adeguata al proprio progetto. La nostra missione è quella di mettere a disposizione delle famiglie strumenti concreti per realizzare il sogno di una casa propria.

La nuova Legge di Bilancio ha introdotto una modifica rilevante anche per quanto riguarda il settore delle ristrutturazioni edilizie, che ha un impatto diretto sull'efficientamento energetico degli immobili. Il recupero fiscale è stato confermato al 50% fino al 2025, ma dal 2026 tale beneficio scenderà al 36%. Questo cambiamento rappresenta un elemento di riflessione importante per il mercato.

Da un lato, si apre una finestra temporale che potrebbe incentivare molti clienti ad anticipare i propri progetti di ristrutturazione, approfittando dell'aliquota più vantaggiosa.

Dall'altro, si rende ancora più cruciale il ruolo degli operatori professionali nel fornire consulenza e supporto per sfruttare al meglio le agevolazioni fiscali ancora disponibili. Investire oggi in una ristrutturazione non significa solo migliorare la qualità della vita, ma anche incrementare il valore dell'immobile, con un ritorno economico significativo nel lungo periodo.

In un contesto di trasformazioni normative ed economiche, è fondamentale che il settore creditizio continui a svolgere il proprio ruolo di guida e supporto per famiglie e investitori.

Come mediatori creditizi, il nostro compito non è solo quello di facilitare l'accesso al credito, ma anche di fornire consulenza qualificata e personalizzata per orientare le scelte in un pano-



AUXILIA
FC&IP FINANCE

rama sempre più complesso. Grazie anche alla nostra rete di punti fisici distribuiti su tutto il territorio nazionale, possiamo offrire un supporto diretto e capillare, assicurando un'assistenza costante e tempestiva ai nostri clienti. L'estensione del Fondo Consap fino al 2027, le garanzie potenziate per le famiglie numerose e le opportunità le-

gate alle ristrutturazioni e le decisioni strategiche degli istituti eroganti, rappresentano segnali positivi per il settore immobiliare e creditizio.

Auxilia Finance è pronta a fare la sua parte, mettendo al centro le esigenze delle famiglie italiane e promuovendo un accesso al credito consapevole e sostenibile.

LEGGE DI BILANCIO 2025, CANCELLIERI (FIAIP DONNA): “BENE LE AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA E LE MISURE A SOSTEGNO DELLA FAMIGLIA E DELL’IMPRENDITORIA FEMMINILE”

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

La legge di Bilancio 2025, approvata il 28 dicembre 2024 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale il 31 dicembre 2024, ha apportato significative modifiche alle agevolazioni per la prima casa, introducendo al contempo misure che mirano a sostenere l’imprenditoria femminile, promuovere il bonus mamme e rafforzare il supporto per le famiglie e le madri. Una delle principali novità è l’estensione del termine per l’alienazione di immobili già acquistati con tali benefici: il periodo è passato da uno a due anni. Questo significa che chi ha beneficiato delle agevolazioni prima casa e desidera acquistare un nuovo immobile potrà vendere o donare quello preesistente entro due anni dalla data dell’atto, anziché un anno come in precedenza.

Inoltre, la legge di Bilancio 2025 introduce la possibilità di avvalersi dell’alienazione infra-biennale postuma. Questo significa che anche chi ha acquistato un immobile con le agevolazioni prima casa dal 1° gennaio 2025, oppure chi non ha superato il termine di 365 giorni dal rogito al 31 dicembre 2024, potrà beneficiare di questo nuovo regime. Modifiche che mirano a incentivare il mercato immobiliare, facilitando il cambio della prima abitazione e rendendo più accessibile l’acquisto di una nuova casa per chi ha già beneficiato di agevolazioni fiscali.

Tra le misure più significative relative all’imprenditoria femminile vi è un incentivo alla creazione e assunzione di lavoratrici nei settori con disparità di genere,



offrendo alle aziende una riduzione del 50% dei contributi per contratti a tempo determinato e indeterminato.

Inoltre, le nuove imprenditrici che avviano una micro o piccola impresa potranno beneficiare di una riduzione del 50% dei contributi previdenziali per i primi tre anni. Questi interventi sono pensati per abbattere le barriere d'ingresso nel mercato del lavoro e incoraggiare la crescita dell'imprenditoria femminile.

La legge prevede anche il cosiddetto 'bonus mamme', vale a dire una decontribuzione parziale per le madri lavoratrici fino al compimento del decimo anno di età del figlio più piccolo, che si estende fino ai 18 anni per le madri con almeno tre figli. Questa misura ha l'obiettivo di favorire una migliore conciliazione tra vita lavorativa e familiare, supportando le madri nel mantenere un'occupazione. Le politiche per il welfare aziendale infine vengono ampliate con l'esenzione fiscale sui fringe benefit per i lavoratori,



con limiti superiori per coloro che hanno figli. Inoltre, il sostegno alle famiglie è rafforzato attraverso incentivi fiscali

per le aziende che assumono madri e misure che mirano a migliorare la qualità della vita delle famiglie.

Siamo felici che la Legge di Bilancio 2025 si proponga di rafforzare il ruolo delle donne nell'imprenditoria, supportare le madri lavoratrici e promuovere politiche familiari più inclusive. . Guardiamo al 2025 con ottimismo e fiducia, certe che rappresenterà un anno cruciale per la tutela e il sostegno all'imprenditoria femminile in Italia, considerando anche i recenti progressi nella riduzione del divario di genere nel mercato del lavoro e, in particolare, nel settore immobiliare. Auspichiamo infine che queste misure facciano parte di un impegno più ampio per garantire pari opportunità e stimolare la crescita economica, con un occhio di riguardo verso le esigenze delle famiglie e delle donne lavoratrici.

GEOPOLITICA DEI SOCIAL

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



Social, chi l'avrebbe mai detto? Già, chi avrebbe potuto pensare nel 2004 che un giochino web inventato da un nerd sfigato studente ad Harvard per fare colpo sulle ragazze del college diventasse il giornale e la televisione del mondo? E dietro ai social si muovessero governi e Capi di Stato tra i più potenti al mondo? Forse qualche scrittore di fantascienza distopica. E invece è andata proprio così. Osteggiati agli albori dal mainstream mediatico come un giochino per giovani sfaccendati, i social si sono imposti nell'era dello smartphone in tasca per l'immediatezza nella diffusione di ogni tipo di notizia, testi link foto filmati, il tutto gratuitamente senza abbonamenti e con la possibilità per gli utenti di diventare bro-

adcaster di se stessi, saltando ogni mediazione editoriale.

Questo era quantomeno il sogno e la promessa iniziale; ben presto ci si è resi conto che chi governa l'algoritmo di distribuzione che sta dietro i social governa i social e quindi la comunicazione. A questo punto i padroni e capi dei social cominciano a comportarsi come dei veri e propri editori: come nei vecchi giornali cartacei c'era l'editoriale in prima pagina che esprimeva il parere della proprietà, o meglio della direzione del giornale allineata con la proprietà, e poi c'erano le lettere dei lettori eventualmente pubblicate nelle pagine interne o gli articoletti con la precisazione "riceviamo e volentieri pubblichiamo", così nei social tra i miliardi di post che appaiono tutti apparentemente sullo stesso piano c'è in realtà una precisa gerarchia, attraverso l'uso di algoritmi che aprono o chiudono le visualizzazioni a seconda degli argomenti e degli autori. Lo stesso post può essere visto da 10 persone o da 10 milioni di persone, e l'algoritmo si comporta come il vecchio direttore di giornale dell'età cartacea. Ma chi controlla l'algoritmo è il proprietario dei social, che quindi si comporta come l'editore di un vecchio giornale.

Abbiamo fatto breve una storia lunga, e sappiamo tutti come è finita: è finita che Twitter è diventato il giornale del mon-



do se l'è comprato l'uomo più ricco del mondo per trasformarlo nel suo social X, pagandolo il doppio del suo valore. Fin dall'annuncio del progetto di acquisizione di Musk chi scrive aveva pensato e detto in consiglio nazionale Fiaip che la finalità non poteva che essere politica, dato che dal punto di vista degli affari con Twitter prima e con X ora non c'è trippa per gatti, il pareggio di bilancio è già un successo. Come è finita? È finita con il presidente degli Stati Uniti eletto grazie al contributo determinante della campagna di opinione sviluppata su X, oltre che sugli altri social.

Tiktok in testa: segnatevi questo nome perché ne parliamo subito sotto.

Ma vediamo in dettaglio la geopolitica dei social, chi c'è dietro, a chi appartengono, quali sono le dinamiche planetarie. Di X abbiamo già detto: per ora è il regno di Trump o, meglio, dell'ala tecno-turbo trumpiana che fa capo a Musk, che grazie alla sua influenza social mediatica si comporta come un presidente-ombra. Trump stesso ha messo in piedi un suo social, finanziato da imprenditori russi, che si chiama Truth, Verità (come la Pravda, curiosamente), limitato agli Stati Uniti e agli elettori americani, che però viene visto come una specie di giornale di partito dichiaratamente partigiano. Mentre il grosso dell'influenza, al di fuori della

cerchia di coloro che già sono seguaci dell'attuale presidente, il grosso dell'influenza dicevamo è dato da X e anche udite udite da Tiktok.

Il social cinese, per salvare il quale dal bando di Biden si è mosso direttamente con Trump il presidente Xi Jinping, riassume in sé le caratteristiche strategiche mediatiche e anche spionistiche di tutti i social, elevandole all'estrema potenza. Da un lato le piattaforme sociali sono strumenti poderosi di monitoraggio dell'opinione pubblica (qualcuno dice anche schedatura), dall'altro attraverso la manipolazione degli algoritmi con finalità editoriali i social sono al tempo stesso strumenti eccezionali di propaganda e influenza delle masse.

Pensate solo cosa è successo a Roccaraso, dove diecimila persone si sono concentrate tutte insieme di botto, mandando in tilt la località sciistica, richiamate dai video di una influencer napoletana pubblicati proprio su Tiktok.

L'influenza dei social è non solo politica ma anche culturale e chiaramente commerciale: la gente si muove dietro ai social come una volta si muovevano dietro alla tv le masse, e dietro ai giornali gli intellettuali e ceti dirigenti o i medi quadri. Se la Cina ha Tiktok, la Russia che cos'ha? L'ultima scoperta è che il governo russo ha un particolare interesse in Telegram, sistema di messaggistica che attraverso lo sviluppo di gruppi e canali è diventato un potentissimo social internazionale di distribuzione delle notizie. Stupore: si era sempre creduto che il creatore di Telegram Pavel Durov forse addirittura scappato dalla Russia per non incorrere negli strali di Putin, si è invece scoperto che i server di Telegram sono tuttora in Russia, che Durov viaggia regolarmente

in Russia e secondo alcuni si incontra con lo stesso Putin...e quale non fu la sorpresa quando venne arrestato qualche mese fa in Francia per violazioni delle leggi sulla comunicazione.

A quel punto il Cremlino impazzì gettando la maschera, con dichiarazioni sempre più allarmanti e minacciose del ministro degli esteri Lavrov, che disse addirittura "spero che a Durov non vengano estorti segreti militari russi negli interrogatori in carcere". E questo fece capire a tutti che come già Tiktok per la Cina, anche Telegram è una questione di Stato per la Russia, probabilmente con le stesse finalità di monitoraggio e influenza mirabilmente sviluppate dal diabolico social cinese. Su X vi fu una mobilitazione di tutto il mondo trumpiano e muskiano a favore di Durov, il che fece emergere gli intrecci geopolitici tra Cina, Russia e sicuramente un pezzo del potere degli Stati Uniti: perché i grandi attori geopolitici possono anche essere in contrasto e competizione, ma poi trovano sempre nella Storia accordi sotterranei più o meno momentanei e soggetti a mutamenti.

Attualmente, comunque, la situazione sembra abbastanza delineata, seppure in modo non ufficiale ma unendo i puntini si intravede un disegno.

A tal punto che un colosso tutto americano come Meta, parliamo di Facebook il primo social e di Instagram il primo social che ha puntato sull'immagine e i video, Meta per l'appunto rischiava di fare la fine del vaso di coccio tra i vasi di ferro. Tanto da spingere ultimamente il suo capo e padrone Zuckerberg ad andare a baciare la pantofola di Trump nella sua residenza privata di Mar a Lago, promettendo un allineamento alle politiche di deregolamentazione mediatica promosse

dal nuovo presidente degli Stati Uniti. Quindi basta con il politicamente corretto, basta con il fact checking e la moderazione di fake news, troll e bot, basta con la limitazione dei contenuti politici: anche Meta con i suoi social si allinea al nuovo vento del potere americano.

Chi scrive, oltre a ringraziare Musk per aver salvato il vecchio Twitter dal fallimento ritiene che la deregolamentazione sia assolutamente positiva, ma nel caso dei social sia solo apparente perché in realtà tutto viene governato da algoritmi, che decidono quale utente dei social viene più visto, quale argomento viene fatto vivere o ammazzato. Provate voi su un social a scrivere in qualsiasi discorso, anche filosofico, la parola rivoluzione la parola guerra la parola rivolta, e guardate le visualizzazioni del vostro post rispetto alla media delle vostre visualizzazioni ordinarie.

Niente di nuovo sotto il sole, la politica è da sempre propaganda e influenza delle masse. Questo sotto tutti i sistemi sia democratici che autocratici, e la propaganda ha sempre usato gli strumenti di comunicazione di massa nelle varie fasi storiche. Si è da subito espressa ed affermata per esempio attraverso i giornali di carta, la radio e la televisione che sono alla base del successo dei grandi leader politici della storia novecentesca.

Quando nel XXI secolo i giornali e la TV sono stati prima affiancati e poi lentamente soppiantati dallo strapotere mediatico dei social, si poteva forse pensare che i social non venissero accaparrati, monopolizzati e strumentalizzati dal potere politico a livello micro e macro?

Come utenti nessun allarme. Basta non innamorarsi troppo di un singolo social ma spaziare in tutta la socialsfera, per

interagire con una pluralità di algoritmi quantomeno e non uno solo.

Basta continuare ad esercitare spirito critico, per non cadere nell'errore di chi diceva "l'ho letto sul giornale" prima e poi "l'hanno detto alla televisione": sono gli stessi che oggi dicono "l'ho visto su internet/sui social/c'è un post su X/una diretta Facebook ha rivelato che".

Usciamo dall'ipnosi dell'innamoramento per uno strumento mediatico scambiato per il grande architetto dell'universo, ed esercitiamo sempre senso critico confrontando più fonti, soprattutto anche i pareri di quelli che non la pensano come noi, per farci un'idea che possiamo chiamare nostra e non altrui.

Come agenzie immobiliari, venendo a noi, o associazioni degli agenti immobi-

liari, non possiamo non essere presenti su questo colossale poderoso e totalizzante strumento mediatico.

Chiaramente le nostre finalità sono ben diverse da quelle dei potenti della terra, gli algoritmi che non dipendono da noi vanno conosciuti e usati sapientemente in base al piano editoriale, in linea con il dimensionamento e posizionamento di ogni agenzia immobiliare e ogni associazione.

L'orgoglio della nostra Federazione è di avere sviluppato negli ultimi otto anni la migliore macchina multi-social della categoria, e di portarla avanti con grande determinazione, consapevolezza e curiosità, nell'attenzione alle leggi di distribuzione dell'informazione e alle dinamiche politiche e geopolitiche sottese allo strumento.

Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

Istat: nel III trimestre numero nuove abitazioni +2,2% congiunturale

Nel terzo trimestre 2024, l'Istat stima un aumento congiunturale sia del numero di abitazioni (+2,2%) sia della superficie utile abitabile (+2,4%), al netto dei fattori stagionali. Lo rende noto l'Istat secondo cui l'edilizia non residenziale ha registrato un calo del 6,3% rispetto al trimestre precedente. Nel terzo trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.710 unità; la superficie utile abitabile, è di circa 1,17 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale si attesta poco al di sopra dei 2,56 milioni di metri quadrati. 'Nel terzo trimestre dell'anno - spiega l'Istat - il settore residenziale registra, in termini congiunturali, un incremento che permette di recuperare solo in parte la flessione del trimestre precedente. Un andamento opposto caratterizza il settore non residenziale, in calo dopo un secondo trimestre positivo'.

Mutui: Nomisma, in 2025 erogazioni attese +10,6%, più interesse per green e under 36

In un contesto in cui le famiglie si mostrano ancora prudenti nelle intenzioni di acquisto casa, con una domanda che nei prossimi trimestri dovrebbe mantenersi sostanzialmente stabile, cresce l'utilizzo del mutuo per sostenere l'acquisto casa. Già nel terzo trimestre 2024 la quota di compravendite residenziali finanziate con un mutuo era salita al 44,1%,

raggiungendo il valore più alto degli ultimi due anni. Considerando i tassi di interesse, il mercato prevede un calo dell'Eu-ribor 3 mesi fino al 2,1% entro il primo trimestre 2026. Questo lascia prevedere erogazioni in crescita nel 2025 nell'ordine del +10,6%, con una successiva stabilizzazione tra il 2026 e il 2027. È quanto emerge dal Borsino Mutui Acquisto Casa, il nuovo osservatorio semestrale curato da MutuiSupermarket e Nomisma sul tema mutui in relazione all'acquisto della prima casa. Secondo il report, il 76% delle famiglie italiane che vogliono acquistare casa con mutuo, prevede di farlo per acquistare o sostituire la prima casa, scegliendo in primis un'abitazione usata ma in buone condizioni (55%). Piacciono i mutui Green e le agevolazioni a essi legate: il 59% degli intervistati è alla ricerca di un'abitazione in classe A o B, o che sia ristrutturabile per raggiungere tale classe energetica, in modo da poter richiedere un Mutuo Green a tassi scontati. Analogamente, c'è forte interesse per le agevolazioni under 36: il 51% dice che la propensione ad accendere un mutuo dipenderà proprio da questi benefici. Le preferenze si orientano verso abitazioni di metratura compresa tra 70 e 89 metri quadrati (27% del totale) e tra 90 e 109 metri quadrati (33%). L'elevata efficienza energetica dell'abitazione è considerato un fattore importante o molto importante nel 64% dei casi. La tendenza a voler sottoscrivere un contratto di mutuo risulta particolarmente marcata tra i giovani di età compresa tra i 18 e i 34 anni (85%).

Costruzioni: Ance, investimenti in edilizia giù anche nel 2025 (-7%)

Investimenti in costruzioni giù anche nel 2025 dopo il calo del 5,3% messo a consuntivo nel 2024. La previsione è dell'Associazione nazionale costruttori (Ance), che lo scorso 28 gennaio ha presentato a Roma il proprio Osservatorio congiunturale sul settore. A pesare sulla nuova frenata degli investimenti è soprattutto il crollo evidenziato dal comparto delle riqualificazioni che, perdendo la spinta del Superbonus, è dato in calo di ben il 30%, dopo la caduta del 22% già registrata l'anno scorso. Destinata a perdere terreno anche la nuova edilizia abitativa (-2,6%) per effetto del calo dei permessi a costruire. A risollevarlo il comparto non basta l'exploit delle opere pubbliche: +16% quest'anno, dopo il +21% messo a segno nel 2024, grazie alla spinta dei cantieri finanziati dal Pnrr. In chiaroscuro l'edilizia commerciale e uffici: data in aumento per le nuove realizzazioni (+3,2%) e in calo per le riqualificazioni (-2,5%).

Immobiliare: 80% manager pronti a investire 35% delle masse gestite nel retail

Il comparto degli investimenti immobiliari nel settore retail torna a ricoprire un ruolo centrale nelle scelte strategiche di investimento degli operatori istituzionali. Lo rileva la seconda edizione dell'EY Retail Property Investments Barometer, sondaggio annuale del dipartimento Strategy and Transactions di EY in collaborazione con il Consiglio nazionale dei centri commerciali (Cncc) presso i vertici delle principali società immobiliari, società di gestione di fondi e di asset immobiliari ed investitori finanziari del settore rappresentanti più di 20 miliardi di euro di assets retail in proprietà o gestione

sul territorio italiano. Dallo studio emerge che l'80% degli intervistati riscontra performance positive nei centri commerciali. Inoltre i gestori e gli operatori specializzati dichiarano di essere pronti, nei prossimi 12 mesi, a impiegare risorse in media del 35% delle masse in gestione/proprietà per interventi di valorizzazione degli asset, di cui circa il 50% destinato a interventi di efficientamento energetico. Circa il 50% degli intervistati intende intraprendere attività di finanziamento/rifinanziamento del proprio portafoglio. Il canale di finanziamento bancario rimane lo strumento preferito per scopi dal 67% degli intervistati, tuttavia, una fonte alternativa di capitale, rappresentata dai fondi di debito (valutato al 28%), è entrata nel radar di proprietari, investitori e società di gestione degli asset come ulteriore soluzione percorribile. Il 60% dei manager intervistati possiede investimenti nel comparto retail, il 25% dei quali ha destinato all'Italia una porzione della relativa allocazione. Di questi, circa il 40% ha investimenti superiori a 200 milioni di euro, principalmente nei centri commerciali e nelle high street. Infine, il quadro generale e sentiment degli investitori e dei proprietari dei centri si conferma positivo per il 40% degli intervistati anche per il futuro prossimo. Circa il 35% degli intervistati ha cambiato il proprio approccio verso l'asset class rispetto all'anno scorso ed ha intenzione di perseguire strategie di investimento opportunistiche mediante acquisti selettivi ed orientati a rendimenti in ingresso elevati

Immobiliare: Invimit Sgr mette in vendita 11 appartamenti di pregio fronte Colosseo

Si è aperta lunedì 27 gennaio la procedu-

ra competitiva per la vendita di 11 appartamenti di lusso situati nel prestigioso complesso residenziale 'Ludus Magnus', nel cuore di Roma, fronte Colosseo. Lo comunica Invimit Sgr, società partecipata al 100% dal ministero dell'Economia e delle Finanze. Il complesso, costruito negli anni Sessanta, si compone di tre corpi principali, ciascuno con spazi verdi, cortili interni e terrazze panoramiche. Gli appartamenti in vendita si trovano nei Corpi B, affacci su via Labicana, sul Parco del Colle Oppio e su una corte interna con vista Colosseo, e G, con ingresso su via Labicana e via San Giovanni in Laterano. Oltre agli appartamenti, ciascuno dotato di box/posto auto e magazzino, sono messi in vendita quattro magazzini e tre posti auto. La vendita avverrà tramite asta, nel pieno rispetto delle procedure di trasparenza adottate da Invimit Sgr, ed è quindi totalmente estranea da procedimenti giudiziari. Gli annunci sono pubblicati sia sul portale del Consiglio Nazionale del Notariato che sul sito ufficiale di Invimit.

Sanità: hybrid hospitality, da jv Invel-YellowSquare 200 mln per 5.000 posti

Invel Real Estate, primario operatore di real estate private equity, annuncia di aver siglato una nuova partnership strategica con YellowSquare, l'innovativa società italiana operante nel settore dell'hybrid hospitality attraverso le sedi di Roma, Milano e Firenze. La partnership è finalizzata all'investimento di 200 milioni di euro per acquisire, sviluppare e gestire nuove strutture in Italia e nelle principali città del Sud Europa per arrivare a 5.000 posti letto in gestione. L'operazione prevede la creazione di un nuovo veicolo di investimento partecipato al

100% da Invel, che si occuperà di acquisire e sviluppare asset tra Italia, Spagna, Grecia e Portogallo per trasformarli in nuove strutture gestite da YellowSquare. Invel sottoscriverà un aumento di capitale in YellowSquare, diventando uno dei soci di riferimento della società. Il closing dell'operazione è previsto alla fine del primo trimestre del 2025.

Demanio: a caccia di privati per rigenerare l'ex Polverificio di Scafati

Riqualificare e rigenerare l'ex Polverificio di Scafati, un compendio dello Stato di grande valore storico-artistico afferente al Parco Archeologico di Pompei, 'che per dimensioni, posizione e vocazione architettonica, culturale e agricola, ha tutti gli elementi per poter avviare un progetto di sviluppo che ne valorizzi le potenzialità turistiche, culturali e sociali'. Questo l'obiettivo dell'accordo, sottoscritto dal direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme, dal presidente della Regione Campania, Vincenzo De Luca, dal presidente dell'Ente parco regionale del Bacino Idrografico del fiume Sarno, Vincenzo Marrazzo e dal rettore dell'Università degli Studi di Salerno, Vincenzo Loia. L'intesa prevede il coinvolgimento, a partire dalle fasi progettuali, di imprenditori e investitori privati interessati ad operazioni di partenariato nell'area archeologica. A tal fine, sul sito www.pompeisites.org è stato pubblicato un avviso aperto di consultazione di mercato, di cui l'Ente parco archeologico di Pompei è soggetto proponente, nell'ambito del partenariato pubblico-privato, per raccogliere anche da imprenditori e investitori italiani e internazionali proposte per un piano di rigenerazione complessiva dell'area di circa 15 ettari. Il sito ogget-

to del programma di rigenerazione occupa un'area pressoché rettangolare su cui insistono numerosi edifici di diverse epoche (circa 29.000 mq coperti, 173.000 metri cubi di volumetrie complessive tra le parti storiche da preservare e quelle più moderne suscettibili anche di nuove riconfigurazioni).

Oggi, informa sempre il Demanio, il sito è già utilizzato per fiere di settore e accoglie un progetto di agricoltura sociale, che vede impegnati giovani del territo-

rio nella coltivazione e produzione di prodotti della terra. Dunque, un grande spazio verde urbano, pubblico e accessibile alla comunità e alle famiglie del territorio, che assieme agli edifici si presta a essere trasformato in un Parco tematico green con strutture turistico-ricettive, laboratori per la ricerca sulla sostenibilità ambientale, spazi destinati ad attività agroalimentari, culturali ed esperienziali in connessione con l'area archeologica di Pompei.



Lavori in casa, ecco quando aumenta la rendita catastale

L'invio delle lettere del Fisco imporrà di verificare l'aggiornamento dei valori a chi ha usato il 110% Possibili rincari anche per chi ristruttura abitazioni nel 2025 con le agevolazioni impoverite dalla manovra

di **Dario Aquaro e Cristiano dell'Oste**

Quasi nessuno ricorda esattamente la categoria e la rendita catastale della propria casa. Ed è tutto sommato comprensibile, visto che 19,9 milioni di abitazioni principali – i due terzi del totale – evitano l'Imu, basata proprio sul valore fiscale derivante dalla rendita. Il discorso cambia, però, quando si parla di lavori di recupero edilizio: in questo caso, la situazione catastale non andrebbe ignorata.

Ad esempio, se si interviene con una manutenzione ordinaria su un bilocale accatastato in categoria A/3 in provincia di Alessandria, l'aggiornamento potrebbe comportare un aumento della rendita di circa il 18% (da 392,51 a 464,81 euro). Se invece si ristruttura una vecchia casa di campagna in provincia di Brindisi, ancora

iscritta in categoria A/4, trasformandola in un'abitazione bifamiliare, l'impatto potrebbe essere più pesante: includendo anche il nuovo box auto, la rendita raddoppierebbe facilmente (si vedano le schede a fianco).

Le lettere in arrivo

L'agenzia delle Entrate si prepara ora a inviare lettere di compliance ai contribuenti che hanno beneficiato del superbonus negli anni scorsi senza aggiornare il catasto (come previsto dalla manovra 2024, al comma 87).

Ora non risulta ancora pervenuta alcuna comunicazione, ma la relazione di fine anno dell'ex direttore Ernesto Maria Ruffini precisa che si partirà dalle cessioni di crediti d'imposta, confrontandole con la foto-

grafia in banca dati catastale. E il Consiglio nazionale dei geometri presume che si comincerà dai casi che evidenziano «scostamenti non trascurabili».

Quanto pesano gli aumenti

Pur tarata sul superbonus, la campagna di compliance delle Entrate – che fa seguito all'annuncio del ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti – ha messo in allarme anche chi ha svolto lavori edilizi agevolati dai bonus ordinari, come conferma la survey di Agefis.

«È importante che i committenti comprendano che l'aumento di oltre il 15% di cui parla la prassi delle Entrate, e che fa scattare l'aggiornamento, non riguarda direttamente il valore di mercato come comunemente conosciuto, ma un articolato processo tecnico che conduce a valutare la rendita catastale dell'unità immobiliare», spiega Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri. «Anche sull'entità degli aumenti della rendita occorre realismo – aggiunge –. Chiaramente quando si parte da un'unità ancora accatastata in una categoria "povera" come la A/4, il salto sarà significativo, ma in altri casi sarà più contenuto e comunque in linea con ciò che la prassi prevederebbe per ogni tipo di aggiornamento».

Ad esempio, un set di lavori potenzialmente rientranti nel superbonus – cappotto termico, impianto fotovoltaico e così via – potrebbe far lievitare del 17% il valore fiscale di una villetta in provincia di Lecco che "parte" già dalla categoria A/7 e ha una rendita (elevata) di 1.128,46 euro.

Oltre al dato di partenza, molto dipende dalle caratteristiche dell'edificio e dall'epoca dell'ultimo aggiornamento in catasto. E le regole possono a volte produrre risultati sorprendenti per i non addetti ai lavori: un negozio trasformato in abitazione in pro-

vincia di Milano potrebbe avere una nuova rendita più bassa (in virtù del cambio di categoria da C/1 ad A/2) così come un appartamento nel capoluogo in cui si accorpano due stanze (per via della riduzione dei vani).

L'effetto sui lavori nel 2025

Gli immobili riqualificati con il superbonus in versione "eco" sono circa 500mila, secondo l'Enea.

«A livello generale, l'aggiornamento delle rendite dopo il 110% non farà che complicare l'attuale caos dei valori catastali. Già oggi abbiamo nella stessa città valori fiscali a volte molto inferiori e altre volte superiori a quelli di mercato», commenta Rocco Curto, già docente di estimo al Politecnico di Torino. «Anche adeguando la situazione di tutti gli edifici oggetto del superbonus – prosegue – rimarrebbero esclusi gli immobili ristrutturati in precedenza o con altre agevolazioni, come il bonus facciate, o quelli mai ristrutturati che si sono rivalutati solo perché ubicati in centro».

«La campagna di controlli non è il primo atto di una revisione generale degli estimi al momento non in agenda», osserva Mirco Mion, presidente dell'Associazione geometri fiscalisti.

Ma probabilmente si rifletterà sulle scelte dei contribuenti, alle prese con il bonus del 36% nel 2025 sugli immobili diversi dalla prima casa. «La maggior attenzione del Fisco alle rendite catastali impone ai committenti di pianificare ancora meglio le operazioni di riqualificazione edilizia – sottolinea Mion -: in particolare gli investimenti sugli immobili da mettere a reddito, che non sono esenti da Imu, dovranno scontare correttamente l'incremento del prelievo derivante dalle eventuali rendite maggiorate».

I CASI PRATICI

Sei esempi di lavori edilizi con i riflessi sulla rendita catastale

1 - CAMBIO DI CATEGORIA

Due nuove unità nella casa di campagna

Casa di campagna a Ostuni (Brindisi), costituita da due unità immobiliari in pianta orizzontale, simmetriche nella consistenza e dislocate su due piani senza collegamento interno. Piccola area cortilizia comune. Edificio realizzato nei primi anni del '900. Superficie catastale 118 mq (escluse aree scoperte 115 mq) per ciascuna unità.

La situazione catastale

L'edificio è una casa colonica e ciascuna unità è costituita da due stanze al pianterreno e due oltre al bagno al primo piano. Sono presenti al piano terra anche due locali di sgombero collegati internamente tra loro, con accesso dalla corte comune. Attualmente usata in modo saltuario in quanto anche priva di impianto di riscaldamento. Inizialmente iscritta nel catasto terreni come fabbricato rurale, è stata iscritta nel catasto fabbricati nel 2002.

I lavori nel 2025

Riqualificazione completa, senza aumenti di volumetria né variazioni della sagoma (spesa prevista 150mila euro):

I riflessi sulla rendita

L'aggiornamento comporta la variazione delle attuali unità immobiliari, con la costituzione di due abitazioni, due box auto e un cortile comune (bene comune non censibile).

Alle due abitazioni viene attribuita la categoria A/3, classe 6, per comparazione con unità immobiliari omologhe presenti nella zona (l'analisi viene svolta acquisendo dalla consultazione storica delle unità quanti più elementi oggettivi in grado di evidenziare

la storia del classamento preso in esame). La consistenza delle due abitazioni è 5,5 vani, dato che sono caratterizzate da vani principali di minima superficie (dal calcolo analitico non si formano eccedenze di rilievo in riferimento al vano medio per la categoria A/3).

I due box hanno consistenza utile pari a 23 mq e vengono iscritti in categoria C/6, classe 4, in ragione della medesima metodologia per comparazione.

Rendita abitazioni: 502,77 euro

Rendita box: 35,64 euro

2 - RENDITA AUMENTATA

Cappotto e fotovoltaico per il villino unifamiliare

Abitazione in villino unifamiliare a Osnago (Lecco). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 245 mq (escluse aree scoperte 232 mq).

La situazione catastale

L'edificio - mai ristrutturato - è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere al piano terra, tre locali seminterrati.

L'identificazione cartografica è avvenuta nei primi anni '80, all'atto della costruzione, con la denuncia di cambiamento nello stato di terreno e correlato tipo mappale. La denuncia ha comportato una identificazione centimetrica del corpo di fabbrica (metodologia per allineamenti e squadri). La planimetria è ancora quella depositata con la denuncia.

I lavori nel 2025

Riqualificazione energetica (spesa prevista 165mila euro):

I riflessi sulla rendita

Sommando le due facciate, il cappotto implica l'apporto di 24 cm (oltre finitura) e im-

pone di perfezionare la denuncia originaria (redazione di un nuovo tipo mappale). L'incremento inciderà anche nel nuovo calcolo della superficie catastale (Dpr 138/98). L'impianto fotovoltaico necessiterà anch'esso di denuncia a livello catastale, anche eventualmente da un punto di vista grafico-planimetrico nella nuova planimetria dell'unità, oltre che nella descrizione delle dotazioni impiantistiche. Non essendo presente alcuna modifica planimetrica né di consistenza, sarà confermato il calcolo della consistenza catastale originariamente eseguito dall'ufficio (ante Dm 701/94) e notificato alla proprietà. Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 1.324,71 euro.

3 - NESSUN AGGIORNAMENTO

Piccola ristrutturazione in appartamento

Trilocale in condominio a Trevi (Perugia). Edificio realizzato nei primi anni '80. Superficie catastale 68 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq).

La situazione catastale

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010 ed è composto da camera da letto, soggiorno, cucina e bagno. La planimetria è ancora quella presentata nel 1982, dato che nel 2010 i lavori hanno solo comportato la sostituzione degli elementi del bagno, dei pavimenti e dei rivestimenti.

I lavori nel 2025

Intervento programmato (spesa prevista di 20mila euro):

La situazione catastale

Non è dovuto alcun aggiornamento catastale, poiché le migliorie apportate non incidono sulle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare: si tratta di una ma-

nutenzione che, di fatto conferma, «in termini di ordinarietà», la puntualità dell'originario classamento.

4 - RENDITA DIMINUITA

Quadrilocale con stanze accorpate

Quadrilocale in condominio a Milano. Edificio del 1960. Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 110 mq).

La situazione catastale

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005 ricavando una zona giorno con angolo cottura, trasformando la cucina in camera da letto e realizzando un secondo bagno e uno sgabuzzino. Al termine di quei lavori è stata aggiornata la planimetria senza variazioni della rendita: si può presumere che l'attuale classamento sia corretto anche alla luce del fatto che l'ufficio l'ha validato (o comunque non ha effettuato rettifiche entro i 12 mesi dalla proposta, come previsto in prassi fino alla circolare 7/E/2022).

I lavori nel 2025

Manutenzione straordinaria (spesa prevista 75mila euro):

I riflessi sulla rendita

Il tecnico deve innanzitutto aggiornare la planimetria della scheda catastale per uniformarla allo stato dei luoghi (l'eventuale variazione di rendita oltre la soglia del 15% sarà verificabile solo dal calcolo analitico della nuova consistenza dell'unità a parità di categoria e classe).

Il nuovo intervento, a 20 anni dal precedente, va considerato come una ordinaria attività manutentiva dell'immobile, che conferma le caratteristiche già "fotografate" dalla rendita: vengono perciò confermate la categoria e la classe catastale. Effetto finale: riduzione della consistenza da 5,5 a

4,5 vani (la superficie del nuovo vano non crea eccedenza utile, ma nel calcolo incide la riduzione del numero fisico dei vani principali); nuova rendita: 720,46 euro.

5 - RENDITA AUMENTATA

Lavori nel bilocale mai rinnovato dal 1972

Bilocale in condominio a Casale Monferato (Alessandria). Edificio realizzato nei primi anni '70. Superficie catastale 57 mq (escluse aree scoperte 55 mq).

La situazione catastale

L'appartamento non è mai stato oggetto di lavori ed è composto da camera da letto, soggiorno, bagno, ingresso e cucinino.

La planimetria è ancora quella depositata nel 1972.

I lavori nel 2025

Intervento di manutenzione straordinaria (spesa prevista 60mila euro):

I riflessi sulla rendita

Va innanzitutto redatta una denuncia di variazione per allineare il nuovo stato dei luoghi alla situazione in atti catastali.

Confermata la categoria.

La consistenza va verificata in base al calcolo analitico, da confrontare con la proposta di classamento prodotta dalla procedura Docfa: data la variazione planimetrica che ha riunito vari locali, si crea una eccedenza sul vano medio utile che non modifica il totale di 4 vani, pur in presenza della riduzione del numero fisico dei vani principali.

Per stabilire la classe ci si deve riferire all'insieme delle unità del fabbricato: poiché in questo caso sono tutte in classe 2 (e nessuna è stata oggetto di interventi simili), si dovrà considerare l'attribuzione di una classe in più.

Effetto finale: aumento di classe (dalla 2 alla 3), nuova rendita 464,81 euro.

6 - CAMBIO DI CATEGORIA

Negoziato convertito in abitazione

Negoziato a Morimondo (Milano) posto al piano terra di un condominio di cui fanno parte anche nove unità immobiliari residenziali. Edificio realizzato sul finire degli anni '90. Superficie catastale 93 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq).

La situazione catastale

L'unità non è mai stata ristrutturata ed è composta da un vano commerciale con servizio, antibagno e retro.

I lavori nel 2025

Ristrutturazione completa con cambio d'uso a residenziale (spesa prevista 130mila euro):

I riflessi sulla rendita

L'unità dovrà essere oggetto di variazione catastale, con attribuzione della categoria A/2, classe 3, presente già per tutte le altre nove unità (derivante dall'originaria proposta di classamento in base al Dm 701/94, validata dall'ufficio).

La consistenza calcolata analiticamente è 5 vani.

Nuova rendita: 464,81 euro.

MERCATO IMMOBILIARE

Sempre più over 64 comprano casa in Italia

Evelina Marchesini

L'età media di chi acquista casa in Italia si sta via via alzando e, con essa, la quota di compratori over 64. Se-

Secondo un'analisi di Tecnocasa l'età media dei compratori è di 43,8 anni e quasi il 10% sono persone con più di 64 anni

condo un'analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, specificamente aggiornata per Il Sole 24 Ore, l'età media dei compratori nel nostro Paese si attesta sui 43,8 anni, stabile rispetto al primo semestre del 2023, ma in aumento rispetto ai semestri precedenti.

Nel primo semestre del 2024 la percentuale di acquisti da parte di over 64 ha raggiunto il 9,8% sul totale delle compravendite. È una percentuale alta, in linea con quanto accaduto anche nel 2023 quando ci si attestava tra il 9,8% e il 10%. «Si tratta delle percentuali più alte registrate negli ultimi anni - spiegano dall'Ufficio Studi di Tecnocasa -. Nei semestri precedenti al 2023 infatti la quota di acquisto da parte di over 64 non aveva mai superato il 9% ed aveva toccato il minimo nel primo semestre del 2021, quando era scesa fino al 7,7 per cento».

«Chi ha un'età medio-alta - afferma Fabiana Megliola, responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - acquista la casa vacanza alla ricerca di un clima migliore rispetto a quello delle città. Spesso trascorrono i periodi invernali al mare, preferiscono la montagna d'estate. In molti casi acquistano la casa in località turistiche per viverla anche con figli e nipoti».

Che case piacciono

La tipologia più compravenduta dagli over 64 è il trilocale con il 37% delle preferenze, a

seguire ci sono i bilocali (22,5%). La quota scende al 17% per i quattro locali e arriva al 14,6% per le soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. I tagli più piccoli sono spesso acquistati per assecondare esigenze che con l'età cambiano: i figli si trasferiscono, si può restare soli e una casa più piccola è più facilmente gestibile.

Gli over 64 acquistano prevalentemente abitazioni posizionate ai piani bassi (44,1%), mentre piani medi e piani alti si attestano rispettivamente al 25,8% e al 25,1 per cento. Rimane poi un 5% di acquisti di tipologie distribuite su più livelli, si tratta soprattutto di soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. Anche nelle altre fasce di età prevalgono gli acquisti ai piani bassi, ma le percentuali sono più contenute a partire dai 54 anni in giù e si riducono progressivamente al decrescere dell'età, ad esempio tra i 18 e i 34 anni le compravendite ai piani bassi si attestano al 40,7 per cento. La scelta del piano basso può essere legata a questioni economiche, sono meno costosi, ma anche a necessità di movimento se ci fossero problemi di deambulazione.

La prima parte del 2024 evidenzia un aumento delle percentuali di acquisto di

classi energetiche A-B e C-D-E rispetto ai semestri precedenti, si tratta delle quote più alte registrate a partire dal 2019: le classi A-B arrivano al 6,7%, soglia raggiunta solo nel 2020 e nel 2021, mentre le classi C-D-E non avevano mai toccato quota 23,5%. In questo semestre quindi si evidenzia una maggior predisposizione da parte di over 64 all'acquisto di abitazioni in classi energetiche medie

ed elevate, mentre diminuisce la quota di acquisto di abitazioni in classi energetiche basse F-G (69,8%), che rimangono comunque la fetta più importante del mercato. In Italia, considerando gli acquirenti di ogni età, nella prima parte del 2024 la percentuale di acquisto di classi energetiche A e B sale al 7,7%, quota più alta rispetto al 6,7% registrato per gli over 64.

MERCATO IMMOBILIARE

Investimenti italiani in aumento del 60%, decisivo l'ultimo trimestre

Margherita Ceci

Un forte segnale di ripresa per il mercato immobiliare italiano. Il 2024 chiude con 9,8 miliardi di euro di investimenti complessivi, un aumento del 60% rispetto ai volumi del 2023, che avevano registrato un forte crollo rispetto al 2022 (6,2 miliardi di euro contro quasi 12 miliardi). A fare la differenza è stato l'ultimo trimestre, che ha cubato 3,4 miliardi di euro (+30% sul 2023), sulla spinta dell'operazione record del terzo trimestre registrata nel Quadrilatero di Milano. È questa la fotografia scattata dal Team Research di Dils. Protagonista è il settore del **retail**, che, dopo l'operazione record registrata nel Quadrilatero di Milano nel Q3, ha continuato a essere animato da transazioni di grande rilievo, con supermercati e centri commerciali al centro dell'attenzione dell'ultimo trimestre. Con un volume di 2,4 miliardi di euro complessivi (800 milioni solo nell'ultimo trimestre), il comparto segna il record degli ultimi sei anni. I comparti Supermarkets e Shopping Centres hanno caratterizzato l'attività del quarto trimestre e, secondo gli analisti, data l'importante pipeline di deal prevista potrebbero sostenere significativi volumi di investimento anche nel corso del 2025.

Qualità rispetto al 2023 è il segmento degli **uffici** nelle grandi città: qui la crescita è stata del 90%, con circa 2,2 miliardi di euro registrati nel 2024, di cui quasi 700 milioni di euro nel quarto trimestre. A comandare sono stati i due principali mercati di Milano e Roma, che hanno attirato rispettivamente il 45% e il 40% del totale annuo, mentre i mercati secondari risultano ancora sofferenti.

Le maggiori cinque operazioni in termini di importo hanno raggiunto complessivamente oltre 900 milioni di euro, con la predominanza di capitali nazionali, seguiti da capitali europei tedeschi e francesi.

Il settore degli uffici a Roma e Milano

Per quanto riguarda la città meneghina, la carenza di operazioni di grandi dimensioni (dovuta alla limitata disponibilità di spazi di grado A/A+ e alle criticità di tipo urbanistico per le nuove costruzioni) ha portato a un leggero calo del take-up di spazi direzionali (-14% rispetto al 2023), pari a circa 400 mila metri quadri. Sono state solo due, infatti, le operazioni che hanno visto coinvolti spazi superiori ai 10 mila metri quadri.

Un incremento sostenuto soprattutto dalla domanda di spazi di dimensioni medio-piccole. «Il 2024 - sottolineano gli esperti - ha evidenziato, ancora una volta, una preferenza di spazi ad uso ufficio orientata verso prodotti di elevata qualità (grado A/A+), che hanno rappresentato oltre il 75% del mercato. In termini di canoni, nel Q4 il prime rent nel mercato di Milano ha registrato una crescita, attestandosi sul valore di 775 €/mq/anno con prospettive di ulteriore incremento nel corso dei prossimi quarter».

Lo stesso calo di metri quadri assorbiti si registra nella Capitale. Qui la differenza rispetto al 2023 è di -31%, con un totale annuale di 174 mila metri quadri. «Il mercato - spiegano - ha risentito della scarsità di prodotto qualitativamente elevato, favorendo da una parte lo slittamento di alcuni deal al 2025, con con-

seguinte creazione di nuova pipeline per la prima metà dell'anno, dall'altra contribuendo al mantenimento di un outlook di crescita del prime rent nel Cbd».

Logistica, co-living e hospitality

In linea con la performance del 2023 i risultati del settore **logistico**, che ha attirato 1,7 miliardi di euro (560 milioni solo nell'ultimo trimestre). Un risultato supportato «da un'importante transazione di un portafoglio paneuropeo e da deal nei mercati di Piacenza e di Milano. Il sentiment relativo a operazioni in corso - spiegano - suggerisce l'avvio di un trend di decremento e una prima contrazione del prime yield al 5,4% dopo due anni di stabilità».

L'assorbimento registrato nel 2024 è stato di 2,3 milioni di metri quadri totali, anche qui in contrazione sul 2023 (-19%). «Dopo circa un decennio di costante crescita del take-up del mercato italiano, stiamo assistendo alla stabilizzazione della dinamica domanda-offerta, che tuttavia conferma il ruolo di rilievo raggiunto dal settore della logistica in Italia». La ripresa dell'ultimo trimestre ha caratterizzato anche il settore **living**, con volumi di investimenti per circa 560 milioni di euro (300 milioni nel quarto trimestre).

Ma anche qui il totale annuale è in diminuzione rispetto al 2023 (-20%). La causa è da ricercare, secondo gli analisti, nella situazione di criticità urbanistica - amministrativa a Milano. Ciononostante il quarto trimestre ha visto la chiusura di tre transazioni di student housing da 160 milioni di euro totali. Per quanto riguarda invece **l'hospitality**, il settore ha visto nel 2024 un balzo rispetto ai volumi dell'anno precedente (+66%), attraendo circa 1,8 miliardi di euro. Complice, nell'ultimo trimestre, «la transazione che ha coinvolto uno dei più iconici hotel veneziani che, con circa 300 milioni di euro, ha rappresentato il maggiore deal del settore nell'anno».

Residenziale

Per il comparto delle **compravendite** residenziali, gli ultimi dati disponibili si fermano al terzo trimestre. Nonostante ciò si può comunque notare un leggero aumento del 2,7% sul 2023, con oltre 161 mila transazioni normalizzate. Milano ha registrato un calo del 4,8% nelle transazioni, ma si è confermato il trend di miglioramento rispetto al dato del primo e secondo trimestre. Un contesto di stabilizzazione in cui i tagli di piccole dimensioni si sono confermati i più richiesti.

Anche Roma consolida il lieve aumento delle transazioni, registrando una crescita del 1,1% su base annua, in linea con il +3,4% del trimestre precedente. Qui i più richiesti sono i tagli sopra gli 85 metri quadri. In aumento, sia a Roma che a Milano, i mutui ipotecari.

In leggera crescita anche il mercato delle **locazioni**, con un +1,1% sul 2023. «Roma e Milano hanno mostrato dinamiche simili: rispetto ai medesimi periodi dell'anno precedente, la Capitale ha registrato un aumento del 6,9% nei contratti transitori, mentre Milano ha segnato un +9,7%. I contratti a lungo termine, invece, hanno subito una contrazione superiore al 5% in entrambe le città (-6,9% Roma e -7,3% Milano)».

Altri comparti

Per il settore **Alternative e Mixed use**, gli investimenti totali del 2024 ammontano a circa 1,3 miliardi di euro (+47% sul 2023). «Per il 2025 - concludono gli analisti - prevediamo la prosecuzione dell'attuale fase di crescita, che ha già contribuito a generare una consistente pipeline di investimenti la cui finalizzazione è attesa nel corso del nuovo anno. Alle operazioni nelle asset class più consolidate continueranno ad affiancarsi gli investimenti "alternative", che rappresentano una scelta strategica di diversificazione dei portafogli degli investitori e offrono al contempo un'opportunità di assecondare la domanda generata da nuove dinamiche sociali ed economiche».

MERCATO IMMOBILIARE

Stranieri, smart working e terme spingono i prezzi in montagna

Laura Cavestri

Una volta era solo la "settimana bianca" (che comunque, anche volendo affittare un appartamento, richiede almeno mille euro a settimana, con qualche eccezione solo sull'Appennino).

Oggi, è un mix di fattori - dallo smart working (che allunga e moltiplica i weekend), alla destagionalizzazione dell'offerta (sci, sport, terme e spa) sino a una massiccia domanda di seconda casa da una classe media europea in crescita (soprattutto da Nord ed Est Europa) che preme sull'arco alpino (in assenza di montagne domestiche). Sono queste le principali ragioni per cui i prezzi delle seconde case in montagna sono cresciuti di quasi il 40% in dieci anni.

«Se in Italia - ha detto Mario Breglia, presidente e fondatore di Scenari Immobiliari - in media, i prezzi delle case sono cresciuti del 2% in un anno e del 5% dal 2019, i valori, nelle località del campione, sono lievitati, rispettivamente, del 4,6%, il doppio, e del 19,5%, quattro volte tanto. Simile il quadro per gli affitti, cresciuti in montagna del 5,1% dal 2023 e di oltre il 17% in cinque anni. Più che una seconda casa, si è alla ricerca di una seconda "prima casa"».

Vendite e affitti

Per acquistare a Cortina, oggi, servono - tra minimi e massimi - da sopra i 12mila agli oltre 25mila euro al mq per un bilo o un trilocale. A Madonna di Campiglio si sta tra i 7.500 circa ai quasi 14mila euro al mq, a Cour-

Valori medi di acquisto cresciuti del 4,6% in un anno e del 20% dal 2019 (+40% in 10 anni) L'affitto, rispettivamente, del 5 e del 17%. Domanda in pressing dal Nord e dall'Est Europa

mayeur si va dai 6.600 ai quasi 14mila euro al mq per un bilocale e dai 6.300 ai 13.650 al mq per un trilocale.

Sempre considerando bilo e trilocali, seguono Selva di

Val Gardena (da sopra ai 6mila ai 13mila euro al mq), Bormio (tra i 4mila e gli oltre 10mila euro al mq) e Sestriere (tra i 6mila e i 10mila euro al mq). Per minimi al mq sotto i 4mila euro, bisogna guardare a Ponte di Legno (per la Lombardia), all'arco montano del Friuli Venezia Giulia (Sappada e Tarvisio) o guardare all'Appennino. Dall'abruzzese Roccaraso (con prezzi al mq tra i 2mila e i 4700 euro circa) e l'Appennino tosco-emiliano (sul Monte Cimone si può acquistare tra 1.700/1.900 euro al mq sino ai 3.600-3.800, mentre al Corno alle Scale valori tra i mille e i 2mila).

«Le località della Valle d'Aosta registrano una crescita dei valori dell'1,1%; valori stabili in Lombardia e Trentino Alto Adige e in leggera flessione (-0,4%) in Piemonte. L'aumento dei prezzi in molte località, che le rende meno accessibili - spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi di Tecnocasa - sta avendo l'effetto di "spalmare" la domanda di casa nei paesi vicini. Poi, quando non lo abitano lo cedono in affitto. Molti immobili, infatti, sono acquistati sia per un utilizzo personale sia per darli in locazione. Si utilizzano in estate o in inverno e la destagionalizzazione li favorisce rispetto al mare. Inoltre, c'è da dire che esiste un "effetto Olimpiadi". Ad esempio, nel comprensorio di Bormio e Livigno, ci risulta

in crescita la domanda di investitori che puntano agli affitti brevi.

Gli investimenti sugli impianti che ospiteranno la kermesse – aggiunge Megliola – hanno un effetto booster anche su comprensori limitrofi, che puntano a un marketing territoriale (come per Milano lo fu l'Expo) in grado di richiamare turisti e acquirenti anche dopo la manifestazione. Le copiose nevicate di questi giorni, anche in Appennino, potranno avere un effetto favorevole sulle locazioni. Infine – conclude Megliola – crescono gli acquirenti stranieri: cechi, polacchi, belgi, olandesi, tedeschi,

in cerca, spesso, di soluzioni isolate, nelle frazioni o nei boschi».

Il mercato del lusso

Infine, il segmento lusso è un mercato a parte, che ragiona su ville o appartamenti da almeno 120 mq. Secondo LuxuryEstate.com (partner di Immobiliare.it) che ha analizzato domanda e prezzi del lusso di sette località italiane, Cortina, Bormio e Madonna di Campiglio sono quelle che hanno visto, in un anno, gli aumenti maggiori, sempre attorno al 10 per cento. Stabili Sestriere e Cervinia. In flessione, Badia.

MERCATO IMMOBILIARE

Mercato immobiliare logistico: Roma e Napoli rincorrono Milano

Laura Cavestri

Il mercato degli immobili logistici nel secondo semestre del 2024 conferma la solidità dei canoni di locazione, con incrementi dei prime rent nella maggior parte delle location italiane.

Questi i principali *insight* emersi dalla 38° edizione del Borsino Immobiliare della Logistica (H2 2024), il report realizzato dal Dipartimento di Ricerca di Wcg-World Capital Group, in collaborazione con Nomisma. Milano rimane stabile a 73 euro/mq/anno, seguita da Roma che raggiunge, per la prima volta, la soglia dei 70 euro/mq/anno, così come Napoli. Bologna e Padova confermano i 68 euro/mq/anno, mentre solo Catania, Civitavecchia e Sassari si attestano sotto i 60 euro/mq/anno. Analogamente, sul versante degli immobili usati - sempre per quanto riguarda i valori massimi - Milano rimane stabile a 70 euro/mq/anno, mentre Roma, Bologna e Padova raggiungono quota 60 euro/mq/anno, seguite da Napoli con 57 euro/mq/anno.

Domanda alta per tagli medi

La domanda rimane alta nelle principali location del Nord Italia e in Toscana, Lazio e Campania, dove, di conseguenza, si registra una scarsa offerta. La durata delle trattative si attesta, nel 45% dei casi, tra 0-8 mesi, mentre il tasso di sconto, nel 60% dei casi, si aggira tra il 10 e il 20%. Il

E' quanto emerge dalla 38° edizione del Borsino Immobiliare della Logistica (H2 2024), realizzato da World Capital Group, in collaborazione con Nomisma. La domanda rimane alta nelle principali location del Nord Italia e in Toscana, Lazio e Campania, dove, di conseguenza, si registra una scarsa offerta

45% delle richieste riguarda tagli tra i 5mila mq e i 15mila al mq. Per quanto riguarda i rendimenti, i valori rimangono stabili con percentuali del 5,3% nelle *prime location*. Focaliz-

zandoci sul take-up, nel quarto trimestre 2024 il valore è stato di 620mila mq, che portano il secondo semestre 2024 a quota 1,75 milioni di mq, con un totale di 2,28 milioni di mq in tutto il 2024.

Gli operatori logistici definiscono il 2024 come un periodo stabile (41%), e sempre meno instabile (34%) o dinamico (25%). Analogamente, gli stessi operatori prevedono che il futuro sarà in crescita (47%), mentre per il 20% ci sarà una contrazione e il 34% prevede un'ulteriore stabilità. La visione degli sviluppatori immobiliari, invece, ha definito il 2024 come un periodo stabile (75%) e solo per il 25% dinamico. Il sentiment per il futuro rimane identico. Per la prima volta, nel Borsino, oltre alla mappa dello stock immobiliare logistico, è presente la mappa dei nuovi sviluppi immobiliari: oltre 4,5 milioni di mq di nuovi progetti, di cui il 32% sorgeranno su aree *brownfield*.

Il settore logistico nelle primary e secondary location

Il Borsino include anche un'analisi condotta da Nomisma sulle imprese del settore logistico nelle *primary* e nelle se-

condary location. Milano, Napoli e Roma restano le province con il maggior numero di unità locali nel settore logistico, con 10.934, 9.208 e 8.857 imprese rispettivamente. Tuttavia, rispetto all'ultima rilevazione, si osservano variazioni rilevanti: Milano e Roma perdono rispettivamente 370 e 146 unità locali, mentre Napoli ne guadagna 72 rispetto al primo semestre del 2024. Il comparto del "Trasporto di merci su strada" continua a essere il più rilevante in termini numerici, rappresentando quasi il 50% del totale delle imprese. Tra le *secondary location*, si distinguono le performance positive delle province del Mezzogiorno, con Caserta e Palermo che registrano i miglioramenti più significativi, con un incremento rispettivo di 35 e 46 unità locali nel settore logistico.

Le imprese del settore logistico sono per lo più micro-imprese, con meno di 9 addetti. Nella quasi totalità delle *primary* e *secondary location*, la quota di micro-imprese sul totale delle imprese logistiche supera l'80%, arrivando al 95% se si considerano anche le piccole imprese (10-49 addetti). Analizzando i singoli casi, spiccano Lecce e Sassari per la loro forte micro-imprenditorialità, con meno di un'impresa su 10 nel settore logistico che conta più di 10 dipendenti. Solo Milano, Roma e Novara registrano più dell'1% delle unità locali con oltre 250 dipendenti.

Dall'analisi dell'anzianità aziendale emerge che Milano e Roma, tra le *primary location*, e Verona e Prato, tra le *secondary location*, registrano più di un quarto delle imprese del settore logistico fondate dopo il 2020, indicatore di un significativo ricambio nel settore. Viceversa, tra le province con un'anzia-

nità più accentuata, emergono Genova (tra le *primary*) e Udine (tra le *secondary*), con quasi quattro imprese su dieci avviate lo scorso millennio.

L'attrattività dei territori

Come di consueto il Borsino della Logistica arricchisce le analisi attraverso una valutazione dell'attrattività delle *primary* e *secondary location*. Nello specifico, lo score Italy2Invest di Nomisma consente di integrare le informazioni sugli immobili con quelle del contesto, permettendo di effettuare una valutazione organica di tutti gli aspetti direttamente o indirettamente collegati al mercato immobiliare di un dato territorio.

L'indice fornisce per ogni provincia italiana otto punteggi specifici (da 0 a 100), ciascuno rappresentativo di un dominio di analisi - Popolazione, Ambiente, Imprese e Credito, Condizioni Socio-Economiche, Mercato immobiliare, Infrastrutture e servizi, Pubblica amministrazione e Turismo - oltre a uno score sintetico complessivo.

Nel 2024, Milano si è confermata al primo posto tra le *primary location*, con un punteggio di attrattività territoriale pari a 72,5/100, trainato in particolare dai domini Mercato Immobiliare (84,2/100) e Imprese e Credito (85,5/100). Seguono, a distanza, Roma (69,3/100), Bologna (66,2/100) e Firenze (65,3/100).

Tra le *secondary location*, spiccano Prato, Venezia e Trento come le province più attrattive, con punteggi rispettivamente di 65,0/100, 64,5/100 e 63,7/100. Il risultato di Prato è attribuibile in particolare alla forza del dominio "popolazione", mentre tutte e tre le province hanno beneficiato di un'elevata performance nel "mercato immobiliare".

«Il mercato immobiliare logistico si conferma stabile e orientato a seguire le esigenze degli operatori, sempre più attenti alla sostenibilità declinata nelle sue tre dimensioni: ambientale, sociale ed economica – dichiara Marco Clerici, *head of research & advisory* -.

Questo sta portando gli sviluppatori a progettare non solo semplici spazi per lo stoccaggio delle merci, ma luoghi di lavoro sempre più evoluti e integrati. Non a caso, nel biennio 2023-2024, la logistica è stata l'asset class che ha raccolto il maggior numero di investimenti, con 3,4 miliardi di euro».

«Nel 2024 il settore logistico conferma la sua centralità in grandi città come Milano, Napoli e Roma, ma con dinamiche in evoluzione - afferma Enrico Marinucci, project manager di Nomisma -.

Mentre Milano e Roma mostrano segnali di rallentamento, con un calo delle imprese dovuto principalmente a processi di fusione, è il capoluogo campano ad emergere, registrando un aumento delle unità locali non indifferente nell'ultimo semestre. Le micro-imprese restano tuttavia il motore del settore, con una spinta particolare nelle aree del Mezzogiorno».

COMPRAVENDITA

Polizza postuma decennale, l'acquirente può agire in giudizio

Angelo Busani

La polizza assicurativa cosiddetta «postuma decennale», prescritta dall'articolo 4 del Dlgs 122/2005 (che discipli-

na la vendita degli immobili da costruire o in corso di costruzione) è un contratto di assicurazione «per conto di chi spetta» (e quindi l'assicurato è l'acquirente dell'abitazione) e non un contratto di assicurazione sulla responsabilità civile, caso nel quale l'assicurato coinciderebbe con il contraente, vale a dire con il costruttore.

Lo sancisce la Cassazione nella sentenza 1909 del 27 gennaio 2025 (priva di precedenti), con la conseguenza che i diritti derivanti dalla polizza spettano all'assicurato, al quale, pur non essendo parte del rapporto contrattuale, compete la piena legittimazione ad agire nei confronti dell'assicuratore, ponendosi soltanto la questione – da risolvere di volta in volta con l'esame della specifica polizza contrattuale – se si tratti di legittimazione, oltre che piena, anche esclusiva oppure se con essa concorra la legittimazione del contraente. Se invece si trattasse di una polizza Rc l'assicurato sarebbe l'unico legittimato a far valere i diritti derivanti dalla polizza.

L'articolo 4 del Dlgs 122 dispone che il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà (a pena di nullità del

La Cassazione ha specificato che non è un contratto di assicurazione sulla responsabilità civile

contratto di compravendita) una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente «a

copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi».

La Cassazione sconfessa dunque la tesi dottrinale secondo la quale la natura della polizza postuma decennale sarebbe da ricavare in ogni specifico caso concreto, leggendo la polizza volta per volta stipulata. Infatti, l'obbligo del costruttore di stipulare la polizza assicurativa e di consegnarla all'acquirente trova fondamento nella filosofia sottostante al decreto legislativo 122, il quale persegue l'obiettivo di realizzare un'equa e adeguata tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, specialmente al fine di fronteggiare sopravvenute situazioni di crisi o di insolvenza del costruttore. Pertanto, se la decennale postuma fosse considerabile in termini di polizza contro la responsabilità civile, mancherebbe la facoltà del danneggiato di convenire in giudizio direttamente l'assicuratore e si avrebbe, come naturale conseguenza, che unico legittimato ad esercitare i diritti derivanti dalla polizza sarebbe il costruttore, il quale potrebbe pretendere dall'assicuratore di essere tenuto indenne di quanto sia

condannato a pagare a titolo risarcitorio all'acquirente, mentre quest'ultimo non potrebbe invocare il pagamento diretto dell'indennizzo assicurativo in suo favore.

L'esigenza di scongiurare che la tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente

non resti frustrata dalle vicende sostanziali, processuali ed eventualmente concorsuali del costruttore impone dunque di ritenere che la polizza decennale postuma abbia natura di assicurazione contro i danni per conto altrui.

COMPRAVENDITA

Agevolazioni prima casa e comunione dei beni: per ottenere i benefici devono firmare entrambi i coniugi

Fabrizio Stella

Per acquistare un'abitazione usufruendo delle agevolazioni fiscali "prima casa" in regime di comunione dei beni, è essenziale che entrambi i coniugi siano presenti all'atto notarile. Questa disposizione è stata confermata dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 26703 del 14 ottobre 2024. La mancata presenza di uno dei coniugi può comportare la revoca parziale delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Requisiti e agevolazioni fiscali per la "prima casa"

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" includono:

- **imposta di registro ridotta:** aliquota al **2%** anziché al 9% per acquisti non soggetti a IVA;
- **aliquota IVA ridotta:** aliquota al **4%** anziché al 10% per acquisti soggetti a IVA.
- Per beneficiare di queste riduzioni fiscali, è necessario rispettare i requisiti stabiliti dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa del D.P.R. 131/1986 (Testo Unico sull'imposta di registro).

Dichiarazioni obbligatorie per le agevolazioni prima casa

Per accedere alle agevolazioni fiscali prima casa in regime di comunione dei beni, entrambi i coniugi devono dichiarare:

- **assenza di proprietà nel Comune:** non essere titolari, neanche in comunione con il coniuge, di diritti di

proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altre abitazioni situate nel **Comune dove si trova l'immobile da acquistare** (lett. "b" della nota II-bis);

- **nessun precedente utilizzo delle agevolazioni:** non aver usufruito in passato delle agevolazioni prima casa per altri immobili situati sul **territorio nazionale** (lett. "c" della nota II-bis).

Queste dichiarazioni sono obbligatorie per ottenere le agevolazioni sull'intero immobile acquistato.

Il caso esaminato dalla Corte di Cassazione

L'ordinanza n. 26703 del 14 ottobre 2024 della Corte di Cassazione affronta un caso specifico in cui:

- un immobile è stato assegnato da una **cooperativa edilizia** a due coniugi in **comunione dei beni**;
- l'atto notarile è stato sottoscritto da un solo coniuge, che ha richiesto l'applicazione dell'**aliquota IVA agevolata del 4%** sull'intero acquisto;
- l'**Agenzia delle entrate** ha contestato l'agevolazione per la quota di proprietà del coniuge non firmatario, applicando per questa parte l'**aliquota IVA ordinaria**.

Comunione dei beni: differenza tra aspetti civilistici e fiscali

In caso di acquisto in **regime di comunione legale dei beni** (art. 177 cod. civ.),

si distinguono due aspetti:

- **aspetti civilistici:** l'acquisto effettuato da uno dei coniugi si estende automaticamente all'altro coniuge, rendendo entrambi comproprietari del bene;
- **aspetti fiscali:** per ottenere le **agevolazioni fiscali "prima casa"** sull'intero immobile, è necessario che **entrambi i coniugi siano presenti all'atto notarile** e rendano le dichiarazioni previste dalla normativa.

La mancata partecipazione di uno dei coniugi può comportare la revoca parziale delle agevolazioni e l'applicazione dell'aliquota ordinaria sulla quota di competenza del coniuge assente.

Cosa accade se solo un coniuge firma l'atto notarile?

Secondo la Corte di Cassazione, se l'atto notarile viene firmato da un solo coniuge e il coniuge assente non rende le dichiarazioni necessarie, le agevolazioni "prima casa" vengono riconosciute esclusivamente per la quota di proprietà del coniuge firmatario. Il regime di comunione dei beni non esonera dall'obbligo di rispettare i requisiti fiscali previsti dalla legge.

Come evitare la revoca delle agevolazioni "prima casa"

Per scongiurare la revoca delle agevolazioni fiscali in regime di comunione dei beni, è fondamentale che:

- **entrambi i coniugi partecipino all'atto notarile** di acquisto dell'immobile.
- **entrambi rilascino le dichiarazioni richieste** dalla **nota II-bis dell'art. 1 del D.P.R. 131/1986**, relative all'assenza di proprietà di altre abitazioni

e al mancato utilizzo precedente del bonus prima casa.

Seguire questa procedura garantisce l'ottenimento delle agevolazioni fiscali sull'intera proprietà acquistata.

Per concludere

L'ordinanza n. 26703 del 14 ottobre 2024 della Corte di Cassazione ribadisce con chiarezza la necessità di osservare scrupolosamente le formalità previste dalla normativa fiscale per l'ottenimento delle agevolazioni "prima casa" in regime di comunione legale dei beni.

È imprescindibile che entrambi i coniugi sottoscrivano l'atto notarile di acquisto; rendano congiuntamente le dichiarazioni obbligatorie previste dalla nota II-bis dell'art. 1 del D.P.R. 131/1986, relative all'assenza di proprietà di altre abitazioni e al mancato utilizzo precedente delle agevolazioni.

La distinzione tra aspetti civilistici e fiscali è di primaria importanza: mentre la comunione dei beni attribuisce automaticamente la proprietà al coniuge non firmatario, l'ottenimento delle agevolazioni fiscali richiede l'adempimento congiunto degli obblighi formali.

In difetto di tali adempimenti, l'Amministrazione Finanziaria potrà procedere alla revoca parziale dei benefici fiscali, con applicazione dell'aliquota ordinaria per la quota di proprietà del coniuge non firmatario.

Questo approccio interpretativo tutela i principi di certezza del diritto e di equità fiscale nella concessione delle agevolazioni tributarie.

La conformità ai requisiti normativi rappresenta, pertanto, un requisito essenziale per garantire il pieno riconoscimento dei benefici fiscali previsti dalla legge.

COMPRAVENDITA

La Due diligence immobiliare come introduzione al "Preliminare di Compravendita"

Osvaldo Passafaro*

I **profili tax** di una **transazione immobiliare**, pur rappresentando utili driver nelle determinazioni a contenu-

to patrimoniale, non possono ritenersi esaustivi delle finalità empiriche presupposte, se non adeguatamente incamerati in una **Due Diligence** preordinata alla **prevenzione di dinamiche ostative della libertà dei traffici giuridici**.

In tal senso, il **contratto c.d. "Preliminare" ex art.1351 c.c.** e, segnatamente, quello **"di Compravendita"**, costituendo una vera e propria **anticipazione del contenuto essenziale/minimo** prodromico al successivo **contratto c.d. "definitivo"**, ben si presta, prima, durante e dopo la formazione progressiva che gli è connaturata a **interpretazioni e zone d'ombra**, come testimoniato dalla costante giurisprudenza della S.C., a prescindere dal rimaneggiamento di favore del quale ha recentemente beneficiato in **termini di tassazione**, sui cui dettagli, comunque, è doveroso spendere brevi cenni.

La novella fiscale, traghettata nel 2025 dal D. Lgs. n.139/2024, invero, ha ricondotto a **parità di trattamento impositivo** con quella della **caparra c.d. "confirmatoria" ex art.1385 c.c.** anche la **proporzionale scontata dalle somme versate a titolo di acconto (non soggetto a IVA)**, in seno alla **Registrazione di un Preliminare immobiliare**.

Benefici e zone d'ombra, tra fiscalità e giurisprudenza

Con la conseguenza che, *già a far data dal 1° gennaio 2025*, l'aliquota cede in **maniera uniforme su entrambe le**

dazioni, al di là della qualificazione delle stesse (se a titolo di *"caparra" e/o "acconto"*), quindi, in una **misura pari allo 0,5% e una imposta fissa di euro duecento**, da scontare in sede di registrazione. Gioverà senz'altro precisare che, **prima dell'intervenuto rimaneggiamento**, la disciplina fiscale applicabile, per le dazioni targate a titolo di *"acconto"*, prevedeva una **tassazione al 3%**. All'attuale riforma si è addivenuti, passando per la novella dell'art.10, Tariffa Parte 1, allegata al Testo Unico in materia di Imposta di Registro (*D.P.R. n.131/86 o T.U.R.*), operata dall'art.2 dell'anzidetto D. Lgs. n.139/2024, laddove il legislatore delegato, volendo disporre nel senso di una **razionalizzazione delle imposte dirette**, oltre alla prefata parificazione della proporzionale (anche ai sensi del combinato disposto di cui al capoverso dell'art.5 e dell'art.40 del citato T.U.R.), ha inteso prevedere un **meccanismo c.d. "di preimputazione"**, che tratta l'imposta di registro dovuta in **misura proporzionale**, quale mera **anticipazione dell'imposta di registro sul definitivo**, alla quale viene, appunto, imputata e rispetto alla quale **non potrà essere superiore**, giacché sfornita di un'autonomia impositiva, con conseguente **compensazione tra la principa-**

le imposta dovuta e quella già versata in ragione del preliminare.

Già nel solco dei benefici fiscali *testé* passati in rassegna, si colloca la **Due diligence immobiliare**, quale **introduzione al Preliminare di Compravendita**. Una preventiva conoscibilità delle vicende impositive che soggiacciono alle transazioni immobiliari, in costanza dell'attuale e vigente fiscalità, in effetti, gioverebbe bensì a una più lineare applicazione dell'istituto giuridico della **caparra confirmatoria, incentivo di sperequazioni e paralisi dei traffici giuridici**, in ragione del distorto utilizzo fattone sotto la disciplina previgente, allorché si ricorreva al versamento di caparre sproporzionate, col mal celato intento di ridurre l'imposta di registro finale e/o evitare ipotesi di doppia tassazione – ma, sbilanciando il sinallagma contrattuale.

Con la recentissima pronuncia n. 66/2025, purtroppo, la **Sezione Seconda Civile della Cassazione** apre il campo all'ennesima **zona d'ombra** che avvolge il congegno negoziale del Preliminare di Compravendita, costantemente lumeggiato dagli Ermellini per le **dinamiche "tentacolari"** alle quali, talvolta anche in maniera congenita, si presta per prassi e usi consolidati.

L'ordinanza in argomento, per le vie brevi, statuisce che, ai sensi e per le finalità di cui all' *art.1385 c.c.*, **il meccanismo ritenitivo** (nel lato Promittente/Alienante) **e/o di ripetizione in misura del doppio** (da parte Promissario/Acquirente) **della caparra confirmatoria** non rappresenta un automatismo gemmante dal vano **spirare del termine fissato** per la stipula del definitivo Atto di Compravendita, **configurandosi**, bensì, **anche per il caso di mancata comparizione avanti**

al pubblico ufficiale rogante.

Orbene, è appena il caso di precisare che la sottoscrizione di un **Preliminare di Compravendita**, con contestuale dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria e/o acconto – i cui effetti restitutori soggiacciono a logiche antitetiche –, non solo non rappresenta una mera manifestazione di interesse, ma, consacrando formalmente un impegno a onorare quanto reciprocamente promesso tra le Parti nelle rispettive qualità, costituisce una vera e propria **anticipazione del contenuto essenziale del definitivo**, oltreché una **irreversibile cristallizzazione delle pattuizioni intercorse**.

È giocoforza, pertanto, che tra una Lettera c.d. *"di intenti"* e un Preliminare di Compravendita ne passi un abisso. Nell'alveo di tale genesi negoziale, ancora una volta, la **Due diligence, si pone quale introduzione alla sicurezza della transazione immobiliare**.

Una diafana comprova di quanto precede si rinviene, in primo luogo, sotto il **profilo temporale**, attraverso l'opportuno rimedio della previsione di un **termine c.d. "essenziale"** ex *art.1457 c.c.* L'essenzialità – oggettivamente e/o soggettivamente intesa – dell'adempimento accede all'utilità stessa della prestazione, atteso che **il controvalore di una data cronologia fattuale assume rilievo giuridico** per il contraente a favore del quale il predetto termine viene apposto alle pattuizioni. Sicché, una volta vanamente elasso, la parte medesima potrà avvalersene, profittandone, al fine di validamente **svincolarsi dal Preliminare** in essere.

Ma, v'è di più. La **Conformità c.d. "catastale"** così come la **Regolarità c.d. "urbanistica"** di un bene immobile, oltre a

rappresentare il passaggio più spinoso e delicato dell'indagine sottesa alla sua commerciabilità, rientrano a pieno titolo nei **quesiti** che la correlativa **Due diligence è chiamata a esaudire in via prodromica**, al precipuo e dichiarato fine di rubricare la causa stessa del Preliminare. Difatti, le tipologie di immobili sono tante quante le vocazioni degli acquisti a esse preordinati. Parimenti si dica per le problematiche inerenti, accessorie e conseguenti (delle quali il complesso patrimonio immobiliare italiano è intriso).

La *best practice*, nella specie, vorrà procedere dall'ineludibile sussistenza dell'**allineamento catastale c.d. "oggettivo"**, quale **condizione di procedibilità** sulla quale **incardinare l'intero trasferimento immobiliare**. Coerentemente con la migliore giurisprudenza in materia (e la mente corre a Cass. SS. UU. n.8230/2019), ai fini di una Regolarità urbanistica pura e semplice, di contro, sarà sufficiente individuare gli **estremi di un titolo abilitativo idoneo** in tal senso (licenza e/o concessione edilizia, permesso a costruire e/o permesso in sanatoria) e, soprattutto, **riferibile all'immobile**

dedotto nella Due diligence.

Declinata alla casistica di specie, la pianificazione per l'innanzi esemplificata, ancorché utile a **sottrarre il contenuto di un Preliminare di Compravendita alle eccezioni di nullità c.d. "testuale"** di cui al combinato disposto *degli artt.46 del D.P.R. n.380/2001* (Testo Unico per l'Edilizia) e *40 della L. n.47/85* ("Bosetti/Gatti"), non è esaustiva dell'articolata rete di trattative immobiliari che costella la letteratura giuridica in materia, nelle cui maglie, sovente, si annidano dinamiche disfunzionali alternate a logiche notoriamente recessive della libertà dei traffici giuridici, rispetto ai quali **la Due diligence immobiliare non può che rappresentare l'inizio** (dove, la qualificazione della stessa alla stregua di "*introduzione*"), mantenendo il ruolo chiave giocato dall'interprete, non solo nella proverbiale veste di mediatore "*culturale*", ma, specialmente, in quanto "*depositario*" di un pensiero critico ipertestuale.

*Avv. Osvaldo Passafaro, Studio Legale Talarico - Passafaro, Partner 24 ORE

LOCAZIONI

Affitti turistici: a Venezia e Firenze più vantaggiosi della locazione lunga, a Milano no

Riccardo Ferrazza

Affitto lungo o locazione breve turistica? È il dilemma dei proprietari di seconde case che, di fronte all'opportunità di ottenere un guadagno da un immobile di proprietà che non è la propria abitazione principale, devono capire qual è la scelta più conveniente. Approfittando della forte ripresa del turismo dopo le restrizioni imposte dal Covid (la crescita media annua tra il 2020 e il 2023 è stata del 34% toccando 134 milioni di arrivi, il 51% dei quali di stranieri), gli affitti brevi - soggiorni inferiori a 30 giorni - hanno ripreso a diffondersi nei centri delle città a maggiore vocazione turistica (con ricadute spesso negative per gli abitanti delle zone ad alta densità di visitatori). Ma non sempre si tratta della strada più conveniente. Perché se lo "short term rental" conviene sempre a **Venezia** e **Firenze**, diverso è il caso di **Milano**. A gettare luce sul fenomeno e a fornire numeri sono i Quaderni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), con cui l'**Agenzia delle entrate** mette a disposizione le ricerche e analisi sul mercato immobiliare italiano.

La ricognizione e l'incidenza degli affitti brevi

Prendendo in considerazione otto grandi centri urbani e basandosi sulle informazioni di **InsideAirbnb** (sito indipendente fondato dal ricercatore Murray Cox, che raccoglie le informazioni relative

Le elaborazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare-Agenzia delle entrate

alle offerte di alloggi pubblicate sulla piattaforma Airbnb) nel 2023 **Roma** (24.774), **Milano**

(23.696) e **Firenze** (11.321) si confermano le tre città con il più alto numero assoluto di alloggi offerti in locazione.

Ma per capire meglio l'impatto che il fenomeno ha sul territorio nella ricerca vengono messi a confronto due indicatori: il primo calcola l'incidenza delle abitazioni affittate con contratti lunghi nel 2023 in rapporto allo stock disponibile (cioè tutte le abitazioni residenziali non destinate ad abitazione principale); il secondo fa lo stesso con le abitazioni offerte su Airbnb.

Risultato: il peso delle locazioni brevi è decisamente inferiore a quello delle locazioni "tradizionali" con due sole eccezioni: **Firenze** e **Venezia**.

In queste due città, poli di attrazione turistica, le locazioni brevi rappresentano una quota considerevole, 11% nel capoluogo veneto e quasi 13% in quello toscano, delle abitazioni potenzialmente affittabili: valori simili al flusso di nuove locazioni con contratto registrato.

Ma la concentrazione sale ulteriormente nei centri storici: in questa area a Firenze oltre il 40% delle "seconde case" è destinato alla locazione breve, a Venezia la voce supera il 20%. Nelle altre città, invece, la "quota Airbnb" si colloca tra il 3% e il 4%, con l'unica eccezione di **Milano** che tocca il 5,7%.

I ricavi

Un'abitazione affittata su Airbnb assicura ricavi diversi a seconda della città in cui si trova. A **Bari** circa 6.500 euro lordi all'anno, a **Napoli** poco più di 8mila euro e a **Palermo** circa 9mila euro. Più alti l'incasso a **Bologna** e a **Milano** (circa 12mila euro), mentre si sale ulteriormente a **Roma** (19.530 euro annui) e si supera quota 20mila a **Firenze** (23.067 con tariffa media a notte di 233 euro) per toccare il massimo a **Venezia**, dove con una tariffa media a notte di 250 euro (il doppio rispetto a Bari), il ricavo medio annuo per alloggio è di 26.250 euro.

Il confronto con i contratti lunghi

In alcune città il **ricavo medio annuo** da locazione breve è sempre più alto dei canoni medi per contratti tradizionali: accade a **Bologna, Firenze, Palermo, Roma** e **Venezia**. Non a **Bari** e **Milano**: qui il ricavo medio da affitto turistico è inferiore - seppur di poco -, ai canoni medi da locazione ordinaria di lungo periodo e transitoria. Nel capoluogo lombardo i canoni di locazione battono quelli brevi 12.869 a 11.584 (euro).

Si arriva così all'ultimo passaggio: il confronto tra rendimenti. «Al fine di rendere omogenee le grandezze a confronto - si legge nello studio dell'Omi -, si è effettuata una stima delle spese che il proprietario sostiene per offrire in locazione breve l'alloggio ma che non avrebbe sostenuto qualora avesse optato per una locazione con contratto registrato». Si tratta delle commissioni di gestione trattenute da Airbnb (3% dell'importo del soggiorno), le

spese di pulizia (10 euro per giorno di occupazione) e quelle di gestione e manutenzione ordinaria dell'abitazione, pari al 9,4% ricavi. La somma di queste spese è stata sottratta al ricavo annuo medio lordo per avere un «calcolo del rendimento equivalente».

I rendimenti effettivi

La conclusione: è generalmente più vantaggioso offrire un'abitazione per locazioni brevi rispetto alla locazione con contratto registrato. Sicuramente lo è a **Venezia** dove il rendimento "turistico" (8,9%) doppia quelle di tutte le tipologie di locazioni tradizionali (lunghe, transitorie e agevolate), anche se va sottolineato che si tratta di un valore medio che non tiene conto della distribuzione nelle diverse aree delle città che a Venezia possono essere notevoli quando si passa dalla zona storica alla terra ferma. A **Firenze** il "rendimento lordo annuo" di una locazione breve nel 2023 è stato del **6,7%** (il secondo valore più alto), +1,3% rispetto all'affitto breve.

Ci sono quattro città in cui la partita della convenienza è vinta dalle locazioni con contratti lunghi (cioè superiori ai 30 giorni): sono **Bari, Bologna, Napoli** e **Milano**. Il capoluogo lombardo poi è un caso: qui nel 2023 si è registrata la più forte differenza di rendimento (+1,1%) a favore delle locazioni ordinarie e, inoltre, insieme a **Bologna**, è l'unica altra città analizzata in cui il rendimento più elevato è quello assicurato dai contratti ordinari di lungo periodo (e non i transitori come accade altrove).

LOCAZIONI

Locazioni, dopo quattro anni rifinanziato il fondo per la morosità incolpevole

Paolo Scalettaris

La legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge finanziaria 2025), contiene alcune disposizioni in tema di morosità in-

colpevole nelle locazioni abitative. Viene previsto quanto segue:

- viene rifinanziato il fondo per la morosità incolpevole nella misura di 10 milioni di euro per l'anno 2025 e di 20 milioni per l'anno 2026 (art. 1, comma 117, della legge);

- si dispone che "con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ... si provvede ad un aggiornamento del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 marzo 2016 ... al fine di stabilire i criteri e le modalità di utilizzo delle risorse ... che prevedano, pena il definanziamento, l'erogazione delle stesse entro il 31 luglio di ciascuna delle annualità del fondo di cui al medesimo comma 117 a soggetti per i quali, fermi restando i requisiti già previsti nel citato decreto ... 30 marzo 2016, al momento della presentazione dell'istanza permanga uno stato di bisogno connesso alla perdita o alla consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare tali da non permettere o da rendere particolarmente difficoltoso il pagamento del canone di locazione" e si dispone inoltre che tale decreto fissi "il numero massimo di annualità consecutive per le quali l'inquilino moroso incol-

Viene inoltre allargato l'ambito della figura della morosità incolpevole all'ipotesi che sia "particolarmente difficoltoso" il pagamento del canone

pevole può accedere al fondo" e "in alternativa, la possibilità di corresponsione del contributo direttamente al pro-

prietario" (comma 118);

- per sostenere gli oneri anzidetti se ne dispone il prelievo dal fondo per gli interventi strutturali di politica economica di cui all'art. 10 del dl. 29 novembre 2004, n. 282 (comma 119).

La figura della morosità incolpevole

La figura della morosità incolpevole è stata introdotta dal 5° comma dell'articolo 6 del Dl 31 agosto 2013, n. 102, convertito dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, che ha previsto che:

- presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sia istituito un "fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli";
- un decreto ministeriale "provveda al riparto delle risorse assegnate" al fondo e stabilisca "i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di morosità incolpevole che consentono l'accesso ai contributi";
- le risorse del fondo siano assegnate "alle regioni che abbiano emanato norme per la riduzione del disagio abitativo, che prevedano percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto, anche attraverso organismi comunali" e che "a tal fine, le Prefetture ... adottino misure di graduazione

programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto".

Alla legge ora ricordata sono seguiti i decreti ministeriali volti a fissare negli anni le regole per il riparto tra le regioni del fondo per la morosità incolpevole e le condizioni per la sua erogazione.

Tra tali decreti si segnala il Dm 30 marzo 2016 che oltre a dettare regole per ripartire il fondo ha definito la morosità incolpevole ed ha fissato le condizioni per l'ottenimento del contributo e per la sua misura e finalizzazione disponendo che:

- la morosità incolpevole dovesse riconoscersi nella "situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare" dovuta ad una delle cause così esemplificate: "perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali";

- quanto alle condizioni per ottenere il contributo, si è richiesto il rispetto di limiti di reddito (35.000 euro per il reddito ISE e 26.000 per il reddito ISEE), l'avvenuta

notifica dell'intimazione di sfratto per morosità, la residenza nell'alloggio locato da almeno un anno, la cittadinanza o comunque il possesso di un regolare titolo di soggiorno; che inoltre né il richiedente né alcun familiare fosse titolare di diritto reale su altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

- l'importo massimo del "contributo cedibile per sanare la morosità incolpevole" fosse di 12.000 euro (e si è chiarito che fine del contributo è la sanatoria della morosità incolpevole);

- quanto alle "finalizzazioni" del contributo, si è previsto che questo potesse essere diretto a: "sanare la morosità incolpevole ... qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile"; "ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento" se il locatore consentisse "il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole"; "assicurare il versamento di un deposito cauzionale per ... un nuovo contratto di locazione"; "assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto ... a canone concordato".

L'emergenza Covid

Nel giugno 2020, nell'ambito dell'emergenza da Covid-19, è intervenuto un nuovo decreto che oltre a disporre il riparto del fondo disponibile per quell'anno ha previsto che:

- "la platea dei beneficiari del fondo" fosse estesa anche ai "soggetti che, pur non essendo destinatari di provvedimenti

esecutivi di sfratto, presentino una autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, in ragione dell'emergenza Covid-19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 30% nel periodo marzo-maggio 2020 rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e di non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o agli oneri accessori": si è così assai allargata la platea dei possibili fruitori del contributo.

Sta di fatto però che a far inizio dall'anno 2021 non si è più avuto il finanziamento del contributo per la morosità incolpevole sì che le disposizioni in materia sono rimaste così per diversi anni inoperative. Condizione che è venuta meno ora con le previsioni della legge Finanziaria 2025.

Il contenuto e la portata delle nuove norme

Con le nuove norme si dispone dunque il finanziamento del fondo e l'attualizzazione del contenuto del decreto ministeriale 30 marzo 2016.

Il "rifiinanziamento" del fondo

Quanto al rifiinanziamento del fondo, è prevista la dotazione di questo con le somme di 10 milioni per l'anno 2025 e di 20 milioni per l'anno 2026.

Può essere utile ricordare - quanto agli importi erogati nel passato - che nel 2016 vennero erogati 59,73 milioni di euro, nel 2017 36,03 milioni (ridotti poi a 11,02 milioni), nel 2018 45,84 milioni, nel 2019 46,10 milioni, nel 2020 9.5 milioni. Gli importi ora previsti sono dunque assai modesti se paragonati a quelli erogati nel passato fino all'anno 2019.

Ove si considerino poi i dati sugli sfratti pubblicati dal ministero dell'interno

emerge che nell'anno 2023 sono stati emessi complessivamente 30.702 provvedimenti di sfratto per morosità (per la verità il Ministero dell'interno unisce al numero degli sfratti per morosità anche il numero degli sfratti "per altra causa": ma è certo che la fattispecie dello sfratto per morosità costituisce la quasi totalità del numero indicato).

Se facciamo un po' di conti, i 10 milioni previsti per il fondo per l'anno 2025 corrisponderebbero - in base ad un ipotetico (ma realistico) importo unitario medio di 10.000 euro - complessivamente a 1.000 casi di sfratto. La misura adottata per l'anno 2025 sarebbe volta dunque a venire incontro solo ad uno sfratto su 30 (solo al 3,3% del totale). Si tratta di numeri e di effetti davvero modesti!

La definizione della morosità incolpevole

La norma dà una nuova definizione alla morosità incolpevole.

La morosità incolpevole era definita dal dm. del 2016 quale "situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare".

L'odierna definizione aggiunge all'ipotesi dell'impossibilità di provvedere al pagamento del canone l'ulteriore ipotesi costituita dal fatto che sia reso "particolarmente difficoltoso" il pagamento del canone. Viene così allargato l'ambito della figura della morosità incolpevole.

Il che fa pensare che anche le ipotesi indicate (pur quali meri esempi) dall'art. 2 del dm. del 2016 dovrebbero - o comunque potrebbero - essere riviste ed eventualmente allargate.

Da notare che secondo la descrizione anzidetta la condizione di impossibilità

o difficoltà di pagamento deve essere sopravvenuta e cioè intervenuta dopo la stipula della locazione: peraltro il concetto stesso di incolpevolezza implica necessariamente che la situazione di difficoltà non esistesse nel momento della stipulazione del contratto.

Vi è da chiedersi se potesse essere opportuna l'indicazione anche della "imprevedibilità" della condizione anzidetta alla data della stipula della locazione: atteso però che la prevedibilità - al momento in cui il contratto fosse stipulato - del futuro sorgere delle condizioni concretanti l'impossibilità di provvedere al pagamento del canone escluderebbe di per sé la condizione di "incolpevolezza" del conduttore (che avrebbe in questo caso stipulato il contratto di locazione - assumendone gli obblighi - nella consapevolezza del futuro verificarsi delle condizioni anzidette) deve escludersi la necessità dell'espressa indicazione di tale elemento.

Come si è detto, secondo la nuova definizione di morosità incolpevole non è più necessario che si tratti di "impossibilità" di pagare il canone come previsto dal dm. del 2016: è ora sufficiente - perché si concreti la figura - che vi sia considerevole difficoltà nel pagamento. Concetto questo che presenta una certa elasticità ed indeterminatezza.

Come già nel passato il riferimento è solo al canone e non agli oneri accessori: ne deriva che una morosità concernente solo gli oneri accessori (che pure consentirebbe la promozione della procedura di sfratto per morosità) non rientrerà nella previsione della disposizione. Sarebbe opportuno che nel decreto ministeriale da emanarsi fosse prevista l'estensione della figura all'ipotesi del mancato pagamento anche degli oneri accessori.

Anche la nuova definizione della morosità incolpevole fa richiamo alla "perdita" o alla "consistente riduzione" della "capacità reddituale" (dunque non del reddito in sé ma della possibilità di percepirlo) non solo del conduttore ma di tutto il suo "nucleo familiare". Viene così in considerazione - come già prevedeva il dm. del 2016 - anche la posizione dei familiari del conduttore (dei quali dovrà essere fatta menzione nella domanda di contributo).

L'aggiornamento delle previsioni del dm 30 marzo 2016

La nuova norma prevede l'attualizzazione delle disposizioni del Dm del 2016.

Da notare che viene richiamato solo il dm del 2016, mentre nulla viene detto dei decreti successivi. Ciò trova la sua ragione nel fatto che ciascuno dei decreti intervenuti ha disciplinato la materia solo per la propria annualità: se alcuna delle norme dei decreti emessi in precedenza ha continuato ad applicarsi negli anni successivi, ciò è avvenuto solo se - e per quanto - essa sia stata richiamata dai decreti successivi.

Importante è il mancato richiamo al dm del giugno 2020: è esclusa dunque l'applicazione negli anni 2025 e 2026 dell'estensione - disposta dal dm del 2020 intervenuto durante l'emergenza - della platea dei possibili beneficiari del contributo ai conduttori nei cui confronti non fosse stato promosso un procedimento di sfratto per morosità.

Si noti che la norma usa il termine "aggiornamento": l'operazione da compiere sarà dunque il mantenimento dei principi e il loro adeguamento alle novità intervenute nel frattempo.

Essa - così come prevista - potrebbe riguardare tutti i contenuti del dm del

2016 tra cui anche la misura del contributo da erogarsi al singolo conduttore, che era stato quantificato dal dm. del 2016 in 12.000 euro quale importo massimo: peraltro in base all'esperienza concreta in materia tale importo massimo - pur fissato ormai 9 anni fa - appare ancora oggi adeguato. D'altronde è chiaro che l'aumento della somma erogabile nel singolo caso comporterebbe la riduzione del numero dei casi in cui l'erogazione dei contributi fosse consentita.

La norma menziona i "criteri" e le "modalità di utilizzo delle risorse". Il richiamo pare riguardare l'articolo 3 (che considerava i "criteri per l'accesso ai contributi") e l'articolo 5 (intitolato "finalizzazione dei contributi") del dm del 2016.

Quanto alle previsioni dell'articolo 3 del decreto del 2016, va ricordato che questo fissava alcune condizioni per la richiesta del contributo: si chiedeva che il conduttore avesse una certa condizione di reddito, fosse destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, occupasse l'alloggio da almeno un anno in base ad un contratto registrato, avesse cittadinanza italiana o europea (UE) o avesse "regolare titolo di soggiorno", non avesse la disponibilità di altro immobile idoneo e fruibile nella provincia di residenza.

Pare logico che il requisito relativo alla condizione di reddito (i cui limiti sono stati fissati 9 anni fa) venga aggiornato. Quanto invece agli altri requisiti, non pare opportuna la loro modifica: fermo che appare coerente con la figura della morosità incolpevole che il conduttore che chiede un contributo per salvare la locazione compromessa dal suo inadempimento non debba avere la disponibilità di altro immobile idoneo e debba essere

munito di regolare titolo di soggiorno (sì che sarebbe irragionevole che tali requisiti fossero modificati), va considerato il requisito legato all'intervenuta promozione del procedimento di sfratto per morosità. Al riguardo si ricorda che il dm del giugno 2020 aveva previsto la possibilità di erogazione del contributo anche a conduttori nei cui confronti non fosse stato promosso il procedimento di sfratto per morosità: si trattava però di un eccezionale allargamento dell'operatività delle previsioni in tema di morosità incolpevole che oggi pregiudicherebbe l'efficacia della misura prevista. E' dunque ragionevole che l'allargamento dell'orbita di applicazione della morosità incolpevole non sia ripreso dal prossimo decreto. Consideriamo ora l'articolo 5 del dm. del 2016 per cui i contributi dovevano essere destinati:

- a)** a sanare la morosità incolpevole se la durata residua della locazione fosse di almeno 2 anni ed il locatore rinunciasse all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- b)** al pagamento dell'indennità di occupazione dell'alloggio per l'eventuale periodo di differimento dell'esecuzione del rilascio concesso dal locatore;
- c)** al pagamento della cauzione per un nuovo contratto di locazione;
- d)** al pagamento anticipato del canone per una nuova locazione a canone concordato.

Pare che tali ipotesi di finalizzazione - con la sola eccezione di quella di cui sub a) - non rispondano alla ratio propria della figura della morosità incolpevole, che consiste (lo precisava l'articolo 4 del Dm. del 2016) nella salvezza del contratto di locazione compromesso dall'inadempimento non colpevole dell'inquilino: obiettivo

che implica la sanatoria della morosità e la ripresa dell'efficacia del contratto di locazione. Essendo dunque questo lo scopo della figura, è chiaro che le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) non hanno nulla a che vedere con tale fine: esse infatti prevedono un'indennità di occupazione per la dilazione dell'esecuzione del rilascio o il versamento della cauzione o dei canoni in via anticipata nel caso di stipula di un nuovo contratto di locazione ma nulla prevedono quanto al pagamento dei canoni per i quali sia maturata la morosità incolpevole né comunque prevedono la sanatoria di tale morosità.

Nel decreto da emanarsi pertanto non dovrebbero essere previste le ipotesi di cui a tali lettere dell'articolo 5 del dm. del 2016. D'altra parte – proprio perché l'unica ipotesi di finalizzazione coerente con lo scopo della morosità incolpevole è quella di cui alla lettera a) dell'articolo 5 predetto – per questa dovrà prevedersi l'erogazione del contributo nella misura massima.

E' poi disposto che con il decreto emanando dovrà stabilirsi "il numero massimo di annualità consecutive per le quali l'inquilino moroso incolpevole può accedere al fondo". Si noti che in precedenza non era mai stato fissato un nume-

ro massimo di occasioni o di annualità in cui il conduttore potesse ricorrere al contributo per la morosità incolpevole: la fissazione di un limite in questo senso appare ragionevole anche perché i concetti di sopravvenienza e di imprevedibilità – che sono legati alla incolpevolezza della morosità – non sono compatibili con la reiterazione e sistematica ripetitività dell'inadempimento.

Viene infine prevista la "possibilità di corresponsione del contributo direttamente al proprietario": soluzione che appare in linea con la sanatoria della morosità e che ha già trovato nel passato attuazione in molte realtà locali. La stessa previsione finale dell'articolo 5 del dm del 2016 (per cui "i contributi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 possono essere corrisposti dal comune in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto") suggeriva la soluzione del pagamento diretto nei confronti del locatore.

In ogni caso è importante che il principio sia enunciato esplicitamente dalla legge e che si preveda che il decreto da emanarsi possa prevedere tale principio come regola e non già come mera possibilità legata all'iniziativa dei singoli comuni.

LOCAZIONI

Affitti brevi, nel 730 la scelta della casa con cedolare al 21%

Francesco Capri e Marcello Tarabusi

Chi possiede più appartamenti dati in locazione breve dovrà scegliere in dichiarazione su quale canone applicare la cedolare al 21%, pagando invece l'imposta al 26% sugli altri affitti. Per l'Irpef progressiva, invece, debuttano le tre aliquote con l'accorpamento dei primi due scaglioni (confermati anche per il futuro dalla legge di bilancio 2025), e il taglio di 260 euro alle detrazioni fiscali sopra cinquantamila euro di imponibile. Plusvalenze finanziarie e redditi a tassazione separata non richiederanno più il modello Redditi aggiuntivo, perché il nuovo 730 incorpora anche i relativi quadri. Sono le principali novità nelle bozze del modello 730/2025 e relative istruzioni, pubblicate dall'agenzia delle Entrate. La legge di Bilancio 2024 ha alzato l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi, portandola al 26%, ossia cinque punti in più rispetto a quella sulle locazioni di durata superiore a 30 giorni, che è fissa al 21% (articolo 3 del Dlgs 23/2011). Per chi ha redditi da locazioni turistiche derivanti da un solo immobile, però, l'aliquota resta al 21%; chi affitta più di un appartamento (ma non più di quattro, perché oltre è obbligatorio aprire partita Iva) subisce invece l'incremento dell'imposizione, ma conserva il diritto a mantenere l'aliquota più bassa su un solo immobile, a sua scelta. Scelta che si esercita, appunto, nella dichiarazione

Pronte le bozze del modello: Irpef a tre aliquote e taglio agli sconti oltre 50mila euro. Nel quadro D le plusvalenze da cessione di immobili ristrutturati con superbonus

dei redditi e che avverrà per la prima volta per i redditi del 2024; di qui le novità nelle bozze di modello 730, che disciplinano tale opzione.

I codici da indicare

Per consentire l'esercizio della scelta, sono stati introdotti appositi codici da indicare nel quadro B, in corrispondenza della colonna 11 nella quale vengono espresse le opzioni per la cedolare secca. In particolare, il contribuente ha a disposizione i seguenti codici:

- «1» nel caso si tratti di locazione ordinaria;
- «2» per le locazioni brevi soggette ad aliquota del 21 per cento;
- «3» per le locazioni brevi con tassazione al 26 per cento.

Se per un immobile viene indicato il codice «1», chi presta l'assistenza fiscale calcolerà sul relativo reddito l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 21% per cento (o del 10% per cento nel caso di contratti a canone concordato). Per questo tipo di locazioni continuano a non esserci limiti al numero di immobili su cui si applica l'agevolazione, e la presenza di tali locazioni non impedisce l'opzione per la cedolare ridotta su uno degli immobili destinati alla locazione breve. Il codice «2», pure con aliquota 21%, può essere indicato per un solo immobile, mentre possono essere presenti fino a un mas-

simo di altri tre immobili con codice «3» soggetti a cedolare al 26 per cento.

Per chi destina a locazioni brevi più di quattro immobili la legge di Bilancio 2021 ha introdotto la presunzione di imprenditorialità e, quindi, l'obbligo di compilare i quadri del reddito d'impresa del modello Redditi.

La ritenuta di agenzie e portali

La nuova cedolare maggiorata va coordinata anche con la disciplina della ritenuta operata dagli intermediari: agenzie e portali che gestiscono gli affitti o intervengono nell'incasso devono infatti trattenerne il 21% e riversarlo con F24.

Fino al 2023 l'aliquota della ritenuta coincideva con quella della cedolare, per cui si trattava di una trattenuta a titolo di imposta (salvo il caso di opzione per l'uscita dal regime della cedolare); da quest'anno, poiché l'aliquota di tassazione è stata aumentata, ma quella della ritenuta no, il prelievo avviene a titolo di acconto e per gli immobili con codice «3» andrà versato un conguaglio del 5% del canone, che verrà calcolato da chi presta assistenza fiscale.

L'importo della ritenuta (risultante dal punto 20 della Certificazione unica rilasciata dall'intermediario, con indicazione dell'anno di competenza 2024) andrà a tal fine inserito al rigo F8.

Le tre aliquote

Debuttano quest'anno in dichiarazione anche le tre aliquote 23%-35%-43%, con accorpamento dei primi due scaglioni (fino a 28mila euro) e soppressione dell'aliquota del 27%: il tutto si traduce in un risparmio di 260 euro sull'Irpef lorda. Risparmio di cui beneficia appieno solo chi ha redditi fino a 50.000 euro: oltre tale soglia, infatti, nel 2024 si applica una «rimodulazione delle detrazioni per oneri» (così si esprimono le istruzioni al modello) che consiste in un taglio di esattamente 260 euro delle detrazioni calcolate sugli oneri detraibili al 19% (ad esclusione delle spese sanitarie), sulle donazioni ai partiti e sulle polizze per eventi calamitosi.

Le plusvalenze da superbonus

Novità anche al quadro D tra i redditi diversi, nel quale possono essere dichiarate le plusvalenze immobiliari da cessione di immobili ristrutturati con il superbonus con cessione del credito o sconto in fattura, che dal 2024 sono tassabili quando la rivendita avviene entro dieci anni dalla conclusione dell'intervento. Salvi gli immobili da successione e quelli adibiti a prima casa per la maggior parte del periodo ante cessione. Chi vende nei cinque anni non deduce dalla plusvalenza le spese agevolate; chi vende tra il quinto e il decimo anno deduce le defalca invece al 50%.

LOCAZIONI

Caro affitti: il canone concordato piace sempre più a proprietari e inquilini

Redazione

Tra le varie misure adottate dalle amministrazioni per combattere il caro affitti, che ha creato un profondo mismatch tra domanda e offerta del mercato delle locazioni, quella che ha riscosso maggiore consenso è stata quella relativa a incentivare i proprietari di casa a ricorrere alla formula del canone concordato.

Come funziona il canone concordato e perché conviene

La formula dell'affitto a canone concordato nasce per creare benefici per tutti gli attori coinvolti. I contratti stipulati in regime di canone concordato hanno una durata minima di 3 anni, e prevedono una serie di vantaggi significativi per i proprietari di casa dal punto di vista fiscale. Tra le agevolazioni, è prevista una riduzione dell'aliquota in regime di cedolare secca dal 21% al 10%, oltre a uno sconto del 25% e la riduzione del 30% dell'aliquota Irpef.

Per ottenere questo tipo di incentivi, i locatori si impegnano a scegliere un canone che non superi le soglie definite dagli accordi territoriali, diversi da Comune a Comune.

Numerosi Comuni italiani, di fronte al dilagare di affitti brevi, hanno deciso di rivedere gli accordi territoriali esistenti, ritoccando al rialzo i canoni massimi di locazione per i quali si può usufruire di questo tipo di formula.

Questa misura è nata con l'obiettivo di rendere il mercato degli affitti a lungo termine sempre più appetibile per i proprie-

tari di casa, tutelando comunque gli inquilini, che avrebbero accesso a un numero maggiore di immobili a canone agevolato e al di sotto della media di mercato.

Il sondaggio di Wikicasa e Dokicasa

Secondo un recente sondaggio condotto da Wikicasa, azienda proptech italiana specializzata nella raccolta, processamento e distribuzione di informazioni immobiliari online, insieme a DokiCasa, società specializzata nella realizzazione di soluzioni tecniche per il Real Estate con un focus primario sul mondo del canone concordato, oltre il 70% dei proprietari sarebbe disposto a passare dal canone libero al canone concordato.

Questo cambiamento, incentivato dalle agevolazioni fiscali, rappresenta una valida alternativa agli affitti brevi, garantendo una gestione più semplice, una maggiore stabilità per gli inquilini e un contributo importante al riequilibrio del mercato abitativo.

I dati del canone concordato

Per comprendere l'importanza delle nuove misure, basta prendere in esame i dati sulle locazioni a canone a Milano, dove nel luglio 2023, il Comune ha introdotto notevoli miglioramenti nella formula del canone concordato.

Le locazioni a canone concordato sono passate dalle 1.922 (3,71% del totale) del 2022 a sfiorare le 3.000 unità nei primi tre trimestri del 2024 (8,18%), con un totale

previsto che si aggira intorno alle 4.200 unità , registrando un +118% nel giro di soli due anni.

Allo stesso tempo, Roma mostra una flessione per quanto riguarda questa formula di locazione, registrando un -18,80% nello stesso intervallo temporale, in cui il Comune ha deciso di non rivedere le soglie previste dagli accordi territoriali, ritenendole già vantaggiose per i proprietari di casa.

A Roma, infatti, le locazioni a canone concordato hanno sempre superato il 50% del totale delle locazioni negli ultimi 3 anni.

Tuttavia, gli affittuari capitolini hanno spostato la loro attenzione verso formule di locazione sempre più flessibili e dinamiche come l'affitto transitorio, al fine di non perdere l'opportunità di affacciarsi sul mercato degli affitti brevi in periodi con elevato flusso turistico, come il Giubileo.

MUTUI

Mutui, previsioni per il 2025: erogazioni in crescita del 10,6% grazie al taglio dei tassi

Laura Cavestri

Crescono i mutui. E l'ultimo taglio dello 0,25% della Bce la scorsa settimana potrebbe dare gas al settore.

Già nel terzo trimestre 2024 la quota di compravendite residenziali finanziate con un mutuo era salita al 44,1%, il valore più alto degli ultimi due anni. Considerando i tassi di interesse, il mercato prevede un calo dell'Euribor 3 mesi fino al 2,10% entro il primo trimestre 2026. Questo lascia prevedere erogazioni in crescita nel 2025 del +10,6%, con una stabilizzazione tra 2026 e 2027.

Lo rileva il "Borsino mutui acquisto casa", il nuovo osservatorio semestrale - curato da **MutuiSupermaket e Nomi-sma** - per offrire un'analisi completa e periodica sul tema mutui in relazione all'acquisto della prima casa.

Secondo lo studio, il 76% delle famiglie italiane che vogliono acquistare con mutuo prevede di farlo per comprare o sostituire la prima casa, scegliendo *in primis* un'abitazione usata ma in buone condizioni (55%).

Le preferenze si orientano su metrature tra 70 e 89 metri quadrati (27% del totale) e tra 90 e 109 metri quadrati (33%), luminose, silenziose e con terrazze o balconi.

Inoltre, l'elevata efficienza energetica è considerata un fattore importante nel 64% dei casi.

La tendenza a voler sottoscrivere un

L'8% degli italiani sottoscrive un mutuo per il 100% del valore dell'immobile

mutuo risulta marcata tra i giovani fra i 18 e i 34 anni (85%).

La tendenza a voler sottoscrivere un mu-

tuo risulta marcata tra i giovani fra i 18 e i 34 anni (85%). Nove famiglie su dieci consultano annunci online, mentre il 63% utilizza simulatori di rata sui siti di comparazione.

Il 40% preferisce attendere di aver individuato l'abitazione per accendere un mutuo, ma uno su cinque ritiene più opportuno avviare la pratica di finanziamento prima di iniziare la ricerca, anche per definire la reale entità delle risorse. L'8% degli italiani sottoscrive un mutuo per il 100% del valore dell'immobile. Solo un italiano su quattro è propenso a richiedere un mutuo per coprire fino al 50% del valore di acquisto dell'immobile mentre il 75% del totale si orienta verso un valore superiore, addirittura fino al 100% (nell'8% dei casi).

Il 59% degli intervistati si dichiara alla ricerca di un'abitazione in classe A o B, o che sia ristrutturabile per raggiungere tale classe energetica, in modo da poter richiedere un mutuo green.

Infine, il canale digitale si conferma uno strumento fondamentale: il 61% degli intervistati utilizza le piattaforme online per raccogliere informazioni sui mutui. Ma il 23% preferirebbe sottoscrivere un mutuo completamente online, senza la necessità di recarsi in filiale.

Gli immobili mettono a rischio i rapporti familiari

«Tramite l'introduzione dell'Indice dei prezzi dei mutui MutuiSupermarket (Ipmm) - spiega Stefano Rossini, amministratore e fondatore di MutuiSupermarket.it - l'osservatorio fornisce una mappatura dei migliori tassi di offerta presenti sul mercato e permette la definizione di "lead table", classifiche delle migliori banche per singola tipologia di offerta mutuo».

«La richiesta di mutui per l'acquisto di

case - ha aggiunto Luca Dondi, consigliere esecutivo e responsabile scientifico dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma - è strettamente legata alla situazione economica delle famiglie e ai loro redditi, oltre che ai prezzi di mercato.

Dopo la battuta d'arresto degli ultimi due anni, le transazioni e i prezzi dovrebbero riprendere quota nell'anno in corso se si allenteranno le restrizioni praticate dalle banche nel concedere il mutuo».

BONUS CASA E SUPERBONUS

Il Punto sui bonus edilizi - energetici dopo la legge di Bilancio 2025

Stefano Baruzzi

La legge di Bilancio 2025 (legge 207 del 30 dicembre 2024 (pubblicata sul s.o. 43 alla G.U. S.G. n. 305 del 31 dicembre 2024) è intervenuta in modo limitato, ma assai significativo, sulle normative che regolano specificamente la fruizione dei vari "bonus edilizio energetici", con riferimento sia al "Superbonus" che ai principali "bonus ordinari" ("bonus casa", "ecobonus", "sismabonus", "bonus arredi").

Ma non solo. Infatti, "a monte" di tali novità, la Manovra ha riformato le regole che presiedono alla fruizione di tutte le detrazioni, in via generale, salve poche specifiche eccezioni. Prima di passare all'esame delle modifiche relative ai singoli bonus edilizio energetici è quindi opportuno prendere cognizione dei nuovi limiti di fruizione delle detrazioni IRPEF previsti in via generale.

Nuovi limiti per le detrazioni IRPEF (nuovo art. 16 ter del "TUIR")

L'art. 1, comma 10, della legge 207/2024 ha introdotto nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi (D.P.R. 917/1986 - "TUIR") il nuovo art. 16 ter, che dispone in via generale (salvo poche eccezioni specificamente

La legge di Bilancio 2025 è intervenuta con poche, ma incisive, novità sulle normative relative ai bonus edilizio energetici, per il "Superbonus" definendo nuovi requisiti per fruire dell'aliquota del 65% già prevista per l'anno 2025 e, per i principali "bonus ordinari", stabilendo nuovi termini di applicabilità e aliquote decrescenti nel tempo. Inoltre, ha rimodulato le condizioni per poter fruire delle detrazioni, in funzione dei livelli di reddito e della presenza di figli a carico, intervento che, a sua volta, incide anche sulla misura in cui ogni singolo contribuente potrà, in concreto, fruire delle detrazioni (tra esse, ma non solo, anche di quelle originate da bonus edilizio energetici) in seno alla dichiarazione dei redditi. L'articolo illustra tutti i contenuti della manovra per questa materia.

previste dalla novella) la riduzione degli oneri e delle spese per le quali sono previste detrazioni IRPEF (inclusi, tra essi, i vari "bonus casa", "ordinari" e non) in funzione del livello di reddito complessivo del contribuente (se superiore a 75.000 euro o se compreso fra 75.000 e 100.000 euro) e del numero di figli a carico eventualmente presenti nel nucleo familiare.

Più precisamente, il nuovo art. 16 ter ("Riordino delle detrazioni") del "TUIR" dispone (1° c.) che

"Fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, per i soggetti con reddito complessivo superiore a € 75.000 gli oneri e le spese per i quali il presente testo unico o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda, considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione fino all'ammontare calcolato moltiplicando l'importo base determinato ai sensi del comma 2 in corrispondenza del reddito complessivo del contribuente per il coefficiente indicato nel comma 3 in corrispondenza del numero di figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti e i figli adottivi, affiliati o affidati, presenti nel

nucleo familiare del contribuente, che si trovano nelle condizioni previste nell'art. 12, comma. 2, del presente testo unico", ossia che possiedono redditi inferiore al limite per essere considerati a carico del contribuente.

A tale riguardo, il comma 2 del nuovo art. 16 ter stabilisce che l'"importo base di cui al comma 1 è pari a: a) 14.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro e non superiore a 100.000 euro;

b) 8.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro".

A sua volta, il comma 3 dell'art. 16 ter dispone che "Il coefficiente da utilizzare ai sensi del comma 1 è pari a: a) 0,50, se nel nucleo familiare non sono presenti figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2; b) 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio che si trova nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2; c) 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2; d) 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2, o almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi dell'art. 3, legge 104/1992, che si trovi nelle condizioni previste dall'art. 12, comma 2".

Molto importante è anche la precisazione del comma 4. dell'art. 16 ter, che stabilisce una serie di esclusioni dal nuovo meccanismo di limitazione dell'importo delle detrazioni sopra descritto. Vengono, infatti, espressamente "esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese, effettuato ai fini dell'applicazione del limite di cui al comma 1, i seguenti oneri e le seguenti spese: a) le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c), del "TUIR"; b) le somme

investite nelle *start-up* innovative, detraibili ai sensi degli artt. 29 e 29-bis del D.L. 179/2012 (legge 221/2012); c) le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative, detraibili ai sensi dell'art. 4, comma . 9, seconda parte, e 9-ter, del D.L. 3/2015 (legge 33/2015)".

Oltre alle sopra citate favorevoli esclusioni dal nuovo meccanismo di limitazione delle detrazioni, la novella al comma 5 dispone che sono comunque esclusi dal predetto computo

- gli oneri detraibili dell'art. 15, comma 1, lettere a) e b), e 1-ter del "TUIR", ossia gli interessi passivi e relativi oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, relativi a prestiti o mutui agrari di ogni specie o a mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto o a mutui contratti dall'1.1.1998 e garantiti da ipoteca per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31.12.2024;
- i premi di assicurazione detraibili ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettere f) e f-bis) del "TUIR", aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente e quelli per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo, sostenuti in dipendenza di contratti stipulati fino al 31.12.2024;
- le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del "TUIR" o di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31 dicembre 2024: chiaramente, quest'ultimo richiamo ricomprende le

“vecchie” spese per interventi che hanno fruito del “bonus casa” (art. 16 bis “TUIR”), dell’“ecobonus” o del “sismabonus” (artt 14 e 16, D.L. 63/2013), del “Superbonus” (art. 119, D.L. 34/2020) o anche di altri bonus quali, ad es, il “bonus facciate” o il “bonus verde” o il “bonus barriere architettoniche” di cui all’art. 119 ter del D.L. 34/2020.

Il nuovo art. 16 ter del “TUIR” precisa altresì, anche in questo caso favorevolmente, con riferimento ai vari bonus - tra cui quelli edilizio energetici - caratterizzati dalla ripartizione della detrazione in più anni, che, ai fini del computo dell’ammontare complessivo degli oneri e delle spese di cui al comma 1 (ossia, ai fini del calcolo del limite massimo annuo detraibile), per le spese detraibili ai sensi dell’art. 16-bis del “TUIR” o di altre disposizioni normative, la cui detrazione è ripartita in più annualità, in ogni caso rilevano le sole rate di spesa riferite a ciascun anno.

Ai fini del nuovo art. 16 ter il reddito complessivo del contribuente è assunto al netto del reddito dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze, di cui all’art. 10, comma 3-bis, del “TUIR” (“Se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all’ammontare della rendita catastale dell’unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell’anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare. Sono pertinenze le cose immobili di cui all’articolo 817 del cod. civ., classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente

utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l’unità immobiliare non risulti locata”).

Novità in tema di bonus edilizio energetici “ordinari” (modifiche artt. 16 bis “TUIR” e 14 e 16 D.L. 63/2013)

Con riferimento alle normative che regolano i singoli bonus edilizio energetici “ordinari”, i commi da 54 a 55 dell’art. 1 della Legge di Bilancio 2025 hanno disposto la proroga dell’“Ecobonus”, del “bonus casa” e del “sismabonus”, nelle sue varie forme, per il triennio 2025- 2027, con riduzioni progressive delle aliquote e differenziazione delle stesse a seconda che l’intervento riguardi o meno l’abitazione “principale”, nonché del “bonus arredi” per il solo 2025 a condizioni invariate rispetto al 2024.

Più precisamente, sia per l’“ecobonus” che per il “bonus casa” è stato stabilito quanto segue (c. 55, lettere a e b, art. 1, legge 207/2024):

- la detrazione “ecobonus” spetta anche per le spese documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36 per cento delle spese sostenute nell’anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, aliquote che vengono però elevate al 50 per cento delle spese per l’anno 2025 e al 36 per cento per gli anni 2026 e 2027 nel

caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad "abitazione principale" laddove, ai fini dell'imposta sui redditi, "Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente" (art. 15, 1° c. del "TUIR");

- del pari, la detrazione "bonus casa" sarà applicata alle spese documentate relative agli interventi indicati nel c. 1 dell'art. 16-bis del "TUIR, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura del 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Fermo restando il predetto limite, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese sostenute nel 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- sia ai fini dell'"ecobonus" che del "bonus casa" vengono d'ora in avanti escluse dalla detrazione le spese "per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili".

Si richiama l'attenzione sul fatto che, ai fini del "bonus casa", continueranno a fruire, senza distinzioni, dell'aliquota del 50 per cento già in vigore nel 2024, gli "interven-

ti di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" in quanto questa tipologia di intervento e questa aliquota sono espressamente previste dal c. 3 bis dell'art. 16 bis del "TUIR", non interessato dalle novità che sono rivolte alle altre fattispecie oggetto dell'art. 16 bis del "TUIR".

Anche per quanto attiene al "sismabonus", il medesimo c. 55 (art. 1, L. n. 207/2024) dispone novità analoghe a quelle già illustrate per il "bonus casa" e per l'"ecobonus", stabilendo (nuovo c. 1-septies.1 dell'art. 16, D.L. n. 63/2013) che le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies del citato art. 16, D.L. n. 63/2013, spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati (ossia, per le varie forme di "sismabonus"), pari al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, percentuali che vengono elevate al 50 per cento delle spese sostenute per l'anno 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Nessuna proroga risulta invece disposta per il "bonus verde" che con il 31.12.2024 ha quindi terminato la propria esistenza.

Novità in tema di "Superbonus" (nuovi commi 8 bis2 e 8 sexies, D.L. "Rilancio" 34/2020)

Il comma 56 della legge di Bilancio 2025 ha disposto due ordini di modifiche anche per la normativa "Superbonus".

La prima novità consiste nella previsione

di nuovi e più stringenti requisiti per poter fruire nel 2025 del Superbonus con l'aliquota del 65%, e precisamente che la detrazione del 65 per cento (prevista dal c. 8-bis, 1° periodo, dell'art. 119, D.L. 34/2020) per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risulti: a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del c. 13-ter dell'art. 119, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini; b) adottata la deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA ai sensi del c. 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini; c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Resta inteso che tale disposizione si rende applicabile alle sole fattispecie per le quali la normativa (c. 8 bis, con riferimento alle fattispecie di cui alle lettere a e d - bis del successivo c. 9, dell'art. 119, D.L. 34/2020) già prevedeva l'applicabilità del "Superbonus" anche per le spese sostenute nell'anno 2025, vale a dire per i soli interventi relativi a condomini e fabbricati a essi assimilati nonché a quelli eseguiti da Onlus, Associazioni di Promozione Sociale e Or-

ganizzazioni di Volontariato.

La seconda novità in tema di "Superbonus" (nuovo c. 8 sexies, art. 119, D.L. n. 34/2020) consiste nella previsione della facoltà del contribuente di optare "retroattivamente", per le spese sostenute nel 2023 e alle condizioni dettate dalla novella, per una ripartizione "in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023"; più precisamente: Per le spese sostenute dal 1.1.2023 al 31.12.2023 relativamente agli interventi di cui al presente articolo, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo d'imposta 2023, da presentare, in deroga a quanto previsto dall'art. 2, c. 8, del regolamento di cui al DPR 22.7.1998, n. 322, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024 (ossia, entro il 31.10.2025). Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024" (ossia, entro il 30.6.2025).

BONUS CASA E SUPERBONUS

Bonus barriere architettoniche: le norme in vigore nel 2025

Elena Ferrari

Nato con l'intento di incentivare il superamento l'eliminazione di barriere architettoniche in un arco temporale di quattro anni (dal 2022 al 2025), con detraibilità accelerata (cinque anni) e piena possibilità di sconto in fattura o cessione del credito, nel tempo il bonus barriere architettoniche ha subito limitazioni su molti fronti. Con l'arrivo del 2025, ultimo anno (almeno per ora) di accesso all'agevolazione, è utile esaminare le regole attuali di applicazione.

L'agevolazione

Il bonus, previsto dall'art. 119-ter del D.L. 34/2020, è riservato agli interventi direttamente finalizzati al superamento ed all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Spetta in misura pari al 75% e può essere detratto:

- in cinque quote annuali di pari importo per le spese sostenute dal 2022 al 2023;
- in dieci quote annuali per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 (art. 4-bis, comma 4, D.L. 39/2024).

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva non possono recuperarla.

In merito al destino dell'agevolazione in caso di cessione dell'immobile su cui è stato eseguito l'intervento o di decesso del beneficiario, la circ. n. 17/E/2023 ha chiarito che:

- in caso di decesso del beneficiario, la detrazione non utilizzata, in tutto o in parte, non si trasferisce agli eredi;
- la detrazione non si trasferisce nemmeno nel caso di cessione dell'immobile in cui è stato eseguito l'intervento; in questo caso il beneficiario può continuare ad utilizzare le quote non ancora detratte.

Infine, è importante ricordare che anche per questa agevolazione, in caso di lavori edili avviati a partire dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che gli interventi sono eseguiti da parte di datori di lavoro che applicano i contratti del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Nel caso in cui sulle fatture emesse non sia indicato il contratto collettivo, la circ. n. 17/E ha chiarito che la detrazione può comunque essere utilizzata, a condizione che tale indicazione sia riportata nell'atto di affidamento dei lavori e che il beneficiario ottenga una dichiarazione sostitutiva da parte dell'impresa esecutrice i lavori in cui sia attestato il contratto collettivo applicato nell'esecuzione dei lavori inseriti in fattura.

Soggetti ammessi alla detrazione

In merito ai soggetti cui è destinata l'agevolazione, la circ. n. 17/E/2023 ha affermato

che possono accedere al bonus i seguenti soggetti, che non cambiano a seguito delle modifiche normative:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici e le associazioni tra professionisti;
- qualsiasi soggetto che produca reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali);
- quindi nella sostanza sia i soggetti IR-PEF che i soggetti IRES.

Tali soggetti devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente a tale avvio.

Con particolare riguardo al caso dei detentori (in generale, comodatari o locatari), in analogia a quanto già chiarito da parte dell'Agenzia con riguardo alle altre agevolazioni previste per interventi di recupero edilizio, la detrazione può spettare loro a condizione che:

- gli immobili siano detenuti in base ad un contratto di locazione/comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il momento dell'avvio;
- il proprietario dia il suo consenso all'esecuzione dei lavori;
- sostengano le spese per gli interventi.

Per completezza, va segnalato che per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale che riguardino gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Immobili agevolati

Sotto il profilo oggettivo, la norma di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020 richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti", senza fornire ulteriori indicazioni.

Tuttavia, la circ. n. 17/E/2023 chiarisce che l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione di un immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

La norma non pone limiti in ordine alla tipologia catastale degli immobili agevolabili, quindi possono accedere al bonus le unità immobiliari di qualunque categoria catastale.

Interventi agevolati

Dopo aver aperto a categorie di lavori diverse da quelle strettamente limitate all'eliminazione di barriere architettoniche previste dalla versione originaria dell'art. 119-ter del DL. n. 34/2020, per effetto delle modifiche operate dal DL. n. 212/2023 l'agevolazione è ora riservata ai soli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche aventi ad oggetto:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti di cui al D.M. 236 del 14 giugno 1989 e il rispetto di tali requisiti deve risultare da un'apposita attestazione rilasciata da tecnici abilitati.

Limiti di spesa

La detrazione pari al 75% deve essere calcolata su un ammontare complessivo non

superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Pertanto, come chiarito dall'Agenzia delle entrate, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro).

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Di conseguenza, in caso di intervento che riguardi un edificio condominiale, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti cod. civ. ed effettivamente rimborsata al condominio, anche eventualmente in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

L'agevolazione spetta anche nel caso di in-

terventi su singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, quali gli appartamenti posti in condominio, nel limite previsto per le unità unifamiliari di 50.000 euro.

Modalità di pagamento

Il pagamento delle spese sostenute per gli interventi agevolati deve avvenire con le stesse modalità previste per il pagamento delle spese di recupero edilizio e risparmio energetico di cui all'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986.

Il pagamento deve quindi essere effettuato con le modalità del "bonifico parlante" già storicamente previste per tali agevolazioni (indicazione sul bonifico di: causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento).

Stop a cessione del credito o sconto in fattura

A differenza di quanto previsto in generale per tutti i bonus edilizi, per i quali in generale lo sconto in fattura o la cessione del credito sono preclusi a decorrere dal 17 febbraio 2023 per effetto del D.L. 11/2023, per il bonus eliminazione barriere architettoniche era stata conservata la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura fino alla scadenza del 2025.

Il D.L. 212/2023 ha lasciato ferma la possibilità di detrarre le spese sostenute fino al 2025, ma ha disposto che la possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura riguardi unicamente le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Questa nuova limitazione non riguarda le opzioni per sconto in fattura o cessione del credito riguardanti:

a. i condomini, per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;

b. le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che:

- l'interessato sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
- tale unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
- l'interessato abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato con le particolari regole previste dal comma 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, introdotte due anni fa con riguardo alla possibilità di ottenere la detrazione superbonus 90% su singole unità abitative. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della legge 104/1992.

Le norme di cui al D.L. 212/2023 prevedono una disposizione transitoria in base alla quale le nuove restrizioni non si applicano alle opzioni per cessione del credito/sconto in fattura per spese sostenute a fronte di interventi per i quali, prima del 30 dicembre 2023 (data in vigore del D.L. 212/2023):

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- ove non sia prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante fra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Il D.L. 39/2024, convertito dalla legge 67/2024 ha modificato ulteriormente le

norme in commento, prevedendo che, per le casistiche ancora ammesse, l'opzione per cessione del credito o sconto in fattura è ancora possibile solo per le spese sostenute fino al 29 marzo 2024.

Nel caso di spese sostenute dopo tale data, l'opzione per cessione del credito o sconto in fattura è ancora ammessa solo per gli interventi per i quali, prima del 29 marzo 2024:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- nel caso non sia previsto un titolo abilitativo, siano iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Limite di detraibilità per redditi superiori a 75.000 euro

La legge di Bilancio per il 2025 introduce limiti di detraibilità per gli oneri sostenuti da parte di soggetti-persone fisiche con reddito complessivo superiore a 75.000 euro. Per questi contribuenti, la possibilità di utilizzare le detrazioni viene limitata sulla base di un particolare meccanismo di calcolo che considera, oltre al reddito complessivo, il numero di figli fiscalmente a carico.

Rientrano in questi nuovi limiti anche gli oneri ripartiti in più anni, sostenuti a partire dal 2025, e quindi anche l'agevolazione in esame.

Pertanto, mentre le spese per eliminazione delle barriere architettoniche sostenute negli anni 2022-2024 possono essere detratte senza subire il nuovo limite legato al reddito complessivo, ai fini della detraibilità delle spese sostenute nel 2025 il nuovo limite deve essere tenuto in conto.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Agevolazioni prima casa: nuovo termine di vendita a due anni

Elena Ferrari

Allo scopo di incentivare il mercato immobiliare e di agevolare il cambio della prima casa di abitazione, la legge di Bilancio 2025 (legge 207/2024) aumenta da un anno a due il termine entro il quale è possibile cedere l'abitazione acquistata con i benefici prima casa dopo averne acquistato un'altra con gli stessi benefici per evitare di perdere l'aliquota agevolata sul nuovo acquisto.

Quando è possibile ottenere l'agevolazione prima casa

In linea generale, l'agevolazione prima casa consiste nella possibilità di ottenere l'aliquota del 2% ai fini dell'imposta di registro o del 4% ai fini IVA (oltre alle imposte ipocatastali in misura fissa) al momento dell'acquisto di un'abitazione non di lusso (quindi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9) da adibire ad abitazione principale.

In base all'art. 1, nota II-*bis*, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico dell'imposta di registro (D.P.R. 131/1986), le condizioni per ottenere l'agevolazione prima casa sono le seguenti:

l'immobile da acquistare deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa dall'acquirente nell'atto di acquisto;

l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui si trova l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra casa di abitazione acquistata da lui o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

In base al successivo comma 4-*bis*, la condizione di cui alla lett. c) può essere soddisfatta anche da parte di chi sia già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione che tale immobile sia ceduto entro un anno dal nuovo acquisto.

Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni fruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi, occorre pagare una sanzione pari al 30%.

In caso di mancata assunzione dell'impegno è prevista la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione applicando il ravvedimento operoso e presentando un'istanza all'Agenzia delle entrate nella quale dichiarare la decadenza dall'agevolazione.

Anche nel caso in cui, dopo l'acquisto, l'acquirente si renda conto di non poter rispettare l'impegno a vendere il vecchio immobile nei tempi previsti, può inviare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto.

Tramite questa istanza, da presentare entro l'anno dal nuovo acquisto, si dichiara l'impossibilità di vendere e, di conseguenza, si chiede all'Agenzia di determinare la differenza di imposta dovuta, corredata dei relativi interessi. In questo caso non sono dovute sanzioni.

La novità della legge di Bilancio 2025

L'art. 1, comma 116, della legge di Bilancio 2025 modifica il comma 4-*bis* citato sostituendo le parole "entro un anno" con le parole "entro due anni".

In questo modo, a decorrere al 2025, chi acquista un'abitazione con i benefici prima casa senza aver prima ceduto l'abitazione già acquistata con questi benefici, ha due anni di tempo e non più un solo anno per alienare la vecchia abitazione principale ed evitare la riliquidazione dell'imposta.

Inoltre, considerando che, in caso di acquisto soggetto ad IVA, l'aliquota agevolata del 4% è applicabile in base al numero 21 della Tabella, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972 che a sua volta richiama le condizioni previste dalla nota II-*bis* della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R. 131/1986, si ritiene che l'estensione del periodo temporale di vendita della ex prima casa si applichi anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia soggetto ad IVA.

Non cambiano i termini per fruire del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

L'allungamento del termine per alienare la casa precedentemente acquistata con i benefici pare operare ai fini delle imposte indirette ma non ai fini dell'ottenimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, riservato a coloro che acquistano un'abitazione con i requisiti prima casa entro un anno dalla vendita dell'immobile che ha fruito dell'aliquota agevolata, ovvero a coloro che, dopo aver acquistato un nuovo immobile con i benefici, provvedono a cedere quello acquistato in precedenza con questi benefici, sempre entro un anno.

Tale agevolazione è infatti prevista dall'art. 7 della legge 448/1998 che non viene modificato dalla legge di Stabilità per il 2025. Ne consegue che:

- in caso di acquisto di una nuova abitazione con richiesta dei benefici prima casa e rivendita della vecchia prima casa entro un anno dall'acquisto, potranno spettare sia il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sia i benefici fiscali previsti ai fini dell'imposta di registro e ai fini IVA;
- ove la rivendita della vecchia abitazione principale avvenga oltre un anno dal nuovo acquisto, ma entro due anni da questo, non spetta il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, ma si mantengono i benefici previsti ai fini dell'imposta di registro e ai fini IVA.

CONDOMINIO

Per iniziare i lavori in condominio l'impresa deve avere la patente a crediti

Rosario Dolce

L'Ispettorato nazionale del lavoro (Inl) ha in data 17 gennaio aggiornato le Faq relative alla patente a crediti, fornendo chiarimenti essenziali per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili.

Nel contesto condominiale, la corretta gestione della patente a crediti rappresenta un elemento chiave per evitare responsabilità legali e garantire la sicurezza di tutti i soggetti coinvolti. Gli amministratori di condominio, in particolare, devono assumere un ruolo proattivo nel coordinamento e nella verifica degli obblighi normativi. Questi chiarimenti rappresentano un passo avanti nella regolamentazione della sicurezza sul lavoro, assicurando una maggiore trasparenza e tracciabilità nei cantieri temporanei o mobili, inclusi quelli relativi agli appalti condominiali.

Le faq più significative

Nelle Faq aggiornate si fa presente che la patente a crediti è obbligatoria per tutte le imprese e i lavoratori autonomi che operano fisicamente nei cantieri, inclusi quelli condominiali, in linea con quanto previsto dal Dlgs 81/2008. Al contempo si precisa che sono escluse dal novero le attività di mera fornitura o di natura intellettuale, come quelle svolte da professionisti quali ingegneri, architetti e geometri.

Mette conto rammentare che, secondo la circolare dell'ispettorato 4/2024, sono

tenuti al possesso della patente:

- Le imprese, anche non edili, che operano fisicamente nei cantieri temporanei o mobili, inclusi quelli all'interno dei condomini.

- I lavoratori autonomi che svolgono attività operative nei cantieri.

Sono esclusi, invece, dal possesso della patente:

- Le imprese affidatarie che svolgono esclusivamente un ruolo di coordinamento (ad esempio General Contractor) senza operare fisicamente in cantiere.

- I professionisti che eseguono prestazioni intellettuali senza interventi pratici.

Impresa in possesso della patente prima di iniziare i lavori

Sulla tempistica del sopravvenuto obbligo, le Faq riferiscono che non si è più in grado di operare con un'autocertificazione (tramite l'invio di una pec). A partire dal 1° novembre 2024, ogni impresa, infatti, dovrà aver richiesto la patente tramite il portale Inl prima di iniziare qualsiasi attività in cantiere, incluso l'avvio di lavori in un condominio.

Attività come il montaggio di sanitari o infissi interni/esterni in un condominio sono considerate lavori fisici in cantiere e, pertanto, richiedono la patente. Al contrario, le verifiche periodiche e straordinarie, come quelle relative agli impianti di messa a terra (Dpr 462/2001) o agli ascensori (Dpr 162/1999), sono state classificate (dalle Faq) come prestazioni

di natura intellettuale e non necessitano della patente.

Gli obblighi dell'amministratore committente

Un aspetto cruciale che si rinviene nelle diverse risposte contenute sul sito è anche quello collegato all'obbligo di controllo in capo al committente (nel caso di lavori condominiali, spesso identificabile nell'amministratore di condominio) e al responsabile dei lavori. Ai sensi dell'articolo 90, comma 9, lettera b-bis), del Dlgs 81/2008, questi soggetti devono:

- Verificare che le imprese esecutrici o i lavoratori autonomi siano in possesso della patente a crediti o del documento equivalente.
- Accertare, per le imprese non soggette alla patente, la presenza dell'attestazione di qualificazione Soa.

La verifica deve essere effettuata al momento dell'affidamento dei lavori, anche nei casi di subappalto. La mancata verifica comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da €711,92 a €2.562,91. Tale responsabilità evidenzia il ruolo centrale dell'amministratore di condominio e del responsabile dei lavori nel garantire la conformità normativa e la sicurezza

nei cantieri condominiali e si pone come un segno tangibile del registro anagrafe sicurezza di cui all'articolo 1130 numero 6 Codice civile.

La responsabilità penale in caso di infortuni

Le conseguenze del mancato controllo possono essere particolarmente severe, anche in altri ambiti. La Cassazione penale, con la sentenza 43452/2017, ha ricordato che l'amministratore può essere chiamato a rispondere penalmente per infortuni o incidenti causalmente riconducibili alla mancata verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa.

In conclusione, gli aggiornamenti normativi evidenziano l'importanza di pianificare con cura gli adempimenti legati alla patente a crediti. È fondamentale che le imprese e i lavoratori autonomi si attivino per ottenere la patente tramite il portale InI prima di iniziare i lavori in cantiere, rispettando le scadenze e garantendo la conformità alle nuove disposizioni. Per il committente e il responsabile dei lavori, invece, è essenziale adempiere agli obblighi di verifica per evitare sanzioni e assicurare il rispetto delle norme di sicurezza.

MARZO 2025

**Ariete**

Il vostro comportamento sul lavoro oscillerà tra un approccio diretto e un pizzico di diplomazia di cui non siete abituati, Venere potrebbe facilitare un'entrata di denaro mentre Giove agevola i vostri contatti più produttivi. Questo mese si preannuncia teso se dimenticate che le cose importanti hanno bisogno di tempo per costruirsi e durare nel tempo.

**Toro**

Leggero rallentamento nell'evoluzione professionale poiché non osate mettervi in prima linea e potreste lasciarvi sfuggire alcune opportunità; comunque, i vostri guadagni saranno stabili. Non affrettatevi, prendetevi il tempo di riflettere prima di agire. Verso la fine del mese si prospetta un po' di calma.

**Gemelli**

La vostra carriera è chiaramente la priorità, decisi a progredire. Il vostro patrimonio potrebbe beneficiare di un ingresso correlato al vostro comportamento accattivante. Questo mese è ricco di promesse. Non irrigiditevi se si verificano alcune difficoltà, avete tutto per progredire nei vostri progetti, restate concentrati.

**Cancro**

Giove è neutro nei vostri confronti, le opportunità sono attualmente dormienti. Tuttavia, Marte vi rende attivi e più sicuri del solito. Un mese attivo e pieno di nuove opportunità si sta aprendo, ma non mettere il carro davanti ai buoi o dei contrattempi sono possibili. Mostratevi aperti.

**Leone**

Un'operazione legale potrebbe rimpinguare il portafoglio. Il lavoro vi impegna e ambite a salire di livello, Giove protegge i progetti di gruppo. Non abusate del vostro potere, agite con discernimento e lealtà

**Vergine**

I contratti sono favoriti. Un'entrata di denaro è possibile a metà mese. Dinamismo e sfide caratterizzano questo mese. La vostra natura timida e riservata dovrà farsi strada per farsi sentire o vedere.

**Bilancia**

Il settore contrattuale potrebbe portare un nuovo contratto più vantaggioso o una collaborazione che attendevate da tempo. Tuttavia, leggete bene tra le righe soprattutto dopo il 15. Sotto l'influenza di Marte, dovrete aspettarvi il raggiungimento degli obiettivi poiché il vostro dinamismo sarà forte.

**Scorpione**

Marte in armonia aumenta l'audacia, le vostre azioni saranno giuste e intuitive. Potreste vedere un aumento dei vostri averi, con Giove al comando spesso si verificano entrate di denaro attese da tempo. Si preannuncia un mese molto interessante. Non sforzatevi, lasciate che le persone e gli eventi vengano da voi, otterrete maggiore efficacia e risultati.

**Sagittario**

Il settore contrattuale è ricco, Giove può favorire un aumento di stipendio, una promozione tanto attesa e finalmente arrivata, un cambio di contratto più vantaggioso. Siate pronti alle proposte che arrivano.

**Capricorno**

Giove potrebbe portarvi una crescita professionale, un riconoscimento dei vostri talenti. La sfera finanziaria rimane stabile, Plutone potrebbe addirittura favorire un cambiamento a vostro vantaggio. Il vostro progresso dipende dalla cooperazione con gli altri.

**Acquario**

Lo sfondo rimane favorevole a uno sviluppo del vostro lavoro ed a un aumento del patrimonio. Tenaci fino al 20 e fortunati dopo, potreste persino sperare in una vincita al gioco. Un collega potrebbe proporvi qualcosa di interessante.

**Pesci**

Il lavoro non sarà la vostra principale preoccupazione questo mese, ma dovrebbe procedere senza intoppi e senza problemi. La situazione finanziaria sembra stabile. Possibile ingresso di denaro di origine familiare.



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

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

Redazione: 24 Ore Professionale

© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.a.

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

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

Chiusa in redazione: 14 febbraio 2025