

# agente immobiliare



**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI

**24** ORE  
PROFESSIONALE

MAGAZINE REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

## IMMOBILI

Mercato immobiliare turistico:  
una risorsa per il Paese



### PRIMO PIANO

Affitti turistici: 13 Associazioni chiedono al Governo di non mettere divieti e limitazioni



### BONUS CASA

La guida completa alle ultime novità: così la UE riscrive le agevolazioni

**NUMERO 7**  
LUGLIO 2023

## SOMMARIO

### EDITORIALE

Mercato immobiliare turistico: una risorsa per il Paese 4

### PRIMO PIANO

Estate 2023: è l'anno dell'Italia! Boom di turisti in arrivo 8

Affitti brevi: 13 Associazioni chiedono al Governo  
di non mettere divieti e limitazioni alle locazioni ad uso turistico 11

Troppi luoghi comuni sulle locazioni brevi in Italia 14

Il Turismo sempre più una risorsa per il Paese.  
Locazioni brevi più redditizie e prive di rischio 16

Crescita sostenuta in tutt'Italia delle locazioni ad uso turistico 18

### ATTUALITÀ

Il Governo scommette sul "Piano casa" per ammodernare l'Italia 19

A Bari gli Stati Generali dell'intermediazione immobiliare 22

Top Scorer scommette su digitalizzazione  
e 'trasformazione green' delle Agenzie immobiliari 24

### DAL TERRITORIO

FIAIP VENETO: Montagna Veneta.  
Mercato immobiliare con vista sulle olimpiadi 26

FIAIP TOSCANA: Il turismo a Firenze 28

### SOCIAL ERGO SUM

L'era sociale: il nuovo strumento delle agenzie immobiliari  
per promuovere affitti turistici e vendite di seconde case 30

### FIAIP DONNA

Caregiving: avviata un'indagine per valutare  
il peso del fenomeno all'interno della Federazione 32

### LAVORO

Ebnaip: diritto contrattuale del lavoratore 34

<b>BREVI DAL MERCATO</b>	<b>36</b>
<b>BUSSOLE</b>	
Mutui, la corsa delle rate verso lo stop nel 2024: guida alle migliori offerte	41
<b>NEWS E APPROFONDIMENTI</b>	
Case, nel I trimestre 2023 acquisti in calo dell'8,3%, ma per i prezzi bisogna attendere	44
Notai, nei primi due mesi calano compravendite (-2,7%) e mutui (-23,56%)	46
Isole siciliane, prezzi in salita per chi vuole vivere sul mare	50
Immobiliare, Nomisma: 3,1 milioni di italiani a caccia di casa	51
Housing sociale, svolta a Roma: alle residenze anche nelle aree destinate a servizi	53
I fondi immobiliari crescono a 4.450 miliardi nel mondo	56
Mutui, a maggio tassi saliti al 4,24%. Rialzati i rendimenti su conti correnti e depositi	60
Mutui under 36, proroga in vista per la garanzia statale dell'80%	62
Locazione non abitativa; se si stipulano più contratti è efficace solo quello registrato	64
Un altro ok dei giudici alla cedolare quando l'inquilino è una società	66
Affitti concordati, per il Fisco non serve una nuova attestazione se cambiano canone o inquilino	68
I rischi per la salute connessi al radon in condominio	70
I vizi e le garanzie dell'appalto in condominio	72
Circolare 13/E delle Entrate: le ultime novità sul superbonus 2023	77
Bonus bagni e barriere architettoniche: anche la sostituzione delle finestre rientra nell'agevolazione al 75%	79
Bonus casa, la guida completa alle ultime novità: così la Ue riscrive le agevolazioni	81
<b>L'OROSCOPO DELL'AGENTE IMMOBILIARE</b>	<b>84</b>

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO: UNA RISORSA PER IL PAESE

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



I dati del Report Nazionale Fiaip sulle locazioni brevi ad uso turistico ci confermano come i settori immobiliare e turistico siano sempre più interconnessi tra loro contribuendo in maniera determinante alla crescita economica del sistema Paese cubando, insieme, oltre il 35% del PIL nazionale.

Negli ultimi cinque anni (dato di Bankitalia) le locazioni brevi sono più che triplicate, passando da 500.000 a circa 1.600.000: il 70% sono locazioni turistiche, gergalmente conosciute come “affitti turistici” registrando una crescita nel 2022 di oltre il 10% e un aumento del 15% anche per l'imminente stagione estiva. Inoltre, il valore delle prenotazioni, l'anno scorso è salito ad oltre 10 miliardi, con evidenti benefici per l'economia locale e nazionale.

La crescente attrattività delle locazioni turistiche è da ricercarsi fondamentalmente in tre ordini di ragioni: una redditività mediamente elevata, tra il 5% e l'8%, l'assenza dei rischi locativi di mancata restituzione dell'immobile e di morosità, una flessibilità della durata che agevola l'eventuale commercializzazione dell'immobile.

Sono numerosi e trasversali i benefici che determina per il sistema Paese il comparto delle locazioni turistiche, ovvero, è indubbio che alimenta il turismo ampliando l'offerta turistica nazionale, contribuisce al contrasto della desertificazione dei centri urbani, stimola i consumi locali (nei negozi, bar, ristoranti...) creando positivo indotto per l'economia locale e nazionale, stimola il processo di transizione ecologica e digitale immobiliare in quanto gli le abitazioni, in regime di concorrenza, devono essere sempre più moderne e attrattive contribuendo a favorire il decoro urbano e, infine, contribuisce alla valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale salvaguardando le garanzie bancarie sui mutui, e, soprattutto, tutelando la più importante e strategica garanzia del debito pubblico nazionale corrispondente, per l'appunto, al valore della proprietà immobiliare diffusa.

Peccato però che in una Nazione come l'Italia, che è storicamente impermeabile ai cambiamenti e in cui i modelli economici molto spesso vengono modificati esclusi-

vamente per fattori esterni e mai per una vera volontà di cambiamento, il fenomeno della moltiplicazione degli affitti turistici non sia stato mai analizzato oggettivamente come una leva positiva in virtù degli innumerevoli benefici appena sopra elencati, ma, al contrario, sia stato, e continua ad esserlo, fortemente contrastato prioritariamente per tre ordini di ragioni.

La prima per meri fini concorrenziali: gli affitti turistici vengono considerati da alcune associazioni di categoria rappresentative degli albergatori come una forma di concorrenza agevolata o addirittura sleale, quando è del tutto evidente che, in realtà, sono una forma di concorrenza alternativa o, meglio, complementare rispetto alle strutture ricettive tradizionali. Sono, quindi, oggettivamente, due mercati differenti che rendono più completa l'offerta turistica nazionale a favore dell'attrattività del sistema Paese con un conseguente positivo indotto, in termini di Pil, per il sistema economico locale e nazionale.

La seconda ragione **è dà ricercarsi nel fatto che** il settore degli affitti turistici viene considerato pregiudizialmente e pretestuosamente quale "fonte automatica" di evasione fiscale determinando un atteggiamento del legislatore finalizzato ad un crescente e inutile aggravio di adempimenti, oneri e balzelli che disincentivano i cittadini ad acquistare un immobile per tale finalità a danno del mercato immobiliare turistico e, pertanto, dell'economia nazionale. Quando, invece, la storia insegna che non si "sconfigge il nero" e quindi non si contrasta l'evasione fiscale attraverso l'introduzione di nuove tasse, oneri, balzelli e burocrazie ma, al contrario, sarebbe utile definire poche regole, chiare e semplici, orientate a garantire la massima legalità.

La terza ragione è dettata dal fatto che diverse amministrazioni comunali, in particolare i Sindaci di alcune città metropolitane (in particolare Milano, Firenze, Roma, Bologna), considerano le locazioni turistiche come un segmento che aggrava il problema della desertificazione dei centri storici (fuga dei residenti) ma soprattutto aggraverebbe l'emergenza abitativa (mancanza di case per studenti e lavoratori fuori sede ecc..) in quanto "toglierebbero" dal mercato potenziali appartamenti da destinare alla locazione ordinaria andando a ridurre la mancanza di alloggi in affitto per coloro che non possono permettersi di acquistare una casa.

Da qui la ragione per la quale diversi Comuni chiedono al Governo l'introduzione per legge di limiti temporali del diritto del cittadino di affittare per periodi brevi la propria casa "costringendolo" in tal modo, o comunque "spingendolo" ad affittare per periodi lunghi.

Basti pensare alle disposizioni contenute nel Decreto Aiuti con la cosiddetta "norma Venezia" oltre alla Legge provinciale di Bolzano n. 111/22 ma anche in quelle della Regione Lazio e della Lombardia, ovvero tutte norme che prevedono l'introduzione o la facoltà di introdurre il divieto per il proprietario di affittare il proprio immobile per periodi brevi salvo che per un determinato periodo di tempo, limitando il diritto, in teoria costituzionalmente garantito, del proprietario di affittare liberamente il proprio immobile acquistato, spesso e volentieri, con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici. Queste norme in realtà non risolvono tali problematiche dettate prioritariamente dall'assenza di adeguate politiche abitative e urbanistiche che vincolino i Comuni a

prevedere, nei piani strutturali comunali, progetti organici di edilizia sociale pubblica convenzionata e criteri incentivanti, sia di natura fiscale che tecnica, per l'edilizia privata, mentre, al contrario, tali disposizioni creano disincentivi per i cittadini nel mettere a disposizione immobili per finalità turistiche allontanando gli investitori dal mercato immobiliare nazionale oltre, purtroppo, a favorire dinamiche poco virtuose finalizzate ad un loro aggiramento.

Gli attuali modelli economici e sociali ci indicano chiaramente l'esigenza, per il nostro sistema Paese, di rappresentare alla massa potenziale dei turisti stranieri e italiani un'offerta che deve essere la più variegata possibile. Limitare l'accoglienza turistica a discapito di nuovi e diversi modelli di vivere il turismo non potrà che favorire i Paesi europei che sulla diversificazione dell'offerta hanno puntato da tempo. L'intero comparto dell'immobiliare guarda con preoccupazione a estemporanee prese di posizione, contrarie allo sviluppo della proprietà immobiliare, e dei servizi, anche e soprattutto con finalità turistiche, ad essa correlati, che rispondano alle moderne esigenze della comunità, sia nazionale che internazionale.

La materia è di estrema attualità ed è al centro del dibattito politico anche a seguito delle intenzioni del Ministro del Turismo Santanché di presentare, entro luglio, una proposta di legge avendo pubblicamente dichiarato di voler riordinare la normativa, che presenta "norme regionali e nazionali non omogenee", rilevando altresì come sia necessario tutelare i diritti acquisiti e come il target dell'offerta di case non sia sovrapponibile a quello del settore alberghiero per diversità di esigenze e aspirazioni. Al riguardo è stato istituito, anche su richiesta della nostra Federazione, un tavolo di lavoro presso il Ministero del Turismo con le principali organizzazioni sindacali del settore, tra cui la nostra (unica in rappresentanza del settore dell'intermediazione immobiliare), con la finalità di avviare un percorso di confronto e condivisione tramite l'ascolto delle categorie per giungere ad un'armonizzazione della normativa di riferimento. Sono già stati realizzati due incontri, il 23 marzo e il 6 giugno, e, ad oggi, si sta lavorando ad una bozza del disegno di legge che ancora non ci soddisfa.

Come Fiaip abbiamo proposto, ed è presente nel testo attuale, la previsione di un unico codice identificativo nazionale (CIN) per ogni immobile oggetto di locazione turistica, in sostituzione dei vari codici identificativi regionali (CIR), ma, nell'ottica della semplificazione e digitalizzazione delle procedure e dell'armonizzazione dei processi, sarà necessario specificare normativamente come il previsto inserimento nella costituenda banca dati nazionale dei dati e delle informazioni relative alla locazione, debba sostituire tutti i ripetuti identici adempimenti attualmente richiesti dalle altre banche dati (Questura, Regione, Comune, Agenzia delle entrate ecc.). Sarà la banca dati nazionale a condividere digitalmente tali informazioni con le altre banche dati in piena linea e coerenza con l'art. 43 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 che testualmente recita: "*Le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni...*".

Abbiamo inoltre manifestato l'inefficacia e la ferma contrarietà circa l'introduzione di limiti temporali, sia minimi che massimi, al diritto di locare liberamente il proprio immobile, quali disposizioni discriminatorie, liberticide e di dubbia costituzionalità, e,

che, andrebbero ad alimentare, di certo, forme di evasione fiscale e di illegalità varie. Su questi presupposti collaboreremo con il Governo rimanendo convintamente fermi che, per garantire la massima legalità nel settore senza lederne l'attrattività, sia necessario prevedere poche, chiare e semplici regole, elevate sanzioni in caso di non rispetto e intensificare i controlli che saranno, appunto, facilitati dalla chiarezza, dalla snellezza e dall'uniformità normativa in piena coerenza con le finalità del disegno di legge in oggetto.



# ESTATE 2023: È L'ANNO DELL'ITALIA!

## BOOM DI TURISTI IN ARRIVO

*Gli affitti brevi ad uso turistico crescono del +10% rispetto al 2022  
In aumento +20% l'intermediato dagli agenti immobiliari professionali*

“Quest’anno in Italia è previsto uno straordinario boom di turisti, ma, per accoglierli tutti, sarà decisivo, al fine di ampliare l’offerta turistica nel nostro Paese, favorire le locazioni turistiche a conferma di come tale settore rappresenti, sempre di più, una strategica e potente risorsa per l’economia locale e Nazionale. A sostenerlo è il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** che nei giorni scorsi a Roma ha illustrato ai giornalisti il **Report immobiliare turistico della Fiaip** e le **previsioni di mercato per l’Estate 2023**, insieme ad un Focus sull’Emilia-Romagna e su come stanno rispondendo i territori della Romagna recentemente colpiti dalla tragica alluvione. Il **mercato delle locazioni turistiche** si conferma essere un settore sempre più strategico per la crescita del turismo e dell’economia in Italia. È ciò che emerge chiaramente dal **Report Immobiliare Nazionale Fiaip sulle locazioni brevi ad uso turistico delle principali località Italiane**, presentato a Roma presso la Sala Conferenze dell’**Associazione Stampa Estera**. La formula degli **affitti brevi** ad uso turistico è in netto aumento. Si tratta di un fenomeno destinato a crescere ancora nel 2023, in quanto il turismo interno e internazionale è destinato ad aumentare in molte località turistiche marine e montane oltre che nelle città d’arte, sedi privilegiate di fie-

re ed eventi, dove assistiamo ad una destagionalizzazione marcata. Famiglie con figli, giovani, gruppi di amici meno legati ad orari preferiscono formule più agili che solo la ricettività extralberghiera dell'affitto breve è in grado di garantire. Il Report Fiaip è stato presentato da **Francesco La Commare** Presidente del Centro Studi Fiaip, **Marco Bettiol** Vicepresidente del Centro Studi Fiaip, **Leonardo Piccoli** Vicepresidente Nazionale Fiaip con delega al settore Turistico, e commentato dal Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini** e dalla **Senatrice Francesca Tubetti**, relatrice del provvedimento sul *Regolamento Europeo* in materia di affitti turistici presso la Commissione IV delle Politiche Europee e attuale componente della VI e VIII Commissione al Senato.

In Italia nel 2022 sono state **circa 278.000 le seconde case compravendute (+24% rispetto al 2021)** e le proiezioni indicano per il 2023 un incremento di un ulteriore 10% circa in quanto l'acquisto avviene prevalentemente non accedendo al credito ma tramite la liquidità proveniente dai risparmi accumulati. Infatti, si prevede che la crescita dei tassi di interesse dei mutui divenuti più onerosi per le famiglie interesserà prevalentemente l'acquisto della prima casa, quale segmento già dal 2022 in calo del 3,4% rispetto al 2021. Aumentano i **contratti di locazione breve ad uso turistico (+10% rispetto alla stagione estiva 2021)** sia per l'ottima redditività, infatti, i **rendimenti medi lordi (tra 5-8% in media nel 2022)** offrono ai proprietari/locatori maggiori soddisfazioni rispetto alla locazione ordinaria, sia per le maggiori tutele contro il rischio di mancato pagamento o di mancata restituzione dell'immobile, praticamente assenti nella locazione turistica. Così come i **canoni di locazione turistica** hanno registrato un aumento rispetto al 2021 del **+8%**. Stimata per il 2023 una **crescita di un +15% rispetto all'estate 2022 del numero dei contratti di locazione breve con finalità turistica**. Si conferma la crescita di coloro che hanno scelto o sceglieranno per la propria vacanza forme di ricettività extra-alberghiera in particolare la locazione di ampie case indipendenti di medio/grandi dimensioni ovvero ampi appartamenti preferibilmente con ingresso autonomo, aspetto che evidenzia quanto, la locazione turistica, non rappresenti necessariamente una scelta di natura economica ma principalmente il desiderio di vivere un'esperienza diversa, alternativa rispetto a quanto offerto dalle strutture ricettive tradizionali.

I **valori dei canoni di locazione** sono previsti in crescita per il terzo anno consecutivo (**+12% rispetto all'estate 2022**), dettati prioritariamente dall'aumento dei costi energetici e dall'inflazione oltre che da un consistente aumento della "domanda" generando un **rendimento lordo medio** per l'imminente stagione estiva stimato **tra il 6% e il 9% in aumento rispetto al 2022**. I **flussi turistici** crescono in maniera significativa registrando nei primi mesi del 2023 **oltre il 10%** in più rispetto all'anno precedente (443 mln rispetto ai 402 mln del 2022) confermando la ripresa del settore turistico in Italia, con una crescita esponenziale sia delle **presenze di stranieri + 65%** che domestiche +28%. Infine dal Report emerge l'aumento del **+ 20%** di **intermediato e gestito di locazioni brevi ad uso turistico da parte degli agenti immobiliari professionali** che diventano sempre più centrali quale punto di riferimento per il cittadino-turista in quanto garanzia di utile consulenza e soprattutto di legalità anche in relazione alla

riscossione e versamento delle ritenute d'acconto e dell'imposta di soggiorno e quindi figura di garanzia contro le varie forme di evasione fiscale e abusivismo che da sempre minano il mercato immobiliare.

"Il Report conferma un mercato immobiliare turistico sempre più dinamico - dichiara il Presidente del Centro Studi Fiaip **Francesco La Commare** - registrando un deciso aumento sia del numero delle locazioni turistiche che delle compravendite di seconde case, queste ultime spesso e volentieri destinate ad affitti brevi, scelta dettata, a differenza della locazione ordinaria, da rendimenti elevati e sicuri e dell'assenza dei rischi di morosità o di mancata restituzione dell'immobile". "Significativo registrare - sottolinea il Vicepresidente del Centro Studi **Marco Bettiol** - il costante e crescente aumento di locazioni turistiche intermedie e gestite dalle agenzie immobiliari a conferma della sempre maggiore centralità e utilità, sia per i proprietari che per i vacanzieri, dei servizi di consulenza e assistenza erogati dagli intermediari professionali, oltre che opportuna garanzia di trasparenza e legalità nell'adempimento degli innumerevoli aspetti burocratici e normativi connessi alla locazione".

"Anche questa estate il turista, sia italiano che straniero, - commenta **Leonardo Piccoli** Vicepresidente Nazionale Fiaip con delega al settore Turistico - opterà, anzi ancora di più, per la locazione turistica, non tanto per motivi di risparmio economico, ma spinto dal desiderio di vivere un'esperienza diversa, di maggiore autonomia e libertà, con l'intenzione di trascorrere una vacanza più dinamica, a discapito di alcuni servizi, confermando come il segmento delle locazioni turistiche non rappresenti una forma di ricettività concorrenziale ma alternativa, o meglio complementare, rispetto alle strutture ricettive tradizionali ampliando l'offerta turistica Nazionale con benefici trasversali per il mercato e per il Paese". "In Parlamento stiamo lavorando - commenta la Senatrice **Francesca Tubetti** - alla definizione di un Regolamento Europeo che uniformi e semplifichi la raccolta di dati e informazioni sulle locazioni turistiche al fine di consentire agli Stati membri di adottare le migliori scelte politiche in materia. Il settore degli affitti turistici è sempre più importante per l'economia nazionale ma necessita, e su questo sta lavorando il Governo, di un riordino dell'attuale caos normativo affinché vi sia una normativa chiara che faciliti il rispetto della legalità e favorisca la massima trasparenza a tutela della collettività e nell'interesse del sistema Paese". "Fiaip sta lavorando al "Tavolo" istituito presso il Ministero del Turismo - sottolinea il Presidente della Federazione **Gian Battista Baccarini** - per delineare un disegno di legge che metta realmente ordine in materia prevedendo poche e semplici regole orientate ad armonizzare le attuali procedure ed evitare gli attuali ripetuti adempimenti, ma - sarà determinante evitare disposizioni liberticide, sollecitate da alcune amministrazioni comunali e da una parte del mondo degli albergatori, ovvero evitare norme, così come sostenute e dichiarate pubblicamente di recente dallo stesso Ministro Santanchè, che introducano chiusure, divieti o limitazioni di qualunque genere al diritto di affittare liberamente il proprio immobile." (vmc)

**Guarda il video**

## AFFITTI BREVI: 13 ASSOCIAZIONI CHIEDONO AL GOVERNO DI NON METTERE DIVIETI E LIMITAZIONI ALLE LOCAZIONI AD USO TURISTICO

a cura di **Giorgio Spaziani Testa**, Presidente Confedilizia



***“Le persone rispondono agli incentivi: i divieti li aggirano”***

Lo scorso 23 marzo il Ministro del turismo, Daniela Santanché, ha invitato a un confronto sul tema dei cosiddetti “affitti brevi” una serie di associazioni variamente interessate al fenomeno (tra le quali la Confedilizia e la Fiaip.). Al termine dell’incontro, il Ministro ha diffuso un comunicato stampa nel quale ha dichiarato: “Obiettivo di questo tavolo è quello di avviare un percorso di confronto e condivisione tramite l’ascolto delle categorie. Un momento fondamentale di partecipazione per individuare le azioni e le scelte da intraprendere per giungere a un’armonizzazione della normativa di riferimento”.

Qualche giorno dopo, l’11 aprile, ben 13 delle organizzazioni che avevano partecipato alla riunione (la quasi totalità di esse) hanno trasmesso al Ministro un documento che proprio sull’esigenza di un’armonizzazione della normativa esistente, e non di un suo ampliamento, si fonda. E del resto in questi termini erano state pressoché tutte le opinioni espresse il 23 marzo. In effetti, non di ulteriore regolamentazione vi è bisogno (men che meno di tipo restrittivo della libertà economica e del diritto di proprietà, come nel caso di eventuali limiti al numero di notti o di unità immobiliari locate), bensì di una semplificazione di quella esistente: copiosa, ricorrente e persino contraddittoria, vista la coesistenza di normative nazionali, regionali e persino comunali.

Nel documento delle 13 associazioni (tra le quali la Confedilizia e la Fiaip) si poneva motivatamente in dubbio anche la diffusa, ma non per questo fondata, affermazione secondo la quale gli affitti brevi sarebbero la causa dello spopolamento dei centri storici (per alcuni addirittura l’unica!). I dati relativi a Venezia, dove i residenti della città antica sono in costante calo dagli anni Cinquanta, sono, da questo punto di vista, emblematici. Ma tant’è. Nel mese di giugno, il Ministro Santanché ha diffuso una bozza di disegno di legge intitolata “Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche”. L’intento del Ministero è indicato nell’articolo 1 del provvedimento: “Fornire una

disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovra-dimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento". In sostanza, se ben comprendiamo, si vorrebbero far giungere meno turisti nelle nostre città e avere più residenti nei centri storici. La prima finalità è opinabile. La seconda è piuttosto strana, visto che il Ministro ha ribadito più volte (e noi condividiamo) che non sono gli "affitti brevi" la causa dello spopolamento dei centri storici.

**Circa l'oggetto della regolamentazione, il testo non è dei più chiari.** Si legge nell'articolo 2 che "per 'locazione per finalità turistiche' si intende il contratto di locazione con scopo turistico, quale vacanza, lavoro o altro motivo...". Turismo ma anche altro, insomma.

**L'articolo 3 va nella giusta direzione,** iniziando a semplificare, con un "codice identificativo nazionale" sostitutivo dei diversi codici stabiliti a livello regionale, l'attuale congerie di adempimenti burocratici.

**Il fulcro del provvedimento, però, è nell'articolo 4,** che ha una rubrica che non lascia spazio ad equivoci: "Limitazioni delle locazioni per finalità turistiche". E dove si stabilisce che, "a pena di nullità", la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche non possa essere inferiore a due notti, "fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli". Tutto ciò, "obbligatoriamente" in caso di immobili presenti nei centri storici delle città metropolitane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia) e, a discrezione delle amministrazioni locali, in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione). Difficile commentare, se non si ha neppure chiaro quale sia lo scopo dell'ennesima normativa sul tema. Quel che è certo è che **si tratterebbe di una grave limitazione del diritto di proprietà, di assai dubbia costituzionalità, e di una misura concettualmente sbagliata,** non essendo con i divieti che si governano i fenomeni, bensì con gli incentivi. Oltretutto, determinerebbe inevitabilmente un aumento dei prezzi di alberghi e simili (già esplosi dopo la pandemia) e un dirottamento dei turisti su Paesi diversi dall'Italia, con nocumento per la nostra economia.

Va aggiunta, poi, una precisazione che non farà piacere ai tanti orecchianti che intervengono ogni giorno per invocare "regolamentazione": qualora fosse approvata la bozza del Ministero, sarebbero limitate le locazioni brevi ma proseguirebbero indisturbate altre forme di ospitalità in appartamento quali affittacamere, *bed and breakfast* e case vacanza. Qual è la logica?

Ciò detto, come accennato sopra, vi è qualcosa che il Governo potrebbe fare qualora desiderasse favorire una riduzione del numero di appartamenti destinati alla locazione breve (che, peraltro, non è solo turistica, soddisfacendo molte altre esigenze abitative di natura temporanea, riguardanti lavoratori, studenti, persone che assistono familiari ricoverati ecc.) a vantaggio dell'affitto di lunga durata: **incentivare l'attività "gradita" anziché vietare o limitare quella ritenuta troppo estesa** (che è invece lo spirito "punitivo" con il quale si è legiferato finora, evidentemente senza successo).

Le strade possono essere diverse, ma noi ne suggeriamo una, oltre a quella, sconta-

ta, di tutelare adeguatamente i diritti dei locatori (da ultimo calpestati attraverso un blocco degli sfratti durato quasi due anni, che ha lasciato il segno su molti proprietari): **introdurre un regime di tassazione zero (né imposte sui redditi né Imu) per tutta la durata delle locazioni di lungo periodo, se del caso limitatamente ai contratti cosiddetti "concordati", quelli a canone calmierato.**

Le persone rispondono agli incentivi: i divieti li aggirano. E avere un aumento del numero di appartamenti sfitti o affittati in nero sarebbe un danno per tutti.

Il resto dovrebbero farlo alcuni Sindaci, molto bravi a invocare vincoli per i proprietari privati ma molto meno a gestire in modo dignitoso il patrimonio edilizio loro affidato dai contribuenti, spesso volte inutilizzato, decadente o in mano a morosi e abusivi.

## TROPPI LUOGHI COMUNI SULLE LOCAZIONI BREVI IN ITALIA

a cura di **Dario Pileri**, **Presidente Pro.Local.Tur**



*“Con le limitazioni rischiamo di perdere quote importanti di mercato a favore di Spagna e Grecia”*

Sovraffollamento dei Centri Storici, diminuzione degli abitanti, scarsità di alloggi per studenti e mancanza di case a prezzi sostenibili per giovani coppie o residenti in genere sono tutte situazioni attribuite dai Sindaci alla locazione breve, un contratto di locazione che si caratterizza per la durata inferiore ai 30 giorni.

Ma è davvero così? Dobbiamo parlarci chiaro e questo significa sfatare i luoghi comuni. Per numerose e complesse ragioni i Centri Storici non sono più attrattivi per

le nuove famiglie, per chi ha bisogno di più spazio, soprattutto dopo la pandemia, per chi cerca ampi spazi all'aperto, il parcheggio sotto casa, l'ascensore e il confort di una casa più moderna. Forse anche la scellerata incombenza della direttiva “Case Green” di certo non indirizza gli acquirenti verso i Centri Storici. Poi le politiche dei Sindaci, a Roma per esempio, ZTL sempre più ampie e restrittive, assenza di spazi pedonali, assenza di spazi riservati alle biciclette, innumerevoli edifici abbandonati, occupazioni abusive, riconversione di edifici prima destinati ad uffici o caserme in hotel 5 stelle hanno finito per allontanare i pochi residenti rimasti a causa dell'invecchiamento generale della popolazione e dell'enorme problema della crescita demografica sottozero che ci portiamo avanti da parecchi anni. I centri storici, infatti, sono statisticamente le zone delle città con i residenti più anziani.

Le ragioni, quindi, sono le più variegata ma la colpa ultimamente è stata attribuita ad una sola situazione, quella dell'aumento del numero degli alloggi locati a breve termine. Problemi complessi che però la politica ritiene di poter risolvere con una soluzione semplice: vietare i contratti di locazione breve inferiori alle 2 notti. È di questi ultimi mesi, infatti, il tentativo di regolare il fenomeno degli affitti brevi. I buoni propositi del Ministro Santanchè, che ribadisce continuamente di considerare la proprietà privata sacra poi non si rispecchiano nel testo del DDL, che recentemente è stato presentato

alle nostre Associazioni che partecipano al Tavolo sugli affitti brevi istituito presso il Ministero del Turismo, e che impone limiti ai soggiorni minimi possibili nelle locazioni brevi. Il Ministro ci ha anche detto che la locazione breve risponde ad una domanda del mercato ma poi nei fatti vuole regalare i weekend agli albergatori come richiesto da Federalberghi, non curandosi del fatto che una scelta così regalerà piuttosto quote di mercato ai Paesi nostri concorrenti. Ma qui in Italia si sa, la concorrenza cede spesso il passo al protezionismo. **Rischiamo di perdere quote di mercato a favore di Spagna e Grecia** perché con le limitazioni che verranno introdotte avremo meno posti letto disponibili. Il Turismo è un mercato complesso, i turisti sono molto fluidi, seguono l'offerta di un volo low cost a prescindere dalla destinazione, spesso seguono il prezzo, non tutti sono dotti cultori dell'italianità come li vorrebbe chi scrive le regole. Se la nostra offerta complessiva come Paese dovesse diventare insufficiente rispetto ai nostri concorrenti cosa ne penserebbero i turisti?

## IL TURISMO SEMPRE PIÙ UNA RISORSA PER IL PAESE. LOCAZIONI BREVI PIÙ REDDITIZIE E PRIVE DI RISCHIO

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



***“Ben venga l’obbligo di un codice identificativo nazionale CIN per ogni immobile locato ad uso turistico”***

Il 2023, al netto di situazioni straordinarie non facilmente prevedibili, segnerà un dato importante per quanto attiene alle presenze turistiche nel Paese, che sono stimate in circa 443 milioni contro i 402 milioni del 2022. Presenze che disegneranno delle nuove geolocalizzazioni, sconfinando dalle località principali che tutti conosciamo per scoprire quei territori da troppo tempo dimenticati dal mercato immobiliare ed in tutto questo le locazioni brevi ad uso turistico saranno le protagoniste assolute.

I 350 borghi più belli d’Italia rappresentano il 6,1% della superficie totale e il 2,4% della popolazione, le presenze 2022 hanno superato i livelli del 2019 con un incremento del 13,7%. L’aumento significativo di compravendite di seconde case da parte degli italiani e non solo, passate dal 25,5% delle compravendite residenziali complessive del 1° trimestre 2021 al 37% del 4° trimestre 2022, confermano un comparto in continua crescita a cui gli italiani guardano con interesse sia per un uso personale ma soprattutto per una rendita patrimoniale.

Oggi i proprietari scelgono le locazioni brevi perché hanno una redditività netta elevata, sono prive del rischio di morosità e sono flessibili nella durata. Un fenomeno quello delle locazioni brevi che Fiaip sta monitorando costantemente anche perché molte strutture agenziali stanno offrendo servizi per questa attività locativa che non è soltanto turistica ma soddisfa anche una domanda di carattere sociale e lavorativo (circa il 30% del totale). Il comparto dell’extra alberghiero non è concorrenziale alle strutture alberghiere ma complementare per garantire una domanda sempre più eterogenea da parte dei visitatori. Siamo d’accordo nell’allineare le normative burocratiche che coinvolgono le gestioni delle locazioni brevi soprattutto per il fatto che le direttive sono demandate alle singole regioni. Ben venga, quindi l’obbligo di un codice identificativo nazionale CIN ad ogni immobile ad uso abitativo oggetto di locazione

per finalità turistiche. Un allineamento che possa garantire la semplicità della gestione ma soprattutto una legalità della stessa nell'interesse dell'intero sistema Paese. Questo segmento è una risorsa per l'economia locale e nazionale e non un settore da vessare e contrastare.

Fiaip, da sempre, con spirito costruttivo, collabora attivamente con il Governo facendo presente in maniera molto netta e determinata, quanto sia profondamente sbagliato aggiungere ulteriori regole al settore ma, al contrario, quanto sia necessario riordinare l'eccessiva, spesso ripetuta e confusa normazione esistente, semplificandola, così come proposto nel documento politico presentato assieme alla Consulta Nazionale del Turismo al Ministro Santanchè.

A ciò si aggiungono due fattori quali il cambiamento demografico che sta "spegnendo le luci di molte case", rendendole inutilizzate e dall'altra la constatazione, oramai trasversalmente oggettiva, di come le strutture ricettive tradizionali non riescano a soddisfare le crescenti richieste dei turisti ed ecco perché questo comparto sta diventando sempre più strategico per il sistema Paese. Il mercato immobiliare, infatti, non è delocalizzabile e disegna un territorio, in continua evoluzione e, in tale percorso, il comparto delle locazioni brevi, in particolare quelle turistiche, si stanno confermando avere un ruolo sempre più rilevante assieme a chi, come gli agenti immobiliari Fiaip, le intermedia e le gestisce professionalmente.

## CRESCITA SOSTENUTA IN TUTT'ITALIA DELLE LOCAZIONI AD USO TURISTICO

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



Se pensiamo alla nostra bella Italia, vediamo un Paese in salute ed attrattivo, non solo per i nostri connazionali, ma soprattutto per i turisti stranieri. Questo dato è confortato dal sondaggio che è stato proposto dal Centro Studi FIAIP alle agenzie immobiliari associate a Fiaip che si è dimostrato un campione significativo sia per il settore della compravendita sia delle locazioni turistiche.

Il dato comparato ha evidenziato che il trend positivo post pandemico è confermato per il 2022 e le proiezioni 2023 attestano un andamento di mercato stabile anche per la stagione in corso. Per quanto concerne i dati delle compravendite di seconde case, il Centro Studi Fiaip ha voluto quest'anno nel Report immobiliare Turistico de-

finire il campione in sei tipologie di area: Mare, Borghi, Città d'Arte, Isole, Campagna, Montagna e Laghi. Il 2022 ha visto l'incremento del numero delle compravendite di seconde case del 24%, per il 2023 il dato risulta stabile, i clienti preferiscono acquistare principalmente al mare per il 72% degli intervistati, a seguire le città d'arte.

Per le locazioni turistiche, il dato emerso conferma la proiezione già anticipata dal Centro Studi Fiaip nell'autunno 2022: una tendenza positiva sia per il numero degli immobili messi a disposizione dei turisti sia per l'aumento della qualità dell'offerta. Se da un lato il turista nelle città d'arte permane nell'abitazione circa due notti, sulle coste, montagna e laghi il soggiorno medio è di una settimana e l'appartamento rimane la scelta principe per le famiglie.

Il campione di agenti immobiliari intervistati dalla Fiaip ci fotografa come il trilocale sia la tipologia preferita anche se, indistintamente, la qualità dell'abitazione e la posizione indirizza, in maniera primaria, la scelta. I dati e, soprattutto, il riscontro degli agenti intervistati e che lavorano nel settore delle compravendite delle seconde case e delle locazioni turistiche delineano infine una stagione 2023 all'insegna dell'ottimismo, il tutto avvalorato anche dall'incremento delle transazioni dei turisti stranieri che sono ritornati in massa a frequentare il bel Paese, affascinati non solo dalla storia ma anche dallo stile e qualità di vita.



# IL GOVERNO SCOMMETTE SUL “PIANO CASA”

PER AMMODERNARE L'ITALIA



**Il Viceministro Bignami al Consiglio Nazionale Fiaip: “Obiettivo del governo, un Piano casa entro fine anno per sviluppare nuove politiche abitative”**

**Piano Casa, rigenerazione urbana, Direttiva Ue ‘case green’, locazioni turistiche, PNRR, crediti Superbonus incagliati** e nuove proposte per far fronte al **caro affitti** universitari. Sono alcuni

dei tanti temi affrontati durante il **Consiglio Nazionale FIAIP** che si è tenuto il 12 e il 13 giugno all'**Auditorium Loyola**, presso la Pontificia Università Gregoriana di Roma.

Alla platea gremita di imprenditori ed agenti immobiliari provenienti da tutta Italia, di fronte a molti stakeholder ed esponenti istituzionali intervenuti alla due giorni, il Presidente Nazionale Fiaip **Gian Battista Baccarini**, ha detto: “In queste due giornate di lavoro affrontiamo una serie di tematiche principale all’ordine del giorno nel confronto tra Fiaip e l’esecutivo. Per l’efficientamento energetico proponiamo di mantenere lo sconto in fattura per gli interventi che riescono a ottenere un effettivo risparmio energetico immobiliare. Sulla direttiva energetica europea - ha aggiunto nella sua relazione introduttiva - abbiamo proposto tre correttivi che sono orientati ad accompa-

gnare il cittadino in questo processo di transizione ecologica immobiliare. In relazione al Pnrr abbiamo proposto di digitalizzare le procedure pubbliche di accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali per agevolare la circolazione regolare e virtuosa delle compravendite immobiliari in Italia. In ultimo - ha concluso - affrontiamo nuovamente il tema delle locazioni turistiche: bisogna far sì che gli affitti turistici siano valutati e considerati come una forma di ricettività complementare”.

In apertura dei lavori è intervenuto dopo il Presidente Fiaip il Viceministro alle Infrastrutture e ai Trasporti **Galeazzo Bignami**, che ha definito la Fiaip - Federazione Italia Agenti Immobiliari Professionali un “interlocutore importante e autorevole che rappresenta un’organizzazione seria che traccia sempre nuove politiche abitative per le città, il Paese e le Regioni”. “Il Governo ritiene che il **Piano Casa** sia uno strumento fondamentale per sviluppare politiche abitative utili nel rispondere alle esigenze e alle tensioni abitative e sviluppare una qualità dell’abitare che oggi riteniamo vada recuperata”. “Questo - è quanto ha spiegato il Viceministro alle Infrastrutture e ai Trasporti Galeazzo Bignami, a margine del consiglio nazionale della Fiaip - in ragione di politiche vecchie e antiche che hanno sempre mancato di una visione strategica che per il Governo Meloni invece oggi è centrale. È per questo che il governo ritiene fondamentale avviare un Piano Casa. **L’obiettivo dell’esecutivo è quello di presentare il Piano Casa entro la fine dell’anno**”.

“Ci dicono - ha proseguito Bignami - che non bisogna consumare il suolo, non bisogna sviluppare la densità abitativa, non bisogna costruire di più, poi però si lamentano che non ci sono case, credendo che il mercato si regoli sulla base delle loro stesse deduzioni. E se un governo cambia ogni 10-14 mesi non può fare nulla e le scelte strategiche vengono delegate alla burocrazia. Riteniamo di dover fare un Piano Casa per dare risposte di carattere sociale, ma anche per sviluppare quel bene alla proprietà privata che tutti dalla nostra Costituzione in poi hanno riconosciuto come centrale”. Quanto all’edilizia residenziale pubblica e il caro affitti, Bignami ha sottolineato come: “Fratelli d’Italia ritiene che la sussidiarietà orizzontale sia uno strumento mediante il quale dare risposte vere e concrete. “Bisogna saper dare riscontro mediante gli strumenti pubblici che hanno bisogno di tempi per essere dispiegati, ma anche attivando degli strumenti privati di collaborazione con coloro che sono titolari di beni immobiliari giocando un ruolo di dialogo al fine di dare soddisfazione a quelle esigenze abitative”, ha concluso.

Nel corso dei lavori si è anche parlato approfonditamente del tema della **transizione ecologica immobiliare**, rispetto al **decreto blocca cessioni** e alla **direttiva energetica Ue “case green”**, oltre che degli ultimi sviluppi sul tema delle incompatibilità, dell’emendamento sul compenso in atto pubblico e della situazione relativa all’attivazione del servizio di consultazione online delle planimetrie catastali, il tutto finalizzato alla crescita e allo sviluppo delle *agenzie immobiliari multidisciplinari phigital*. Tra i relatori presenti, l’eurodeputata **Isabella Tovaglieri**, componente della commissione Itre (Industria, ricerca ed energia). Tovaglieri ha evidenziato che “se vogliamo vivere in un ambiente più pulito dobbiamo ridurre le emissioni e se è vero che gli immobili sono responsabili per il 40% delle emissioni di CO2 in atmosfera è evidente che si

debba intervenire in maniera significativa. Quello che non possiamo accettare come italiani ed europei sono le tempistiche, le modalità e la mancanza di considerazione della specificità del nostro patrimonio immobiliare". Inoltre, in una lettera inviata al Consiglio Nazionale Fiaip il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica **Gilberto Pichetto Fratin** ha sottolineato: "L'Italia non può condividere la posizione della Commissione europea - ancor meno l'irrigidimento del Parlamento Ue- perché i tempi e i costi necessari sarebbero insostenibili per lo Stato e le famiglie italiane. Vincoli così stringenti potrebbero determinare una sostanziale inapplicabilità della Direttiva, una completa vanificazione degli obiettivi green e avere una ricaduta svalutativa sul patrimonio immobiliare". "L'obiettivo - sottolinea il ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica Pichetto Fratin - è mantenere fede all'impegno per la decarbonizzazione, accompagnando il processo di efficientamento degli edifici con regole flessibili e una calendarizzazione ragionevole per ciascuno Stato." La professione di agente immobiliare e le sue normative sono inoltre state al centro del dibattito: "Stiamo lavorando per redigere una norma sugli agenti immobiliari. Si determinerà come svolgere l'attività professionale. Abbiamo una normativa che dice come divenire un agente immobiliare ma non abbiamo delle norme o delle regole che dicono come svolgere l'attività. Poi stiamo lavorando su degli indici di smartness di qualità ambientale per quello che riguarda le valutazioni immobiliari". Così il presidente del Centro Studi Fiaip, **Francesco La Commare**, a margine del consiglio nazionale della Federazione, analizzando il tema della professione dell'agente immobiliare e il suo sviluppo normativo. (vmc)

***Guarda il video***

## A BARI GLI STATI GENERALI DELL'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

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



***Fiaip si appresta ad incontrare gli agenti immobiliari.  
Un ricco programma di incontri e dibattiti nella tre giorni  
in Puglia***

L'appuntamento tanto atteso è oramai prossimo, tra poco meno di tre mesi Fiaip tornerà ad incontrare i propri associati nella tradizionale **"Assemblea di Metà Mandato"**, che si svolgerà a Bari dal 5 al 7 ottobre. Tuttavia, visto l'importante numero di partecipanti che già hanno manifestato la loro presenza, l'entusiasmo che questo evento sta suscitando ed il programma, foriero di intensità e qualità, ci apprestiamo a vivere una tre giorni che può essere definita come **"Gli Stati Generali**

**dell'Immobiliare"**.

Tutti noi ci auguriamo che la tre giorni in terra pugliese sia un momento ricco di confronti, dibattiti, idee e visioni sul futuro della nostra categoria, su quale ruolo dovrà interpretare l'agente immobiliare di domani e quali debbano essere le prerogative per una Federazione che, impersonando sempre più il ruolo di guida del comparto, dovrà intercettare le nuove sfide del settore, anticipando le risposte a quegli inevitabili cambiamenti insiti nel mercato e nella nostra professione. Insomma, a Bari avremo la possibilità di scrivere anche noi, fatte le debite proporzioni, i nostri *cahiers de doléances*! Consapevoli, come siamo, che il cambiamento nella società è perpetuo, che è impossibile fermarlo ma è certamente necessario conoscerlo, interpretarlo e saperlo indirizzare.

Il mercato immobiliare è cambiato, il 2008 è stato davvero l'anno che ha sancito, non solo l'inizio della più grave crisi del comparto immobiliare italiano, ma anche il principio del cambiamento. Da qualche tempo la logica tradizionale che vuole il prezzo di un'abitazione legato quasi esclusivamente alla sua location è ormai superata, sostituita da un più razionale rapporto tra valore e qualità del costruito. Oggi ci sono fattori come comfort, innovazione ed efficienza energetica che innalzano il prezzo di una casa. L'agente immobiliare, nel suo essere imprenditore e professionista, si trova a

confrontarsi con la digitalizzazione, inevitabilmente presente nel settore. Ed alcune delle tecniche e tecnologie che oggi si stanno sviluppando potranno in futuro determinare ulteriormente il cambio del mercato, senza dimenticare però che la figura dell'agente immobiliare è imprescindibile nella società di oggi, più ancora di quanto non lo fosse in passato. La pandemia ha portato molte persone a ricredersi circa l'idea che il settore immobiliare sia un business dove le relazioni non sono fondamentali. Questo, invece, è un settore che trae giovamento dalla tecnologia, ma quest'ultima non ha sostituito, e non sostituirà, la figura dell'agente, potrà solamente migliorare il servizio che gli agenti offrono. E la costante costruzione della propria attività porta con sé il bisogno di aggiungere quotidianamente contatti al database, che altrimenti, con il tempo, tenderebbe a divenire obsoleto; bisogna invece tenerlo aggiornato, continuando sempre a sviluppare nuove relazioni attraverso la lead generation.

## TOP SCORER SCOMMETTE SU DIGITALIZZAZIONE E 'TRASFORMAZIONE GREEN' DELLE AGENZIE IMMOBILIARI

a cura di **Alessandro Bonucci**, General Manager Business Strategic Planner Auxilia Finance



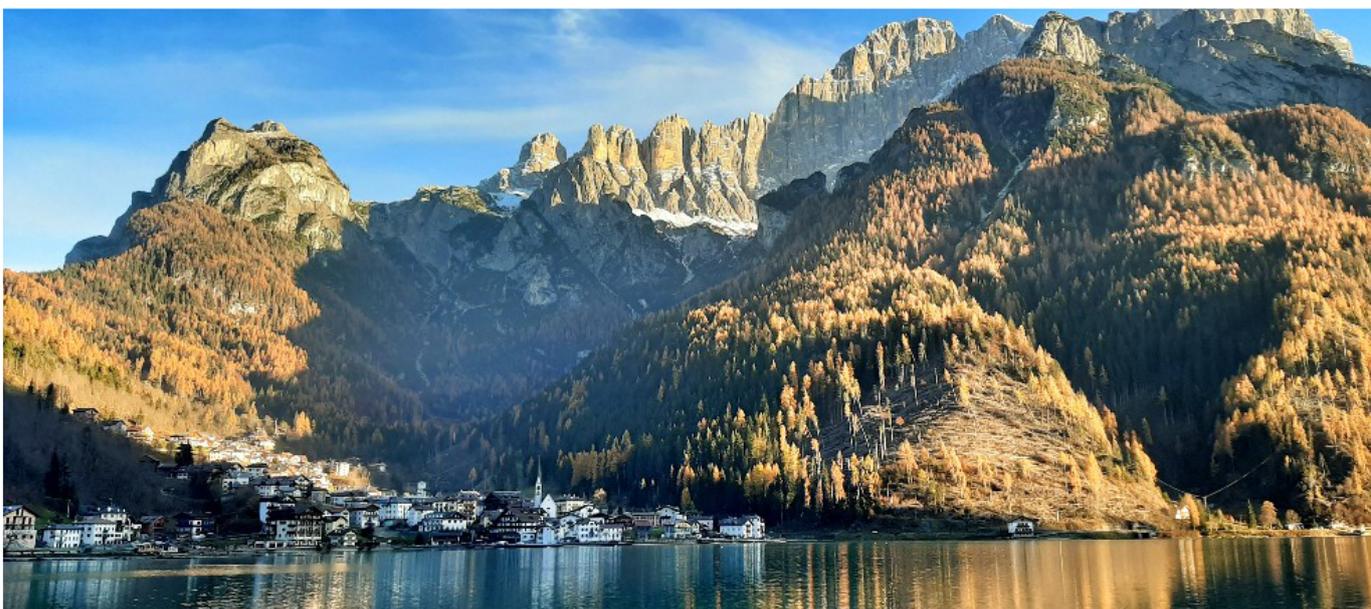
*“Facciamo crescere con nuovi strumenti digitali un nuovo modello di agenzia multidisciplinare”*

Siamo partiti, ormai da qualche mese, in tutt'Italia, con il progetto **Top Scorer** con l'obiettivo di promuovere un percorso di conoscenza orizzontale, focalizzato sul confronto e sulla soluzione delle esigenze dei servizi offerti dalle aziende di proprietà della Fiaip. Ad oggi, abbiamo organizzato 57 incontri in cui ci siamo confrontati con circa 800 agenti immobiliari professionali, capi area di Auxilia Finance, nonché una serie di responsabili di Gruppo e consulenti di Auxilia Finance. Questa è stata una miscela perfetta di competenze e professionalità.

Ogni incontro si è trasformato in un'esperienza straordinaria, in cui abbiamo avuto l'opportunità di ascoltare le esigenze dei professionisti che, in un mercato immobiliare e creditizio sempre più importante e selettivo, cercano soluzioni adeguate.

Abbiamo riconosciuto la necessità di acquisire ulteriori informazioni e competenze per offrire il meglio al cliente, un cliente diverso, che richiede un percorso condiviso di tutela verso l'investimento più importante della sua vita: l'acquisto di una casa. Abbiamo iniziato con la Prequalifica Creditizia, un passaggio indispensabile al giorno d'oggi per evitare che i clienti ricevano proposte finanziarie non in linea con le loro caratteristiche personali, tra cui la propensione all'indebitamento e la capacità di risparmio. La Prequalifica permette di fornire un'indicazione precisa di ciò che il cliente può ottenere in termini di credito, e spesso scopriamo che molte persone possono accedere a somme più consistenti di quanto pensassero. Oltre alla Prequalifica, abbiamo introdotto l'evoluzione rappresentata dalla Delibera vera e propria, che si traduce in un mutuo effettivamente spendibile, una somma già disponibile da utilizzare nel rispetto delle caratteristiche dell'operazione finanziaria. Questo rappresenta un grande vantaggio commerciale nelle trattative condotte dagli Agenti Immobiliari con i venditori. Nel formato **“Top Scorer”** abbiamo puntato su due elementi fondamentali per l'evoluzione della professione di Agente Immobiliare: la digitalizzazione e la tra-

sformazione Green all'interno delle Agenzie. La digitalizzazione sta avvenendo sempre di più grazie ai servizi offerti tramite il nostro portale di vendita, [www.simplyagent.it](http://www.simplyagent.it), dove sono disponibili servizi unici a condizioni esclusive. È importante sottolineare che le aziende selezionate per la gestione di questi servizi sono tra le migliori a livello nazionale ed europeo. La trasformazione Green si realizza attraverso l'uso oculato di strumenti che riducono lo spreco di tempo e carta, nonché l'uso di mezzi di trasporto. Ad esempio, grazie alla nostra Firma Digitale con video riconoscimento a distanza, facilitiamo un migliore svolgimento delle attività per tutti gli attori coinvolti, e offriamo ai clienti la possibilità di firmare comodamente e in sicurezza qualsiasi documento necessario. Fondamentalmente, attraverso gli incontri "Top Scorer", stiamo raccontando la presenza di un nuovo mercato, un territorio inesplorato, dove non dobbiamo fare più le cose in modo simile agli altri, ma in realtà dobbiamo scegliere in nostro percorso, come segno di distinzione dagli altri, che possa essere immediatamente percepito dai clienti.



# FIAIP VENETO

## MONTAGNA VENETA. MERCATO IMMOBILIARE CON VISTA SULLE OLIMPIADI

di **Giuliano Dal Magro**, delegato FIAIP Veneto al Turismo

Le case in montagna sembrano non risentire del calo del numero delle compravendite questo anche grazie al fatto che le seconde case in montagna godono di molti fattori che ne sostengono il mercato. Oltre agli sport invernali e allo sviluppo del cicloturismo grazie alle moderne E-bike contribuisce anche il desiderio, post pandemia ma ancora vivo, di uscire dalla città e tuffarsi nel verde e nell'aria pulita. Aiuta anche l'efficientamento tecnologico che permette di utilizzare gli immobili durante tutto l'anno per lo smart working.



Le richieste si soffermano su zone non troppo affollate e questo rende molto interessanti anche i piccoli paesi o le frazioni montane con la possibilità di riattivare, grazie all'arrivo di nuovi turisti, anche locali e attività commerciali che erano state abbandonate nel corso degli ultimi decenni. Negli ultimi anni va anche sottolineato con positività l'allungamento della stagionalità estiva che permette a chi decide di locare il proprio immobile di avere una redditività più marcata e una soddisfazione economica importante. Anche questo

spiega il fermento che si vede nel mercato immobiliare in montagna con clienti che sono certi di poter mettere a reddito il loro immobile per tutto l'anno complice un mercato degli affitti in costante crescita. Da due, tre anni la domanda ha ripreso slancio e questo è anche evidente dai dati: nel primo trimestre 2023 che ha visto in quasi tutti i territori un calo del numero delle compravendite in montagna le transazioni sono ancora in leggero aumento rispetto all'anno scorso.

Il trend di mercato positivo è trainato dalla crescita dell'inflazione. Per non perdere il proprio potere d'acquisto, infatti, sempre più consumatori decidono di investire nel bene rifugio per eccellenza: il mattone. La domanda si fissa su immobili nuovi o ristrutturati, con un'alta efficienza energetica, con una metratura tra i 75 e i 90 metri quadri possibilmente con autorimessa o posto auto esclusivo. Non sempre è possibile trovare nuove costruzioni perché questo tipo di mercato ha risentito dell'aumento dei prezzi delle materie prime che abbiamo riscontrato nell'ultimo periodo e che, seppur in calo oggi, lascia le imprese di costruzione alla finestra in attesa di ulteriori cali. Cortina D'Ampezzo in provincia di Belluno rimane la regina delle Dolomiti anche nel settore immobiliare e sta vivendo un periodo estremamente

interessante anche e soprattutto in vista delle Olimpiadi "Milano Cortina 2026". La regina si sta preparando all'evento mondiale con un profondo intervento che interessa viabilità, ricettività alberghiera e immobiliare.

Sono molti gli investitori, italiani ed esteri, che sono disposti a pagare cifre attorno ai 15mila euro al metro quadro per potersi garantire appartamenti nel centro di Cortina costruiti con le migliori tecnologie, attenti nel rispettare l'ambiente e pronti ad accogliere i turisti con viste mozzafiato. Non mancano dotazioni importanti che permettono di passare i giorni in montagna in assoluto comfort come palestre, angoli Spa e benessere, Ski Room, etc. In Veneto, oltre che alle mete già famose, si può puntare a una fascia di prezzo intermedia, che va da un minimo di 750 euro fino a un massimo di 3.200 euro, con una variazione che dipende dalla tipologia dell'immobile e dalle sue condizioni. La meta sicuramente più ambita in questa regione è Asiago ma sono cercate anche Gallio e Roana che hanno il vantaggio di offrire case in montagna a prezzi leggermente più contenuti. Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone d'età compresa tra 45 e 54 anni (34,1%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (27,3%) e tra 35 e 44 anni (18,8%).



# FIAIP TOSCANA

## IL TURISMO A FIRENZE

di **Maria C. Pollicina**, Presidente Provinciale Fiaip Firenze Pistoia

Firenze è senza dubbio una delle mete turistiche più ambite al mondo insieme ad altre importanti città Italiane quali Roma e Venezia. Ricca di fascino storico, culturale e artistico, la città è stata capace nel corso dei secoli di attrarre un numero sempre maggiore di turisti.

Ma grazie soprattutto alle nuove tecnologie e all'utilizzo di Internet con siti web appositamente dedicati, oltre al potenziamento delle infrastrutture che hanno consentito di accorciare notevolmente le distanze attraverso la realizzazione dell'alta velocità con i treni e l'arrivo di nuove compagnie aeree low cost che hanno abbattuto i costi dei voli, è stato possibile ampliare sensibilmente il ventaglio di turisti che ogni anno arrivano a

Firenze fino a raggiungere i numeri odierani ben superiori come presenze a quelli pre-pandemia.

Il turista a Firenze però non viene soltanto a passare una breve o lunga vacanza in albergo o in altre strutture ricettive per ammirare la bellezza dei monumenti: molti vengono anche per capire se è possibile trovare un immobile interessante e suggestivo da comprare per poter passare le meritate vacanze in un luogo magico, per poter disporre di un posto affascinante e confortato quando sarà il momento di andare in pensione, ma anche per farne fonte di reddito durante il resto dell'anno. Non è così insolito infatti che dopo uno o più periodi di utilizzo, spesso, decidano di affittarlo per brevi periodi. Le persone

che acquistano di solito sono stranieri, di estrazione sociale alta e altissima, sicuramente professionisti, manager, dirigenti di grandi aziende, di età media o prossimi alla pensione. Arrivati nel capoluogo toscano per motivi di studio - c'è l'Università Americana e quella Europea oltre alla prestigiosa Università degli Studi di Firenze - oppure per motivi di lavoro - ci sono tante multinazionali o società che propongono ai loro dirigenti periodi di lavoro in città per formare sul posto quelli che poi diventeranno i manager locali - o venuti a suo tempo per una vacanza, ne sono rimasti così affascinati da scatenare in loro il desiderio di poter possedere un'immobile immerso nell'arte e nella cultura.

I luoghi più gettonati sicuramente sono il Centro storico, area Patrimonio Mondiale UNESCO, l'Oltrarno, la cerchia dei viali ma anche le colline di Settignano, conosciute oltre che per la bellezza ed il panorama anche per i personaggi illustri che vi hanno dimorato nei secoli in storiche e prestigiose ville. In queste

colline si ricerca un angolo di pace e di tranquillità rispetto a quello che può essere il caos della città. Gli stranieri acquistano di solito immobili di target medio alto/altissimo, generalmente appartamenti di lusso, affrescati, che trasudano storia, in bei palazzi del centro e magari con vista Duomo. Acquistano appartamenti in ville storiche con panorami mozzafiato ma anche immobili più piccoli e caratteristici quali porzioni di coloniche con travi a vista e pavimenti in cotto. Molti provengono da Stati Uniti e Canada, ma numerosi sono anche quelli che arrivano dall'Europa in particolare dal Nord e dalla Germania. Questi ultimi volgono il proprio interesse soprattutto verso le colline fiorentine e uscendo dal territorio comunale la loro meta più ambita resta comunque il meraviglioso Chianti.

Una grande bellezza quella di Firenze e dintorni sulla quale non tramonterà mai il sole e che da qui agli anni a venire rimarrà il sogno e l'ambizione di tantissime persone di poterci un giorno abitare.

## L'ERA SOCIALE: IL NUOVO STRUMENTO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI PER PROMUOVERE AFFITTI TURISTICI E VENDITE DI SECONDE CASE

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

Negli ultimi anni, l'impatto dei social media sulla nostra società è stato straordinario. Oltre a rivoluzionare la comunicazione e l'interazione sociale, i social media hanno aperto nuove opportunità per una vasta gamma di settori, incluso quello immobiliare. Le agenzie immobiliari hanno colto l'importanza di utilizzare queste piattaforme per promuovere affitti turistici e vendite di seconde case. Grazie alla loro ampia portata e alla capacità di targeting, i social media si sono

trasformati in un potente strumento di marketing per l'industria immobiliare. In questo articolo, esploreremo come le agenzie immobiliari stanno sfruttando i social media per raggiungere il loro pubblico di riferimento e ottenere risultati straordinari.

**La forza della visibilità** - Una delle principali ragioni per cui le agenzie immobiliari si affidano ai social media è la possibilità di ottenere una maggiore visibilità. Con milioni di utenti attivi quotidianamente su piattaforme come Facebook, Instagram e Twitter, le agenzie possono raggiungere un pubblico molto più ampio rispetto ai tradizionali metodi di marketing. Le foto e i video di affitti turistici e seconde case con descrizioni accattivanti catturano l'attenzione degli utenti e li incoraggiano ad approfondire ulteriormente le offerte disponibili.

**1. Targeting preciso** - Una delle caratteristiche più potenti dei social media è la capacità di raggiungere un pubblico specifico attraverso il targeting. Le agenzie immobiliari possono definire parametri demografici, interessi e comportamenti per assicurarsi che i loro annunci raggiungano le perso-



ne giuste. Ad esempio, se un'agenzia immobiliare promuove una villa di lusso sul mare, può indirizzare gli annunci verso utenti che dimostrano interesse per viaggi di lusso, vacanze al mare o che hanno interagito con contenuti correlati in passato. Questo livello di precisione aumenta la probabilità di attirare potenziali acquirenti o locatari interessati.

## 2. Coinvolgimento e interazione - I

social media offrono anche un'opportunità unica per coinvolgere e interagire con il pubblico. Le agenzie immobiliari possono creare contenuti coinvolgenti come sondaggi, quiz o concorsi per aumentare l'interazione degli utenti. Questo coinvolgimento può portare a una maggiore consapevolezza del marchio e a un aumento delle possibilità di conversione. Inoltre, i social media consentono alle agenzie di rispondere prontamente alle domande o ai commenti degli utenti, creando un ambiente di comunicazione aperto e trasparente.

## 3. Testimonianze e recensioni: - La

fiducia è un elemento chiave nell'industria immobiliare. I potenziali acquirenti o locatari desiderano sentirsi sicuri delle loro decisioni. I social media offrono la possibilità di condividere testimonianze e recensioni positive da parte di clienti soddisfatti. Le agenzie immobiliari possono pubblicare storie di successo, video di testimonianze e commenti positivi, dimostrando così la qualità dei servizi offerti e creando fiducia nel pubblico,

in un ambito dove gli affitti e le compravendite di case vacanze tra privati possono celare specchietti per le alodole e truffe.

## 4. Tracking e analisi dei dati - L'utilizzo

dei social media consente alle agenzie immobiliari di tracciare e analizzare i dati delle campagne. Piattaforme come Facebook Business Manager offrono strumenti di analisi avanzati che forniscono informazioni sulle interazioni degli utenti, il coinvolgimento e le conversioni. Questi dati preziosi aiutano le agenzie a comprendere l'efficacia delle loro strategie di marketing sui social media e a fare eventuali aggiustamenti per ottimizzare i risultati.

Qual è la morale della storia? I social media si sono affermati come uno strumento essenziale per le agenzie immobiliari che desiderano promuovere affitti turistici e vendite di seconde case. Grazie alla vasta portata, al targeting preciso, all'interazione con il pubblico e alla possibilità di condividere testimonianze positive, i social media offrono un'opportunità senza precedenti per raggiungere potenziali acquirenti e locatari. L'analisi dei dati fornisce alle agenzie un'ulteriore conoscenza del loro pubblico e una chiara visione del successo delle loro strategie di marketing. In un mondo sempre più connesso, è imperativo per le agenzie immobiliari sfruttare appieno il potenziale dei social media per ottenere risultati brillanti nella promozione di affitti turistici e vendite di seconde case.

## CAREGIVING: AVVIATA UN'INDAGINE PER VALUTARE IL PESO DEL FENOMENO ALL'INTERNO DELLA FEDERAZIONE

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

Sono sempre di più i 'lavoratori caregiver', ovvero coloro che si fanno carico dei familiari non autosufficienti e che si trovano a dover impiegare tempo e denaro per l'assistenza, faticando a mantenere un livello di equilibrio famiglia-lavoro pari a quello degli altri. Essere il familiare di riferimento per la persona che si accudisce significa essere disposti a modificare la propria routine in funzione delle sue necessità, rendendosi disponibili nella maggior parte delle



ore quotidiane e tutta questa difficoltà di gestione si ripercuote spesso anche sul luogo di lavoro, dove i caregiver non riescono a dedicarsi completamente alla propria mansione.

Nell'ambito del progetto FIAIP Donna, si è pensato di impostare un'indagine rivolta alle associate, ma anche agli associati FIAIP, per capire in quale misura il fenomeno del cosiddetto *caregiving* sia presente all'interno della Federazione e quali siano gli impatti sull'attività lavorativa di coloro che sono costretti a farsi carico dell'assistenza e cura di figli piccoli, anziani o soggetti deboli ed al tempo stesso mandare avanti il lavoro in agenzia.

Dati ISTAT indicano che nel 2018 sono complessivamente 12 milioni 746 mila i caregiver familiari tra i 18 e i 64 anni (34,6%) che si prendono cura dei figli minori di 15 anni o di parenti malati, disabili o anziani. Secondo il 46esimo rapporto Censis, inoltre, il 70% dei caregiver sono donne di età compresa tra i 45 e i 55 anni,

che talvolta svolgono anche un lavoro fuori casa o che sono state costrette ad abbandonarlo – nel 60% dei casi

– per potersi dedicare a tempo pieno alla cura dei familiari.

La ricerca vuole costituire un primo passo per avere una base conoscitiva della realtà all'interno della Federazione che si porrebbe in questo modo in ascolto delle esigenze degli associati e delle associate, per iniziare a discutere del tema e far emergere anche even-



tuali proposte di aiuto a loro rivolto. Il sondaggio, al quale hanno già partecipato centinaia di associate/i,

permetterà di indagare il fenomeno, consentendoci di valutare con cognizione di causa possibili iniziative, anche attingendo alle opportunità offerte dall'attuale sistema di welfare. Tengo a specificare che la partecipazione al sondaggio online è in forma anonima e che le risposte saranno utilizzate solo per fini di ricerca.

## EBNAIP: DIRITTO CONTRATTUALE DEL LAVORATORE

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



Le quote di assistenza contrattuale sono dovute da tutte le imprese di mediazione immobiliare e creditizia in quanto, essendo parte economica del CCNL (Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro), vengono erogate prestazioni di welfare contrattuale che sono indispensabili a completare il trattamento economico e normativo del lavoratore.

Le prestazioni assicurate dalla bilateralità rappresentano un diritto contrattuale di ogni singolo lavoratore. L'azienda, aderendo alla bilateralità ed ottemperando ai relativi obblighi contributivi, assolve ogni suo obbligo in materia nei confronti dei lavoratori.

Obblighi contrattuali alternativi alla QSC

(Quota di Servizio Contrattuale).

Nel caso in cui il datore di lavoro non versi la QSC, il lavoratore ha diritto alla erogazione diretta da parte dell'azienda datrice di lavoro di prestazioni equivalenti a quelle erogate da EBNAIP (Ente Bilaterale Nazionale Agenti Immobiliari Professionali), anche per assistenza integrativa, oltre al risarcimento del danno. Le aziende che non versano la QSC sono quindi tenute ad erogare a ciascun lavoratore un importo forfetario pari al 2,40% della retribuzione mensile di fatto, da calcolarsi per 14 mensilità, garantendo al dipendente le prestazioni di assistenza sanitaria in alternativa all'EBNAIP. Tale importo, non è assorbibile e rappresenta un elemento aggiuntivo della retribuzione EAR (Elemento Aggiuntivo della Retribuzione) che incide su tutti gli istituti retributivi di legge e contrattuali, compresi quelli indiretti o differiti e il TFR (Trattamento di Fine Rapporto). Tale importo dovrà essere erogato con cadenza mensile e mantiene carattere aggiuntivo rispetto alle prestazioni dovute ad ogni singolo lavoratore.

Omissione parziale o totale dei versamenti.

Una volta effettuata l'adesione al CCNL con l'iscrizione al sito e/o una volta iniziati i versamenti, nell'ipotesi di successivi mancati versamenti della QSC, il datore di lavoro è tenuto a versare obbligato-

riamente all'EBNAIP gli importi arretrati non corrisposti, comprese le Quote Forfettarie non versate. In tale ipotesi, se sarà stata effettuata al lavoratore la ritenuta in busta paga pari allo 0,30% della retribuzione, il mancato versamento configura come inadempienza nei confronti del dipendente.

Pur aderendo al CCNL, nell'ipotesi della mancata registrazione del dipendente

e quindi del mancato versamento della QSC, il datore di lavoro è tenuto a versare al dipendente l'importo forfetario pari al 2,40% della retribuzione mensile di fatto.

Per maggiori informazioni è possibile consultare e scaricare la documentazione sul [sito](#).

## Brevi dal mercato

a cura di Il Sole 24 ORE

### **Nomisma, casa resta priorità per italiani, ma perdita potere acquisto**

Nonostante nel 2023 il clima di fiducia delle famiglie italiane abbia recepito i segnali positivi provenienti dall'aumento della produzione industriale e dagli interventi di sostegno varati dal Governo, la capacità reddituale delle famiglie lascia intravedere alcuni campanelli dall'allarme, con quasi la metà dei nuclei che dichiara che le disponibilità economiche sono appena sufficienti a far fronte alle spese primarie. È quanto emerge dall'Indagine sulle famiglie 2023 presentata da Nomisma all'interno del 16esimo rapporto sulla finanza per l'abitare e secondo cui la conseguenza della perdita di potere d'acquisto si traduce in una minore quota di famiglie che riesce a risparmiare (33,8% nel 2023) con impatti diretti sulle tendenze legate all'abitare, tra le quali l'acquisto di un'abitazione e la scelta di vivere in affitto. Nel complesso va però sottolineato, ancora una volta, il grande interesse degli italiani nei confronti della casa, visto che complessivamente sono circa 3,1 milioni le famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi. Considerando il segmento della locazione si assiste, invece, ad una flessione dei nuovi contratti dopo la forte ripresa nel 2022. Nello specifico, la quota di famiglie che ha fatto ricorso all'affitto di una o più abitazioni per un periodo superiore a 6 mesi è passata dal 5,6% nel 2022 al 5% nei primi mesi del 2023. 'La stretta monetaria messa in atto da Fed e BCE si scontra con un fabbisogno crescente di credito da parte

di chi si rivolge al mercato dell'acquisto della casa, costretto a fare i conti con la rigidità dei prezzi. Siamo in presenza di un indebolimento della domanda di acquisto destinato a riflettersi in un calo significativo delle compravendite, previsto da Nomisma nell'ordine del 14,6% su base annua', ha detto Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. Un ulteriore elemento di interesse che emerge dallo studio è riconducibile alla propensione all'indebitamento delle famiglie: Nomisma rileva che il 42,7% degli intervistati farebbe sicuramente ricorso al finanziamento per l'acquisto dell'abitazione, mentre il 35,2% si dice intenzionato con buona probabilità a ricorrere al credito.

### **Scenari Immobiliari: fondi +13% in 2022, patrimonio mondiale +19% a 4.450 mld**

La difficile congiuntura economica del 2022 non ha avuto conseguenze negative sul risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits, anzi le preoccupazioni derivanti dai costi dell'energia e dalle crisi politiche, hanno spinto gli investitori verso il 'mattoncino'. E' quanto emerge dal 42esimo rapporto sui fondi immobiliari in Italia e all'estero realizzato da Scenari Immobiliari, in collaborazione con lo Studio Casadei, e secondo cui a livello globale il patrimonio di fondi quotati, non quotati e reit continua ad aumentare e alla fine del 2022 ha raggiunto 4.450 miliardi di euro, con un incremento di oltre il 19% rispetto all'anno precedente. Anche l'Europa ha dimostrato una buona tenuta

del comparto: con 1.895 fondi e 270 reit operativi, il patrimonio complessivo nel 2022 è stato pari a 1.530 miliardi di euro, in crescita di oltre 7 punti percentuali. Se in Europa il fatturato è cresciuto del 3,5%, nei primi cinque Paesi (Regno Unito compreso) la variazione è stata di oltre il 10% con Germania, Inghilterra e Italia protagoniste della crescita. Nel nostro Paese, infatti, il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 615 fondi attivi nel 2022 è arrivato a 123 miliardi di euro, con un incremento di circa il 13% sul 2021. Il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto e il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre l'undici per cento: il Nav a fine 2022 ha raggiunto 105 miliardi, con un incremento del 10,2% sull'anno precedente e le previsioni per il 2023 sono per un incremento del Nav del 4,8% e del patrimonio di quasi il 6%, con il numero dei veicoli che potrebbe raggiungere le 635 unità. Il settore immobiliare 'sta dimostrando una notevole resilienza di fronte alla difficile situazione politico-economica che caratterizza questo momento storico', ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, sottolineando che 'nonostante le voci di crisi, il settore dei fondi continua ad essere resiliente e attrattivo per gli investitori italiani. Anche durante il Covid la tenuta dei canoni e dei valori è stata buona e non si sono verificati i problemi visti negli States'.

### **Immobiliare: Gabetti, in I trim mercato debole, ma trend decennale positivo**

Nel primo trimestre il mercato immobiliare italiano si è mosso a passo lento, ma il trend è positivo su base decennale. E' quanto emerge da un'analisi del Centro Studi Gabetti, esaminando anche i dati

dell'Agenzia delle Entrate e secondo cui nei primi tre mesi dell'anno le compravendite residenziali sono calate (a livello nazionale 166.745 transazioni, -8,3% rispetto allo stesso periodo del 2022). Anche le principali otto città segnano una variazione tendenziale annua negativa del -13% (-10,2% i comuni capoluogo e -7,4% i non capoluoghi). Gli andamenti, se comparati con lo stesso trimestre del 2022, sono negativi per tutte le città: Bologna -23,9%, Milano -22,9%, Roma -10,3%, Firenze -9,4%, Torino -7,1%, Napoli -7,0%, Genova -5,5%, Palermo -4,4%. A segnare una battuta d'arresto maggiore sono la città che nel corso del 2022 hanno visto la crescita maggiore delle quotazioni. 'In queste città', il combinato disposto tra valori elevati e tassi di interesse in crescita ha di fatto escluso dal mercato molti potenziali acquirenti che hanno riorientato la loro ricerca di acquisto nei comuni dell'hinterland urbano o nei comuni più piccoli', si legge. Se si considera l'andamento del primo trimestre degli ultimi 10 anni, però, la fotografia cambia sensibilmente: rispetto alla media delle compravendite dell'ultimo decennio, pari a 128.029 transazioni, il primo trimestre 2023 con 166.745 operazioni segna una crescita del 30% e si posiziona come il secondo miglior primo trimestre degli ultimi 10 anni, subito dopo quello record del 2022. Anche rispetto al primo trimestre 2021, che registrava 162.258 transazioni, quando il mercato residenziale era ripartito dopo i mesi di stop del 2020 e grazie ai driver che la stessa pandemia aveva generato (aumento del risparmio privato delle famiglie, bassi tassi di interesse, richiesta di spazi esterni, de-urbanizzazione), il primo trimestre 2023 segna una variazione positiva del 2,8%.

**UK: a maggio prezzi delle case stabili su mese, in calo dell'1% su anno**

A maggio i prezzi delle case nel Regno Unito sono rimasti stabili rispetto ad aprile quando sono scesi dello 0,4%, mentre rispetto a un anno fa sono scesi dell'1%, dopo essere saliti dello 0,1% il precedente mese, secondo i dati diffusi da Halifax. Questo è stato il primo calo annuale dei prezzi delle case da dicembre 2012 e riflette in gran parte un confronto con i forti prezzi delle case nello stesso periodo di un anno fa. I prezzi degli immobili sono ora diminuiti di circa 3.000 sterline negli ultimi 12 mesi e sono diminuiti di circa 7.500 sterline rispetto al picco di agosto. Ma i prezzi sono ancora in aumento di 5.000 sterline dalla fine dello scorso anno e di 25.000 sterline rispetto al livello di due anni fa, ha affermato Kim Kinnaird, direttore di Halifax Mortgages.

**Usa: +21,7% nuovi cantieri a maggio, +5,2% i permessi edilizi, sopra stime**

A maggio, i dati sui cantieri edili e i permessi edilizi, negli Stati Uniti, hanno registrato un andamento più che positivo. Secondo quanto riportato dal dipartimento del Commercio, l'indice che misura l'avvio di nuovi cantieri ha registrato un rialzo del 21,7% rispetto al mese precedente al tasso annualizzato di 1,631 milioni di unità; gli economisti aspettavano un ribasso a 1,39 milioni. Il dato di aprile è stato rivisto da +2,2% a -2,9%. I permessi per le costruzioni, che anticipano l'attività futura del settore edilizio, hanno registrato un dato in rialzo del 5,2% a 1,491 milioni di unità, contro stime per un dato in rialzo a 1,42 milioni.

**Mutui: Bankitalia, tasso soglia usura per i variabili balza al 10,76%**

La risalita dei tassi di interesse si riflet-

te, spingendoli al rialzo, sui tassi soglia usurari. Il dato emerge dalla rilevazione trimestrale della Banca d'Italia dei tassi effettivi globali medi, segnalati proprio ai fini della legge sull'usura. Il tasso soglia per i mutui a tasso variabile, valido per il terzo trimestre dell'anno, balza dalla tabella pubblicata da via Nazionale al 10,76% dal 9,66% indicato per il secondo trimestre. Il tasso soglia per i mutui a tasso fisso, invece, cresce al 10,72% dal 10,55% del trimestre precedente. Da segnalare l'incremento del tasso soglia per i prestiti contro cessione del quinto (stipendio e pensione): al 20,6% dal precedente 20,1%.

**Sisma 2016: Mps, plafond di 200 mln per interventi supersismabonus**

Il commissario alla ricostruzione delle aree del Centro Italia colpite dai terremoti del 2016-2017, Guido Castelli, e Banca Monte dei Paschi di Siena hanno firmato un protocollo d'intesa per riservare un plafond di 200 milioni di euro di crediti legati all'utilizzo del Supersismabonus 110% nei cantieri della ricostruzione localizzati in Abruzzo, Marche, Lazio e Umbria. Si legge in una nota congiunta. 'Il protocollo d'intesa - informa il comunicato - resterà in vigore fino al 31 dicembre 2025 e potrà contribuire al rilancio economico e sociale di quelle aree del centro Italia fortemente danneggiate dal terremoto'. La struttura commissariale ricorda che nelle quattro regioni del Centro Italia, fino al 2025 e' possibile la ricostruzione degli edifici privati cumulando il contributo pubblico post terremoto al beneficio fiscale (sia con cessione del credito che con sconto in fattura). 'Oggi - ha commentato il commissario Guido Castelli - e' stato compiuto un passo molto importante che

auspicio possa consentire il superamento dello stallo che, nell'ambito della ricostruzione privata, si è determinato a seguito del blocco del mercato degli acquisti dei crediti d'imposta'. 'Con questo accordo - ha sottolineato l'ad di Banca Mps Luigi Lovaglio - intendiamo dare un concreto supporto alle aree del Centro Italia ancora segnate dal terremoto del 2016'.

### **Immobiliare: Re Italy, impatto da inflazione e rialzo tassi, focus su nuove soluzioni**

Un'inflazione alta e tassi di interesse in aumento hanno ricadute anche negative sul settore immobiliare, che vive un rallentamento delle transazioni e sconta una minore capacità di spesa delle famiglie. È quanto è emerso durante uno dei panel organizzati nell'ambito del Re Italy Convention Day, la ventesima edizione del convegno sull'immobiliare organizzato da Monitorimmobiliare lo scorso 21 giugno a Palazzo Mezzanotte a Milano. 'Se guardiamo ai prossimi 18-24 mesi, risulta difficile leggere le dinamiche dell'inflazione senza legarle alle dinamiche dei titoli di stato e del Pil', perché rispetto agli anni scorsi 'lo scenario è molto differente con inflazione altissima, tassi più alti e un ridimensionamento del mondo degli investimenti alternativi, che diventa più selettivo e questo ha un impatto anche sul real estate', ha detto Giampiero Schiavo, amministratore delegato di Castello Sgr, sottolineando che 'nei prossimi 24 mesi, finché non si assesta la situazione, è difficile prevedere una ripresa a volumi di transazioni più alti'. A fare la differenza rispetto a precedenti periodi di inflazione alta è la velocità e la portata dei rialzi, cosa che sta avendo ricadute anche su un settore, come quello del real estate, che spesso

trae beneficio dall'andamento dei prezzi. 'Tendenzialmente l'inflazione ha un impatto positivo sul real estate, ma lo shock attuale, molto ampio e repentino, obbliga il mercato a porsi delle domande, soprattutto in termini di ricadute sui tenant e di maggiori difficoltà di questi ultimi ad affrontare i costi. A questo si aggiunge la maggiore immobilità del mercato, con un rallentamento delle transazioni. Un'asset class che ha accusato il colpo è stato il retail, soprattutto in location non primarie', ha aggiunto Raoul Ravara, managing director asset management di Hines Italy. Il ruolo degli operatori, quindi, deve anche essere trovare soluzioni percorribili, per spingere il mercato e gli investimenti. 'In un momento di mercato difficile, occorre trovare soluzioni per renderlo facile. Dobbiamo esaminare le tendenze e capire come adeguarci. Sul mercato ci sono 'ere geologiche' che si ripetono, anche per quanto riguarda l'andamento dell'inflazione e del costo del denaro: è vero che ci sono luci e ombre, ma gli operatori devono analizzare il quadro con la dovuta freddezza e trovare l'approccio più adeguato. Oggi c'è una grande attenzione alle asset class', ha spiegato Emanuele Caniggia, Ad di deA Capital Real Estate Sgr. In questo contesto di alta inflazione, può comunque esserci qualche spunto positivo per l'immobiliare, per esempio sul fronte commerciale, che ha la possibilità per registrare rendimenti più alti rispetto ad altre asset class. 'Dopo un 2022 molto brillante e un primo trimestre fiacco, si vede un rallentamento che probabilmente darà segnali di ripresa e ripartenza solo più avanti, quando si raggiungerà un plateau sui tassi. Il mercato dovrà spostarsi su investitori più specializzati e puntare su asset class come la logistica, con focus

su data center e high-end e bisognerà lavorare molto sul sottostante immobiliare', ha spiegato Alberto Lupi, Smd Fund Management di Kryalos Sgr.

### **Immobiliare: Dondi (Nomisma), ombre non dissipate, calo transazioni in Il trim**

Il mercato immobiliare italiano, nel secondo semestre, continua a essere caratterizzato da luci e ombre, con un rallentamento delle compravendite e le pressioni legate all'inflazione. 'Pensavamo che il quadro alla fine del primo semestre sarebbe stato piu' nitido, in realta' bisognerà attendere ancora qualche mese per vedere se i segnali che si intravedono si confermeranno', ha detto Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, sottolineando che 'il quadro lascia timori legati all'economia e non consente di dissipare i dubbi. Da un lato c'è fiducia, ma dall'altro le ombre non sono ancora scomparse. Quindi occorre mantenere una certa prudenza'. Parlando durante il Re Italy Convention Day, la ventesima edizione del convegno sull'immobiliare organizzato da Monitorimmobiliare lo scorso 21 giugno a Palazzo Mezzanotte a Milano, Dondi ha sottolineato che 'da un punto di vista economico, l'Italia rappresenta un piacevole inedito con una

crescita superiore agli altri Paesi e questo è positivo anche in termini di fiducia e competitività. Tuttavia, l'inflazione resta ancora molto alta, mostra una resistenza coriacea che rende difficile definire una prospettiva a medio termine. L'auspicio è che l'Italia possa confermare le previsioni e sovraperformare gli altri Paesi'. Da un punto di vista immobiliare, 'le difficoltà di accesso al credito e il rialzo dei tassi dei mutui hanno inevitabilmente un riflesso sul numero di compravendite, che sono rallentate nell'ultimo trimestre 2022 e nel primo del 2023 e verosimilmente proseguiranno anche nel secondo trimestre. Si va verso un fisiologico assestamento', ha detto Dondi. Anche il mercato della locazione si è fatto complesso, visto che, secondo l'Ad di Nomisma, 'gli equilibri sono cambiati e hanno favorito un incremento dei canoni che rende difficile per una parte delle famiglie affrontare i costi e il timore è che il numero di famiglie in difficoltà aumenterà'. In questo contesto, da un punto di vista politico 'serve un approccio condiviso, perché un approccio muscolare difficilmente porterà a risultati. Il Governo dovrà trovare soluzioni, ma l'investitore non dovrà sentirsi disimpegnato continuando a puntare sull'asset immobiliare', ha detto.



Illustrazione di Giorgio De Marinis/Il Sole 24 Ore

## Mutui, la corsa delle rate verso lo stop nel 2024: guida alle migliori offerte

***In base ai futures sui tassi Euribor, il rialzo dei tassi dovrebbe arrestarsi a partire dalla seconda metà dell'anno prossimo. Intanto la domanda di mutui scende (-23% nel primo trimestre)***

di **Vito Lops**

Una corsa contro il tempo. Quella della Bce per sconfiggere l'inflazione. Ma anche quella dei mutuatari che in questo momento stanno pagando un tasso variabile e che continuano a soffrire l'aumento delle rate. Nel corso del meeting di questo mese Christine Lagarde, governatore della Bce, è sembrata più che determinata nel voler portare a termine il duello con il costo della vita, confermando che anche a luglio il costo del denaro salirà.

Così gli Euribor, quei tassi interbancari che si adeguano al tasso sui depositi fissato dalla Bce e che vengono utilizzati dalle banche per calcolare la rata del mutuo variabile, hanno rotto per la prima volta dal 2008 la barriera del 4%.

L'Euribor a 12 mesi, il più lungo di questa

famiglia che per le scadenze più lontane passa il testimone agli indici Eurirs, è salito al 4,08% andando ad anticipare almeno altre due strette della Bce. Quella di luglio è ormai data quasi per assodata, qualche dubbio su settembre.

### **L'incognita dell'inflazione "core"**

Tanto dipenderà dai prossimi dati sull'inflazione, in particolare quella "core" (che non conteggia i prezzi più volatili di energetici e alimentari) che è la più dura a morire nei processi di disinflazione. I conti si fanno presto.

Questa inflazione, che a marzo sembra aver toccato il picco al 5,7%, a maggio è scesa al 5,3%. Per sentirsi a posto con il proprio operato, una banca centrale che in-

tende battere l'inflazione deve portare i tassi sopra questo tipo di inflazione. Quindi o scende presto la "core" oppure la Bce sarà tecnicamente "costretta" ad alzare i tassi. Nel frattempo, i mutuatari a tasso variabile hanno visto la loro rata (nell'esempio di un mutuo standard di 140mila euro per un immobile di 220mila euro e una durata di 25 anni) salire da 500 euro dello scorso giugno (prima che da luglio 2022 la Bce iniziasse ad alzare i tassi) a quasi 800, con un rialzo del 60% indirizzato entro fine anno verso il +75%. La luce in fondo al tunnel, stando ai futures sui tassi Euribor proiettati nei prossimi cinque anni, dovrebbe arrivare nella seconda parte del 2024, quando la Bce dovrebbe trasformarsi da falco a colomba. Ma non v'è nulla di certo. Si tratta, semplicemente, delle stime del mercato che nel tempo vengono riviste proprio in base alla pubblicazione dei dati macro.

### **La soluzione della surroga sempre meno attrattiva**

Tra i mutui a tasso variabile "colpiti", in tanti hanno surrogato per passare al tasso fisso, qualcuno ha approfittato di alcune offerte in termini di spread molto aggressivi (lo spread è l'altra componente, che si aggiunge all'Euribor, che determina il tasso finale del mutuo e non va dimenticato che può essere "migliorato") per surrogare a tasso variabile.

Altri stanno resistendo. Sono in trincea, attingendo magari ai forti risparmi accumulati proprio grazie al tasso eccezionalmente basso che fino a 12 mesi fa il variabile ha garantito loro. Tra quelli che resistono la surroga resta ancora una possibilità ma con margini di miglioramento via via ridotti. La scelta non è semplice neppure per chi sta pensando oggi di stipulare un nuovo mutuo. Cresce il numero di chi passa la mano.

Rimanda o per scelta (in attesa di tempi migliori sul fronte tassi) o per necessità (il rapporto rata/reddito con cui le banche valutano nel corso dell'istruttoria se è possibile concedere il prestito con il rialzo dei tassi è salito oltre la soglia limite del 40%).

Fatto sta che dopo il -22,7% di contrazione dei mutui registrato nel 2022 (dati Crif) nel 2023 la musica non è cambiata. Al primo trimestre la richiesta di mutui immobiliari ha registrato una contrazione del 23,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In sostanza, un aspirante mutuatario su quattro cambia o posticipa l'idea del finanziamento per acquistare la casa.

### **Quali strategie?**

Quale consiglio sul campo dare a chi è alle prese con conteggi e simulazioni e che, ovviamente, è combattuto nella scelta della tipologia di mutuo?

«Non c'è una scelta ovvia tra un mutuo a tasso fisso o variabile e di conseguenza se surrogare ora o attendere, perché da un lato siamo in un contesto di mercato paradossale in cui il fisso costa 50 punti base in meno del variabile e dall'altro fare "timing the market" è impossibile - spiega Alessio Santarelli, direttore generale Gruppo MutuiOnline -. E la situazione reddituale e patrimoniale individuale è fondamentale. Se scelgo un mutuo a tasso fisso, o surrogo al fisso, oggi mi porto a casa una assicurazione gratis sul rischio che i tassi aumentino in modo significativo, un evento altamente improbabile, ma pur sempre possibile dato il contesto geopolitico e macroeconomico di oggi, che è ancora esposto a possibili shock e sorprese, vedi anche l'ultima retorica "falco" della Fed. Se il mio reddito è stabile nel tempo e la rata del mutuo è una parte importante del mio stipendio, forse è la scelta giusta. D'altro lato, i forward ci

## LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO

Importo mutuo 140.000 € - Valore immobile 200.000 € - Finalità mutuo acquisto prima casa e surroga - Durata 25 anni - Impiegato 40 anni residente a Milano. *Rilevazioni del 19/06/2023*

		TASSO FISSO	RATA MEDIA	TAEG
<b>Crédit Agricole Italia</b>	Mutuo base over 36	3,55% (IRS + 0,78%)	€ 705	3,78%
<b>Credem</b>	Mutuo tasso fisso	3,52% (IRS 25A + 0,73%)	€ 702	3,82%
<b>Banca Widiba</b>	Mutuo a tasso fisso	3,63% (IRS 25A + 0,75%)	€ 711	3,82%
<b>Bper Banca</b>	Mutuo a tasso fisso	3,64% (Tasso finito)	€ 711	3,84%
<b>Banca Sella</b>	Mutuo a tasso fisso acquisto	3,70% (Tasso finito)	€ 716	3,93%
		TASSO VARIABILE	RATA MEDIA	TAEG
<b>Bcc Milano</b>	Mutuo Casapiù	4,00% (Euribor 3M + 1,10%)	€ 739	4,23%
<b>Ing</b>	Mutuo Arancio a tasso variabile	4,22% (Euribor 3M + 0,70%)	€ 748*	4,41%
<b>Bper Banca</b>	Mutuo a tasso variabile vantaggio opzione	4,20% (Euribor 3M + 0,80%)	€ 755	4,42%
<b>Banca Sella</b>	Mutuo a tasso variabile	4,30% (Euribor 3M + 0,90%)	€ 762	4,56%
<b>Banca Pop. Pugliese</b>	Prontomutuo	4,45% (Euribor 3M + 1,10%)	€ 774	4,70%
		SURROGA TASSO A FISSO	RATA MEDIA	TAEG
<b>Banca MPS</b>	Mutuo Mps Mio versione surroga	3,72% (IRS + 0,95%)	€ 718	3,90%
<b>Crédit Agricole Italia</b>	Mutuo base	3,87% (IRS + 1,10%)	€ 729	4,03%
<b>Intesa Sanpaolo</b>	Mutuo Domus fisso	3,95% (Tasso finito)	€ 735	4,10%
<b>Bper Banca</b>	Mutuo con surrogazione a tasso fisso	3,99% (Tasso finito)	€ 738	4,10%
<b>Credem</b>	Ri mutuo a tasso fisso	4,01% (IRS 25A + 1,22%)	€ 740	4,14%

(\*) Prima rata

dicono che è probabile che i tassi scenderanno di almeno 100 punti base nei prossimi 12-24 mesi e in un contesto in cui mi possa permettere il rischio di una rata più pesante per un breve periodo, il variabile sarà probabilmente la scelta vincente».

### Per approfondire: Loan to value

Per Loan To Value (o Ltv) si intende quel parametro che indica il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso o richiesto e il valore del bene che il mutuatario intende porre a garanzia del prestito. Attraverso tale parametro si determina il rischio del

finanziamento: maggiore è il capitale erogato, più alto il rischio per chi lo concede.

Un esempio: un compratore vuole acquistare una casa del valore di 200.000 euro. Possiede già 100.000 euro, e richiede un mutuo per coprire la cifra rimanente per pagare la casa, vale a dire altri 100.000 euro.

Il Loan to Value dunque sarà il risultato del rapporto tra la quantità di soldi prestatati e il prezzo totale della casa: 100.000 euro/200.000 euro = 0,5, cioè 50 per cento. Il Loan to Value di questo prestito è dunque 50 per cento.

## MERCATO IMMOBILIARE

**Case, nel I trimestre 2023 acquisti in calo dell'8,3%,  
ma per i prezzi bisogna attendere**

Laura Cavestri

Il calo ora si vede. E parla con i numeri. Secondo le ultime statistiche regionali OMI, rese note ieri, nel I trimestre 2023 (sullo stesso periodo del 2022) le compravendite di abitazioni (nuove e usate) sono in calo dell'8,3 per cento. Se si considerano le abitazioni già costruite, il calo si quantifica in -7,2%. Mentre sul nuovo sfiora il 20% (-19,8 per cento, con un calo di transazioni, per le nuove abitazioni, passato dalle quasi 26mila stimate a inizio periodo, alle circa 12mila dell'ultima rilevazione).

**Il quadro delle principali città**

I dati delle compravendite di abitazioni nel I trimestre del 2023 relativi alle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 13%, più accentuata rispetto al dato nazionale; sono quasi 4mila le abitazioni acquistate in meno nel primo trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022. I tassi sono negativi per tutte le città, ma Bologna e Milano si distinguono per i cali più elevati, con tassi tendenziali del -23,9% e del -22,9% rispettivamente. Si accodano Roma, con una diminuzione a due cifre che supera il 10%, e Firenze, dove il calo supera il 9 per cento. A To-

Secondo le statistiche regionali Omi, le transazioni diminuiscono fortemente in tutti i capoluoghi e in particolare sono in calo di oltre il 20% a Milano e Bologna. A soffrire sono soprattutto le metrature oltre i 100mq. Per una riduzione dei prezzi, però, bisognerà attendere la seconda metà dell'anno, soprattutto per le case più vecchie e da ristrutturare

rino e Napoli la diminuzione è del 7%, mentre è più contenuta a Genova e Palermo, dove il dato negativo è del -5,5% e -4,4%, rispettivamente. Negli altri tre trimestri del 2022 tornano a diminuire con continuità i tassi di Roma, Torino, Genova e Bologna, per poi chiudere il 2020 con

un rialzo per Milano, Firenze, Napoli. Il primo trimestre del 2023 segna una diminuzione degli scambi generalizzata in tutte le grandi città. Sempre nel primo trimestre 2023, la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 mq fino a 85 mq,, con circa 10mila unità scambiate nel complesso delle otto grandi città.

**Per i prezzi, si attende ancora**

In Italia, secondo l'Istat, i prezzi delle abitazioni nel quarto trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +2,8% rispetto allo stesso trimestre del 2021. La crescita tendenziale è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 4,6%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +2,9%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 2,4% decelerando lievemente rispetto al terzo trimestre 2022 (era +2,9 per cento).

«Tradizionalmente considerata un' ancora anti-inflazione, la casa - ha sottolineato Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma - risulta sempre meno "bene rifugio" e sempre più legata alle dinamiche macro-economiche del mercato. I dati che emergono sono perfettamente in linea con le nostre aspettative e la frenata è più evidente proprio in quei mercati che in questi anni si erano dimostrati più vivaci, in testa Milano, Bologna, e poi Roma e Firenze. Il mercato della piccola proprietà è più "vischioso", reagisce più lentamente agli shock. Quando ci sarà un *repricing*? Impossibile prevederlo. Forse presto o forse mai. Dipenderà dall'andamento delle imprese, dall'occupazione. Se la crisi economica colpirà duro e in maniera prolungata la vedremo nei prossimi mesi. Ma se sarà più leggera e sarà superata in tempi brevi, potrebbe anche non arrivare mai o essere poco percettibile». «L'andamento delle compravendite residenziali in Italia, nel primo trimestre di quest'anno, conferma le previsioni che erano state formulate alla fine dell'anno scorso, ovvero che il 2023 sarebbe stato un anno in cui la crescita degli scambi avrebbe subito uno stop, probabilmente per tutti i dodici mesi - dichiara Alessandro Ghisolfi, responsabile del Centro studi di Abitare Co -. L'aumento dei tassi di interesse applicato ai mutui pesa sulle decisioni di acquisto delle famiglie e pare essersi

esaurita la spinta della ricerca di spazi più ampi del periodo post pandemia: calano infatti gli acquisti degli appartamenti in generale, ma in particolare di quelli con superfici superiori ai 100 metri quadrati. Se ci saranno ripercussioni sui prezzi di vendita, dovremo aspettare probabilmente la seconda parte dell'anno per registrare un calo in primis delle abitazioni più vecchie e da ristrutturare».

«Il dato è un po' peggiore delle attese - ha detto Enzo Albanese, *founder* di Idee Urbane - Ci attendevamo il 15% su Milano e non migliorerà nel corso dell'anno. Credo che ci vorranno 24-36 mesi per uscire definitivamente da questa fase. La frenata è "figlia" dalla crescita dei tassi di interesse e di una situazione che ci aveva abituati a vivere in un quadro di tassi di interesse forse irripetibile. Certamente irripetibile a breve. Bisogna che il mercato si adegui. Vediamo poi che cresce il prodotto sui portali, perché si vende meno. I prezzi si sono fermati ma l'aumento del prodotto a disposizione porterà a una riduzione dei prezzi e a un aumento delle opportunità di chi compra per una trattativa. Il prodotto nuovo di fascia media fa, invece, fatica ad avviare il cantiere per gli aumentati costi di costruzione e operatività. Quindi - ha concluso Albanese - credo che vedremo un calo del nuovo prodotto sul mercato nei prossimi mesi».

## MERCATO IMMOBILIARE

**Notai, nei primi due mesi calano compravendite (-2,7%) e mutui (-23,56%)**

Laura Cavestri

Un crollo generalizzato dei mutui ma un "calo" delle compravendite residenziali molto diversificato sul territorio:

sebbene a livello nazionale il calo sia del 2,7%, province come Bari, Bologna, Torino e Palermo mostrano valori in controtendenza attestandosi a variazioni positive rispetto al primo bimestre 2022. Si parte dai dati positivi di Torino (+3,26%), Bologna (+2,88%), Bari (+1,14%) e Palermo (+2,11%) per intercettare il calo di centri importanti come Milano (-3,74%), Verona (-1,45%), Roma (-2,09%), Firenze (-5,28%), Napoli (-14,9 per cento). È l'andamento del mercato immobiliare e dei mutui in Italia nel primo bimestre 2023, reso noto dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili e pubblicate sul sito. In particolare, il Notariato ha presentato una prima ricognizione effettuata in 9 grandi città italiane in merito alle seguenti tipologie di atti: mutui, surroghe, compravendite di fabbricati abitativi. Le città in esame sono: Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Verona, Firenze.

**Il quadro complessivo**

Sebbene a livello nazionale il calo sia del 2,7%, province come Bari, Bologna, Torino e Palermo mostrano valori in controtendenza attestandosi a variazioni positive rispetto al primo bimestre 2022. In

Secondo i dati statistici del Notariato, per la fine dell'anno previsto un calo degli acquisti del 10,7% e dei prestiti del 10,1%

tutte le città si registra, comunque, un calo delle compravendite nel mese di febbraio 2023, tranne a Torino dove le

transazioni sono addirittura maggiori rispetto al mese di gennaio. Nello stesso periodo dell'anno sul fronte dei mutui si registra un calo medio del 23,56%, ben più alto rispetto al calo delle transazioni immobiliari. Nonostante alcune province come Verona mostrino a gennaio 2023 una quasi stazionarietà della richiesta di mutui (-0,5%), tutte le città subiscono un calo a due cifre, che a Napoli in particolare è pari a più di un terzo rispetto al bimestre 2022 (-35,4 per cento).

La fascia di età che ha subito la riduzione minore è quella degli under 36 probabilmente in considerazione delle agevolazioni fiscali in vigore fino a fine dicembre 2023 per l'acquisto della prima casa e l'estensione del fondo prima casa all'80% in scadenza il prossimo 30 giugno. Sul calo medio nazionale del numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo pari a - 21,15%, la fascia di età 18-35 anni si ferma a - 19,3% rispetto al -20,11% degli under 45, -22,36% degli under 55 e -25,67% under 65 fino al picco del -33,3% della fascia 66-75 anni.

Nei primi due mesi del 2023 si è registrato in Italia un calo del 2,72% del numero delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà il calo si manifesta nel mese di febbra-

io e non a gennaio 2023. Il primo mese dell'anno infatti registra un aumento del 5,43% rispetto a gennaio del 2022. È quindi il calo delle compravendite dell'8,68% nel mese di febbraio a pesare sulla riduzione del 2,72% del bimestre.

Il calo riguarda solo le prime case che registrano rispettivamente un - 6% per le compravendite tra privati e - 24% per acquisti da impresa mentre il mercato delle seconde case sia tra privati sia tra imprese segna un dato positivo rispettivamente 2,82% e del 3,37%. In generale comunque, e come evidenziato in principio, il vero crollo per entrambi i tipi di acquisti, che sia prima o seconda casa tra privati o imprese, si ha nel mese di febbraio 2023 (-8,68 per cento). Nello specifico si registra una riduzione dell'11,7% di acquisti di prime case tra privati, del 33,7% di prima casa tra imprese, del 3,54% di seconde case tra privati e dello 0,83% di seconde case tra imprese.

### **Mutui nel primo bimestre 2023**

I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 23,56% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio la diminuzione dei prestiti bancari è stata pari al 15,8% per accentuarsi a febbraio con una diminuzione del 29,3%. Ricordando l'andamento del mercato delle compravendite che segnava, comunque, una diminuzione del solo 2,72% nel bimestre (+5,43% di gennaio e - 8,68%) è impressionante come il numero di mutui concessi, e in percentuale il capitale erogato, sia in forte flessione, quasi ad evidenziare il fatto che le persone stiano acquistando case più coi propri capitali rispetto al passato a causa del forte aumento dei tassi di interesse. In calo di conseguenza anche il numero

delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-21,15%), andando da un - 19,3% della fascia di età 18-35 anni a un picco del 33,3% della fascia 66-75 anni. Nonostante il calo del 23,56% del numero dei mutui (dai 61.581 nel primo bimestre 2022 a 47.070 nel primo bimestre 2023), la riduzione del capitale erogato è in realtà inferiore ed è pari al 20,7% (da 10,2 miliardi nel primo bimestre 2022 a 8,1 miliardi nel primo bimestre 2023).

La differenza di questi due dati percentuali è data da una riduzione inferiore e pari all'8,46% dei mutui concessi per cifre superiori ai 500mila euro rispetto ad esempio al - 20,9% della fascia 100mila - 150mila euro e del - 30,2% della fascia 150mila - 200mila euro. Si ha, infine, una riduzione di quasi il 20% del numero delle surroghe nel primo bimestre 2023 rispetto al primo bimestre 2022 (da 2882 a 2310).

Per il 2023, sulla base dello studio statistico a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, ci si aspetta un calo del mercato del 10,7% rispetto al 2022. La riduzione è generalizzata su prime e seconde case, sia da acquisto tra privati sia da impresa ma i dati nello specifico evidenziano importanti differenze. Il mercato a subire la più forte riduzione è quello delle compravendite di prime case. Per il 2023 si immagina una riduzione nel 2023 del 17,1% per l'acquisto di prime case tra privati e del 16,1% di acquisto di prime case da impresa. Gli acquisti di seconde case, pur se in calo, dovrebbero attestarsi rispettivamente a un - 2,5% di acquisti di seconde case tra privati e a un - 7,7% di seconde case acquistate da impresa.

In merito ai mutui, con tasso di rifinanziamento della BCE nell'Eurozona e stime previsionali degli operatori di mercato, fino a qualche giorno fa, per il 2023

che porteranno al 4% il tasso da giugno a dicembre 2023, si prospetta un calo del numero dei finanziamenti del 10,1%. Dalle proiezioni sul 2023 l'unica fascia di età che potrà avere un dato positivo della concessione dei finanziamenti è quella 18-35 con un +9%. Tutte le altre fasce di età subiranno un forte calo con un picco negativo del 44,7% per la fascia 66-75. Il mercato delle surroghe, infine, subirà un calo del 49,5% rispetto al 2022.

### **Focus Torino**

A Torino nei primi due mesi del 2023 il mercato delle compravendite immobiliari segna un incremento del 3,26% rispetto allo stesso periodo del 2022. A sostenere il mercato sono soprattutto le compravendite di seconde case tra privati (+12,4%) e da impresa (+19,27%) mentre le compravendite di prima casa tra privati registrano un calo del 5,82%, determinato soprattutto dal -8,74% del mese di febbraio 2023. Nel capoluogo piemontese il calo degli acquisti di prima casa riguarda principalmente la fascia di età tra i 18 e 35 anni (-3,43%). I mutui hanno subito un crollo del 28,61% rispetto allo stesso periodo del 2022. A gennaio si registra il primo segno negativo con un calo del 21,88% per arrivare ad un -33,05% nel mese di febbraio 2023. Il calo del capitale erogato dei mutui colpisce soprattutto la fascia da 50 a 150 mila euro, che crollano del 25% nel primo bimestre del 2023 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

### **Focus Milano**

Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo del 3,74% del mercato immobiliare rispetto allo stesso periodo del 2022. Nel dettaglio si registra -7,37% per

quanto riguarda l'acquisto della prima casa tra privati e un -16% per le prime case acquistate da impresa. Analizzando i singoli mesi, mentre a gennaio il mercato registra ancora un andamento positivo, nel complesso +7,2%, è nel mese di febbraio che si registra il crollo complessivo e uniforme di tutto il mercato pari a -11,61 per cento. Ancora più forte è il calo dei mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023: -21,04% rispetto allo stesso periodo del 2022. La diminuzione riguarda tutte le fasce di prezzo si va da un -15,64% nella fascia tra i 100mila e 150 mila euro di capitale, ad un picco di -39,29% nella fascia più alta dai 450mila ai 499mila euro (in generale tutti i mutui da 300 a 499.999 si riducono di oltre il 30%, mentre quelli over 500 mila euro del 22%).

### **Focus Verona**

Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo solo dell'1,45% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. I mutui hanno subito un crollo del 22,48% rispetto allo stesso periodo del 2022. Parallelamente al trend delle compravendite anche per i mutui mentre a gennaio 2023 si registra una sostanziale tenuta -0,22%, è nel mese di febbraio che si registra un vero e proprio crollo con un -35,74%.

### **Focus Firenze**

Accusa il colpo il mercato immobiliare fiorentino nel primo bimestre dell'anno 2023 con un calo complessivo del 5,28%. I mutui sono diminuiti del 25,24% rispetto allo stesso periodo del 2022. Si ha infine una riduzione di 10,5% del numero delle surroghe nel primo bimestre 2023 rispetto al primo bimestre 2022.

### Focus Bologna

Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un aumento del 2,88% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. In realtà l'aumento è costante solo per le prime case acquistate da privati sia nel mese di gennaio sia a febbraio 2023. Il primo mese dell'anno infatti registra un aumento del 5,33% rispetto a gennaio del 2022, mentre a febbraio +2,54%. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 22,91% rispetto allo stesso periodo del 2022. In calo di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-23,49%), con una riduzione di -30,30% della fascia di età 18-35 anni. Aumentano del 58% le surroghe nel territorio bolognese.

### Focus Roma

I primi due mesi del 2023 registrano nella capitale un calo delle compravendite del 2,09% rispetto allo stesso periodo del 2022. Mentre il calo per il segmento prime case tra privati si attesta a -3,89%, per quelle acquistate dal costruttore il calo arriva addirittura a -27,38 per cento. Resta invece positivo il dato totale delle transazioni per il mercato "seconda casa" che segna +7,05% da privati e +4,75% da costruttore. Al calo del mercato immobiliare si abbina un calo dei mutui nei primi due mesi del 2023 pari a -20% rispetto allo stesso periodo del 2022.

### Focus Napoli

Nei primi due mesi del 2023 si è registrato un calo del 14,9% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022, concentrato in particolare nel mese di febbraio 2023, in cui

si assiste ad un calo generale del mercato del 24,7% a fronte dello 0,32% di gennaio 2023. I mutui sono diminuiti del 35,21% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nonostante il calo del 35,21% del numero dei mutui concessi (dai 1.636 del primo bimestre 2022 ai 1.060 del primo bimestre 2023) a Napoli il capitale medio erogato è in realtà aumentato (dai 166.702 dei primi due mesi del 2022 ai 180.356 del primo bimestre 2023, come conseguenza dell'aumento dei mutui erogati nelle fasce da 450mila a 499.999 euro e in quella oltre 500mila euro che hanno registrato rispettivamente il +33,3% e il +9,52 per cento. Nello stesso periodo le surroghe sono calate del 64,29 per cento.

### Focus Bari

A Bari (comprensivo di Barletta Andria e Trani) nei primi due mesi del 2023 si è registrato un aumento complessivo dell'1,14% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 21,62% rispetto allo stesso periodo del 2022. In calo il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo (-22,53%), con un calo sopra il 20% per tutte le fasce d'età tranne quella da 18 - 35 anni che si ferma a -15,12 per cento.

### Focus Palermo

A Palermo si è registrato un aumento complessivo del 2,11% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2022. I mutui per l'acquisto della casa nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del -26,54% rispetto allo stesso periodo del 2022. Anche le surroghe sono calate del 33% nel primo bimestre 2023.

## MERCATO IMMOBILIARE

## Isole siciliane, prezzi in salita per chi vuole vivere sul mare

Evelina Marchesini

Non sono destinazioni da gossip e nemmeno da raduni di grandi yacht, piuttosto svelano un fascino duro e discreto: le isole della Sicilia attraggono gli amanti del mare "puro".

Si dividono in arcipelaghi (le Eolie, le Egadi e le Pelagie) e alcune sono più famose di altre, ma i prezzi delle case sono spesso più alti qui che nell'isola madre e in molti casi in aumento rispetto a un anno fa.

«Il mercato immobiliare residenziale nelle isole siciliane ha portato un aumento dei prezzi in media del 3,6 per cento. Gli acquirenti sono residenti in Sicilia, ma anche tanti che provengono da Nord Italia e dall'estero e che acquistano sia per utilizzo proprio che per messa a reddito – spiegano da Scenari Immobiliari -. Ne consegue un incremento della domanda di case vacanza, soprattutto di soluzioni indipendenti».

**Salina**

Salina è la seconda isola più grande delle Eolie. Amministrativamente autonoma dal resto dell'arcipelago, Salina ha tre co-

Il mercato immobiliare residenziale nelle isole siciliane ha portato un aumento dei prezzi in media del 3,6 %

muni: Malfa, Santa Marina e Leni. I valori vanno da 1.500 euro al mq a 4mila euro per appartamenti nuovi o recente-

mente ristrutturati, (+3% in un anno e del 15% in cinque).

**Lipari**

Lipari è la più grande di tutto l'arcipelago eoliano con un'alta percentuale di servizi e strutture, conta circa 12.800 residenti. Il centro offre una varietà di negozi. Turisticamente, Lipari, non è solo una meta apprezzabile per il fascino paesaggistico, ma tutta la storia delle isole Eolie ha qui il suo epicentro. I prezzi oscillano tra i 3.950 e i 7.200 euro al mq, è quindi l'isola più costosa, con un aumento medio annuo del 3,8% e del 12,2% in cinque anni.

**Ustica**

Sull'isola di Ustica, famosa per i mari cristallini divenuti mete per gli amanti del diving, i prezzi delle abitazioni oscillano tra i 1.500 e i 3.650 euro al mq, con un aumento annuo del 4% e in cinque anni del 13,6 per cento.

## MERCATO IMMOBILIARE

## Immobiliare, Nomisma: 3,1 milioni di italiani a caccia di casa

Laura Cavestri

La casa resta al centro (e oltre 3 milioni di famiglie si dicono interessate ad acquistarne una entro un anno). Ma la perdita di potere d'acquisto cambia il rapporto con la locazione. Oltre la metà di chi paga un canone – ed è un dato in crescita – è in affitto (e ci resterà) perchè non può permettersi di comprare. È quanto emerge dall'Indagine sulle famiglie 2023 presentata da Nomisma all'interno del 16° Rapporto sulla "Finanza per l'Abitare". Complessivamente, sono circa 3,1 milioni le famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi. Le motivazioni di acquisto di «prima casa» e di «sostituzione prima casa» riguardano complessivamente l'81,2% delle volontà manifestate. Considerando il segmento della locazione si assiste, invece, ad una flessione dei nuovi contratti dopo la forte ripresa nel 2022. Nello specifico, la quota di famiglie che ha fatto ricorso all'affitto di una o più abitazioni per un periodo superiore a 6 mesi è passata dal 5,6% nel 2022 al 5% nei primi mesi del 2023.

Sul perchè si vive in locazione, l'indagine di Nomisma conferma come per la maggior parte delle famiglie (il 56% del totale) l'affitto rappresenti «l'unica soluzione percorribile» a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per accedere al mercato della compravendita. Solo per il 13% è una scelta perchè ritie-

Il 56% costretto all'affitto. Luca Dondi: «Prevediamo un calo delle compravendite del 14,6% su base annua»

ne che la proprietà non sia conveniente. Analizzando la capacità finanziaria delle famiglie, ad esempio, la quota di

quelle che nel prossimo anno prevedono di avere difficoltà nel pagare il canone di locazione si attesta al 34,8% (+3% rispetto al 2022). L'indagine offre anche una vista aggiornata della quota di nuclei che dichiara di avere difficoltà nel pagamento delle rate (6% contro il 7,5% del 2022) mentre sale al 27,8% la percentuale di famiglie che, nei prossimi 12 mesi, teme di poter incontrare difficoltà nel rimborsarle regolarmente. «La stretta monetaria messa in atto da Fed e Bce – sottolinea Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – si scontra con un fabbisogno crescente di credito da parte di chi si rivolge al mercato dell'acquisto della casa, costretto a fare i conti con la rigidità dei prezzi. Siamo in presenza di un indebolimento della domanda di acquisto destinato a riflettersi in un calo significativo delle compravendite, previsto da Nomisma nell'ordine del 14,6% su base annua».

Sulla propensione all'indebitamento delle famiglie, Nomisma rileva che il 42,7% degli intervistati farebbe sicuramente ricorso al finanziamento per l'acquisto dell'abitazione, mentre il 35,2% si dice intenzionato con buona probabilità a ricorrere al credito. Rispetto al 2022, è calata la

quota di potenziali proprietari che intende rivolgersi al sistema bancario soprattutto per un'autoesclusione causata da sistemi di finanziamento difficilmente accessibili e più onerosi. Infine, sulla qualità del credito, Nomisma rileva un miglioramento. Nel quarto trimestre 2022 si sono ridotte le sofferenze sui prestiti per acquisto di abitazioni. Nonostante ciò, l'in-

cidenza delle sofferenze legate ai mutui è leggermente aumentata (13,6 per cento). Il processo di alleggerimento dei bilanci bancari è stato garantito dalla cartolarizzazione dei mutui (proseguita anche nel 2023), tanto che a marzo le consistenze dei prestiti cancellati con controparte le famiglie residenti ammontavano a 51,5 miliardi di euro.

## SOCIAL HOUSING

**Housing sociale, svolta a Roma:  
sì alle residenze anche nelle aree destinate a servizi**

Massimo Frontera

Print attuabili anche per stralci di almeno 12mila mq (o, in alternativa, attraverso l'iter previsto dalla legge regionale 7/2017); l'housing sociale diventa uno standard aggiuntivo; iter ad hoc per valorizzare o abbattere i "relitti urbani", consentendo ai proprietari di conservare la cubatura. Incentivi ai privati per attuare interventi sulle aree destinate a verde e a servizi. Aggiornamento degli immobili protetti in base alla tutela speciale capitolina. Riduzione delle categorie funzionali da 7 a 5 per i cambi di destinazione d'uso. Riduzione delle categorie urbanistiche da 12 a sei.

Questo e altro nel restyling delle Norme tecniche attuative al Piano regolatore della Capitale che il sindaco di Roma Roberto Gualtieri e l'assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia hanno presentato pubblicamente il 13 giugno a Roma, subito dopo l'approvazione da parte della giunta. Ovviamente il testo - che tecnicamente è una delibera di variante urbanistica - deve ora passare per l'adozione, le osservazioni e l'approvazione da parte dell'Assemblea. Ma intanto il sindaco ha rivendicato il valore di una iniziativa che definisce «una svolta storica» per la città, consentita in forma semplificata (cioè senza il passaggio dal Consiglio regionale) grazie - ricorda Gualtieri - alla devoluzione di alcune materie varata dalla giunta Zingaretti. Un aggiornamento che conferma in pieno il Prg del

Primo ok della giunta alla modifica delle NTA del Prg con l'inclusione dell'housing sociale tra gli standard aggiuntivi. Le altre novità: attuazione dei Print per stralci; demolizione dei «relitti urbani» conservando la cubatura. Logistica inclusa nel produttivo-direzionale. Aggiornamento e revisione degli immobili da tutelare

2008. «Non abbiamo toccato il Piano regolatore, che riteniamo ancora attuale», premette Velocchia, che spiega: «proponiamo di cambiare il "come" fare le cose, perché la realtà è cambiata rispetto a 15 anni fa; e alcuni aspetti di queste norme non hanno

mantenuto le aspettative, bloccando l'attuazione del Piano regolatore». Alla vischiosità delle Nta, Gualtieri attribuisce per esempio il blocco delle molte iniziative di trasformazione urbana, a partire da Print e Centralità. «Su 192 Print previsti dal Prg se ne sta attuando solo uno», ricorda il sindaco.

**Print attuabili per stralci**

Ed ecco allora la soluzione: attuazione per stralci, o più precisamente per sub-ambiti, consentendo di intervenire in modalità diretta o con il nuovo strumento del «permesso di costruire convenzionato» fino a 12mq mq (fino a 25mila mq nei tessuti per attività) per ciascun Print. Una modalità che finora era consentita solo in alcuni casi e che invece ora viene generalizzata. «In questo modo - spiegano i tecnici dell'urbanistica - consentiamo a chi è pronto di partire, senza aspettare la costituzione dell'intero consorzio». Lo stralcio sarà pertanto ritagliato sulle iniziative mature. Stessa cosa per le relative opere pubbliche, che il meccanismo dei Print prevede che siano finanziate dai progetti privati.

**Housing sociale standard aggiuntivo**

Un'altra rilevante novità è che l'housing sociale - inclusi alloggi per studenti e per anziani - diventa uno standard aggiuntivo ai sensi del Dm 22 aprile 2008. La conseguenza è che diventa possibile realizzare queste strutture su aree destinate a servizi. «Finora non era possibile - spiega l'assessore Velocchia - ora lo rendiamo possibile recependo il Dm del 2008. Inseriamo inoltre la possibilità di fare housing anche nelle aree che i privati cedono all'amministrazione, aree destinate a servizi pubblici che il privato può cedere al pubblico con cessione compensativa, mantenendone una parte per se stesso: in quella parte potrà essere realizzato l'housing».

**Cambi di destinazione d'uso**

Semplificazione per i cambi di destinazione d'uso che vede la riduzione delle categorie funzionali da sette alle sole cinque categorie previste dal testo unico edilizia: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale, rurale. La novità in questo caso è principalmente l'inclusione della funzione logistica tra quella direzionale-produttiva. «La logistica - ha sottolineato Velocchia - è un pezzo di futuro delle città, che non veniva in alcun modo caratterizzata dal piano regolatore». Nell'ambito delle categorie funzionali, si prevede che il cambio di destinazione d'uso sia sempre possibile.

**Relitti urbani al bivio: valorizzazione o demolizione**

Un'altra novità importante è la previsione di un iter ad hoc per cercare di rimuovere i cosiddetti relitti urbani, di cui la città è particolarmente generosa. La giunta ha pensato a un iter per stimolare la proprietà a prendere una decisione. «Se l'immobile abbandonato e degradato rappresenta un

pericolo per la salute e la sicurezza - spiega Velocchia - tale situazione sarà notificata alla proprietà, che avrà un certo tempo per avviare la riqualificazione o l'abbattimento, con possibilità di conservare la volumetria». Le cubature, spiegano i tecnici capitolini, saranno indicate su un apposito registro dei crediti edilizi e potranno essere trasferite su altre aree per essere sviluppate dal proprietario o potranno essere cedute da quest'ultimo. In caso di inerzia è possibile l'intervento in danno da parte dell'amministrazione, con rivalsa sulla proprietà.

**Incentivo a cedere aree destinate a servizi**

Per superare la situazione di blocco di molte aree private destinate a verde e a servizi, la giunta ha previsto un incentivo alla cessione, in alternativa all'esproprio. L'incentivo consiste nella cessione al pubblico dell'80% con possibilità di mantenere in proprietà il 20% realizzando attività attualmente oggi non consentite, incluso l'housing sociale. La possibilità è consentita a tutti i proprietari, se consorziati, ma anche anche al singolo proprietario (ma valutando di volta in volta) in assenza di un consorzio. C'è poi un secondo tipo di incentivo che consiste nel dare la possibilità al privato di realizzare dei servizi, concedendo la gestione, sulla base di una convenzione a 90 anni e un pef che assicuri utili e rientro dell'investimento.

**Semplificazioni**

Nel capitolo semplificazioni, le Nta si mettono in linea con l'attuale testo unico edilizia. Le categorie urbanistiche vengono ridotte da 12 a sei (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica). Riduzione anche nei cam-

bi di destinazione d'uso, con il passaggio da 7 a 5 categorie funzionali - residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale, rurale - consentendo sempre il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali (a meno di specifiche prescrizioni di tessuto).

### La città storica

«Abbiamo inserito le componenti della città storica come zone di recupero», sintetizza Veloccia, passando a descrivere una novità che promette di snellire in modo significativo l'intervento nei centri storici. Una conseguenza pratica è che per approvare i piani di recupero basterà un voto di giunta, senza passare in assemblea. «Questo - chiosa Veloccia - può tagliare anche qualche anno al periodo di tempo richiesto dalle procedure». Viene inoltre eliminato il vincolo di 60 posti letto massimi per strutture alberghiere all'interno della città storica. «La ragione di quel vincolo - ricorda sempre l'assessore - era di mantenere la residenzialità; peccato che è stato bypassato dai bed & breakfast».

### Cambi di destinazione d'uso liberi fino a 5mila mq

Nella città consolidata si consente il cambio di destinazione d'uso fino a 5mila mq di superficie utile lorda (sul). «Eliminiamo l'obbligo di avere quel mix funzionale che ha sostanzialmente bloccato i cambi di destinazioni d'uso e di tante trasforma-

zioni», spiega sempre l'assessore. Il mantenimento di un tetto fissato a 5mila mq viene motivato da Veloccia con l'utilità di mantenere un mix funzionale sugli interventi più consistenti: «se non si vuole avere attività commerciali o turistico-ricettive e si vogliono mettere case, allora questa case devono essere di housing sociale».

### La carta della qualità

La revisione della Carta della qualità è forse la novità più coraggiosa della giunta capitolina. Non solo per il turn over che vede estendere la speciale tutela di Roma Capitale ai primi 246 nuovi villini individuati, a fronte della contestuale eliminazione della tutela su 300 immobili; ma soprattutto per la *ratio* alla base della novità: quella di rendere il criterio di valutazione meno prescrittivo e più ancorato a una valutazione reale della effettiva qualità architettonica.

Sotto il profilo pratico, l'intervento sugli immobili che escono dalla tutela diventa possibile senza il preventivo assenso della Sovrintendenza Capitolina. «Su certi edifici era assurdo mantenere la tutela mentre altri erano inspiegabilmente esclusi», afferma Veloccia mostrando le immagini sia di alcuni edifici tutelati solo in forza della funzione di edifici direzionali pubblici, sia di alcuni tra 241 villini di pregio che si propone di tutelare. Quanto agli edifici meritevoli di tutela, l'assessore promette che ne saranno individuati altri in altri municipi.

## FINANZA IMMOBILIARE

## I fondi immobiliari crescono a 4.450 miliardi nel mondo

Evelina Marchesini

Buone notizie sul fronte real estate. Il settore dei fondi immobiliari va a gonfie vele in tutto il mondo e anche in Italia

si vedono buoni risultati: il patrimonio mondiale cresce del 19% a 4.450 miliardi di euro e nel nostro Paese aumenta del 13% a quota 123 miliardi. La fotografia del settore è stata scattata da Scenari Immobiliari, in collaborazione con lo Studio Casadei, che ha presentato oggi a Milano il 42° Rapporto sui fondi immobiliari in Italia e all'estero.

**Avanti tutta senza esitazioni**

La difficile congiuntura economica del 2022 non ha avuto conseguenze negative sul risparmio gestito in immobili attraverso fondi immobiliari e i Reits. Anzi le preoccupazioni derivanti dai costi dell'energia e dalle crisi politiche hanno rinforzato negli investitori globali la "voglia di mattone", purché ben gestito e capace di dare un rendimento. A livello globale il patrimonio di fondi quotati, non quotati e Reits (*Real estate investment fund*) continua ad aumentare e alla fine del 2022 ha raggiunto 4.450 miliardi di euro, con un incremento di oltre il 19% rispetto all'anno precedente.

L'industria dei patrimoni immobiliari gestiti ha mostrato una buona capacità di tenuta e gli investitori, seppur all'insegna della prudenza, si ritengono decisi a continuare a impiegare i loro capitali

Il Rapporto di Scenari Immobiliari evidenzia un aumento globale del 19% e del 13% per l'Italia che chiude il 2022 a 123 miliardi

nel real estate. «Il settore immobiliare – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo il

convegno di presentazione del Rapporto – sta dimostrando una notevole resilienza di fronte alla difficile situazione politico-economica che caratterizza questo momento storico. Nonostante le voci di crisi, qualcuna sicuramente interessata, il settore dei fondi continua ad essere resiliente ed attrattivo per gli investitori italiani. Anche durante il Covid la tenuta dei canoni e dei valori è stata buona e non si sono verificati i problemi visti negli States. Lo smart working continua a essere marginale. Le nuove esigenze lavorative del terziario mostrano l'inadeguatezza di ampia parte del nostro patrimonio terziario e come ci sia bisogno di progetti nuovi non solo di costruzione ma anche di progettazione e gestione. In dieci anni il valore del patrimonio gestito in Europa è quasi triplicato mentre il numero dei veicoli, arrivato a 1.895, è cresciuto di 75 unità, trainato dalla crescita delle Opci francesi e dei fondi italiani. E anche le prospettive per il 2023 vanno nella direzione di un proseguimento della crescita».

**Europa in crescita**

Anche l'Europa ha dimostrato una buona tenuta del comparto: con 1.895 fondi e 270 Reit operativi, il patrimonio complessivo nel 2022 è stato pari a 1.530

miliardi di euro, in crescita di oltre sette punti percentuali. L'andamento espansivo degli ultimi anni si rafforza e nel 2022 il peso dei veicoli del vecchio continente sul patrimonio totale nel mondo ha sfiorato il 35 per cento. Se in Europa il fatturato è cresciuto del 3,5%, nei primi cinque Paesi (UK compreso) la variazione è stata di oltre dieci punti percentuali con Germania, Inghilterra e Italia protagoniste della crescita.

### **L'Italia non si tira indietro**

Nel nostro Paese il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 615 fondi attivi nel 2022 è arrivato a 123 miliardi di euro, con un incremento di circa il 13% sul 2021. Come emerge dal 42esimo Rapporto di Scenari Immobiliari e Studio Casadei, il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto e il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a oltre l'11 per cento. Il Nav, a fine 2022, ha raggiunto 105 miliardi di euro, con un incremento del 10,2% sull'anno precedente e le previsioni per il 2023 sono per un incremento del Nav del 4,8% e del patrimonio di quasi il 6%, con il numero dei veicoli che potrebbe raggiungere le 635 unità.

«Nel nostro Rapporto - ha spiegato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - abbiamo registrato una variazione del peso dei vari comparti a livello di asset allocation del patrimonio gestito italiano, con una crescita del residenziale, della logistica, degli uffici e del commerciale. Dalle indicazioni che abbiamo raccolto tra le Sgr che hanno partecipato alla realizzazione dello studio, emerge che le prospettive per il 2023 si orientano verso un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e di-

versificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale. A livello di fatturato complessivo delle Sgr italiane, siamo intorno a un valore di oltre quattrocento milioni di euro nel 2022, con circa 1.100 addetti, mentre il valore del patrimonio medio per le società di gestione è di circa 1,9 miliardi di euro. Nell'ambito delle acquisizioni risulta in crescita l'interesse per il residenziale, a più 4,6%, il retail, a più 3%, e gli uffici, aumentati di 10 punti percentuali».

### **Il mercato degli uffici**

Fondamentale per l'analisi dei fondi è inquadrare esattamente l'andamento dei mercati di investimento. «Il mercato immobiliare terziario in Europa ha chiuso il 2022 con il segno positivo, nonostante le turbolenze continue sia in campo finanziario che geopolitico. La domanda degli utilizzatori è rimasta vivace nel 2022 e la fine dell'anno ha mostrato i primi segni di normalizzazione dell'attività; i volumi delle locazioni sono tornati alla media decennale del periodo pre-Covid nella maggior parte dei principali mercati europei», spiegano da Scenari Immobiliari. La domanda di nuovi spazi è attualmente guidata da una crescente attenzione alla qualità piuttosto che alla quantità.

Con quasi 2,5 milioni di metri quadrati, l'assorbimento nel quarto trimestre del 2022 è diminuito del 23% rispetto al quarto trimestre del 2021. Il dato indica una frenata che si dovrebbe confermare anche nei primi tre mesi del 2023; tuttavia il dato conclusivo, pari a 10,2 milioni di metri quadrati, ha superato dell'8% il dato consuntivo del 2021. Il settore tech, che era stato un grande protagonista del mercato nel periodo passato, durante gli ultimi mesi del 2022 ha fatto un notevole

passo indietro nella maggior parte delle città europee, sopravanzato dai settori finance e legal, divenuti i più attivi in tutta Europa.

Nel mercato degli uffici più grande d'Europa, Parigi, la domanda nel quarto trimestre ha raggiunto i 602mila metri quadrati (un calo del 6% annuo), portando il valore totale dello spazio transato nel 2022 a 2,1 milioni di metri quadrati, con un incremento annuo del 10%. Il principale motore della domanda, oltre alla ricerca di edifici di elevata qualità, è la ricerca delle location migliori, creando un contrasto tra i mercati secondari più e meno consolidati di Parigi.

Anche le acquisizioni nel centro di Londra hanno subito un rallentamento nell'ultimo trimestre, raggiungendo i 195mila metri quadrati (meno 22% su base annua) e non raggiungendo la media trimestrale decennale. Tuttavia, il totale annuo di 900mila metri quadrati è stato del 17% superiore ai volumi registrati nel 2021. Anche nei mercati tedeschi dei cosiddetti "Big 5" (le cinque principali città tedesche) l'acquisizione di uffici è stata contenuta nell'ultimo trimestre dell'anno. L'assorbimento di spazi nuovi in totale è stato di 600mila metri quadrati, in calo del 37% rispetto ai 959mila registrati nel quarto trimestre del 2021. Tuttavia, il totale annuale di 2,9 milioni di metri quadrati è stato del 2% superiore ai volumi registrati nel 2021. L'unico mercato che ha registrato un aumento è stato quello di Amburgo (7 per cento). Tutti negativi i dati registrati nelle altre città: Berlino (-55%), Francoforte (-46%), Düsseldorf (-31%) e Monaco (-28 per cento).

Nel 2022 gli spazi ad uso ufficio negli immobili europei sono aumentati di venti punti base al 7,4% nel quarto trimestre,

ovvero il livello più alto dal primo trimestre del 2017. L'aumento dell'offerta, la limitata espansione aziendale e le esigenze di spazio ridotte a causa del lavoro ibrido, hanno iniziato ad avere un impatto in tutta Europa. Circa il 55% dei mercati immobiliari terziari delle principali capitali europee ha registrato un aumento dei loro tassi di *vacancy*, in particolare durante il quarto trimestre del 2022.

Fra le città con i maggiori rialzi in termini di basis point Dublino (130 bps con un tasso di vacancy al 13,3%), Milano (120 bps al 13,1%), Amsterdam (80 bps al 5,9%) e Amburgo (70 bps al 4,2 per cento). Al contrario, dieci città hanno registrato una diminuzione dell'offerta disponibile. Fra queste: Edimburgo, L'Aia e Varsavia.

### Il retail

Nel corso della prima metà del 2022 le attività di investimento in Europa hanno inizialmente consolidato e successivamente incrementato i volumi rispetto allo stesso periodo del 2021 (circa venti miliardi di euro e un incremento del 70% circa). A partire dal terzo trimestre, a causa dell'incremento dei tassi di finanziamento e dell'aumento dei livelli di incertezza economica, si è assistito a un rallentamento delle dinamiche rilevate per la prima parte dell'anno, andamento compensato, però, da importanti transazioni concluse nella parte finale del periodo che hanno portato i volumi a superare i livelli del 2021 (quaranta miliardi di euro di investimenti complessivi, pari a un incremento di circa il 2,6%).

Le previsioni per il 2023 sono incerte e fortemente correlate alla sostenibilità economica dei canoni di locazione e alla loro capacità di incidere sui rendimenti.

Francia, Germania e Regno Unito continuano a rappresentare, anche per il 2022, i mercati maggiormente attrattivi: i volumi degli investimenti hanno rispettivamente raggiunto i sei miliardi di euro, gli 8,2 miliardi di euro e gli 8,1 miliardi di euro. Gli shopping center e gli spazi commerciali lungo le high street concentrano le quote più rilevanti degli investimenti, circa il 55% del totale, equamente distribuito tra le due tipologie di asset immobiliari, grazie alla loro liquidità e adattabilità nonché alla volontà degli investitori di raccogliere i capitali necessari alla valorizzazione di asset secondari attraverso la dismissione di parte del patrimonio immobiliare a disposizione.

Le quotazioni, nel corso del 2022, sembrano avere finalmente invertito, a eccezione dell'Italia, l'andamento negativo fatto registrare nel biennio 2020-2021. Nel corso del 2022 via Montenapoleone a Milano è diventata la *high street* più costosa d'Europa, davanti a New Bond street a Londra e Avenue des Champs Elysees a Parigi, nonché la terza al mondo, dietro Upper 5th avenue a New York e Tsim Sha Tsui a Hong Kong. Le dinamiche di mercato risultano quindi eterogenee all'interno del panorama europeo, con Londra, Parigi e Monaco ampiamente al di sotto delle quotazioni registrate nel 2019, con scostamenti superiori al dieci per cento e in alcuni casi prossimi al 30%.

### La logistica

L'acquisizione di spazi logistici in Europa ha raggiunto gli 8,3 milioni di metri quadrati nell'ultimo trimestre dell'anno, in crescita del 3% rispetto al trimestre precedente: un risultato, nonostante

l'incertezza del mercato, ben al di sopra delle aspettative e in linea con la media trimestrale degli ultimi cinque anni. Complessivamente ammontano a 58 i miliardi di euro di investimenti, di cui 14,5 miliardi di euro in Uk, 10,3 miliardi di euro in Germania e 6,4 miliardi di euro in Francia. La combinazione fra una domanda resiliente e il record registrato nel primo semestre dell'anno ha portato l'assorbimento a fine 2022 a 37,5 milioni di metri quadrati, un buon risultato se confrontato al massimo storico del 2021 (40,2 milioni di metri quadrati). In dettaglio 7,5 milioni di metri quadrati in Germania, 4,5 milioni di metri quadrati in Uk e tre milioni di metri quadrati in Francia. In percentuale ciò equivale a un calo del 6% rispetto su base annua; una flessione tutto sommato contenuta che ha avuto delle eccezioni come i forti aumenti di scambi in mercati più piccoli come Dublino, Madrid e quelli della Romania. In Europa, nel 2022, i canoni sono aumentati del 15%, gli affitti prime sono cresciuti dell'11%; in zona euro l'incremento è stato del 10 per cento.

Gli aumenti più significativi, a due cifre, si sono registrati a Praga (36%), nell'Île-de-France (32%) e Slesia (25%). Incrementi molto più bassi, intorno al 2%, si sono registrati a Varsavia, Madrid e Stoccolma. La logistica in Italia continua a crescere e le stime indicano a fine anno un fatturato di circa 92 miliardi di euro (quasi il 3% sull'anno precedente). I canoni sono aumentati a livello nazionale del 7%, nel dettaglio nelle diverse aree della penisola i differenziali sono stati 3% a nord-ovest, 7,5% a nord-est, 4,5% nel centro e 6,5% a sud e nelle isole.

## MUTUI

**Mutui, a maggio tassi saliti al 4,24%. Rialzati i rendimenti su conti correnti e depositi**

Laura Serafini

Morde sempre di più la stretta sul credito. Nel mese di maggio i prestiti a famiglie e imprese non finanziarie si sono contratti dell'1,1 per cento su base annua, da 1.342 a 1.312 miliardi. E' quanto emerge dal bollettino mensile dell'Abi, il quale evidenzia come una prima frenata del credito era stata registrata nel mese di aprile, quando gli impieghi avevano registrato un calo dello 0,3%, con i prestiti alle imprese in diminuzione dell'1,9% e quelli alle famiglie in crescita dell'1,4% rispetto a un anno prima (crescevano del 3,2% a giugno 2022).

**I tassi sui mutui salgono al 4,24%**

Dal bollettino arriva anche la conferma dell'incremento dei tassi di interessi sui prestiti alle imprese, che toccano la soglia del 4,9%. Salgono anche i tassi sui mutui: il valore medio si attesta al 4,24 per cento. Il tasso medio sul totale dei prestiti (famiglie più imprese) è stato pari al 4,12%.

**Salgono i rendimenti dei conti correnti: da 0,29 a 0,32%**

Nel mese di maggio le banche hanno cominciato a dare segnali un po' più evidenti dell'adeguamento degli interessi passivi, dopo gli appelli che si sono susseguiti da Bce, governo e persino dalla Fabi. Il tasso praticato sui

Sale la stretta sul credito: a maggio prestiti in calo dell'1,1%

solli depositi in conto corrente è salito allo 0,32% dallo 0,29% di aprile 2023. Il tasso

praticato sui nuovi depositi a durata prestabilita (cioè certificati di deposito e depositi vincolati) a maggio 2023 è in aumento al 3,21% dallo 0,29% di giugno 2022 (ultimo mese prima dell'inizio dei rialzi dei tassi d'interesse ufficiali). Il rendimento delle nuove emissioni di obbligazioni a tasso fisso è stato pari al 4,44% dall'1,31% di giugno 2022, con un incremento di 313 punti base. Il tasso praticato mediamente sul totale dei depositi in essere (certificati di deposito, depositi a risparmio e conti correnti), è 0,68%(0,32% a giugno 2022).

**La liquidità sui depositi in calo del 3,7%**

Si riduce la liquidità dei depositi, che segnano una contrazione del 3,7 per cento su base annua, a quota 1,789 miliardi. La dinamica della raccolta diretta complessiva (depositi da clientela residente e obbligazioni) è risultata a maggio 2023 in calo del 2,2% su base annua. La raccolta indiretta, cioè gli investimenti in titoli custoditi presso le banche (sia in gestione sia detenuti direttamente dalla clientela), ha rilevato un incremento di oltre 190 miliardi tra aprile 2022 e aprile 2023, di cui 107,3 miliardi riconducibili alle famiglie, 28,8 alle imprese e il restante agli altri set-

tori (imprese finanziarie, assicurazioni, pubblica amministrazione). A maggio la raccolta a medio e lungo termine, tramite obbligazioni, è cresciuta rispetto ad un anno prima (+11,9%).

### **Titoli di Stato, salgono a 388 miliardi quelli delle banche**

Questo mese il bollettino Abi evidenzia

anche l'entità dei titoli di Stato nel portafoglio delle banche. "In riferimento agli investimenti in titoli - si legge - ad aprile le banche operanti in Italia detenevano titoli di stato italiani per 388,4 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 372,8 miliardi detenuti a fine 2022".

Le sofferenze nette restano stabili attorno a 15 miliardi.

## MUTUI

**Mutui under 36, proroga in vista per la garanzia statale dell'80%**

Vitaliano D'Angerio

Buone notizie in arrivo per gli under 36 con un Isee non superiore ai 40mila euro. La garanzia statale dell'80%

sulla quota capitale del mutuo, in scadenza il 30 giugno, salvo colpi di scena sarà prorogata al 30 settembre.

Lo slittamento di tre mesi è contenuto in un emendamento al decreto legge 51/2023 in fase di conversione in Parlamento.

**Chi può accedere ai benefici**

Vediamo dunque l'identikit di chi può accedere in via prioritaria alle agevolazioni del Fondo mutuo prima casa a tasso agevolato. Che è tale appunto proprio perché, lo Stato garantisce gran parte del rimborso.

Le categorie sono le seguenti: 1) giovani coppie (almeno uno dei due non deve aver superato i 35 anni) coniugate o conviventi che abbiano costituito nucleo da almeno due anni; 2) nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi; 3) conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati; 4) giovani di età inferiore a 36. Ovvio che tali persone, salvo per i casi di successione, non devono già essere titolari di altri immobili in Italia o all'estero.

**Due tipi di garanzie**

Al momento ci sono due tipi di garan-

Lo slittamento di tre mesi è contenuto in un emendamento al decreto legge 51/2023 in fase di conversione in Parlamento

zie. Quella che ha avuto più successo (81mila richieste in appena due anni e mezzo) è la garanzia dell'80% sulla

quota di capitale.

Alle categorie cosiddette prioritarie che vogliono accedere a tale garanzia va aggiunto una ulteriore condizione: non devono superare l'Isee di 40mila euro e gli deve essere concesso un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Per accedere invece alla garanzia al 50%, l'ammontare del mutuo non deve essere superiore a 250mila euro.

**Le condizioni per l'80%**

La nuova garanzia è stata introdotta nel periodo Covid dal decreto Sostegni Bis nel maggio 2021; inoltre c'è un vantaggio in più per le domande presentate dal primo dicembre 2022: la garanzia viene riconosciuta anche nei casi in cui il tasso effettivo globale praticato dalla banca in una specifica operazione (Teg) sia superiore al Tasso effettivo globale medio (Tegm) che risulta dalla rilevazione effettuata ogni tre mesi dalla Banca d'Italia e pubblicata trimestralmente. C'è un disallineamento temporale, a monte del beneficio concesso in relazione a Teg e Tegm.

«La disciplina in parola è stata introdotta a seguito del nuovo scenario

determinato dall'innalzamento dei tassi di interesse nel corso del 2022 – viene evidenziato nel documento del Servizio studi del Senato del 20 giugno -. Poiché il valore soglia per i tassi dei mutui agevolati, rappresentato dal Tegn, viene determinato, nel trimestre di riferimento, sulla base dei tassi applicati nei due trimestri precedenti, risulta che il tetto massimo del tasso praticabile sui mutui agevolati sia, a causa di tale cri-

terio retrospettivo, non in linea con il mercato».

### **Il sito Consap**

Ad occuparsi delle garanzie per i mutui agevolati, è la Concessionaria servizi assicurativi pubblici (Consap). Sul sito [www.consap.it](http://www.consap.it), facilmente navigabile, vi è la modulistica e tutte le spiegazioni per chi vuole ancora accedere a questa possibilità di mutuo.

## LOCAZIONI

**Locazione non abitativa; se si stipulano più contratti è efficace solo quello registrato**

Eugenio Correale

In materia di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, qualora le parti concludano un primo contratto, senza provvedere alla sua registrazione, ed uno successivo, immediatamente registrato, che contempli un minor canone locatizio, la tardiva registrazione del contratto originario (che segue quella del secondo contratto) non può avere l'effetto di sanarne l'invalidità, restando, dunque, il solo contratto posteriore quello idoneo a regolare il rapporto corrente tra le parti. Lo precisa l'ordinanza di Cassazione civile, sezione seconda, numero 8968 del 30 marzo 2023.

**Condotta non lineare che desta sospetti**

Per intendere l'importanza della sentenza in commento occorre precisare che erano stati stipulati due contratti di locazione e che il primo contratto, nel quale era concordato il canone più alto, è stato registrato quando ormai il secondo era stato non solo sottoscritto ma anche registrato. La condotta del locatore non appariva eccessivamente lineare, dato che il primo contratto era stato registrato con il chiaro intento di porre rimedio alle richieste che l'inquilino aveva avanzato facendo valere il contratto di importo minore. Era quindi inevitabile il sospetto

La condotta non lineare di abbassare il canone desta sospetti nei confronti del fisco

che il contratto di importo minore fosse funzionale al desiderio di addolcire il rapporto con il fisco, talché

si presentavano i presupposti per dare corso alla nullità del contratto di locazione non registrato, disposta dall'articolo uno, comma 346 della legge Bilancio 2005, legge 311 del 30 dicembre 2004.

La corte Suprema ha ricordato che a stretto rigore detta nullità avrebbe potuto essere sanata dalla tardiva registrazione, secondo quanto stabilito dalle Sezioni unite con sentenza 23601 del 9 ottobre 2017. Tuttavia nel caso di specie la registrazione è stata eseguita non solo tardivamente ma anche dopo che le parti avevano provveduto a concludere (ed a prontamente registrare) un secondo contratto, che contemplava un minor canone di locazione. Di conseguenza la tardiva registrazione del primo contratto non poteva determinare l'effetto di riesumare la convenzione ormai sostituita da quella successiva, valida e registrata.

**Da tenere in considerazione i rapporti con il fisco**

È giunto il momento di utilizzare espressioni meno algide e di riferirsi a pattuizioni che ben possono occultare canoni in nero e quindi dissimulare

patti che il legislatore intende ostacolare, tanto da affermarne la nullità. In tale ottica risulta coerente con l'impianto normativo ritenere che la tardiva registrazione del contratto contenente la previsione di un canone maggiore non possa soppiantare il contratto valido e regolarmente registrato, oltre tutto con un canone di minore entità. Si segnalano peraltro due corollari: il primo, ovvio, che

l'espedito non ha avuto effetto; il secondo molto antipatico attiene ai rapporti con il fisco ed al rischio che l'amministrazione finanziaria sia molto meno sottile del giudice ordinario e faccia valere quanto il contribuente gli ha segnalato registrando il canone con il corrispettivo più alto, che ben si presta alla ipotesi che quello successivo sia inficiato dall'intento di evadere gli obblighi tributari.

## LOCAZIONI

## Un altro ok dei giudici alla cedolare quando l'inquilino è una società

Stefano Mazzocchi

Dalla Cgt del Veneto arriva un'altra pronuncia (la sentenza 53/5/2023, presidente Cristofaro e relatore Dainese) che

Ammessa la cedolare secca sugli affitti anche quando l'inquilino è una società

ammette la cedolare secca sugli affitti anche quando l'inquilino è una società. I giudici ricordano che l'applicazione al contratto di locazione del regime della cedolare secca sostitutiva di Irpef e addizionali (nonché delle imposte di registro e di bollo) è subordinata al verificarsi di due requisiti:

1) il primo, soggettivo, richiede che vi sia una persona fisica non esercente attività imprenditoriale, titolare del diritto reale sul cespite oggetto del contratto di locazione;

2) il secondo, di natura oggettiva, costituito dalla destinazione a uso abitativo dell'immobile locato.

È sulla base di tali principi che la sentenza afferma che – qualora sussistano i due requisiti – il locatore può optare per l'applicazione della cedolare, «nulla rilevando che il conduttore sia una società commerciale».

La pronuncia, in sostanza, trae questa conclusione dall'assunto che il dato letterale e la ratio della normativa (articolo 3, Dlgs 23/2011) circoscrivono l'ambito di applicazione della cedolare secca al verificarsi dei due requisiti in questione. In pratica, stando a quanto riportato dal richiamato articolo 3 istitutivo del regime della cedolare secca, il canone

di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate con-

giuntamente all'abitazione, può essere assoggettato a cedolare secca su scelta del locatore, in presenza dei requisiti di legge. Mentre nella norma «non si parla di qualifica del conduttore e non vi può essere equiparazione tra locatore e conduttore».

Con ciò, i giudici rigettano la tesi sostenuta dall'agenzia delle Entrate: per il Fisco, in particolare, occorre tenere in considerazione il sesto comma dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011, il quale, nel definire l'ambito di operatività del regime della cedolare secca, porrebbe una limitazione soggettiva stabilendo che le relative disposizioni non si applicano «(alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni)» (in tal senso, l'amministrazione finanziaria richiama la propria circolare n. 26/E/2011).

La netta presa di posizione assunta dalla Corte di giustizia tributaria del Veneto non risulta isolata. Ad esempio, la sentenza 257 del 9 agosto 2022 della Ctr dell'Umbria, sottolinea che «la norma non fa alcun riferimento al conduttore, e non poteva essere altrimenti, considerato che trattasi di soggetto non interessato dal favor fiscale e, pertanto, ir-

rilevante ai fini della norma stessa». Ne deriva che «non può avere alcun rilievo la diversa interpretazione dettata dalle Entrate con la circolare n. 26/E del 2011 considerato che tam quam non esset ove in contrasto con la legge».

Sul punto, peraltro, esiste anche giurisprudenza di merito contraria (tra le altre, Ctr Veneto 562/7/2022) e – a fronte della prassi costante delle Entrate – è auspicabile che la questione trovi al più presto un assetto definitivo.

## LOCAZIONI

**Affitti concordati, per il Fisco non serve una nuova attestazione se cambiano canone o inquilino**

Marcello Tarabusi

Per la detrazione relativa agli affitti concordati il proprietario può utilizzare la precedente attestazione, anche se stipula un nuovo contratto con un altro inquilino o con un canone diverso da quello del contratto attestato.

L'interpretazione delle Entrate nella circolare n. 15/E del 19 giugno

richiedano una nuova attestazione.

**Il cambio di inquilino**

È condivisibile che il puro e semplice cambio di conduttore non configuri una modifica al contenuto: al «contenuto del contratto» fa riferimento l'articolo 1322 del Codice civile, secondo il quale le parti sono - al contrario - coloro che tale contenuto determinano.

Talvolta però i requisiti soggettivi (ad esempio la qualità di studente) possono modificare il trattamento fiscale. Alcuni accordi locali modulano poi il canone in base alle qualità del conduttore: familiari conviventi, numero di figli, genitore single e così via. In tal caso l'attestazione rilasciata per un contratto non può applicarsi de plano ad un nuovo conduttore con caratteristiche diverse. Altri fanno l'esempio della locazione a extracomunitari, per cui è obbligatorio verificare il permesso di soggiorno.

Ma quando si tratta di requisiti che il fisco può verificare direttamente, su basi documentali, e senza necessità né di competenze specifiche, né di indagini complesse, non vi è ragione per esigere che vengano "attestate" da un organismo sindacale.

Ben diverso è se con la persona cambiano anche le caratteristiche di riferimento: certamente un contratto di locazione ad uno studente non può essere sostitu-

**La nuova attestazione e il contenuto dell'accordo**

È questa l'interpretazione offerta dalla circolare 15/E del 19 giugno scorso per l'applicazione della nuova disciplina introdotta dal decreto Semplificazioni. Il DL 73/2022 ha introdotto infatti una importante innovazione: dal 2022 il «bollino» apposto al contratto dalle associazioni di categoria può essere fatto valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce.

Non era chiaro cosa si intendesse per «medesimo contenuto» del contratto ed era inevitabile che l'intervento normativo creasse grattacapi interpretativi (si veda l'articolo «Affitti concordati: attestazione valida per più contratti, ma la semplificazione è un rebus» su NT+ Fisco).

L'agenzia delle Entrate, discostandosi dall'opinione maggioritaria dei commentatori, ritiene che tanto la modifica del canone, quanto quella dell'inquilino non

ito, senza nuova attestazione, con uno per esigenze abitative transitorie. Ma in tal caso, a ben vedere, si tratta di modifiche che incidono anche sul contenuto, non solo sulla persona.

### La modifica del canone

Codice civile alla mano, la modifica del canone attiene per definizione al "contenuto" del contratto. L'Agenzia sembra però adottare una interpretazione teleologica della legge speciale: l'attestazione serve ad assicurare che siano state verificate le caratteristiche strutturali dell'immobile e la loro corrispondenza all'accordo locale. Pertanto, sinché non si modifichino le une o l'altro, il "bollino" resta valido. Unica condizione: che il canone «rimanga entro il limite stabilito dall'accordo territoriale indicato nell'attestazione stessa». Se l'attestazione in possesso del contribuente non indica tale limite massimo, questa potrà essere usata solo se il canone è pari o inferiore a quello precedente. Se il canone aumenta, e dall'attestazione non emergano gli elementi per verificare che esso rientra nei limiti, sarà necessario procurarsene una nuova.

La tesi dell'Agenzia, pur nel meritevole intento di deregolamentazione, non pare conforme al sistema della legge. Non solo perché, come si è ricordato, il canone è senza dubbio parte del «contenuto economico» del contratto; ma anche perché la Cassazione (sentenza 27022/2016) ha stabilito che non tutte le difformità rispetto al contratto-tipo fanno perdere il beneficio fiscale, ma solo quelle tali da

«modificare significativamente l'assetto di interessi» tra le parti. Chi può stabilire se le difformità sono marginali o sostanziali? Certamente non gli uffici in sede di controllo formale.

### Conclusione: quando serve davvero una nuova attestazione?

La conclusione più ragionevole è allora che, in assenza di modifiche all'accordo locale o alle caratteristiche dell'immobile:

- l'attestazione non occorre se cambia l'inquilino, ma non il tipo di contratto (ad esempio, studente con studente), ovvero se cambia anche il canone, ma sulla sola base degli elementi indicati nella prima attestazione è possibile verificare *ictu oculi* che anche il nuovo canone è conforme all'accordo locale;
- serve sempre la nuova attestazione quando cambia il tipo di contratto (ad esempio da abitazione 3+2 a uso transitorio, oppure da uso studente ad altro uso transitorio);
- la nuova attestazione è comunque consigliabile, checché ne dica l'Agenzia, ove il testo del nuovo contratto contenga modifiche alle clausole «non marginali», ossia tali da non stravolgere l'equilibrio contrattuale. Trattandosi di un accertamento non banale, nel dubbio sempre meglio investire in una nuova attestazione piuttosto che rischiare un onere ben maggiore in caso di contestazione delle agevolazioni.

## CONDOMINIO

## I rischi per la salute connessi al radon in condominio

Federica Novella Riccardi- Garante Condominio e Nicola Ricci - Osservatorio nazionale condomini

I problemi di sicurezza in condominio e nelle case degli italiani toccano inevitabilmente la sfera della salute fisica.

Uno dei problemi riscontrabili nei nostri stabili e del quale ancora poco si parla è quello del gas radon. Alcuni condòmini hanno sollevato il problema scrivendo alla nostra Associazione, preoccupati non tanto dalla notizia della potenziale presenza di questo gas ma dalla mancanza di informazioni nel merito. Garante Condominio ha chiesto quindi all'Osservatorio nazionale condomini di fornire un approfondimento sull'argomento in modo tale da divulgare informazioni più precise.

**Cosa è il radon e dove potrebbe formarsi**

Il radon è un gas nobile radioattivo, inodore e incolore, di origine naturale che si forma nel terreno a causa del decadimento dell'uranio-238 presente nella crosta terrestre. In un ambiente condominiale, i luoghi dove c'è maggiore rischio di avere elevate concentrazioni di radon sono i locali poco aerati, anche ai piani alti, nonché locali interrati (esempio: cantine), abitazioni al pianoterra (esempio: casa del custode, guardiana), locali dove si accumula o si usa acqua (esempio: locale autoclave), infatti, le molecole di radon trascinate da quelle dell'acqua si propagano anche tramite le falde acquifere e gli acquedotti. La distribuzione di questo

Questo tipo di gas è inodore, incolore e insapore, quindi non è percepibile dai nostri sensi ma è molto pericoloso

gas non è omogenea nel pianeta, essendo legata alla presenza di uranio nel terreno e l'Italia ha il triste primato di essere

tra i primi nove paesi al mondo per livello di radioattività naturale.

**Gli effetti sulla salute**

Livelli pericolosamente alti di radon sono presenti in quasi tutte le regioni. L'inhalazione di questo gas e dei suoi prodotti di decadimento induce o funge da concausa del cancro al polmone. Si stima che causi il decesso di oltre 50 mila persone in tutto il mondo ogni anno e per i suoi effetti è stato inserito dalla Commissione internazionale per la Ricerca sul Cancro (Iarc) nel Gruppo 1 degli agenti cancerogeni.

In Italia al riguardo da 3.000 a 6.000 neoplasie polmonari è attribuito come causa esclusiva o concausa al radon: a parità di esposizione al fumo, gli esposti al radon sviluppano una quantità di neoplasie di gran lunga superiore ai non esposti. Non esiste una concentrazione "sicura" al di sotto della quale la possibilità di contrarre il tumore è nulla. Possiamo dire che, organizzazioni scientifiche internazionali (l'Organizzazione mondiale della sanità, la Comunità europea e singoli Paesi) hanno fissato dei livelli di riferimento per le abitazioni e per gli ambienti di lavoro al di sotto dei quali ritengono il rischio accettabile.

### **I pericoli de tufo nel Lazio e in Campania**

L'inquinamento da radon si verifica soprattutto in alcune zone del Lazio e della Campania a causa dell'utilizzo di materiali da costruzione di origine vulcanica (per lo più tufo): dai muri viene liberato del radon che va ad incrementare la già elevata contaminazione all'interno degli edifici. Sono particolarmente esposte anche la Lombardia, il Friuli, il Piemonte, ma non va trascurato che fabbricati in cui sono stati utilizzati materiali da costruzione estratti nelle zone radioattive possono anch'essi essere contaminati. Per quanto concerne gli edifici di nuova costruzione, si può agire sin dall'inizio

per prevenire il rischio attraverso una serie di accorgimenti specifici, perciò è sempre consigliabile, già nella fase progettuale dell'edificio, analizzare il problema e capire, sin dal principio, qual è il modo migliore per intervenire. È dunque necessario approfondire maggiormente la tematica, soprattutto per gli amministratori di condominio, anche attraverso aggiornamenti, finalizzati a conoscere nello specifico le caratteristiche del gas radon, i rischi per la salute umana, le tecniche utilizzate per il monitoraggio e la prevenzione e le normative di riferimento per una corretta valutazione del rischio. La sicurezza passa anche a ciò che non si vede.

## CONDOMINIO

## I vizi e le garanzie dell'appalto in condominio

Nicola Frivoli

**Quadro normativo**

Ai sensi dell'art. 1667 cod. civ.: *"L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna".*

Da tale definizione risulta che alla consegna delle opere ed entro sessanta giorni dalla scoperta, il committente ha l'onere di denunciare all'appaltatore i vizi e le difformità che si rivelano palesi. A seguito della denuncia della presenza dei vizi e delle difformità, il committente può alternativamente pretendere dall'appaltatore o l'eliminazione degli stessi o una conseguente riduzione dell'importo del corrispettivo (nonché, eventualmente, il risarcimento del danno). Nel caso di mancata adesione spontanea dell'appaltatore alle richieste del committente, quest'ultimo può proporre l'azione davanti all'Autorità giudiziaria competente, necessariamente entro due anni dalla consegna delle opere. Nell'ipotesi

In ambito condominiale l'appalto riguarda opere sull'edificio, di natura immobiliare, vale a dire si tratta di opere su cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, con la conseguenza che, inevitabilmente, si tendono a confondere fattispecie che, tuttavia, il codice prevede come distinte. Le parti comuni oggetto del relativo contratto intercorso con l'impresa appaltatrice, nel caso in cui si evidenzino vizi o difetti, vi sono delle garanzie a tutela dei lavori condominiali eseguiti. Infatti, importante per la tutela del condominio è l'individuazione e riconoscibilità dei vizi da parte del condominio-committente, sia palesi che occulti. Approfondiamone le caratteristiche

in cui i vizi e le difformità siano di tale gravità da snaturare la sostanza e la funzione delle opere realizzate, il committente può chiedere la risoluzione integrale del contratto di appalto.

**Caratteristiche della responsabilità dell'appaltatore**

La responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1667 cod. civ. è di natura contrattuale altri termini, si tratta di un'ipotesi di inadempimento contrattuale ed il menzionato articolo va esaminato come una mera applicazione della figura prevista per tutti i contratti dall'art. 1453 cod. civ., secondo il quale: *"nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento"*

*mento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno”.*

La conseguenza pratica è che quando l'appaltatore è responsabile per vizi e/o difformità dell'opera, si applicano (esclusivamente) le regole particolari previste dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ., e non quelle generali. Va precisato che l'ambito di applicazione della normativa speciale di garanzia (art. 1667 cod. civ.) in relazione alla normativa di carattere generale prevista dall'art. 1453 cod. civ., detti articoli sono entrambi applicabili al contratto d'appalto, ricorrendone separatamente i relativi presupposti. Infatti, l'art. 1453 cod. civ. è applicabile quando non ricorrono i presupposti per l'applicazione della normativa speciale prevista dall'art. 1667 cod. civ., con la conseguenza che, nei confronti dell'appaltatore, rimane esperibile l'azione risarcitoria anche indipendentemente da quella di risoluzione del contratto che prevede una forma di responsabilità dell'appaltatore che sorge allorché egli non esegue integralmente l'opera o, se l'ha eseguita, si rifiuta di consegnarla o vi procede con ritardo rispetto al termine di esecuzione pattuito. Tuttavia, va evidenziato che l'art. 1667 cod. civ. prevede una particolare regolamentazione, riguardante, per esempio, specifiche ipotesi di decadenza (sessanta giorni per la denuncia), particolari effetti derivanti dalla riconoscibilità o meno dei vizi e/o difformità, la previsione di un rimedio alternativo costituito dall'eliminazione dei detti vizi/difformità o dalla riduzione del corrispettivo.

L'art. 1453 cod. civ. prevede, invece, una diversa regolamentazione, come, ad esempio, la prescrizione generale quinquennale prevista dall'art. 2947 cod. civ. per ogni azione di risoluzione contrattua-

le, la rilevanza dell'importanza dell'inadempimento (art. 1455 cod. civ.), la retroattività degli effetti (art. 1458 cod. civ.).

**In buona sostanza nel contratto di appalto l'eccezione di inadempimento soggiace al termine di decadenza previsto dall'art. 1667 cod. civ..** (60 giorni dalla scoperta). Sicché, è opportuno evidenziare che l'art. 1667 cod. civ., ma lo stesso vale per la normativa di cui all'art. 2226 cod. civ., specifica che il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Ciò significa che il committente convenuto per il pagamento del corrispettivo non ha possibilità di opporre le difformità e i vizi dell'opera in virtù del principio “inadimplenti non est adimplendum” se i vizi e le difformità non sono stati denunciati nei tempi brevi. Se così non fosse verrebbe vanificata la portata dell'art. 2226 cod. civ. e/o dell'art. 1667 cod. civ. (Cass. civ., Sez. VI, sent. 30 novembre 2015, n. 24400).

### **La natura dei vizi: individuazione**

L'art. 1667 cod. civ. pone un limite di natura applicativa («la garanzia non è dovuta») riferendosi esplicitamente ai “vizi palesi”, cioè ai vizi che erano conosciuti o conoscibili dal committente all'atto dell'accettazione delle opere eseguite dall'appaltatore.

Invece, nel caso dei “vizi occulti” –tali al momento dell'accettazione delle opere– viene prevista una diversa regolamentazione, in base alla quale, alla loro scoperta (cioè nel momento in cui diventeranno anch'essi “palesi”, cioè “riconosciuti” o “riconoscibili” dal committente), quest'ul-

timo sarà tenuto ad attivare un meccanismo di tutela (basato sulla denuncia, sull'eventuale adesione spontanea dell'appaltatore e, in mancanza, sull'azione giudiziale, il tutto in tempi definiti).

Ulteriore distinzione va fatta per i "vizi occultati" i quali, sempre in base all'art. 1667 cod. civ., fanno scaturire corrispondente responsabilità dell'appaltatore, identica a quella per i "vizi palesi" senza, tuttavia, che il committente sia tenuto ad effettuare la relativa denuncia, ferma restando, ovviamente, la necessità di proporre la conseguente azione entro due anni dalla consegna, pena la sua prescrizione (come previsto dall'ultimo comma della norma).

Il concetto di vizio palese o occulto implica necessariamente lo svolgimento di alcune precisazioni sul concetto di riconoscibilità. Attraverso l'esatta individuazione di tale nozione, infatti, è possibile determinare se un determinato difetto riscontrato sulle opere sia palese, ovvero occulto.

La conseguenza di una qualificazione nell'uno o nell'altro senso è che, nel primo caso, la fattispecie è sottoposta alla regolamentazione prevista dal comma 1 dell'art. 1667 cod. civ. (con rischio di totale perdita della garanzia se i vizi erano riconoscibili all'atto delle consegna e non contestati in detta sede), mentre nel secondo tornerà applicabile, al momento del manifestarsi del vizio stesso, la disciplina dei commi 2 e 3 della stessa norma (con tutti i relativi oneri, decadenze e prescrizioni).

Infatti, il concetto di riconoscibilità del vizio si collega con gli aspetti soggettivi delle parti.

Invero, il riconoscere, o meno, un vizio costituisce una manifestazione del soggetto

che dipende direttamente dalle sue capacità e competenze e, perciò, può dirsi, in linea astratta (e non giuridica), diversa da caso a caso.

Per la sussistenza, o meno, della riconoscibilità del vizio si deve aver riguardo al grado di cognizioni tecniche possedute in concreto dal committente relativamente ad una determinata arte, nonché alla diligenza media che è usuale esplicare nell'affare.

Tuttavia, si è anche considerato che il committente, proprio nel caso in cui non possieda una specifica competenza relativamente alle regole dell'arte da applicarsi nella realizzazione delle opere appaltate, si possa far assistere (al fine del raggiungimento di un grado sufficiente di ordinaria diligenza) da persona qualificata. La conseguenza di ciò è che, ai fini della riconoscibilità del vizio, si deve aver riguardo alle cognizioni del tecnico della materia assistente del committente stesso.

Va, altresì, considerato che, che il committente non è stato ritenuto obbligato a disporre un accertamento tecnico per scoprire l'esistenza dei vizi dell'opera.

Perciò non è sufficiente ad escludere la riconoscibilità dei vizi dell'opera il solo fatto che la loro esistenza sia sfuggita all'esame di organi tecnici in sede di collaudo. È evidente come, in tale ipotesi, gli incaricati della verifica si siano resi inadempienti ai loro specifici obblighi di diligenza e perizia, con la conseguenza che l'eventuale difetto da loro non rilevato (seppur riconoscibile, ovvero sia palese) non potrà essere fatto valere.

Va affermato la soluzione che appare più conforme ai principi possa essere quella secondo cui non bisogna rifarsi alle normali esperienze di un tecnico, ma piuttosto ad un normale grado di diligenza di

colui che esegue il collaudo o riceve l'opera.

In ogni caso, la circostanza che il committente abbia proceduto alla nomina di un tecnico per la verifica dell'esecuzione delle opere (durante i lavori ed in sede di collaudo) può comportare l'effetto di innalzare il grado di diligenza pretesa nei confronti del committente medesimo, nonché la conseguenza di ampliare l'insieme di difetti che possono dirsi riconoscibili.

In altre parole, il committente, nel caso in cui nomini un tecnico incaricato della direzione dei lavori, subisce inevitabilmente un aggravamento della sua posizione riguardo alla scrupolosità richiestagli.

La conoscenza dei vizi e/o difetti deve essere "sicura" e tale consapevolezza nel committente non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause (in altri termini, occorre l'individuazione del fatto concreto e la sua riconducibilità eziologica all'operato dell'appaltatore).

### **Il riconoscimento dei vizi**

L'appaltatore nel caso di vizi o difformità può anche adottare un atteggiamento di adesione, offrendosi spontaneamente di porre rimedio alla condizione difettosa delle opere eseguite.

La fattispecie, che a prima vista appare piuttosto lineare, presenta, invece, una certa complessità che deriva dal diverso atteggiarsi dei possibili comportamenti delle parti, che si rivelano forieri, a seconda dei casi, di differenti conseguenze giuridiche.

E' possibile che di fronte alle contestazioni del committente l'appaltatore riconosca in modo in equivoco l'esistenza dei vizi e proceda a tale riconoscimento e si impegni formalmente e di fatto alle necessarie riparazioni e/o correzioni.

Nel caso in cui l'appaltatore riconosca i vizi e le difformità lamentati dal committente, senza, tuttavia, assumere alcun impegno in ordine alla loro eliminazione, il comma 2 dell'art. 1667 cod. civ. prevede l'esenzione del committente dall'obbligo di effettuare la denuncia riguardante, appunto, l'accertata presenza di tali vizi palesi.

Tale comportamento, tuttavia, non è necessariamente ravvisabile nell'esecuzione di riparazioni giacché atti del genere, potendo essere compiuti per i motivi più vari, non si prestano ad essere inequivocabilmente interpretati nell'unico significato di riconoscimento della sussistenza di difformità o di vizi.

L'esenzione dall'effettuazione della denuncia, tuttavia, non comporta anche l'esenzione dal rispetto del termine prescrizione per l'eventuale proposizione dell'azione davanti all'Autorità giudiziaria. Qualora, invece, l'appaltatore non solo riconosca i vizi lamentati dal committente, ma si impegni altresì a procedere alla loro eliminazione, sorge un nuovo ed autonomo rapporto tra le parti, il cui adempimento, nel caso di mancata previsione di un termine per l'esecuzione, potrà essere immediatamente richiesto a norma dell'art. 1183 cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, ord. 7 giugno 2018, n. 14815).

Nel caso in cui, invece, le parti abbiano concordato un termine entro il quale i difetti debbano essere eliminati, l'appaltatore sarà ovviamente tenuto al rispetto di tale previsione pattizia.

In ogni caso, l'obbligazione avente ad oggetto l'esecuzione delle riparazioni si ritiene sia soggetta all'ordinario termine decennale di prescrizione previsto dall'art. 2946 cod. civ.

Non va dimenticato che è anche possibile che, dopo aver assunto l'obbligo di eliminazione dei vizi contestati, l'appaltatore rimanga inerte e non vi proceda. In tale ultimo caso, se il committente accetta l'opera senza riserve (vale a dire senza eccepire formalmente la mancata effettuazione delle riparazioni promesse), si applicano gli effetti previsti dall'art. 1665 cod. civ., con conseguente perdita, per il committente, della garanzia sui vizi palesi e riconoscibili (che sono poi quelli evidenziati, riconosciuti e non ripristinati).

A prescindere dalle ipotesi precedenti, nel caso in cui l'appaltatore proceda alla riparazione dei vizi (sia per iniziativa autonoma, sia aderendo alle richieste del committente), torneranno applicabili sia le regole sulla verifica e pagamento dell'opera (art. 1665 cod. civ.), sia la disciplina sugli eventuali vizi e/o difformità (siano essi "occulti" ex art. 1667 cod. civ.; ovvero "gravi" a carico di immobili ex art. 1669 cod. civ.), di modo che, ad eseguiti lavori di eliminazione dei difetti, il committente sarà tenuto a verificare di nuovo l'opera (evitando di incappare nelle ipotesi di accettazione presunta o tacita di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 1665 cod. civ.) contestando, se del caso, la presenza di eventuali ulteriori vizi all'appaltatore; sarà inoltre tenuto a denunciare i vizi "occulti" o "gravi" entro i rispettivi termini dalla loro scoperta (artt. 1667 e 1669 cod. civ.) ed a proporre azione giudiziale nel

caso di inerzia dell'appaltatore.

Sotto altro e differente aspetto, si è affermato che, qualora il committente o i suoi aventi causa procedano all'esecuzione di interventi riparatori, ciò non comporta il venir meno della responsabilità del costruttore per i vizi della cosa – siano questi riconducibili alla fattispecie regolata dall'art. 1669 cod. civ. o a quella dell'art. 1667 cod. civ. – ancorché tali interventi riparatori siano stati eseguiti erroneamente, in quanto il proprietario danneggiato (vale a dire, il committente) non è tenuto a riparare il difetto, ma solo a non aggravare le sue conseguenze.

### **In conclusione**

Dalla disamina delle garanzie per i vizi di un contratto di appalto in condominio, e non solo, è possibile che si verifichino illegittimità tali che possano minare il normale svolgimento del rapporto, deviandolo dal suo normale corso ed impedendogli di pervenire al risultato previsto dalle parti, costituito dall'esecuzione delle opere per il committente e dal pagamento del corrispettivo per l'appaltatore.

Nel codice civile, a prescindere dalle ipotesi di carattere generale di invalidità vallevoli per qualsiasi ipotesi di contratto, esistono alcune specifiche norme che regolamentano questi aspetti di anormalità che sono caratteristici della fattispecie. Le norme sono contenute negli artt. 1667, 1668 e 1669 cod. civ. Dalle disposizioni contenute nelle citate norme è possibile comprendere il meccanismo di "protezione" che il codice civile pone a tutela degli aspetti di invalidità del contratto di appalto in condominio.

## BONUS CASA E SUPERBONUS

## Circolare 13/E delle Entrate: le ultime novità sul superbonus 2023

Deborah Maria Foti - Anapi

Nel corso di questi ultimi mesi sono state introdotte svariate novità in ambito di superbonus 110%, attraverso la legge di Bilancio 2023, il decreto Aiuti-quater e il decreto Cessioni.

A tal proposito, con l'obiettivo di fornire tutti i chiarimenti riguardo queste ultime novità introdotte, l'agenzia delle Entrate ha emanato la circolare 13/E del 13 giugno 2023 con oggetto «Modifiche alla disciplina del superbonus di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, numero 34 - decreto-legge 18 novembre 2022, numero 176, legge 29 dicembre 2022, numero 197, e decreto-legge 16 febbraio 2023, numero 11».

Sostanzialmente, attraverso questa circolare vengono riassunte tutte le novità introdotte negli ultimi mesi:

- la proroga della scadenza per l'accesso al superbonus per le unità unifamiliari al 30 settembre 2023, a patto che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- la possibilità della detrazione in 10 anni anziché 4, per le spese sostenute nel 2022;
- lo sconto fiscale per gli impianti fotovoltaici per le Onlus;
- la Cilas (modalità e termini di presentazione).
- Entrando maggiormente nello specifico, la circolare 13/E chiarisce che

Il testo riassume e chiarisce tutte le novità normative introdotte negli ultimi mesi

per effetto delle modifiche introdotte dal decreto Aiuti-quater, il superbonus con detra-

zione al 110% si applica sino al 31 dicembre 2022 nei seguenti casi:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (comma 9, lettera a, dell'articolo 119);
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale (comma 9, lettera d-bis, dell'articolo 119).
- Inoltre, la detrazione al 110% che spetta ai medesimi soggetti è valida sino al 2025 con detrazioni che si differenziano in base agli anni, ovvero:
  - 90% per le spese sostenute nell'anno 2023;
  - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024;
  - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025.
- Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2023, le predette modifiche in ambito di rimodulazione del superbonus non si applicano agli interventi:

- diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) risulti presentata alla data del 25 novembre 2022;
- effettuati dai condomini per i quali la Cila risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata entro il 18 novembre 2022;
- effettuati dai condomini per i quali la Cila risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022;
- comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali al 31 dicembre 2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Ad ogni modo, a ricorrere delle citate condizioni continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel comma 8-bis, primo periodo, dell'aliquota di detrazione nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025. Per quanto concerne le unifamiliari, la circolare ha ripreso le novità contenute nel decreto Cessioni (DI 11/2023), ad esempio la proroga del termine per accedere al superbonus 110% al 30 settembre 2023, a patto che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Inoltre, sempre riguardo le unità unifamiliari,

per tutti gli interventi effettuati dal 1° gennaio 2023, la detrazione spetta al 90% per le spese sostenute entro la fine del 2023, a patto che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che l'abitazione immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il reddito di riferimento non sia superiore a 15.000 euro. Sempre riprendendo il decreto Cessioni, l'agenzia delle Entrate stabilisce che i contribuenti possono ripartire in 10 anni, anziché in 4, le detrazioni derivanti dalle spese sostenute nell'anno 2022 per interventi edilizi rientranti nel superbonus. Sarà possibile fruire di questa possibilità a partire dal periodo d'imposta 2023.

La circolare 13/E approfondisce anche lo sconto fiscale per gli impianti fotovoltaici, difatti, la legge di Bilancio 2023 ha esteso l'ambito applicativo della detrazione per gli impianti fotovoltaici anche per gli interventi realizzati dalle Onlus, dalle Odv (organizzazioni di volontariato) e dalle Aps (associazioni di promozione sociale) in aree o strutture non pertinenti, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi rientranti nel superbonus. L'applicazione dell'aliquota 110% è subordinata all'installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (interventi di efficienza energetica o antisismici) nel rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa e alla cessione in favore del Gse (Gestore servizi energetici) dell'energia non autoconsumata in sito, ovvero non condivisa per l'autoconsumo.

## BONUS CASA E SUPERBONUS

**Bonus bagni e barriere architettoniche: anche la sostituzione delle finestre rientra nell'agevolazione al 75%**

Giuseppe Latour

Il bonus per la rimozione di barriere architettoniche con percentuale al 75% può essere utilizzato per la sostituzione delle finestre.

L'agevolazione, poi, potrà essere sfruttata anche negli appartamenti in condominio. E avrà un massimale di spesa, sul quale calcolare la detrazione, di 50mila euro (pari a uno sconto massimo di 37.500 euro).

Anche se resta un paletto fondamentale: andranno rispettati i parametri tecnici fissati dal decreto del ministro dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Tutte queste importanti novità sono contenute nella circolare n. 17/E dell'agenzia delle Entrate, appena pubblicata per dare ai Caf una bussola sulla dichiarazione dei redditi.

**Che cos'è il bonus barriere architettoniche**

La possibilità di utilizzare questo sconto per questo tipo di lavori, fino a poco tempo fa, non era contemplata da nessuno o quasi.

Nel giro di poche settimane, però, le cose sono cambiate: le aziende si sono accorte di questa chance e, per non restare tagliate fuori dal mercato, sono moltissime quelle che hanno iniziato a utilizzarla.

Lo sconto fiscale è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021)

Il bonus potrà essere usato negli appartamenti in condominio. Ecco tutto quello che bisogna sapere

per spese effettuate a partire da gennaio del 2022. Al momento, è stato prorogato fino a

tutto il 2025. E, soprattutto, è l'unico bonus che ha a disposizione anche lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Per utilizzarlo è prevista una condizione principale: gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento «di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236».

Devono, cioè, essere in linea con i parametri tecnici previsti dalla legge per la rimozione di barriere. Non è, invece, necessaria la presenza di una persona disabile nell'immobile.

**Il cambio di rotta**

Il bonus barriere - va ricordato - non era nato per un utilizzo su larga scala. All'origine doveva essere un'agevolazione residuale rispetto a sconti più utilizzati (come il superbonus), da usare per rendere più accessibili i nostri edifici.

Nel tempo, però, la geografia degli sconti è cambiata. A fine anno il superbonus scenderà al 70%, mentre dalla metà di febbraio cessione del credito e sconto sono stati eliminati per quasi tutte le agevolazioni.

Così, oggi il bonus barriere, grazie alla possibilità di beneficiare della cessione del credito e a una percentuale piuttosto elevata, è diventato un'alternativa molto competitiva.

### I chiarimenti

Se qualcuno aveva criticato l'utilizzo su una scala più ampia del bonus, l'Agenzia con la circolare 17/E ha spazzato via molti dubbi. Anzitutto, sul tipo di immobili nei quali si può sfruttare lo sconto del 75 per cento.

La legge di Bilancio 2022, infatti, non nominava mai esplicitamente le unità condominiali. E questo aveva generato molti dubbi tra operatori e contribuenti.

Ora la circolare risponde, in maniera molto esplicita, perché spiega che «possono ritenersi, altresì, agevolabili gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari anche non funzionalmente indipendenti (ad esempio interventi su un appartamento posto in condominio) nel limite massimo già previsto per le unità unifamiliari di 50mila euro».

Quindi, il bonus può essere richiesto per gli appartamenti con un massimale di spesa di 50mila euro.

### Gli infissi

Ma un altro chiarimento importante

arriva sui lavori per i quali è ammesso lo sconto. Tra gli interventi ammessi all'agevolazione, infatti, la circolare cita «la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti)».

Quindi, per il cambio delle finestre è possibile ottenere il bonus. Purché siano rispettati i parametri indicati dal decreto del Mit.

Ad esempio, secondo quanto spiega il provvedimento, i meccanismi di apertura e chiusura delle finestre devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Ancora, «l'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130; consigliata 115 cm».

Nelle finestre «lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8».

## BONUS CASA E SUPERBONUS

**Bonus casa, la guida completa alle ultime novità:  
così la Ue riscrive le agevolazioni**

Giuseppe Latour

Ecobonus e superbonus (trainato) destinati principalmente alle pompe di calore. Escludendo quasi completamente i sistemi ibridi

(pompa di calore + caldaia a condensazione, controllati da una centralina unica) e le caldaie a condensazione, a partire forse già dal 2025. Per adesso è solo uno scenario, ma la tendenza che sta prendendo forma, in questi mesi, con le nuove regole in arrivo dall'Europa in materia di impianti di riscaldamento è piuttosto chiara. E potrebbe avere un impatto diretto anche sulle agevolazioni fiscali per la casa già nei prossimi mesi.

**I fronti aperti**

Attualmente, i fronti aperti in ambito europeo legati a questo tema sono diversi. E tutti potrebbero avere un effetto anche sui bonus. Il capitolo principale è la cosiddetta direttiva "Case green", cioè la Ecbd (Energy performance of buildings directive). Si tratta di un testo che aggiorna una direttiva già esistente e che fissa le regole per i piani di efficientamento energetico degli immobili dei Paesi membri per i prossimi anni. L'obiettivo generale è ridurre in modo drastico l'impatto delle emissioni degli edifici, insieme con la dipendenza dal gas russo. Per fare questo la direttiva fissa un lungo calendario di scaden-

L'effetto combinato potrebbe arrivare dalla direttiva Case green sull'efficientamento energetico e dal nuovo aggiornamento del regolamento Ecodesign

ze: ad esempio, sulle ristrutturazioni degli edifici residenziali, ma anche sui requisiti degli edifici nuovi, sulle rinnovabili, sugli impianti.

Attualmente il testo è in discussione tra istituzioni europee con il cosiddetto trilogio, la trattativa informale che porterà a un testo condiviso tra Commissione, Parlamento e Paesi membri. Questa trattativa, per adesso, è però partita in salita: al momento manca ancora un accordo anche sugli elementi collaterali del testo.

Le discussioni, insomma, saranno parecchio lunghe e potrebbero arrivare in fondo con un testo molto diverso da quello (parecchio ambizioso) proposto dal Parlamento europeo e votato a metà marzo. L'altro fronte molto rilevante è quello legato all'aggiornamento dei regolamenti Ecodesign ed Ecolabelling: chiusa la fase di consultazione tra i diversi portatori di interessi, ora la Commissione europea ha allo studio la sua proposta di testo.

Le bozze circolate finora, che prevedono anche lo stop alla commercializzazione di caldaie a gas a partire da settembre del 2029, avranno conseguenze sulle agevolazioni, dal momento che la regola (già oggi in vigore) è che solo le tecnologie inserite nelle classi energetiche più alte possono accedere agli sconti fiscali. Cambiano i criteri di classificazione, cambieranno anche gli sconti.

### I nuovi obiettivi

Partiamo proprio da qui per fare un quadro della situazione. Attualmente, l'ecobonus agevola, tra i molti interventi, le caldaie a condensazione che siano almeno in classe A, le pompe di calore ad alta efficienza, gli impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, realizzati e concepiti per funzionare in abbinamento tra loro.

Questi prodotti sono agevolati, a seconda dei casi, al 50 o al 65% o possono essere trainati nei lavori di superbonus, che attualmente accedono al 90% (con requisiti differenti per le villette e per i condomini).

Nell'ambito dell'ecobonus le caldaie a condensazione hanno mosso nel 2021 (ultimo dato Enea disponibile) 2,4 miliardi di euro di investimenti, mentre le pompe di calore sono arrivate a 945 milioni.

Guardando al superbonus, l'apporto delle diverse tecnologie è molto differente. Le caldaie nel 2021 hanno raccolto 565 milioni di investimenti, le pompe di calore 861 milioni, ma soprattutto colpisce la performance dei sistemi ibridi (poco rilevanti nell'ecobonus), arrivati a quasi 1,2 miliardi.

### Gli effetti della Epc

La geografia di questi investimenti, nei prossimi anni, sembra però destinata a cambiare in modo radicale. In primo luogo, per effetto della direttiva Epc. Questa, infatti, nella versione approvata dal Parlamento europeo prevede che, addirittura già a partire dal 2024, scatti un divieto di agevolazioni fiscali per l'installazione di caldaie a gas.

Attenzione, però: in questi limiti non ri-

entrano i sistemi ibridi (come quelli costituiti da una caldaia a condensazione e da una pompa di calore) e le caldaie certificate per funzionare con combustibili rinnovabili (come il biometano o l'idrogeno).

Inserire questa correzione nel testo finale è stato decisivo - va ricordato - per ottenere il sì del Partito popolare europeo al provvedimento. «Gli Stati membri - spiega, allora, la direttiva - non offrono più incentivi finanziari per l'installazione di caldaie individuali che usano combustibili fossili». Questo avviene «al più tardi da gennaio del 2024». Anche se bisognerà capire cosa stabilirà il testo finale.

### Il regolamento Ecodesign

Oltre a questo, poi, nei nuovi regolamenti Ecodesign ed Ecolabelling (attualmente allo studio della Commissione europea, dopo la fase di consultazione) compare una riclassificazione dell'etichettatura energetica dedicata ai sistemi per il riscaldamento. Indirettamente, così, cambieranno anche gli incentivi, perché già oggi le norme europee (regolamento Ue 2017/1369, all'articolo 7 comma 2) impongono che «quando gli Stati membri prevedono incentivi per un prodotto specificato in un atto delegato, tali incentivi puntano alle due classi di efficienza energetica più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti, o a classi più elevate indicate in tale atto delegato».

Il bonus casa, insomma, vanno alle due classi energetiche più efficienti. Nel caso della nuova classificazione (che scatterà, in base alla bozza attuale, dal 1° settembre del 2025) saranno le classi B e C, perché la classe A per scelta all'i-

nizio non sarà popolata.

Ma quali prodotti finiranno nelle classi più alte? Non le caldaie a condensazione che, di fatto, si avvierebbero così ad andare fuori produzione da settembre del 2029: l'attuale classe A andrebbe addirittura in classe F, le attuali classi B e C sarebbero in classe C. Non rientre-

rebbero, nella maggior parte dei casi, negli incentivi neppure i sistemi ibridi, destinati alle classi D ed E; solo in qualche caso potrebbero raggiungere la C. Alle classi più alte, quindi, avrebbero accesso soprattutto le pompe di calore elettriche. Cambiando in modo radicale la geografia attuale degli sconti fiscali.

**LUGLIO 2023****Ariete**

Per i nati Ariete, potrebbero presentarsi ottime opportunità professionali in questo periodo; tuttavia, dovrete stare attenti a non prendere decisioni affrettate. Fate attenzione alle parole e alle azioni per evitare incomprensioni.

**Toro**

Sarà un mese fruttuoso per i Toro. Il settore economico sarà eccellente. Aspettatevi nuove opportunità e avanzamenti di carriera.

**Gemelli**

Questo mese potrebbe mettere alla prova i nati Gemelli. Siete pieni di idee creative, ma potreste trovare difficoltà nel metterle in pratica. Organizzatevi e avrete successo.

**Cancro**

I nati Cancro saranno molto occupati e potrebbero sentirsi sopraffatti dalle responsabilità. Cercate di delegare dove possibile e mantenete l'equilibrio tra vita professionale e privata.

**Leone**

I nati Leone potrebbero dover affrontare delle sfide, ma lo spirito combattivo vi aiuterà a superarle. Non perdetevi di vista gli obiettivi.

**Vergine**

Sfide professionali possono emergere in questo mese per i nati Vergine. Sarà necessario fare uso di tutta la vostra abilità analitica e di problem solving. Se ci sono progetti in corso, è importante rimanere concentrati.

**Bilancia**

Per i nati Bilancia questo mese potrebbe essere un periodo di crescita e apprendimento nel settore professionale. Potrebbero presentarsi nuove opportunità o progetti che vi permetteranno di espandere le vostre competenze.

**Scorpione**

Per gli Scorpioni nuove opportunità lavorative che potrebbero essere molto allettanti. Tuttavia, è importante valutare attentamente prima di prendere decisioni precipitose. La determinazione e la passione saranno i vostri punti di forza nel lavoro.

**Sagittario**

Per i nati Sagittario il mese di luglio potrebbe presentare nuove opportunità nel campo professionale. Sarà un periodo di apprendimento e di espansione. Potreste anche avere la possibilità di viaggiare per lavoro o di collaborare con colleghi internazionali.

**Capricorno**

Per i nati Capricorno questo mese può richiedere di più sul fronte professionale. Sarà importante rimanere concentrati. La vostra endemica determinazione vi aiuterà a superare eventuali ostacoli.

**Acquario**

Per gli Acquario luglio potrebbe presentare nuove opportunità di lavoro o di formazione. Potreste essere stimolati a pensare fuori dagli schemi e a innovare. Il vostro spirito indipendente e creativo sarà la vostra forza.

**Pesci**

Per i nati sotto il segno dei Pesci questo periodo potrebbe richiedere più creatività e intuizione sul lavoro. Ci saranno opportunità di lavorare su nuovi progetti.



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

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

**Redazione:** 24 Ore Professionale

© 2023 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:** 5 luglio 2023