

Gli effetti delle norme sulla certificazione nelle compravendite immobiliari

Senza l'attestato il prezzo scende

Pagina a cura
DI **GABRIELE FRONTONI**

Attestato di certificazione energetica (Ace), conformità degli impianti, manutenzione della caldaia e revisione degli ascensori. È il labirinto normativo che si trova a dover affrontare un potenziale acquirente di immobili, prima di mettere la firma sul compromesso. Tra leggi vecchie e nuove, le insidie da considerare sono molteplici. Ma facilmente risolvibili. La più ostica resta ancora quella relativa alla fotografia dello stato energetico di un immobile, introdotta in Italia il primo luglio scorso. «Esiste ancora una grande confusione normativa. Lombardia, Piemonte, Liguria ed Emilia Romagna hanno legiferato in maniera autonoma, adottando criteri stringenti in materia di Ace», hanno spiegato gli esperti di **Confedilizia**. «In questi casi, esiste un onere diretto da parte del venditore che dovrà allegare il certificato al contratto di compravendita al momento della stipula di fronte al notaio. Nel resto d'Italia, invece, è sufficiente che l'immobile ceduto sia dotato della certificazione, escludendo così il venditore dall'obbligo di allegare l'Ace al contratto». Quelli della certificazione energetica rappresentano, comunque, costi piuttosto contenuti che vanno da un minimo di 200 euro, fino a arrivare a 1.500-2 mila euro per tagli di grandi dimensioni. **Ma come ha reagito il sistema immobiliare italiano all'introduzione di quest'obbligo normativo?** «Le nuove leggi non hanno costituito un freno al mercato delle compravendite nel segmento residenziale», ha spiegato **Fabio Guglielmi**, presidente di Profes-

sionecasa. «Siamo alle origini di un nuovo approccio nei confronti del mercato, un po' come avvenne 15 anni fa per gli immobili dotati di riscaldamento autonomo: se oggi la certificazione energetica va a incidere, in parte, sul valore dell'immobile, domani diventerà un elemento rilevante. Non solo. Un acquirente di casa attento alle documentazioni necessarie, oggi potrà richiedere uno sconto sull'acquisto nel caso di un immobile non di nuova costruzione». La pensa allo stesso modo **Fabiana Megliola**, responsabile Ufficio Studi di Tecnocasa, secondo cui i venditori si sono dovuti adattare

alla nuova normativa, visto che la presentazione della documentazione energetica costituisce un elemento indispensabile per la conclusione della compravendita. «Le motivazioni che spingono all'acquisto di una casa sono in genere di tipo primario, come la necessità di un alloggio, per cui si bada soprattutto al rapporto qualità/prezzo», hanno aggiunto da **Scenari Immobiliari**, secondo cui la nuova normativa sull'Ace ha determinato una maggiore competizione tra le varie offerte. «Nel segmento delle nuove realizzazioni, a parità di prodotto il compratore preferisce una casa che punti sul risparmio energetico, il riciclo della spazzatura e così via», hanno continuato da **Scenari Immobiliari**. «Restano quindi penalizzati, e lo saranno sempre più, i costruttori che non adattano al nuovo i propri prodotti. Con o senza leggi specifiche». Valutazione molto simile anche da parte di **Bruno Vettore**, amministratore delegato Gabetti Franchising Agency, per il quale sono altri i motivi di rallentamento del mercato. «Non mi risulta che non siano state portate a termine delle compravendite perché in sede

di rogito mancava la necessaria documentazione», ha spiegato Vettore. «Per contro, il mercato è stato limitato dalla stretta creditizia, oltre che da una crescita di fattori di preoccupazione a livello

familiare, come i problemi occupazionali. Ma sono certo che nel medio periodo, le nuove normative e le certificazioni energetiche costituiranno un valore aggiunto indiscusso per tutti gli immobili, non solamente i nuovi, per cui oggi sono praticamente fondamentali».

A sentire gli esperti del real estate, la situazione non sembra davvero per niente drammatica. A tal punto che c'è chi, come **Jacopo Grimaldi**, presidente Grimaldi Immobiliare, sembra aver apprezzato l'introduzione della norma sulla certificazione energetica delle case. «Contrariamente a quanto avvenne con le normative Bersani, che crearono dei rallentamenti e disagi per i notai a concludere le operazioni di compravendita, oggi la situazione mi sembra più semplice», ha spiegato Grimaldi. «In questo momento assistiamo a trattative più lunghe e lente, che dilatano i tempi di compravendita. Si ha quindi più tempo da dedicare anche alle certificazioni energetiche e agli altri aspetti burocratici». A questo proposito, Grimaldi Immobiliare, insieme a Professionecasa, ha promosso una serie di corsi «Energy» studiati per formare la rete di vendita alle innovazioni introdotte dalla certificazione energetica. «Un mercato evoluto, che subisce continue trasformazioni e sollecitazioni, necessita intermediari preparati e formati sull'argomento», ha concluso Grimaldi. «Di qui, l'idea del corso Energy che costituisce un valore aggiunto per i nostri affiliati e per il settore immobiliare nel suo complesso».

L'edilizia residenziale risente della crisi e della contrazione dei crediti

Procede con il freno tirato il mercato delle compravendite residenziali in Italia. Dopo aver chiuso il 2008 con un calo delle transazioni nell'ordine del 15%, il 2009 sembra destinato a muoversi nella stessa direzione. In base alle previsioni degli esperti, infatti, di qui a dicembre il numero degli immobili residenziali venduti dovrebbe arrivare a sfiorare le 580 mila unità, 100 mila in meno rispetto alla fine dell'anno passato. Ma quali sono le ragioni che hanno determinato quest'ulteriore fuga dal mattone? La risposta è tanto ovvia quanto scoraggiante: crisi economica e contrazione del credito. «Nel corso del 2009 le banche hanno ridotto la concessione di mutui ai lavoratori con contratto a termine, agli immigrati e ai dipendenti a rischio di licenziamento, abbassando al contempo dal 100% al 60% l'importo massimo concesso per l'acquisto dell'abitazione», ha spiegato Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi di Ubh. «Questa contrazione del credito si è riversata soprattutto sul segmento di livello medio-basso, che ha registrato una contrazione molto netta dei prezzi, arrivati a perdere oltre il 10% nelle zone periferiche di Milano, Firenze, Napoli e Palermo». A soffrire è stata anche la classe media, alle prese con bilanci familiari meno stabili, che hanno imposto di ritardare l'acquisto di una casa. Non sono usciti indenni da

questa situazione nemmeno i clienti di fascia alta che hanno preferito limitare le vendite per la paura di dover svendere gli immobili di proprietà. E questo

si è tradotto in un deciso incremento nell'offerta di case in affitto, soprattutto nelle aree centrali delle grandi città.

E cosa dire dei prezzi? «In questa prima parte del 2009 l'incidenza di perdita di valore degli immobili è stata attutita da un tasso di inflazione vicino allo zero», ha continuato Ghisolfi. «Il mercato del prodotto obsoleto e da ristrutturare ha scontato maggiormente la debolezza della domanda e i prezzi offerti hanno registrato ribassi fino al 15% (con punte del -20%)». In molte aree urbane del Paese, in altre parole, si è tornati ai livelli dei prezzi della prima metà del 2007. Diversa la situazione per il mercato dei prodotti ristrutturati.

In questo caso, le correzioni si sono attestate attorno al 5% nominale annuo. Ma procedendo dal centro verso la periferia delle principali città, la media dei prezzi è tornata a far segnare ribassi vicini al 10%, soprattutto all'interno dei comuni dell'hinterland metropolitano dove è presente in maniera più accentuata l'attività edilizia delle nuove costruzioni.

Consulenza gratis dai notai lombardi

Per fare chiarezza tra leggi e adempimenti legati all'acquisto della casa, 225 notai di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese sono scesi in campo, offrendo consulenza specializzata e gratuita fino al 27 novembre prossimo all'interno dei propri studi o presso le sedi cittadine dei consigli di zona. L'iniziativa, giunta quest'anno alla terza edizione, rappresenta un momento importante di confronto tra i potenziali acquirenti di una casa e il sistema di norme, vincoli, tributi legati alle transazioni immobiliari. Per approfittare dell'opportunità, è sufficiente fissare on-line un appuntamento con il notaio più vicino al sito internet www.comprarcasasenzarisch.it. Oltre a questo, i cittadini interessati potranno rivolgersi allo stesso portale per

consultare le iniziative in programma, porre quesiti, calcolare il costo dell'atto di acquisto e scaricare quattro guide di taglio divulgativo dedicate ai temi dell'acquisto casa e dell'accensione del mutuo elaborate dal Consiglio nazionale del notariato. «I notai sono tradizionalmente al fianco dei cittadini in alcuni momenti fondamentali della loro vita. Fra questi l'acquisto della casa è senz'altro uno dei più delicati», ha spiegato Domenico de Stefano, presidente del Consiglio notarile di Milano. «È importante che i cittadini sappiano di poter ricevere dal notaio una consulenza specializzata e gratuita che li garantisce nel loro acquisto. Il notaio può far evitare le trappole più comuni e quindi far risparmiare tempo e denaro».

Le compravendite del settore residenziale in Italia

| Regioni | 2008 | 2009* | Var % 2009*-2008 |
|---------------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Abruzzo | 16.000 | 12.400 | -22,5 |
| Basilicata | 4.100 | 3.800 | -7,3 |
| Calabria | 16.000 | 13.300 | -16,9 |
| Campania | 36.500 | 30.200 | -17,3 |
| Emilia Romagna | 66.300 | 60.650 | -8,5 |
| Friuli | 10.500 | 10.200 | -2,9 |
| Lazio | 69.700 | 54.200 | -22,2 |
| Liguria | 20.900 | 19.450 | -6,9 |
| Lombardia | 148.600 | 128.550 | -13,5 |
| Marche | 18.100 | 17.000 | -6,1 |
| Molise | 2.500 | 2.400 | -4,0 |
| Piemonte | 56.600 | 46.550 | -17,8 |
| Puglia | 39.500 | 32.300 | -18,2 |
| Sardegna | 15.000 | 13.400 | -10,7 |
| Sicilia | 48.100 | 39.400 | -18,1 |
| Toscana | 38.500 | 33.650 | -12,6 |
| Trentino-Alto Adige | 10.700 | 10.000 | -6,5 |
| Umbria | 8.600 | 8.000 | -7,0 |
| Valle d'Aosta | 2.200 | 2.100 | -4,5 |
| Veneto | 51.600 | 42.450 | -17,7 |
| Italia | 680.000 | 580.000 | -14,7 |

* Stima a fine anno

Fonte: Scenari Immobiliari

