

QEI

2014

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Confedilizia
Condominio un anno dopo

Certificazione energetica
Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014
Condominio

20

QEI

**“Una casa
è una
macchina
per abitare”**

Le Corbusier





Gennaio/Giugno 2014
n. 20 - Anno X

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

Direzione, redazione e amministrazione
Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

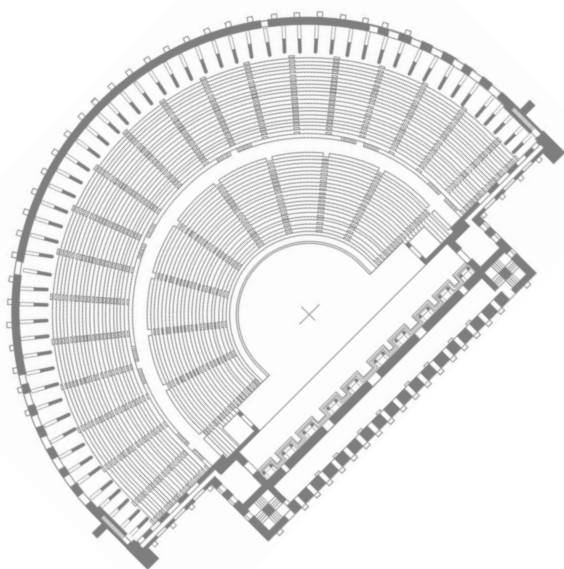
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE
Digitalialab - Roma

STAMPA
Digitalialab - Roma

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 26 soci, di cui 23 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:
Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi,
Cosenza, Matera, Milano, Novara, Parma,
Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Rieti,
Rimini, Roma, Taranto, Terni, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPEI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVI - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Ministero delle Infrastrutture
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - LA RIFORMA DEL CONDOMINIO	
A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 220/'12	10
1. Condominio, andare oltre la riforma ma approfittare intanto delle nuove opportunità offerte.	11
1.1. Introduzione	11
1.2. Opere risparmio energetico	13
1.3. Dati sicurezza	14
1.4. Fondo opere manutenzione straordinaria e innovazioni	14
1.5. Sanzioni.	15
2. L'assemblea condominiale dopo la riforma: riflessioni e suggerimenti	15
2.1. Compiti dell'assemblea.	15
2.2. La convocazione.	16
2.3. Orari di convocazione dell'assemblea e differimento a riunioni consecutive	17
2.4. Formalismo delle assemblee di prima e seconda convocazione	18
2.5. Chi può partecipare alle assemblee.	18
2.6. Diritto di visionare e avere copia dell'estratto conto condominiale	19
2.7. Il presidente dell'assemblea	20
2.8. Le delibere assembleari e la loro impugnazione, la mediazione-conciliazione preventiva.	21
3. Il fondo speciale per opere straordinarie e innovazioni: è veramente obbligatorio?.	22
4. Il supercondominio	26
4.1. La disciplina normativa del cosiddetto supercondominio	26
4.2. La gestione ordinaria del supercondominio	28
4.3. L'individuazione del rappresentante per le assemblee sulla gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore	31
4.4. Le delibere relative alla gestione straordinaria	32
5. Il rendiconto condominiale	34
5.1. Le norme.	34
5.2. Il rendiconto condominiale	35
5.3. Profili generali del rendiconto	39
II - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E VALUTAZIONI IMMOBILIARI	
1. La certificazione energetica degli edifici	43
1.1. Le disposizioni nei casi di vendita e di locazione degli immobili	44
1.2. Casi di applicazione e di esclusione	46

1.3. Obblighi in sede di offerta e di trattative e informazioni energetiche	49
1.4. Disposizioni sul contratto e obblighi di allegazione	52
1.5. Controlli da parte dei Notai	53
2. Prestazioni energetiche e valutazione immobiliare	55
2.1. Metodi di stima e prestazioni energetiche	56
2.2. Proposta di un metodo di valutazione che tenga conto della prestazione energetica	57
2.2.1. Stima dei costi energetici degli edifici residenziali	58
2.2.2. Determinazione del prezzo marginale	61
2.2.3. Determinazione del valore di mercato unitario	62
2.2.4. Determinazione del canone di locazione unitario	65
2.3. Sviluppi futuri	67

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2014:

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

TRANSAZIONI E MUTUI	70
1. Introduzione	71
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	72
2.1. Le compravendite effettuate	72
2.2. Le locazioni effettuate	78
3. Il ricorso ai mutui	78
3.1. Le garanzie richieste	81
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	82
4.1. Le compravendite previste	82
4.2. Le locazioni previste	84
5. Conclusioni	86

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2014:

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE

IL CONDOMINIO	88
1. Introduzione	89
2. Condominio e assemblee condominiali	90
3. La riforma del condominio	91
4. L'amministratore e l'andamento del condominio	92
5. Ristrutturazione e sicurezza nei condomini	93
6. Conclusioni	95

I NUMERI PUBBLICATI	98
-------------------------------	----

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

A un anno dall'entrata in vigore della riforma del condominio **Tecnoborsa** dedica ben due capitoli all'argomento per verificarne l'applicazione e le possibilità di andare anche oltre. Il primo capitolo a riguardo è stato curato da Confedilizia – che già l'anno scorso aveva offerto un primo approfondimento sul tema corredandolo con una ricca Appendice proprio su queste pagine – e ora, grazie ai contributi del Presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, del Vicepresidente Paolo Scalettari, del Presidente della Federazione Piemonte e Val d'Aosta Pier Paolo Bosso, del Presidente della Confedilizia di Gorizia Carlo del Torre e del Responsabile del Coordinamento condominiale Vincenzo Nisini hanno dedicato la loro attenzione a singoli aspetti della “*riforma della riforma*” come è stata chiamata; agli autori citati va il mio sentito ringraziamento per la preziosa e continua collaborazione.

Il secondo capitolo di questo *QEI* tratta, invece, di certificazione energetica e valutazioni immobiliari, ovvero di come una buona Classe energetica debitamente certificata – peraltro resa obbligatoria con l'APE – possa valorizzare un immobile, suggerendo anche, laddove sia possibile eseguirle, quelle migliorie che potrebbero aumentarne ulteriormente il valore. Di questo importante contributo devo ringraziare per la sua disponibilità in qualità di esperto il Professor Marco Casini Docente di Tecnologia dell'Architettura e di Certificazione ambientale all'Università Sapienza di Roma.

Come è consuetudine dei *Quaderni Tecnoborsa*, ogni anno vi si pubblicano i risultati dell'Indagine sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare: transazioni effettuate e previste, mutui e, come già accennato nell'apertura di questa edizione, un approfondimento sul condominio nel quarto e ul-



Museo di Roma a Palazzo Braschi, Roma.
Scalinata di Cosimo Morelli, 1791-1804

timo capitolo. Si tratta dell'Indagine nazionale che procede ormai da oltre un decennio ed è grazie alla serie storica che il Centro Studi di Economia Immobiliare – Csei elabora confronti, motivazioni e *trend* dal 2004 ad oggi.

Lascio al lettore il gusto di sfogliare il presente *Quaderno* e di scoprire i risultati di queste ricerche così come dei testi di tutti coloro che hanno collaborato alla sua stesura; i brevi ipertesti che – insieme alle immagini – corredano la rivista fanno da esca all'interno degli articoli proprio per guidare e incuriosire chi legge.

**Una buona
Classe energetica
debitamente
certificata
può valorizzare
un immobile**

I - LA RIFORMA DEL CONDOMINIO A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 220/'12

a cura di Confedilizia

La Confedilizia fa il punto sulla riforma del condominio
entrata in vigore nel giugno 2013
per coglierne le opportunità e andare oltre



*Museo dell'Ara Pacis, Roma.
Richard Meier, 2006*

1. Condominio, andare oltre la riforma ma approfittare intanto delle nuove opportunità offerte

Avv. Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

1.1. Introduzione

A un anno dalla sua entrata in vigore la riforma del condominio è già stata ampiamente collaudata. E positivamente. Rimane, certo, l'esigenza di *"andare oltre la riforma"*. Quando fu varata (alla fine del 2012), nacque – e lo dicemmo subito – già priva di quello slancio che avrebbe dovuto (e potuto) avere. Avrebbe potuto, infatti, attribuire al condominio la capacità giuridica, così allineandosi all'Europa e così facilitando i rapporti fra condòmini, fra amministratori e condòmini, fra condominio e terzi estranei. Soprattutto, avrebbe potuto fare del regolamento di condominio il baricentro del condominio: mettere, quindi, la volontà della comunità condominiale avanti tutto, facendo davvero opera innovatrice (opera precorritrice, più ancora), abbandonando lo schema statale accentratore che al condominio venne impresso in un'epoca in cui si credeva in valori diversi da quelli di oggi. Ma tant'è: la nostra classe politica non ebbe il coraggio di andare oltre l'impianto generale del '35 (forse spaventata dalle capacità tecnico-giuridiche che la cosa avrebbe richiesto), e confermò così una normativa che prevedeva (e prevede), con norma inderogabile fi-

nanco quanto tempo duri in carica l'amministratore del condominio (la classe politica si azzardò solo a modificare – neanche del tutto, almeno – la durata in questione).

Si optò, dunque, per una semplice revisione della normativa vigente, e – in questo limitato proposito – certo s'è fatta opera opportuna e, soprattutto, alla fine – dopo tentativi corporativi sventati – equilibrata. Anzi, pur nel limitato proposito di cui s'è detto, si sono introdotte indicazioni normative di apertura alle due fondamentali esigenze rappresentate, che la gran parte dei commentatori (ancora adusi al vecchio, e solo al vecchio), neppure ha riconosciuto: si sono, quanto al primo obiettivo, rafforzati i momenti in cui il condominio va ben oltre i limiti del mero ente di gestione, e lo si è fatto – significativamente, anche se pure di questo molti attardati commentatori non si sono neppure accorti – con una norma che apre contemporaneamente anche al secondo obiettivo, quello di valorizzare la comunità condominiale e la sua libera volontà. Il riferimento più rappresentativo è all'articolo 1135 del Codice civile e, più specificatamente, al suo ultimo comma, che – richiamato, e in un certo senso anche valorizzato, dal 1136 – autorizza l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziati-

**Valorizzare
la comunità
condominiale e
la sua libera volontà**

ve territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato. Una norma che (come ha ben ricordato Paolo Scalettaris, Vicepresidente di Confedilizia, Cfr. pag. 34 e ss.), è stata dai più, inizialmente, sottovalutata e che invece reca in sé enormi potenzialità, se i condominii sapranno adeguatamente usarne, e se – beninteso – gli enti locali non sapranno contemporaneamente subito svilarla,

come per una sorta di impropria gelosia, con norme vincolistiche, non solo urbanistiche: il riferimento, che la norma in questione fa, anche ai “*soggetti privati qualificati*” (e “*qualificati*” nel senso che ne abbiano la forza e le capacità), è infatti un’inedita valorizzazione – forse, neanche riconosciuta dalla più parte dei parlamentari – alle comunità volontarie (in questo caso, partecipate da condominii ed altri), che, negli Stati Uniti, amministrano e curano – in cambio di agevolazioni fiscali – intere vie o piazze (come Union Square a New York), o, addirittura, interi ambiti territoriali (57 milioni di statunitensi vivono in territori completamente autoregolamentati, retti – appunto – da una specie di regola-



Musei Capitolini - Piazza del Campidoglio, Roma.
Michelangelo Buonarroti, 1534-38

menti condominiali basati solo sulle volontà dei partecipanti e che, a patto di non essere da esso disturbati o malversati, nulla allo Stato chiedono).

La riforma del condominio, dunque, a un anno dalla sua entrata in vigore è stata colaudata e anche – come si diceva – positivamente, mentre proprio di questi tempi – ad opera, in ispecie, di un'organizzazione come la Confedilizia, che ha contribuito in prima linea a rendere equilibrata la nuova normativa e a eliminarne gli aspetti invasivi della proprietà privata e dei diritti a essa costituzionalmente riconosciuti che in un primo tempo recava – si vanno vieppiù studiando gli aspetti innovativi che, come quello da ultimo descritto, la riforma contiene.

Ritocchi, naturalmente, sono stati necessari, e il legislatore – sotto la guida, in particolare, del Sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri – vi ha, anche tempestivamente, provveduto, con quella che viene chiamata la “*riforma della riforma*”.

1.2. Opere risparmio energetico

Con una modifica alla riforma queste potevano essere decise solo con la procedura della legge n. 10/’91 che prevede che gli interventi devono essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato; le delibere devono essere approvate – sia in prima che in seconda convocazione



– dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino un terzo del valore dell'edificio; *quorum* costitutivi dell'assemblea: maggioranza dei condòmini che rappresentino 667 millesimi in prima convocazione e un terzo dei condòmini che rappresentino 334 millesimi in seconda convocazione.

La nuova (definitiva) normativa ha opportunamente ripristinato la possibilità – già prevista dall'art. 1120, secondo comma, n. 2 c.c. – di eseguire le opere in questione senza alcuna documentazione, ma con la (più alta) maggioranza assembleare che rappresenti la metà del valore (fermi i *quorum* costitutivi già citati). Rimane la possibilità di eseguire le opere in questione, a scelta dei condòmini, con la procedura della legge 10/91 prima accennata.

1.3. Dati sicurezza

La “*rimform della riforma*” ha specificato che i dati relativi alla sicurezza (o – meglio – all'insicurezza, secondo una corrente interpretativa che si condivide), che devono essere contenuti nel Registro di anagrafe condominiale, eretto e tenuto aggiornato dall'amministratore, sono solo quelli relativi alle proprietà comuni. Cade quindi l'interpretazione (mai stata facile, a proposito di un articolo non particolarmente ordinato nelle sue previsioni), che i condòmini debbano comunicare i dati relativi alla (in)sicurezza della propria unità immobiliare. In proposito, è comunque da sottolinearsi che lo stato di sicurezza o meno delle parti comuni è (o deve essere), già a conoscenza dell'amministratore. Per cui (al fine di dare un sen-

Il condominio dopo la riforma ruota attorno a tre figure fondamentali

so logico alla previsione della nuova normativa, coerente anche con l'interpretazione della norma già data in questi mesi in occasione dell'erezione dei registri in questione), deve ritenersi che il legislatore abbia inteso riferirsi alle parti comuni “*accessibili*” dai singoli condòmini (come le parti interne dei muri maestri) o dagli stessi più facilmente controllabili (collegamenti vari precedenti il punto di diramazione di questi ultimi ai locali di proprietà individuale).

1.4. Fondo opere manutenzione straordinaria e innovazioni

La “*rimform della riforma*” (in punto vivamente attesa) – recependo un orientamento già da molti condominii praticato siccome pienamente compatibile anche con la precedente lettera della legge e il suo scopo, e tale da evitare il blocco dei lavori – stabilisce che il Fondo speciale da costituirsi obbligatoriamente, a garanzia del soggetto esecutore dei lavori, per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, può essere costituito in base ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in relazione a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di pagamento. La previsione di cui alla nuova normativa è stabilita sulla base della condizione

contrattuale precisata e, comunque, in alternativa alla costituzione di un Fondo di importo pari ai lavori (com'era obbligatoriamente, prima della nuova normativa, per ogni caso).

1.5. Sanzioni

Le sanzioni per le infrazioni al regolamento condominiale e di cui all'art. 70 disp. attual. c.c. possono – dopo la “*ri-forma della riforma*” – essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi), solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (*quorum* costitutivi già citati).

La previsione dell'intervento dell'assemblea (già ampiamente seguita, da tempo presente nel regolamento tipo della Confedilizia), deve essere naturalmente confrontata con eventuali norme in proposito contenute nei singoli regolamenti (contrattuali o assembleari) ed è particolarmente opportuna dato che la riforma del 2012 ha sostituito l'importo pecuniario “*secco*” della sanzione in precedenza previsto, con un importo variabile, ciò che rende necessario che l'importo in concreto da applicarsi venga stabilito dall'assemblea (e non dall'amministratore). Resta aperto il problema dell'indispensabilità (come si ritiene), o meno che i nuovi importi della legge di riforma siano recepiti nel regolamento.

Per completezza, è da dirsi che la nuova normativa prevede anche che con Regolamento del Ministro della giustizia sia-

no determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica dei precitati amministratori. L'emanazione del Regolamento in questione – che dovrà essere preceduta da una comunicazione al Presidente del Consiglio – è prevista, nel momento in cui scriviamo, a breve.

2. L'assemblea condominiale dopo la riforma: riflessioni e suggerimenti

Avv. Pier Paolo Bosso

*Presidente Federazione regionale Piemonte e Val D'Aosta
Proprietà Edilizia - Confedilizia*

2.1. Compiti dell'assemblea

Il condominio, dopo la riforma, ruota attorno a tre figure fondamentali: l'amministratore (quando c'è), l'assemblea dei condòmini e il singolo condòmino. Al primo competono la gestione operativa e gli adempimenti quotidiani, quale mandatario dei condòmini e soggetto tenuto a eseguire la volontà dell'assemblea condominiale.

All'assemblea competono le decisioni fondamentali quali: nomina, conferma dell'amministratore e determinazione della sua retribuzione, eventuale revoca; approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condòmini; approvazione del rendiconto annuale e impiego del residuo attivo della gestione; determinazioni su

opere di manutenzione straordinaria e innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

**L'amministratore
non può ordinare lavori
di manutenzione straordinaria
salvo che rivestano
carattere urgente**

Il singolo condòmino ha invece il diritto di votare in assemblea, esprimendo così il suo gradimento o meno per l'operato dell'amministratore, il suo consenso o meno per quanto posto all'ordine del giorno.

Il diritto individuale del singolo al dissenso trova poi la massima espressione nella facoltà di impugnare le delibere assembleari avanti all'Autorità Giudiziaria, chiedendo che la decisione assembleare venga dichiarata nulla o sia annullata.

In questa sede ci si occupa dell'assemblea del condominio tradizionale, mentre quando ci si trova in una situazione di supercondominio e vi sono più di sessanta condòmini, valgono regole particolari (previste dall'art.67 disp.att.c.c.), piuttosto complesse, finalizzate a favorire la gestione ordinaria e lo svolgimento in tal caso dell'assemblea con la partecipazione di un rappresentante di ogni singolo edificio e non di tutti i condòmini.

2.2. La convocazione

L'avviso di convocazione, con specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata (Pec), fax o consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

È opportuno che risulti sempre la prova della convocazione: si consiglia di conservare la ricevuta della raccomandata, della spedizione della Pec, della trasmissione a mezzo fax mentre, nel caso di consegna a mano, occorre conservare la sottoscrizione per ricevuta (del convocato), sulla copia della convocazione.

In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile (art. 1137 c.c.), su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'assemblea, oltre che annualmente per l'adozione delle delibere dirette a consentire la gestione ordinaria, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando sia necessario per deliberare su lavori straordinari, cause condominiali ecc. o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultimo caso, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione (che diventa quindi un'autoconvocazione).



Museo della Civiltà Romana, Roma.

Pietro Aschieri, Cesare Pascoletti, Gino Peressutti e Domenico Bernardini, 1939

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea (sia ordinaria che straordinaria), può essere convocata su iniziativa di ciascun condòmino.

2.3. Orari di convocazione dell'assemblea e differimento a riunioni consecutive

Il nuovo articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, al quinto comma, ha introdotto la possibilità per l'amministratore di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi evitando riunioni che durino tante ore, convocando i partecipanti con un unico avviso e indicando le ulteriori date e ore di (eventuale) prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

È da ritenere che la fissazione di più date non possa consentire di indicare un'ora in cui dovrà terminare ciascuna riunione.

Appare corretto avvisare che, nel caso non si riuscisse a trattare e deliberare su tutti gli argomenti, la riunione potrà continuare nel medesimo orario di un tal giorno che si indica.

Se l'assemblea si riunisce in prima convocazione, le riunioni "*in prosecuzione*" dovranno sempre considerarsi come prosecuzione di una prima convocazione. Stessa cosa per la prosecuzione delle riunioni in seconda convocazione. La precisazione non è di poco conto in quanto rileva ai fini dei *quorum* deliberativi richiesti, che sono ovviamente diversi in prima e seconda convocazione. Trattandosi poi di una prosecuzione (di un'assemblea validamente costituita), e non di nuova assemblea, è da ritenere che non sia necessaria la verifica dei *quorum* costitutivi ma che rilevi solo il raggiungimento dei *quorum* per ottenere la validità della delibera.

Circa l'orario di svolgimento della prima riunione e delle successive prosecuzioni, invece, se l'assemblea non decide nulla e il regolamento non prevede nulla al riguardo, la scelta dell'orario è rimessa all'amministratore.

È sempre salva la facoltà dell'assemblea di invertire l'ordine di trattazione dei punti all'ordine del giorno.

2.4. Formalismo delle assemblee di prima e seconda convocazione

Anche dopo la riforma del condominio è rimasto il bizantinismo dell'assemblea di prima e seconda convocazione. Bisognava avere il coraggio di prevedere la convocazione in un'unica adunanza "secca"; l'esigenza di rendere più facile (o più difficile), l'approvazione di certe decisioni può, infatti, essere garantita semplicemente richiedendo maggioranze (di teste e di millesimi), più alte o più basse in relazione a specifici argomenti quali lavori straordinari, innovazioni, liti, nomina amministratore ecc. L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino (almeno), i due terzi del valore (millesimale), dell'intero edificio e la maggioranza (di teste), dei partecipanti al condominio. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

Come già detto, in mancanza di diverse e vincolanti norme del regolamento condominiale o di decisioni dell'assem-

blea, l'amministratore potrà fissare la prima convocazione in ora "scomodissima" (ad esempio alle 23,30 o alle 7,30), poiché ciò non rende impossibile la partecipazione dei condòmini. Chi, pertanto, decida di disertare l'assemblea condominiale in prima convocazione perché ritiene che l'assemblea sarà tenuta in seconda convocazione, lo fa a suo rischio (Cassazione, sent. 22.1.2000, n. 697).

2.5. Chi può partecipare alle assemblee

L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile dispone che ogni condòmino può intervenire all'assemblea, in proprio o tramite un delegato, munito di delega scritta. All'amministratore non possono più essere conferite deleghe.

Quando i condòmini sono più di venti, in forza di specifica limitazione introdotta dalla riforma, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e dei millesimi. Può nascere un problema quando vi sia un condòmino che, da solo, abbia un quinto (o più) dei millesimi, situazione tutt'altro che infrequente, in quanto non potrebbe dare delega ad altro condòmino (che supererebbe il limite del quinto), e, come detto, neppure all'amministratore; potrebbe allora solo partecipare personalmente o dando delega a persona di sua fiducia (ma che non sia condòmino).

Quando vi sono comproprietari di un'unità immobiliare, questi hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dalla loro maggioranza interna secondo le quote (art.

1106 cod. civ.), e, in caso di disaccordo tra i comproprietari, questi potranno ricorrere all'Autorità Giudiziaria che designerà chi di loro deve partecipare.

L'usufruttuario di un'unità immobiliare ha diritto di voto nelle questioni relative all'ordinaria amministrazione e godimento di cose e servizi comuni, mentre per la straordinaria amministrazione, ad esempio in tema di lavori straordinari, ha diritto di voto il nudo proprietario, salvo che l'usufruttuario intenda avvalersi della facoltà di sostenere a proprie spese le riparazioni o si tratti di lavori costituenti miglioramenti o addizioni su parti comuni. L'amministratore dovrà, in tali casi, ricordarsi di invitare all'assemblea sia l'usufruttuario che il nudo proprietario.

All'amministratore non possono più essere conferite deleghe

Il nudo proprietario e l'usufruttuario, per una forma di garanzia della collettività condominiale, rispondono comunque in solido per il pagamento dei contributi dovuti (cioè ognuno per l'intero, risolvendo poi le questioni interne tra di loro). In determinati casi possono partecipare anche soggetti diversi dai condòmini: si pensi, ad esempio, a tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere (tali soggetti, però, qualora l'assemblea condominiale ne ritenga necessaria la presenza, possono rimanere solo per il tempo necessario a trattare lo

specifico punto all'ordine del giorno per il quale è richiesta la consulenza). Gli inquilini possono partecipare alla discussione di particolari questioni (ad esempio le spese del riscaldamento).

2.6. Diritto di visionare e avere copia dell'estratto conto condominiale

La riforma del condominio ha previsto (art. 1129 c.c.), che l'amministratore debba far transitare tutte le somme ricevute dai condòmini o da terzi a qualunque titolo, nonché ogni somma pagata o erogata per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; prassi comunque già diffusissima prima della novella. Il far confluire le somme di tutti i caseggiati amministrati su un unico conto intestato all'amministratore costituisce una "*grave irregolarità*" che può giustificare la revoca dell'amministratore stesso.

È anche previsto che ciascun condòmino, tramite l'amministratore, possa chiedere di visionare ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Sarà quindi obbligo dell'amministratore (anche in vista dell'assemblea), produrre l'estratto conto ai condòmini richiedenti, seppur senza divulgare informazioni sulle spese o sulle morosità dei singoli al di fuori dell'ambito condominiale, al fine di non violare la *privacy* dei singoli condòmini. È, pertanto, vietato esporre estratti conto, avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi, come l'ingresso del palazzo.

2.7. Il presidente dell'assemblea

Al presidente dell'assemblea condominiale, generalmente, si presta scarsa attenzione ma, sebbene nella disciplina del condominio, così come scaturita dalla riforma, non vi sia alcun esplicito riferimento a tale figura – a differenza di quanto contenuto nel vecchio art. 67 disp. att. c.c. – è bene che le assemblee continuino ad avere questa figura.

Spesso il presidente viene nominato per anzianità oppure si nomina ogni volta un condòmino diverso. Sarebbe però opportuno che questi venisse eletto – su invito dell'amministratore del condominio che ha convocato l'assemblea – dai condòmini presenti alla riunione di con-

minio. Per la sua elezione è sufficiente la maggioranza relativa (nel caso di più candidati risulta eletto colui che ottiene il maggior numero di voti).

Tra i compiti del presidente vi è la verifica, all'inizio dell'assemblea, che tutti gli aventi diritto siano stati invitati regolarmente alla stessa. Provvede, inoltre, all'appello nominale dei condòmini e alla verifica della regolarità delle deleghe. Ha, tra l'altro, il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti di tempo ragionevoli. Ne consegue che, pur



MAXXI - Museo Nazionale delle Arti del XXI secolo, Roma.
Zaha Hadid, 2010

in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, il presidente può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare a ogni condòmino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione (Cassazione, sent. 13.11.'09, n. 24132).

2.8. Le delibere assembleari e la loro impugnazione, la mediazione-conciliazione preventiva

È importante considerare che, al di là di tutto quel che viene detto in assemblea, quel che conta è ciò che viene verbalizzato e che rappresenta

quindi la volontà ufficiale dell'assemblea; ciò fa emergere quanto sia importante il compito del presidente e del segretario della seduta. Gli assenti, in particolare, verranno a conoscenza unicamente di quel che potranno leggere nel verbale, punto importante se si considera che la delibera può essere impugnata per venir dichiarata radicalmente nulla o annullata e, in giudizio (o nella preventiva mediazione ora obbligatoria in materia condominiale), la delibera verrà valutata (solo) per quel che vi è scritto.

Al fine di semplificare l'orientamento dei condòmini tra le regole che disciplinano lo svolgimento delle assemblee di condominio e i casi particolari che spesso si



pongono nel corso delle stesse, la Confedilizia ha redatto un pratico opuscolo “*All’assemblea con le regole in tasca*”, disponibile presso le Sedi territoriali dell’organizzazione stessa (per i recapiti consultare il sito www.confedilizia.it).

3. Il fondo speciale per opere straordinarie e innovazioni: è veramente obbligatorio?

Avv. Carlo del Torre

Presidente Associazione

Proprietà Edilizia - Confedilizia Gorizia

Sulla cosiddetta riforma del condominio si è già scritto tantissimo e più di qualche volta molti commentatori si sono lasciati andare a giudizi non proprio lusinghieri, cercando di cogliere solo i pur presenti aspetti negativi delle novità introdotte. Un caso piuttosto eclatante è rappresentato dalla norma contenuta nell’articolo 1135 del Codice civile, in materia di attribuzioni dell’assemblea, che secondo alcuni interpreti costringerebbe l’amministratore a richiedere in via anticipata, rispetto all’esecuzione di opere straordinarie o innovazioni, il versamento di tutte le somme necessarie. In pratica, quando l’assemblea di condominio decidesse di svolgere lavori di una certa importanza, l’amministratore, secondo l’interpretazione più superficiale, dovrebbe obbligatoriamente raccogliere preventivamente tutta la liquidità necessaria per portare a compimento l’opera. Si pensi ai casi di interventi straordinari sul tetto condominiale o sulle

facciate, opere non solo di importante incidenza economica, ma anche da eseguirsi in un lasso temporale piuttosto ampio, spesso anche di anni e che costringerebbero i condòmini a versare subito somme ingenti nelle casse condominiali che poi resterebbero giacenti sul conto corrente per mesi, in quanto verrebbero utilizzate per saldare le ditte esecutrici a stato di avanzamento lavori o addirittura a lavori ultimati.

Già si sono tenute assemblee in cui, più per spinta dell’amministratore che per effettiva coscienza del problema, i condòmini hanno deliberato di versare in via anticipata le liquidità necessarie per effettuare i lavori, così come si sono già tenute assemblee che hanno preferito rinviare l’effettuazione delle opere straordinarie per evitare esborsi piuttosto ingenti nel breve periodo.

Questa norma, o meglio la superficiale interpretazione di questa norma, ha portato a comprensibili apprensioni da parte della proprietà, da un lato per la necessità di mettere a disposizione dell’amministratore liquidità anche rilevanti e per lunghi periodi, dall’altro da parte delle imprese che abitualmente eseguono lavori per condominii le quali, non senza fondamento, iniziavano a temere che tale obbligo di versamento anticipato delle somme avrebbe, di fatto, limitato gli interventi di un certo spessore.

Il legislatore, sulla spinta dell’unica organizzazione della proprietà attenta al problema, la Confedilizia, ha tentato di correre ai ripari, modificando, con il cosiddetto decreto Destinazione Italia (D.L. n. 145 del 2013, in vigore dal

24.12.2013 (convertito in L. 21.2.2014, n. 9), l'articolo 1135 n. 4 del Codice, inserendo la previsione che il fondo possa essere costituito anche per singoli pagamenti, qualora da contratto sia previsto il pagamento in base a stati di avanzamento lavori.

Questo intervento del legislatore migliora sicuramente la situazione, visto che i pagamenti da parte dei condòmini potranno essere fatti in modo graduale, man mano che si presenterà la necessità di pagare le ditte, ma non risolve completamente il problema della obbligatorietà della costituzione del fondo, in quanto ancora oggi vi sono molte voci che la sostengono.

Del resto, analizzando la norma che dispone la creazione di questo fondo, ossia il novellato art. 1135 n. 4 c.c., anche dopo la modifica dello scorso dicembre 2013, non singolarmente ma nel contesto generale delle norme sul condominio, si giunge a conclusioni che proprio lo escludono, ben diverse rispetto a quelle che paiono prendere piede: si pensi ai nuovi obblighi di chiarezza e precisione che caratterizzano il bilancio condominiale, ora più vicino a quello di una società, e soprattutto redatto *“in modo da consentire l'immediata verifica”*, nella ricerca di una sempre più intensa esigenza di chiarezza e trasparenza, rafforzata e ribadita dal neointrodotta obbligo di accompagnare al rendiconto una nota sintetica esplicativa della gestione e dalla previsione esplicita, solo apparentemente superflua come si avrà modo di approfondire *infra*, della possibilità per l'assemblea di nominare un revisore contabile.

Il fondo può essere costituito anche per singoli pagamenti qualora da contratto sia previsto il pagamento in base a stati di avanzamento lavori

In questo contesto va analizzato l'obbligo di prevedere un fondo speciale per le opere straordinarie e per le innovazioni e in questo contesto ne va individuata la finalità, che non può essere altra se non quella di tutelare i partecipanti alla proprietà comune, rendendo il più possibile trasparenti e chiari il rendiconto e la gestione finanziaria del condominio, in modo da consentire la rapida e immediata verifica di ogni aspetto contabile e finanziario relativo alle somme messe a disposizione dell'amministratore per far fronte a opere di ingente portata. Il legislatore, in pratica, ha inteso specificare l'obbligo di mantenere una contabilità separata e specifica per i lavori straordinari o per le innovazioni, imponendo la creazione di una voce specifica nel rendiconto condominiale con contabilità separata. Non può, quindi, ravvisarsi un obbligo di versare anticipatamente la liquidità prima dell'inizio dei lavori deliberati, cosa che invece potrà continuare ad avvenire secondo le scadenze che la stessa assemblea avrà modo di determinare.

Del resto, non si capisce perché l'assemblea di condominio debba essere privata del potere di gestire i propri soldi: non si dimentichi che, in ultima analisi,

le opere straordinarie e le innovazioni vengono realizzate grazie all'apporto economico dei proprietari stessi, i quali sono e devono restare gli unici arbitri del proprio portafoglio; lo stesso articolo 1135 n. 4 c.c., infatti, recita testualmente “*oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede...*”, confermando così, con il rinvio agli articoli precedenti, che l'assemblea è e resta, l'organo supremo nella gestione della cosa comune e che l'elencazione

contenuta nel seguito dell'articolo deve ritenersi meramente esemplificativa.

Quando si analizza la normativa condominiale, soprattutto *post* riforma, non vanno mai dimenticati, infatti, i numerosissimi richiami all'assemblea introdotti *ex novo* dal legislatore e che si aggiungono a quelli già presenti nella stesura originaria del Codice, che solo apparentemente possono sembrare superflui: si pensi all'ultimo comma dello stesso articolo 1135 c.c. sulla possibilità per l'as-



Musei Vaticani, Roma.
Il Cortile della Pigna con la Sfera di Arnaldo Pomodoro

semblea condominiale di autorizzare l'amministratore a partecipare a progetti di riqualificazione urbana, al sopra citato art. 1130 *bis* c.c. che consente la nomina da parte dell'assemblea di un revisore contabile; all'art. 1117 *quater* c.c., in materia di tutela delle destinazioni d'uso, allorché si prevede la convocazione dell'assemblea affinché deliberi in merito alla cessazione delle attività negative per le zone comuni; all'art. 1129 comma 3 c.c. che prevede la possibilità per l'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza di assicurazione; sempre all'art. 1129 c.c. al comma 9 che consente all'assemblea di esentare l'amministratore di procedere giudizialmente contro i condomini morosi; all'art. 71 *ter* delle disposizioni di attuazione, che consente all'assemblea di dare disposizioni per attivare un sito Internet condominiale.

Questa copiosità di richiami ai poteri e alle facoltà dell'assemblea, solo apparentemente superflui, non possono essere ritenuti frutto di mera distrazione del legislatore, ma a loro deve essere attribuito un senso compiuto nell'ambito generale del nuovo impianto codicistico in materia condominiale: evidentemente il legislatore ha voluto rimarcare il ruolo focale dell'assemblea condominiale nelle scelte gestionali, cosa peraltro logica atteso che l'assemblea altro non è che, salvo eccezioni, il consesso rappresentativo dei proprietari, ossia di coloro che alla fine sostengono gli oneri economici di tutte le attività condominiali, anche quelle di mera gestione. Ovvio, quindi, che ogni

norma in materia condominiale debba essere interpretata alla luce di tale principio e di tale presupposto e, pertanto, non possono essere individuate finalità di legge differenti rispetto a quella della tutela della proprietà individuale, da un lato, e della tutela della corretta gestione della proprietà comune, dall'altro.

Non possono, pertanto, sorgere dubbi circa la potestà assembleare in materia, compresa la disposizione sul fondo speciale di cui al numero 4, con facoltà per l'assemblea stessa di deliberare le opere straordinarie o le innovazioni e nel contempo di deliberare la non costituzione materiale del fondo evitando ai condòmini di versare immediatamente la liquidità necessaria, permanendo solo l'obbligo di contabilizzazione separata delle somme che dovrebbero essere comunque in un secondo tempo raccolte per far fronte agli esborsi.

In definitiva, il fondo speciale va considerato come una previsione dettata nell'esclusivo interesse della proprietà comune, finalizzata a rendere trasparente e chiara la gestione contabile e finanziaria del condominio, senza che trovino seguito interpretazioni scollegate dalla *ratio* di fondo dell'intervento legislativo. Sarà l'assemblea, e solo l'assemblea, a decidere le tempistiche di versamento della liquidità sul conto condominiale, con buona pace di certi amministratori i quali non potranno rifiutarsi di eseguire quanto deliberato dall'assemblea stessa, anche se può essere più comodo per l'amministratore gestire dei lavori straordinari con la cassa piena di soldi dei condòmini.

4. Il supercondominio

Avv. Vincenzo Nasini

*Responsabile del Coordinamento
condominiale Confedilizia*

4.1. La disciplina normativa del cosiddetto supercondominio

Tra le novità più interessanti contenute nella legge 220/2012 va certamente annoverata quella costituita dalla previsione normativa di quell'istituto conosciuto con il termine di supercondominio che, prima dell'entrata in vigore della legge citata, era una mera costruzione teorica frutto dell'elaborazione della dottrina e soprattutto della giurisprudenza.

Per la verità, nemmeno la tanto attesa legge di riforma del condominio nomina espressamente il supercondominio. Infatti, né nell'art. 1117 *bis* del codice civile, intitolato “*Ambito di applicabilità*”, che in buona sostanza costituisce la fonte normativa dell'istituto che ci occupa, né nell'art. 67 disp. att. c.c. che, come vedremo, contiene disposizioni tese a regolamentare il funzionamento dell'assemblea del supercondominio, compare questo termine.

La prima delle due norme sopra citate stabilisce solo che “*le disposizioni del presente capo del Codice civile (Ndr: capo secondo – “del condominio negli edifici”), si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di più unità immobiliari abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c.*”; norma quest'ultima che, è ap-

pena il caso di ricordarlo, contiene l'elencazione non tassativa delle parti comuni di un edificio in condominio.

In primo luogo si evince chiaramente dalla formulazione letterale della norma come il legislatore si sia prefissato lo scopo di risolvere una *vexata quaestio* cui peraltro la giurisprudenza della Corte di Cassazione aveva già dato una risposta chiara e, cioè, quella relativa all'individuazione della normativa applicabile al cosiddetto supercondominio.

Com'è ben noto agli studiosi della materia, per anni si è protratto un contrasto di opinioni tra coloro che sostenevano l'applicabilità della normativa sulla comunione (artt. 1100-1116 c.c.), e coloro che, invece, ritenevano fosse applicabile quella sul condominio negli edifici (artt. 1117-1139 c.c. e disposizioni di attuazione).

Il legislatore ha voluto con la norma in esame dirimere definitivamente ogni dubbio recependo legislativamente il secondo dei citati orientamenti e chiarendo, quindi, che al supercondominio deve ritenersi applicabile, appunto, la normativa sul condominio.

Va però subito aggiunto che l'art. 67 disp. att. c.c., dopo avere stabilito che le disposizioni in esso contenute si applicano “*nei casi previsti dal citato art. 1117 bis c.c.*” (ancora una volta senza menzionare il termine supercondominio), detta in realtà una disciplina specifica, *ad hoc*, diversa da quella del condominio, per quanto attiene al funzionamento dell'assemblea del supercondominio stesso per tutte le ipotesi nelle quali il numero dei partecipanti sia superiore a sessanta (e

quindi, si può dire, nella stragrande maggioranza dei casi), e si verta in fattispecie riconducibili *alla gestione ordinaria*.

Se da un lato continueremo, quindi, a utilizzare per comodità il termine da sempre usato per riferirsi a questa fattispecie, anche se esso appare per la verità, a nostro avviso, un po' troppo semplicistico ove si considerino le diverse forme nelle quali esso può presentarsi in concreto, dall'altro lato cercheremo di dare a questa figura, prima di entrare nel merito della disciplina introdotta con la riforma, una definizione che tenga conto del disposto e della formulazione letterale della norma citata.

**Prima dell'entrata
in vigore della legge
era una mera
costruzione teorica
frutto dell'elaborazione
della dottrina e
soprattutto
della giurisprudenza**

Si può quindi affermare che, secondo la previsione normativa, si ha supercondominio in tre distinte fattispecie:

- La prima ricorre quando le parti elencate dall'art 1117 c.c. siano comuni a più unità immobiliari. Poiché le ipotesi di pluralità di edifici da un lato e di pluralità di condominii dall'altro, sono espressamente considerate nel prosieguo della norma, quella indicata non può che riferirsi al caso di pluralità di unità immobiliari aventi cose in comune e alla fattispecie del cosiddetto *“condominio orizzontale”*.
- La seconda situazione ricorre invece, come già detto, quando si tratti di cose comuni a più edifici, evidentemente non in condominio: ci si può riferire all'evidenza solo al caso di più edifici composti di più unità immobiliari ma di proprietà, ciascuno, interamente di un unico soggetto.
- La terza fattispecie si configura, invece, quando si tratti di parti comuni a più condominii di edifici.

Appare evidente che la norma ha inteso tenere distinte le tre situazioni ora descritte, poiché in caso contrario avrebbe potuto limitarsi a stabilire che si applicano le norme del capo secondo *“quando più edifici abbiano parti comuni”*. Tale conclusione sembra confermata dal fatto che il legislatore ha usato le disgiuntive *“o”* e *“ovvero”*.

Inoltre, va rilevato come non venga presa espressamente in considerazione l'ipotesi nella quale alcune parti siano comuni contemporaneamente sia a più condominii che a più edifici non in condominio e/o a più unità immobiliari, fattispecie spesso ricorrente nella pratica e che deve ritenersi comunque riconducibile alla previsione normativa.

Ad avviso di chi scrive, pur se la norma in commento è applicabile a tutte le situazioni ora elencate, si può parlare propriamente di supercondominio solo nel caso in cui le parti siano comuni a più condomini di edifici o nella ipotesi alla quale si faceva cenno in ultimo, mentre negli altri casi si dovrebbero usare le locuzioni diverse di *“condominio complesso”*

in un caso e di “condominio orizzontale” nell’altro. E tale conclusione si rivela corretta soprattutto allorché si tratti di stabilire l’applicabilità o meno alla concreta situazione dell’art. 67 disp. att. c.c.

Per concludere la disamina relativa alla definizione e all’individuazione dei confini dell’istituto, non va dimenticato che si può anche verificare una situazione nella quale una o più parti siano comuni solo ad alcuni degli edifici dei condominii o delle unità immobiliari e non a tutte, col che si verrebbe a determinare una situazione di comunione parziale all’interno di un supercondominio o di un condominio complesso. Questa fattispecie può assumere rilevanza ai fini dell’applicabilità dell’art. 67 disp. att. c.c. di cui si dirà tra poco.

4.2. La gestione ordinaria del supercondominio

Esaminando più attentamente il contenuto dell’art. 67 disp. att. c.c. nella parte riferita alla fattispecie che si occupa del cosiddetto supercondominio in senso stretto, una prima osservazione s’impone: il legislatore, nell’intento di porre rimedio agli inconvenienti che assai spesso si verificavano allorché si dovevano convocare all’assemblea tutti i partecipanti di tutti i condomini interessati alle parti comuni (non potendosi infatti convocare i rispettivi amministratori avendo



Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea, Roma.
Palazzo delle Belle Arti, Cesare Bazzani, 1911-33

la Corte di Cassazione ritenuto illegittimo tale modo di procedere), ha deciso di regolamentare questo aspetto dettando una particolare disciplina che si impernia sulla distinzione tra le delibere relative alla semplice gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore del supercondominio da una parte, da quelle relative alla gestione straordinaria.

L'idea era quella di far sì che all'assemblea per la gestione ordinaria non dovessero essere convocati tutti i partecipanti di tutti i condomini ed edifici interessati, ma solo dei loro rappresentanti. Tuttavia, pur essendo

mosso da un intento di per sè condivisibile, il legislatore ha poi finito per dettare una disciplina che rende più complessa e problematica proprio la convocazione dell'assemblea per la gestione ordinaria con l'introduzione di un *iter* veramente macchinoso che potrebbe portare alla paralisi del funzionamento dell'assemblea e della vita stessa del supercondominio.

È stato infatti previsto:

- a) che per le assemblee relative alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore ogni condominio deve designare un proprio rappresentante;
- b) che la designazione deve avvenire con la maggioranza di cui al quinto



comma dell'art. 1136 c.c. (quindi con la maggioranza dei 2/3 dei partecipanti e dei millesimi);

- c) che qualora un condominio non provveda alla nomina del rappresentante ciascun partecipante allo stesso può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante in questione;

**Notevoli problemi
sorgono con
riferimento
all'individuazione
della persona
del rappresentante**

- d) che qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine;
- e) che il rappresentante risponde con le regole del mandato;
- f) che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera come non apposto;
- g) che il rappresentante deve comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini;
- h) che l'amministratore riferisce in assemblea.

Apparentemente sembra tutto chiaro, ma basta spingersi un po' in là nella disamina per rendersi conto che nella prassi possono sorgere numerosi problemi spesso di difficile soluzione.

In primis, la maggioranza dei 2/3, come è noto a chiunque abbia un minimo di dimestichezza con la vita condominiale, è praticamente impossibile da raggiungere, tanto più ora che viene posto un limite al numero delle deleghe ed è fatto assoluto divieto di delegare l'amministratore per qualsiasi tipo di assemblea. In secondo luogo, non è chiaro se il ricorso da parte del singolo condòmino all'autorità giudiziaria per la nomina del rappresentante sia possibile in caso di assoluta inerzia o anche in caso in cui il condominio vi provveda ma con una maggioranza inferiore a quella richiesta e, quindi, con una delibera invalida.

In terzo luogo, non è neppure previsto come debba avvenire la nomina giudiziale del rappresentante, chi possa essere nominato dal giudice e se il provvedimento debba essere notificato e a chi, né se la diffida che deve precedere la nomina da parte del giudice del rappresentante su ricorso di uno dei rappresentanti già nominati debba essere formulata da quest'ultimo prima di agire o dal giudice prima di provvedere alla nomina.

Non appare neppure ben chiaro cosa voglia dire che *“ogni limite al potere di rappresentanza si ha per non apposto”*: se ci si ferma al significato letterale della norma dovrebbe concludersi che, qualora l'assemblea che designa il rappresentante stabilisca anche le direttive di fondo al quale egli si debba attenere,

queste non siano in alcun modo vincolanti per il rappresentante che, quindi, potrebbe nell'assemblea del supercondominio manifestare un volontà diversa da quelle promanate dall'assemblea che lo ha designato.

Deve ritenersi che la disposizione vada interpretata nel senso che nei confronti del supercondominio valga la volontà manifestata dal rappresentante e che non possano essere poi opposti, dai singoli condomini, eventuali limiti o condizioni stabiliti dall'assemblea, fermo restando che il rappresentante potrebbe essere successivamente chiamato a rispondere nei confronti del condominio rappresentato per il proprio comportamento in assemblea eventualmente contrastante con le indicazioni di chi lo ha designato.

4.3. L'individuazione del rappresentante per le assemblee sulla gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore

Notevoli problemi sorgono anche con riferimento all'individuazione della persona del rappresentante.

Ci si chiede innanzitutto se possa essere designato rappresentante l'amministratore del singolo condominio. Ad avviso di chi scrive la risposta non può che essere negativa. Se il legislatore avesse voluto consentire che il rappresentante del condominio potesse essere l'amministratore di ciascun condominio non avrebbe previsto espressamente una soluzione diversa e così complessa. Per la verità, sarebbe stato estremamente semplice prevedere che per la ge-

stione ordinaria potesse partecipare all'assemblea l'amministratore di ciascun condominio e per quella straordinaria dovessero partecipare personalmente tutti i partecipanti di tutti i condomini. Contro la soluzione positiva milita l'espresso divieto contenuto nel quinto comma dello stesso art. 67 disp. att. c.c. di dare deleghe all'amministratore "*per qualunque assemblea*" e quindi, all'evidenza, anche per quelle del supercondominio.

Si pone anche il problema se possa essere designato quale rappresentante un soggetto estraneo al supercondominio. Tale possibilità dovrebbe escludersi alla luce di quanto disposto da un provvedimento del Garante della Privacy (pubblicato il 13.10.2013), in forza del quale è illecita la comunicazione a terzi estranei al condominio di dati personali riferiti ai partecipanti, situazione che si configura anche con riferimento all'intervento in assemblea di soggetti non aventi titolo a parteciparvi.

Seguendo tale orientamento si dovrebbero anche escludere dal novero dei rappresentanti eventuali tecnici o altri professionisti. È vero, infatti, che il Garante lascia aperta tale possibilità in caso di presenza di specifiche disposizioni normative o in caso di assenso dei partecipanti che dovrebbero però promanare dall'unanimità degli stessi.

Tale problema ne reca con sé un altro. In caso di mancata designazione da parte dell'assemblea del condominio interessato l'autorità giudiziaria adita a seguito del ricorso di un condòmino di quel condominio o di uno dei rappre-

sentanti designati dagli altri condomini, può nominare un terzo estraneo al condominio? Se si dovesse dare al quesito risposta negativa e quindi il giudice potesse designare solo un condòmino, ciò potrebbe comportare la probabile paralisi del supercondominio, posto che il condòmino designato dal giudice non potrebbe essere obbligato ad accettare la designazione.

Non dovrebbero sussistere dubbi, invece, in ordine alla possibilità di designare il rappresentante del condominio tra uno dei condòmini di un altro dei condomini facenti parte del supercondominio. Va infatti rilevato che in questo caso il soggetto prescelto non potrebbe essere qualificato alla stregua di un estraneo rispetto al supercondominio della cui assemblea si tratta, anche se, va detto, in questo caso potrebbero porsi problemi sotto il profilo dell'eventuale conflitto di interessi.

V'è da chiedersi se qualora vi siano più argomenti di natura ordinaria e uno di essi verta sulla gestione ordinaria del riscaldamento, per la nomina del rappresentante il diritto di voto nell'assemblea del singolo condominio spetti al proprietario locatore o al conduttore, tenuto conto del disposto di cui all'art. 10 della legge n. 392/'78 e se lo stesso conduttore possa essere eventualmente designato come rappresentante anche per gli altri argomenti.

Quanto al rapporto tra usufruttuario e nudo proprietario va applicata la normativa che in linea generale distingue tra ordinaria e straordinaria amministrazione, riservando la partecipazione del-

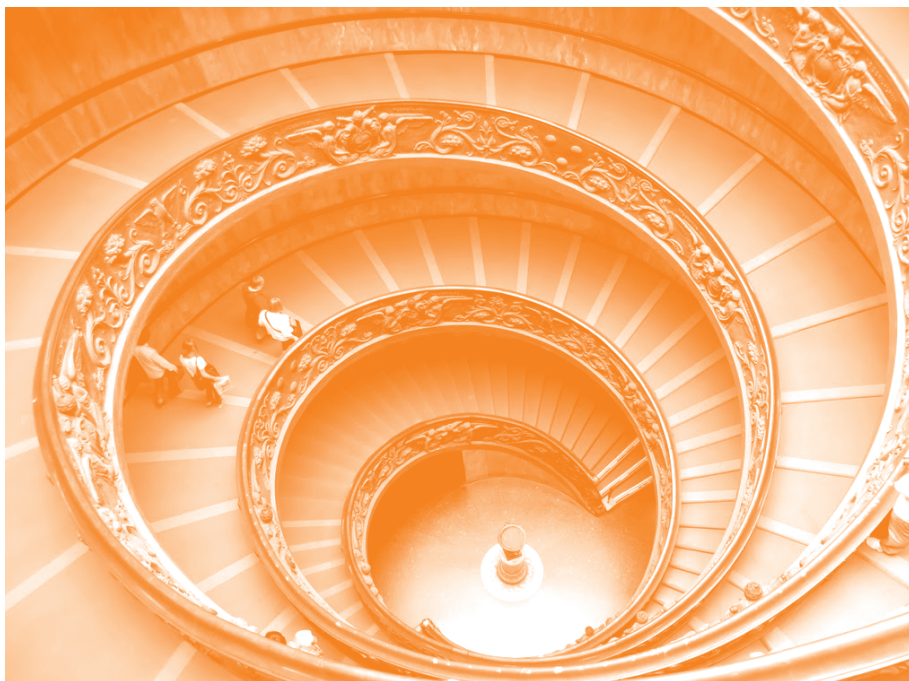
l'usufruttuario alle delibere del primo tipo e del nudo proprietario a quelle del secondo tipo.

Osserviamo come la norma dell'art. 67 disp. att. c.c. che, in forza del disposto dell'art. 72 disp. att. c.c. non toccato dalla riforma è norma non derogabile neppure da un regolamento di condominio di natura contrattuale, usi un perentorio "*deve*" a proposito della nomina del rappresentante per le assemblee ordinarie. Tale termine non lascia alcuna possibilità di scelta al condominio di talchè nemmeno con un regolamento contrattuale sarebbe possibile, ad esempio, elevare o ridurre il limite di sessanta partecipanti o disciplinare diversamente la materia. Per contro, considerato che anche per l'amministratore del supercondominio si può porre il problema della revoca da parte dell'assemblea, nutriamo forti dubbi sul fatto che la disciplina dettata per la (sola) nomina possa valere anche per la revoca che, da un lato, non è menzionata dalla norma mentre, dall'altro lato, non sembra possa farsi rientrare nella gestione ordinaria del supercondominio.

4.4. Le delibere relative alla gestione straordinaria

Come si è detto all'inizio per le delibere relative alla gestione straordinaria devono invece essere convocati personalmente tutti i partecipanti al supercondominio, cioè tutti i condòmini di tutti i condomini che ne fanno parte, senza eccezione.

Vanno però anche in questo evidenziate alcune possibili situazioni anomale. Si può verificare, ad esempio, che una medesima assemblea di un supercondominio con



*Musei Vaticani, Roma.
Scala a doppia spirale elicoidale, Giuseppe Momo, 1932*

più di sessanta partecipanti sia chiamata a deliberare, oltre che su gestione ordinaria e nomina dell'amministratore, anche su questioni di natura diversa, sia di amministrazione straordinaria che in tema di innovazioni, mutamenti di destinazione delle cose comuni ecc.

Orbene, in questi casi dovranno essere convocati per discutere e deliberare sulle questioni non ordinarie tutti i partecipanti al supercondominio, ma al tempo stesso detti partecipanti, pur presenti in numero adeguato e pur avendo

raggiunto il *quorum* di 1/3 necessario e sufficiente per tali delibere, non potranno votare (e, anzi, non potranno neppure prendere parte alla discussione), sui punti aventi a oggetto la gestione ordinaria e nomina dell'amministratore sui quali il voto dovrà essere espresso dai rappresentanti nominati dai condomini. Per completare la disamina va evidenziato che si possono anche verificare casi di comunione parziale nell'ambito del supercondominio. Si pensi all'ipotesi in cui in un supercondominio composto da tre

o più condomini con più di sessanta partecipanti complessivi, un impianto o un manufatto sia al servizio solo di alcuni condomini e non di tutti e che i condomini utenti abbiano meno di sessanta partecipanti.

Ebbene, in questo caso, si verificherà questa articolata situazione:

- a) per le delibere sugli argomenti relativi alla gestione ordinaria (diversa dal riscaldamento), e per la nomina dell'amministratore si applicherà l'art. 67 disp.att. c.c.;
- b) per le delibere sugli argomenti di natura straordinaria dovranno essere convocati tutti i partecipanti di tutti i condomini del supercondominio;
- c) quanto alle delibere riguardanti la gestione ordinaria dell'impianto di riscaldamento dovranno partecipare personalmente solo i condòmini dei condomini interessati, con la conseguenza che, se il loro numero è inferiore a sessanta, l'art. 67 disp. att. c.c. non dovrebbe trovare applicazione.

5. Il rendiconto condominiale

Avv. Paolo Scalettaris

Vicepresidente Confedilizia

5.1. Le norme

Uno degli aspetti che la legge n. 220 del 2012 di riforma della disciplina del condominio ha più significativamente modificato è quello della contabilità condominiale.

Il quadro delle norme in materia, quale si presenta oggi, è il seguente:

a) L'art. 1130 c.c., nell'elencare le *“attribuzioni”* dell'amministratore (e cioè i compiti di contenuto sostanziale che la legge assegna all'amministratore), fissa, in tema di contabilità condominiale, l'obbligo dell'amministratore di:

- *“convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del rendiconto”* (n. 1);
 - *“curare la tenuta”* del registro di contabilità in cui *“sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e uscita”*, registro che *“può tenersi anche con modalità informatizzate”* (n. 7);
 - *“redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni”* (n. 10).
- b) Il nuovo art. 1130 bis c.c. – dedicato interamente al *“rendiconto condominiale”* – dispone che:
- *“il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica”*;
 - il rendiconto *“si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*;
 - *“le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per*

dieci anni dalla data della relativa registrazione”.

- c) Sempre l'art. 1130-*bis* c.c. prevede inoltre che:
- *“l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio”*, ciò con deliberazione che *“è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà”*;
 - *“i condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese”*.
- d) Da ricordare anche la previsione del n. 9 dell'art. 1130 c.c., per cui l'amministratore è tenuto a *“fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso”*.
- e) Infine, l'art. 1129, 11° comma, c.c., dispone che la mancata resa di conto da parte dell'amministratore costituisce motivo per la sua revoca e che *“l'intemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, numeri .. 7..”* (dunque anche la *“cura”* del registro di contabilità e l'annotazione nello stesso in ordine cronologico, entro 30 giorni, dei singoli movimenti in entrata e uscita), costituisce del pari grave irregolarità per la revoca dell'amministratore.

5.2. Il rendiconto condominiale

Il rendiconto è il documento (anzi, in base a quanto prevede l'art. 1130-*bis* c.c., è un insieme di documenti), diretto a sintetizzare in termini contabili l'operato dell'amministratore nella conduzione della gestione condominiale e a presentare e illustrare la situazione finanziaria del condominio. Con la riforma sono state fissate numerose regole nuove dirette a determinare il contenuto e le funzioni del rendiconto e, proprio in relazione a ciò, già all'indomani dell'entrata in vigore della riforma sono stati predisposti nuovi modelli tra i quali può essere ricordato il rendiconto tipo predisposto da due associazioni di amministratori (Gesticond e AGIAI), in collaborazione con Confedilizia.

Secondo le nuove norme tre sono i documenti che formano il rendiconto:

- a) il registro di contabilità; b) il riepilogo finanziario; c) la nota sintetica esplicativa della gestione.

Secondo le nuove norme tre sono i documenti che formano il rendiconto

a) Il registro di contabilità

Si tratta di un registro (che – come detto – può essere tenuto anche con modalità informatizzate), in cui devono annotarsi in ordine cronologico tutti i movimenti in entrata e in uscita. Dovranno dunque esservi riportati tutti i

movimenti relativi alle entrate (per esempio i pagamenti dei contributi condominiali effettuati dai singoli condomini, i pagamenti dei canoni o di eventuali altri corrispettivi concernenti i beni comuni, i rimborsi o indennizzi assicurativi, i rimborsi o risarcimenti di qualsiasi genere da parte di terzi, gli interessi bancari attivi, i contributi pubblici di qualsiasi genere, ecc.), e tutti i movimenti relativi alle uscite (dunque tutti i movimenti relativi a pagamenti di fatture e compensi o corrispettivi in favore di terzi, a interessi bancari passivi, a oneri fiscali,

a contributi previdenziali, a risarcimenti e indennizzi, a spese o esborsi derivanti da provvedimenti giudiziali, ecc.). Tutto ciò che concerne le effettive entrate e uscite della cassa condominiale, dunque, deve essere registrato in modo preciso e analitico nel libro in parola.

La registrazione di ogni movimento deve avvenire entro 30 giorni dalla data dell'effettuazione.

Da ricordare, inoltre, che in sede di riforma del condominio è stata introdotta la nuova regola (prevista dall'art. 1129, 7° comma) per cui *“l'ammini-*



Museo Nazionale Etrusco di Villa Giulia, Roma.
Michelangelo, Vignola e Ammannati, 1551 -53

stratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio” (per inciso si noti che si tratta di disposizione non derogabile: nemmeno l’assemblea può esonerare l’amministratore dalla sua osservanza). E’ chiaro che se per ogni movimento contabile concernente la gestione condominiale è imposto l’utilizzo del conto corrente, tra il contenuto del registro di contabilità e le mo-

vimentazioni del conto corrente dovrà esservi piena corrispondenza.

Da sottolineare, infine, che ogni condòmino potrà verificare le movimentazioni del conto corrente prendendo visione (ed estraendo eventualmente anche copia), per il tramite dell’amministratore, della rendicontazione periodica dell’istituto presso il quale il conto corrente sia acceso: il relativo diritto è attribuito dall’art. 1129, 7° comma, ad ogni “*interessato*” (espressione che sembra comprendere anche gli inquilini, “*titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari*”, cui del



resto l'art. 1130 *bis* attribuisce il diritto di visionare in ogni tempo i documenti giustificativi delle spese condominiali e di estrarne copia).

L'amministratore relaziona i condomini circa l'attività svolta nella gestione condominiale

b) Il riepilogo finanziario

È un documento diretto a fornire una sintesi della situazione finanziaria del condominio: situazione che non può certo ricavarsi dal puro e semplice elenco cronologico delle entrate e delle uscite, ma richiede l'indicazione di tutto un complesso di dati di cui fanno parte anche i crediti e i debiti del condominio (dati concernenti dunque entrate e uscite che non siano ancora state effettuate), oltre che le giacenze relative ai fondi disponibili e le eventuali riserve. Tutti i dati ora ricordati dovranno avere un comune e unico riferimento temporale: quello del periodo di durata della gestione e della data di chiusura della gestione cui il rendiconto si riferisce.

Lo strumento in esame è dunque indispensabile perché possa comprendersi la situazione finanziaria del condominio e anche perché possa attribuirsi un corretto significato alle stesse risultanze del registro di contabilità, che altrimenti resterebbero un elemento parziale e non significativo.

c) La nota sintetica esplicativa della gestione

È una relazione scritta che deve accompagnare il rendiconto (in base alla norma, anzi, ne deve fare parte integrante), attraverso cui l'amministratore relaziona i condomini circa l'attività svolta nella gestione condominiale e riferisce dei "*rapporti in corso*" e delle "*questioni pendenti*".

Da notare che la norma fa riferimento sia ai rapporti (in corso) sia alle questioni (pendenti), indicate quali fattispecie distinte.

Quanto ai "*rapporti in corso*", deve ritenersi che questi siano costituiti non soltanto da tutte le vicende contrattuali che concernono il condominio (tra queste comprese quelle riferite ai contratti di appalto, di fornitura, di locazione di parti comuni, ecc.), ma anche dalle vicende di natura non contrattuale relative a rapporti del condominio con i terzi o anche con gli stessi condòmini (quali – per esempio – le vicende relative a diritti reali, a rapporti di vicinato, alla liquidazione di eventuali danni, ecc.); la norma, assai ampia, sembra comprendere ogni vicenda di qualunque genere legata a rapporti con qualunque soggetto che presenti per il condominio un qualche rilievo.

Quanto alle "*questioni pendenti*", queste sembrano concernere tutte le vicende che vedano la posizione del condominio contrapposta a quella di altro soggetto. Non si tratterà soltanto delle liti giudiziarie in corso ma di ogni controversia pur non sfociata in una lite giudiziaria. Da ricordare – per

inciso – che il n. 9) dell'art. 1130 fa riferimento alle “*liti in corso*” (la norma attribuisce ad ogni condòmino il diritto di ottenere un'attestazione al riguardo da parte dell'amministratore): si noti che quest'ultima espressione è meno ampia di quella relativa alle “*questioni in corso*” usata dalla norma qui in esame, che ha un ambito di riferimento ancora maggiore.

5.3. Profili generali del rendiconto

Così sintetizzati i contenuti dei documenti prescritti dalle nuove norme, possiamo fare cenno a due profili di carattere generale del rendiconto.

1) L'impostazione annuale del rendiconto

Innanzitutto va sottolineato che la contabilità condominiale deve essere impostata in chiave annuale. Ciò era previsto già dalla disciplina antecedente la riforma ed è stato mantenuto anche dalla riforma. La cadenza e il metro di misura annuale costituiscono anche alla stregua della nuova disciplina un elemento fisso e comune a tutti gli aspetti della vita e della conduzione del condominio.

Si noti che l'incarico all'amministratore ha appunto durata annuale: questa previsione – nonostante fossero state avanzate, nel corso della gestazione della riforma, opinioni e proposte diverse – infine, in sede di formulazione definitiva delle nuove norme, è stata mantenuta: il 10° comma dell'art. 1129 dispone appunto che “*l'incarico di am-*

ministratore ha durata di un anno”. Da segnalare ulteriormente – a conferma della comune e generale unità di misura annuale adottata per la disciplina e la vita del condominio – che l'art. 63, 4° comma, disp. att. c.c. prevede che chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questi al pagamento dei contributi per l'anno in corso e per quello precedente: anche in questo caso viene considerata sempre la durata di un anno.

2) Modalità di redazione del consuntivo

La giurisprudenza formatasi prima della riforma aveva fissato alcuni principi circa le modalità da seguire per la redazione del rendiconto.

Si era affermato che per la validità dell'approvazione del rendiconto di un determinato esercizio non si richiedesse che la contabilità fosse redatta dall'amministratore secondo forme rigorose analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece richiesto soltanto che essa fosse redatta con modalità tali da rendere intelligibili ai condòmini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite.

Si era ulteriormente sottolineato come la contabilità condominiale dovesse comunque indicare non solo le voci di entrata e uscita ma anche “*le relative quote di ripartizione*” e che essa dovesse essere redatta in modo tale da fornire “*la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e del-*

le somme incassate nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione".

Aspetto chiave della contabilità era dunque la sua finalità di *"resa del conto"*, e

**L'impostazione
del rendiconto
prevista
dalle nuove norme
presenta profili ulteriori
e più ampi
che nel passato**

cioè la sua idoneità a portare a conoscenza dei mandanti (i condòmini), i risultati e le modalità di svolgimento dell'attività svolta dal mandatario (l'amministratore): era appunto in quest'ottica e in relazione a questa funzione che secondo la giurisprudenza doveva considerarsi la correttezza della contabilità. Proprio in questa prospettiva erano stati messi a fuoco anche alcuni profili specifici. Si era ritenuto, in particolare, che nel rendiconto dovessero essere esposte in un unico contesto le voci attive e passive dell'intera gestione: diversamente il rendiconto non avrebbe assolto compiutamente alla sua funzione primaria, appunto quella di dare conto delle modalità di gestione della cosa comune da parte dell'amministratore.

Profilo particolare sul quale la giurisprudenza si era soffermata era poi quello della specificità del rendiconto: si era sottolineato come la necessità dell'indicazione specifica delle partite si collegasse alla considerazione che questa costituisse il presupposto indispensabile perché il destinatario del conto potesse dare adempimento all'onere di indicare specificamente le partite che intendesse contestare (così come la contestazione del bilancio deve essere specifica – come può ricavarsi dagli artt. 263 e 264 c.p.c., norme applicabili anche al bilancio del condominio – anche l'approvazione di singole partite deve essere specifica, deve cioè formare oggetto di espresso esame e di dichiarazione dell'assemblea della volontà di fare proprie le risultanze del rendiconto).

In sostanza, dunque, in base alla giurisprudenza formatasi prima della riforma il rendiconto doveva essere:

- redatto in modo chiaro, anche se semplice, sì da rendere chiare le voci di entrata e uscita;
- formulato con indicazione specifica delle relative voci e importi;
- redatto in modo tale da riunire in un contesto unico tutte le voci attive e passive della gestione;
- redatto con modalità tali da rendere possibile la verifica della contabilità in relazione alla documentazione.

Vi è da chiedersi se tali principi valgano ancora oggi, in relazione alle nuove disposizioni e in particolare alle nuove – e diverse – modalità di formulazione della contabilità. Orbene: se si esaminano le disposizioni che concernono il con-

tenuto e le modalità di redazione dei documenti che compongono ora – secondo le nuove norme – il rendiconto deve constatarsi che – in un contesto di maggiore attenzione oggi dedicata alla contabilità condominiale – i punti che sopra si sono indicati quali elementi caratteristici del rendiconto in base alla vecchia normativa sono presenti ancor più oggi che nel passato.

Si consideri infatti che:

- la necessità della chiarezza nel senso sopra indicato trova espressione nella previsione del n. 7 dell'art. 1130 per cui il registro di contabilità deve contenere l'elencazione di tutti i movimenti in entrata e in uscita in ordine cronologico;
- l'esigenza della specificità è presente sia nella disposizione ora citata che impone l'annotazione nel registro di contabilità dei “*singoli movimenti in entrata e uscita*” sia nella previsione dell'art. 1130-bis per cui il rendiconto deve contenere oltre alle voci di entrata e uscita “*ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve*”, sia ancora nella previsione dello stesso art. 1130-bis secondo cui il rendiconto deve essere composto anche da una “*nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*”;
- la necessità della riunione di tutte le operazioni attive e passive in un contesto unico trova espressione nell'art. 1130-bis per cui “*il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e uscita ...*”;
- la necessità del collegamento del rendiconto alla documentazione delle spese si ricava dalla previsione dell'art. 1130-bis che dispone che i dati contenuti nel rendiconto “*devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica*”: disposizione che si collega anche al riconoscimento espresso (contenuto sempre nello stesso art. 1130-bis), del diritto di ciascun condòmino (e anche di ogni titolare di diritto non soltanto reale ma anche personale di godimento), di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese in ogni momento e di estrarne copia.

Come si vede, tutti gli aspetti sopraindicati (che in precedenza corrispondevano al risultato dell'elaborazione della giurisprudenza), trovano ora precisa menzione nelle norme.

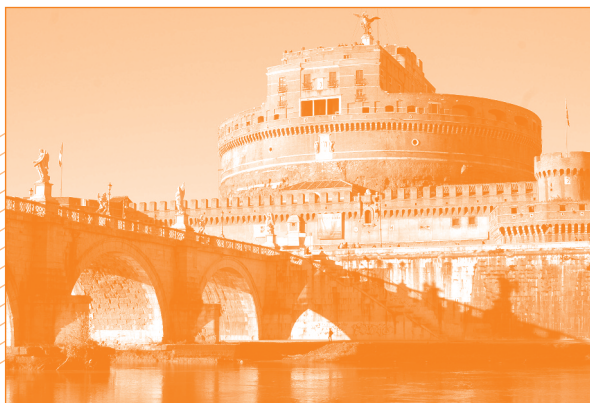
Vi è da dire però che l'impostazione del rendiconto quale prevista dalle nuove norme presenta ora profili ulteriori e più ampi che nel passato. Mentre in precedenza il rendiconto era finalizzato principalmente alla resa di conto da parte dell'amministratore della sua gestione dei beni comuni, oggi esso è diretto anche a raggiungere l'obiettivo ulteriore di fornire ai condòmini un quadro preciso della situazione finanziaria del condominio. In quest'ottica il rendiconto viene a essere non soltanto il mezzo attraverso cui il mandatario rende al mandante il conto del suo operato (e cioè lo strumento di verifica dell'operato dell'amministratore), ma viene a essere esso stesso parte integrante – e assai importante – delle prestazioni che l'amministratore è tenuto a fornire al mandante. •

II - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

a cura di Marco Casini

*Professore di Tecnologia dell'Architettura e di Certificazione ambientale degli edifici
Facoltà di Architettura - Sapienza Università di Roma*

**La certificazione energetica degli edifici
come strumento per la valorizzazione immobiliare
e per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili**



*Museo Nazionale
di Castel Sant'Angelo,
Roma.
Adriano, 125-139*

1. La certificazione energetica degli edifici

La certificazione energetica degli edifici è stata introdotta nell'Unione europea dalla direttiva 2002/91/CE del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia, successivamente aggiornata dalla direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia.

In Italia la materia è attualmente disciplinata dal DLgs 192/2005 con il quale sono state successivamente recepite le suddette direttive europee, dal DM 26 giugno 2009 recante le *“Linee guida nazionali per la Certificazione energetica degli edifici”* e dal DPR 75/2013 recante i *“criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici”*.

La certificazione energetica consiste in una attività di diagnosi dell'immobile da parte di un soggetto terzo indipendente e accreditato

La certificazione energetica degli edifici è richiesta per interventi di nuova costruzione o di importante ristrutturazione e nei casi di vendita o locazione di un edificio o di singole unità immobiliari. Alcune tipologie di edifici sono escluse dall'obbligo della certificazione. In ogni caso, la certificazione può comunque essere effettuata volontariamente su richiesta dell'interessato.

La certificazione energetica consiste in una attività di diagnosi dell'immobile da parte di un soggetto terzo indipendente e accreditato (tecnico abilitato), e nel successivo rilascio di un Attestato (c.d. Attestato di prestazione energetica, APE) contenente:

- l'indicazione dei consumi energetici;
- l'attribuzione di una Classe prestazionale (cosiddetta Classe energetica);
- l'indicazione dei requisiti minimi di legge e le raccomandazioni per il miglioramento efficace o ottimale delle prestazioni in funzione dei costi.

La certificazione ha per obiettivo quello di fornire informazioni sulla qualità energetica degli immobili e strumenti di chiara e immediata comprensione:

- per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici;
- per la valutazione della convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica delle abitazioni.

La certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, vuole essere quindi:

- strumento di orientamento del mercato verso gli immobili a migliore prestazione energetica, per consentire ai cittadini di valutare la prestazione dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi-benefici;
- strumento per la promozione del miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti attraverso l'indicazione degli interventi di riqualificazione economicamente convenienti che è possibile effettuare sull'immobile.

A tali fini le informazioni sulle prestazioni energetiche dell'immobile debbono essere riportate in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali di vendita o locazione e l'Attestato di prestazione energetica deve essere mostrato al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle trattative e ad esso consegnato alla fine delle medesime.

Per il raggiungimento dei fini proposti è tuttavia essenziale che l'attestato sia redatto in modo completo da parte del Certificatore, con particolare riferimento alle raccomandazioni per il miglioramento delle prestazioni, e che gli agenti immobiliari siano in grado di utilizzare effettivamente le informazioni in esso contenute, sia nei procedimenti di stima del più probabile valore di mercato che nelle fasi di trattativa.

1.1. Le disposizioni nei casi di vendita e di locazione degli immobili

Ai sensi dell'art.6, comma 2, del DLgs n. 192/2005, nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari (anche in assenza di interventi edilizi), il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di prestazione energetica. In caso di violazione, il proprietario è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro in caso di vendita e non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro in caso di nuovo contratto di locazione.

Sul punto si ricorda che, con le modifiche introdotte dal DM 22 novembre

2012, a partire dal 13 dicembre 2012 non è più permessa da parte del proprietario l'autodichiarazione di cui all'allegato A paragrafo 9 del DM 26 giugno 2009, in merito all'appartenenza dell'immobile alla Classe energetica più bassa (G). Il Dm 26 giugno 2009 consentiva infatti al proprietario, in presenza di una scadente qualità energetica dell'immobile, di sostituire, in caso di cessione di edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq, la certificazione energetica obbligatoria da parte di un soggetto terzo accreditato con una autodichiarazione riportante che: *“l'edificio è di Classe energetica G; i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti”*.

Per quanto concerne la *“vendita”* degli immobili, secondo l'interpretazione del Consiglio Nazionale del Notariato, questa deve essere intesa in senso lato, quale sinonimo di *“alienazione”*, comprensiva, pertanto, di ogni atto traslativo a titolo oneroso quale, ad esempio, la permuta.

Per quanto riguarda *“gli atti a titolo gratuito”*, sempre secondo il CNN, questi comprendono non solo la fattispecie negoziale disciplinata dagli articoli 769 ss. cod. civ., ma anche ogni altro negozio nel quale, anche senza spirito di liberalità, vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito. Nei casi in cui, cioè, a fronte del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da una delle parti contrattuali a favore dell'altra, quest'ultima non sopporti alcun sacrificio, non essendo tenuta né a corrispondere un corrispettivo in denaro o in natura, né a obbligarsi a un determinato compor-

tamento; e quindi, ad esempio, il patto di famiglia (con il quale si trasferisca un'azienda comprendente edifici ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di edifici), o il *trust* (non auto dichiarato). Sono invece da ritenersi esclusi gli atti a titolo gratuito privi di effetti traslativi (ad esempio la convenzione comportante la costituzione di un fondo patrimoniale senza trasferimento di proprietà dell'immobile, il vincolo di destinazione ex 2645 *ter* c.c., ecc.).

Per quanto attiene, infine, la “*locazione*”, la disciplina della certificazione ener-

getica si applica solo in presenza di una “*nuova locazione*” escludendo ad esempio i casi di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione. In via estensiva, il Consiglio Nazionale del Notariato ritiene, inoltre, applicabile la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione e sempreché si tratti di nuovi contratti: il *leasing*, avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico e l'affitto di azienda, qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico.



Museo Ebraico - Tempio Maggiore, Roma.
Vincenzo Costa e Osvaldo Armanni, 1901-04

1.2. Casi di applicazione e di esclusione

Ai sensi del DLgs 192/2005 la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza o meno di

uno o più impianti tecnici esplicitamente o evidentemente dedicati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni (*Tabella 1*).

Ai sensi del DLgs 192/2005, art. 3 e del DM 26 giugno 2009, così come modificato dal DM 22.11.2012, sono esclusi dal-

TABELLA 1
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI AI SENSI DEL DPR 412/1993 (ART.3)

Categoria	Destinazione d'uso degli edifici
E.1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari
E.2	Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
E.3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico - dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E.4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili: E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E.5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E.6	Edifici adibiti ad attività sportive: E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive
E.7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E.8	Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

Fonte: tratta integralmente dal DPR 412/1993

l'obbligo di dotazione dell'APE le seguenti tipologie di immobili:

- gli edifici industriali e artigianali, quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo *standard* non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica, nonché *“gli altri edifici ad essi equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo”* quali ad esempio, centrali termiche, locali contatori, lenaie, o stalle (DM 26 giugno 2009);
- i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- gli immobili venduti nello stato di *“scheletro strutturale”*, cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o *“al rustico”*, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tec-

nologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Per tali immobili resta comunque fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Il CNN ha escluso tutti quegli edifici che non comportano consumi energetici

In aggiunta alle suddette categorie di immobili, esplicitamente escluse dalla normativa vigente dall'obbligo di dotazione dell'APE, il Consiglio Nazionale del Notariato (CNN) nella nota interpretativa dell'agosto 2013 ha ritenuto di escludere per interpretazione sistematica della suddetta normativa tutti quegli edifici o manufatti che non comportino consumi energetici, ovvero i cui consumi energetici siano del tutto irrilevanti, in relazione alle loro caratteristiche o destinazioni d'uso ovvero in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati.

In particolare, secondo l'interpretazione del CNN sono da ritenersi esclusi:

- gli edifici “*marginali*” ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali, quali, ad esempio, portici, pompeiane, o legnaie;
- gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico, quali, ad esempio, fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utiliz-

zabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti;

- i manufatti comunque non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del DLgs 192/2005 (manufatti cioè non qualificabili come “*sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno*”) quali, ad esempio, piscine, serre non realizzate con strutture edilizie, ecc..

TABELLA 2

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA NEI CASI DI TRASFERIMENTO E LOCAZIONE
DI IMMOBILI E SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI
(DLGS 192/2005 COME MODIFICATO DAL DL DESTINAZIONE ITALIA)

Campo di applicazione	Obbligo di produzione dell'APE da parte del proprietario e sanzione	Obbligo di inserimento clausola informativa nel contratto e sanzione	Obbligo di allegazione dell'APE al contratto e sanzione
Trasferimento a titolo oneroso di edifici o singole unità immobiliari (vendita, permuta, ecc.)	Si 3.000-18.000 €	Si 3.000-18.000 €	Si 3.000-18.000 €
Trasferimento a titolo gratuito di edifici o singole unità immobiliari	Si	No	No
Nuovi contratti di locazione di edifici, compresi leasing e affitto d'azienda soggetti a registrazione	Si 300-1.800 €	Si 3.000-18.000 €	Si 3.000-18.000 €
Nuovi contratti di locazione di edifici, compresi leasing e affitto d'azienda non soggetti a registrazione	Si 300-1.800 €	No	No
Nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari soggetti a registrazione	Si 300-1.800 €	Si 1.000 - 4.000 € 500 - 2.000 € (se la durata della locazione non eccede i tre anni)	No
Nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari non soggetti a registrazione	Si 300-1.800 €	No	No

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonte DLgs 192/2005

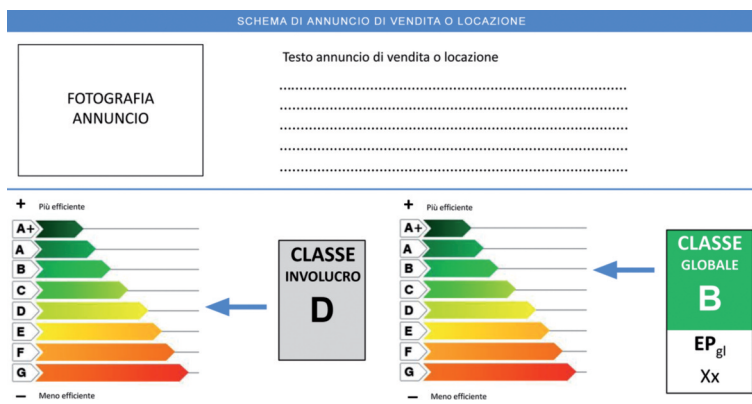
1.3. Obblighi in sede di offerta e di trattative e informazioni energetiche

Ai sensi del DLgs 192/2005, art. 6, comma 8, *“nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali debbono riportare gli indici di prestazione energetica dell’involucro e globale dell’edificio, o dell’unità immobiliare, e la Classe energetica corrispondente”*. In caso di violazione il responsabile dell’annuncio è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione ener-

getica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (DLgs 192/2005, art. 6, comma 2), (Tabella 2 e Figura 1).

L’indice di prestazione energetica dell’involucro ($EP_{i,inv}$) indica il fabbisogno energetico per il riscaldamento dell’immobile (edificio o unità immobiliare) - espresso in kWh/m²anno nel caso di edifici residenziali e in kWh/m³anno nel caso di tutti gli altri edifici (residenze collettive, terziario, industria) - e misura la quantità di energia che è necessario fornire (energia utile) all’immobile per mantenere la temperatura dell’aria interna a un valore costante di 20°C. Tanto più e basso il valore di tale indice e tanto minore sarà l’energia di cui avrà bi-

FIGURA 1
SCHEMA DI ANNUNCIO DI VENDITA O LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Marco Casini su fonte DLgs 192/2005

sogno l'immobile per il riscaldamento invernale. Il valore dell'indice $EP_{i,inv}$ dipende principalmente dalla capacità dell'immobile di sfruttare gli apporti solari tramite un corretto orientamento e dalle caratteristiche di isolamento termico dell'involucro (copertura, pareti perimetrali, infissi, solaio a terra).

L'indice di prestazione globale EP_{gl} indica, invece, il consumo energetico effettivo dell'immobile espresso in termini di energia primaria non rinnovabile (kWh/m^2 anno o kWh/m^3 anno) necessario per soddisfare i fabbisogni energetici per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il

suo valore dipende, a parità di fabbisogni energetici dell'edificio, dalla fonte energetica utilizzata (rinnovabile o non rinnovabile), e dall'efficienza dell'impianto (rendimento medio globale stagionale). Tanto più basso è il valore di EP_{gl} dell'edificio, tanto minore sarà il consumo di fonti energetiche non rinnovabili (gas metano, gasolio, gpl, energia elettrica dalla rete), necessario per far fronte ai fabbisogni energetici (riscaldamento e acqua calda sanitaria) e, quindi, i costi da sostenere per l'acquisto del combustibile. A parità di indice di prestazione globale EP_{gl} , sono da preferire gli immobili che presentano un minore in-



Museo Storico dei Bersaglieri - Porta Pia, Roma.
Michelangelo Buonarroti, 1561-65

dice di involucro ($EP_{i,inv}$): a minori fabbisogni energetici corrispondono, infatti, generalmente migliori condizioni di benessere termoigrometrico, maggiori margini di miglioramento delle prestazioni, nonché prestazioni indipendenti dall'impianto e costanti nel tempo.

La Classe energetica è contrassegnata da una lettera compresa da A a G e costituisce l'etichetta di efficienza energetica attribuita all'immobile sulla base di un intervallo convenzionale di riferimento all'interno del quale si colloca la sua prestazione energetica effettiva. All'interno di ciascuna Classe possono coesistere ulteriori sottoclassi (a titolo esemplificativo Classe A, A⁺). L'attribuzione della Classe è effettuata in base al confronto tra gli indici di prestazione energetica dell'edificio e i valori limite di tali indici previsti dalla normativa. La Classe G, ad esempio, indica un consumo energetico superiore a 2,5 volte il limite di legge assegnato per le nuove costruzioni. È importante sottolineare che immobili appartenenti alla stessa Classe energetica presentano normalmente prestazioni differenti in quanto il limite di legge per il consumo di energia per il riscaldamento invernale ($EP_{i,lim}$) viene assegnato in modo differente in base al fattore di forma (S/V) dell'edificio e a alla Zona climatica in cui si trova l'edificio stesso.

In sostanza, la Classe energetica serve a dare un'indicazione sull'efficienza energetica dell'immobile confrontata con identico edificio di nuova costruzione che si trovi nello stesso luogo, ma non consente di confrontare tra loro immobili diversi.

È del tutto evidente, quindi, nell'ottica di fornire al futuro acquirente o locatario una informazione completa e corretta che consenta di valutare a pieno le prestazioni energetiche dell'immobile, la necessità di fornire, oltre alla Classe energetica, anche gli indici di involucro e di prestazione globale dai quali ricavare i fabbisogni di energia e i consumi di energia non rinnovabile e, quindi, i costi di gestione.

La Classe energetica è contrassegnata da una lettera compresa da A a G

In considerazione degli obiettivi della certificazione energetica nell'ambito della riduzione dei consumi energetici degli edifici particolare importanza assumono, inoltre, le raccomandazioni per il miglioramento delle prestazioni e l'informazione sulla Classe energetica raggiungibile. L'attestato di prestazione energetica deve, infatti, comprendere raccomandazioni per il miglioramento efficace o ottimale in funzione dei costi della prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, a meno che manchino le reali condizioni di fattibilità tecnico-economica per un miglioramento. Le raccomandazioni che figurano nell'attestato di prestazione energetica riguardano le misure che sarebbe opportuno attuare in occasione di una ristrutturazione importante dell'involucro dell'edificio o degli impianti o relativamente a singoli elementi edilizi a pre-

scindere da importanti interventi di ristrutturazione complessivi.

Le raccomandazioni riportate nell'attestato di prestazione energetica devono essere tecnicamente fattibili per l'edificio considerato e possono fornire una stima dei tempi di ritorno o del rapporto costi-benefici rispetto al ciclo di vita economico. La valutazione dell'efficacia in termini di costi si basa su una serie di condizioni *standard*, quali la valutazione del risparmio energetico, i prezzi dell'energia e una stima preliminare dei costi. Al proprietario o locatario possono essere fornite anche altre informazioni su aspetti correlati, quali diagnosi energetiche o incentivi di carattere finanziario o di altro tipo e possibilità di finanziamento. In questo modo il futuro acquirente, o locatario, oltre ad avere un'informazione sulle prestazioni energetiche attuali, può apprezzare le eventuali possibilità di riduzione dei consumi e costi energetici dell'immobile a seguito di un intervento di ristrutturazione mirato.

1.4. Disposizioni sul contratto e obblighi di allegazione

Ai sensi dell'art. 6, comma 3 bis del DLgs n. 192/2005, così come modificato dalla legge n. 9 del 2014, *“nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Atte-*

stato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'Attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari”.

La copia dell'Attestato deve essere allegata al contratto

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, tale sanzione è ridotta alla metà.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Poiché la validità temporale massima di 10 anni dell'APE è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per

gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al DPR 16 aprile 2013 n. 74 e al DPR 16 aprile 2013 n. 75, i libretti di impianto previsti dai suddetti decreti debbono essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica. Il Consiglio Nazionale del Notariato ritiene che questi debbano essere allegati all'APE solo quando il trasferimento dell'immobile sia effettivamente concluso e, quindi, solo alla stipula del contratto finale e non in sede di trattative o di stipula del contratto preliminare.

In caso di contratto preliminare di vendita, così come per altre fattispecie contrattuali che possano considerarsi conclusive di una trattativa, ma non traslative dell'immobile, sorge certamente l'obbligo per il proprietario di consegnare al promissario acquirente l'APE, senza tuttavia l'obbligo di allegazione e le conseguenti sanzioni relative alla validità del contratto.

Per quanto riguarda, invece, i casi di vendita o di locazione, di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o il locatore debbono *“fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità”*. Nelle ipotesi esposte sarà opportuno far risultare dal contratto l'assolvimento degli obblighi di legge da parte del proprietario, ovvero la conoscenza da parte del proprietario stesso degli obblighi ancora da assolvere in considerazione dello stato di fatto dell'edificio (*“edificio prima della sua costruzione”*).

1.5. Controlli da parte dei Notai

Secondo l'interpretazione del CNN, compito del Notaio è quello di verificare che il certificato che gli viene esibito abbia i contenuti minimi che, in base alla normativa vigente, possano qualificare il documento come *“attestato di prestazione energetica”* (o come ACE se si allega questo documento in corso di validità) e in particolare:

- l'indicazione della Classe di prestazione energetica;
- la data di rilascio (sia l'APE che i vecchi ACE hanno durata decennale);
- gli elementi idonei a collegare l'Attestato all'immobile negoziato (in primo luogo i dati di identificazione catastale);
- la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto;
- la dichiarazione di indipendenza da parte del certificatore.

Il Consiglio Nazionale del Notariato ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla abilitazione del tecnico redattore dell'attestato, accertamento che nella maggior parte dei casi sarebbe di difficile attuazione (non tutte le Regioni, infatti, si sono dotate di apposito Albo e/o Registro dei soggetti certificatori accreditati). Spetta al proprietario del bene (alienante) verificare che il tecnico, al quale intende affidare l'incarico, sia in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (eventualmente consultando gli appositi Albi e/o registri regionali ove esistenti).

Per quanto concerne, invece, la dichiarazione di indipendenza da parte del certificatore, si ricorda che ai sensi del DPR

75/2013 (G.U. 149 del 27 giugno 2013), al fine di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, debbono dichiarare:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, non-

ché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;

- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado.



*Museo Casina delle Civette - Villa Torlonia, Roma.
Giuseppe Jappelli, 1840*

2. Prestazioni energetiche e valutazione immobiliare

Il valore di mercato di un immobile è definito come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costringizione”*. (Banca D'Italia, Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

Nella definizione del valore di mercato è pertanto essenziale che i contraenti per poter agire con cognizioni di causa siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita, compresi quelli inerenti la prestazione energetica dell'immobile riportati nell'Attestato di prestazione energetica (APE).

Come richiesto dalla normativa vigente, l'APE deve quindi essere reso disponibile al futuro acquirente già in fase di trattativa per consentirgli di effettuare una scelta informata che tenga conto anche dei costi energetici che dovrà sostenere.

Prima che fossero introdotte la classificazione e la certificazione energetica degli edifici l'informazione sulla prestazione energetica dell'immobile non era disponibile e, pertanto, non rientrava tra gli elementi di valutazione. Inoltre, i minori costi dell'energia e l'esistenza sul mercato di immobili aventi tutti le medesime caratteristiche di efficienza rendevano di fatto poco rilevante l'informazione sui costi energetici.

Oggi, l'importanza che la questione energetica riveste sia a livello ambientale che economico, la disponibilità sul mercato di immobili con prestazioni superiori alla media, nonché la possibilità di poter intervenire efficacemente nella riduzione dei consumi degli edifici esistenti, rendono invece determinanti le informazioni sulle prestazioni energetiche attuali e raggiungibili dell'immobile oggetto di valutazione ai fini di una corretta determinazione del suo valore di mercato. Risulta indispensabile, pertanto, che l'Attestato di prestazione energetica sia redatto in modo completo e corretto e che le parti contraenti siano in grado di valutare al meglio le informazioni in esso contenute al fine di apprezzarne l'incidenza economica sul bene oggetto di stima.

Il prezzo di mercato di un immobile può essere, infatti, espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Tali caratteristiche, definite caratteristiche immobiliari, sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- *caratteristiche ubicazionali*, quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture o ai servizi, il contesto territoriale e ambientale;
- *caratteristiche posizionali*, riguardanti il contesto edilizio in rapporto all'esposizione o al livello di piano;
- *caratteristiche tipologiche*, quali superfici, stato di manutenzione, impianti, prestazioni energetiche;
- *caratteristiche economiche*, riguardan-

ti le condizioni e le limitazioni d'uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.) e le condizioni di finanziamento;

- *caratteristiche istituzionali*, relative al quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono inoltre essere classificate in:

- *caratteristiche quantitative*, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, prestazione energetica, ecc.);
- *caratteristiche qualitative*, misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

Le prestazioni energetiche rientrano a pieno titolo tra le caratteristiche tipologiche quantitative di un immobile, in quanto in grado di determinarne sia il benessere ambientale (valori termoigrometrici di temperatura e umidità dell'aria, temperatura media radiante dell'involucro, ventilazione e illuminazione naturale degli ambienti interni), che i costi di gestione (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione).

Risulta pertanto indispensabile poter associare alle prestazioni energetiche di un immobile un corrispondente valore economico da considerare nei procedimenti di stima.

2.1. Metodi di stima e prestazioni energetiche

Come noto, secondo la letteratura estimativa e gli *standard* di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati nei seguenti tre metodi principali:

- metodo del confronto di mercato (*sales comparison approach*): basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato;
- metodo della capitalizzazione del reddito (*income capitalization approach*): basato sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione;
- metodo del costo (*cost approach*): basato sulla stima del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato. Secondo tale metodo il valore medio di mercato di zona (V_u) viene corretto tramite l'applicazione di coefficienti di ponderazione (K_i) che tengono conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare e dell'edificio ricavando il valore unitario (€/mq-lordo) dell'immobile (V_m):

$$V_m = (K_1 K_2 \dots K_n) V_u \quad [1]$$

Tra i coefficienti di ponderazione (K_i) relativi alle caratteristiche dell'unità im-

mobiliare e dell'edificio comunemente utilizzati nella prassi dei procedimenti di stima immobiliare non compaiono tuttavia né la Classe né la prestazione energetica dell'immobile, non consentendo, quindi, di tener conto degli aspetti energetici nella definizione del valore unitario dell'immobile.

2.2. Proposta di un metodo di valutazione che tenga conto della prestazione energetica

In assenza di coefficienti di ponderazione che tengano conto delle prestazioni energetiche, e quindi nell'impossibilità di applicare il metodo del confronto di mercato, per determinare l'incidenza della prestazione energetica sul valore di un immobile si vuole proporre un metodo che prevede il ricorso al procedimento di stima per capitalizzazione diretta del reddito (*Tabella 3*). Come noto, tale procedimento prescinde dalle considerazioni finanziarie in

torno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento e determina l'ammontare del capitale a partire dal reddito secondo la seguente formula:

$$V = R/s \quad [2]$$

dove:

V = Valore di mercato

R = Reddito

s = Saggio di capitalizzazione

Il metodo che si intende proporre assume quale reddito (R) – considerato costante e illimitato nel tempo – la differenza nei costi energetici di gestione dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di un immobile di riferimento (C_{en}) e consente di ricavare quale valore di mercato (V) il prezzo marginale (P_{en}) riferito alla prestazione energetica dell'immobile:

$$P_{en} = \Delta C_{en}/s \quad [3]$$

TABELLA 3

ESEMPI DI COEFFICIENTI CORRETTIVI PER UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Coefficienti relativi alle caratteristiche dell'unità immobiliare	Coefficienti correttivi (K_i)		
	Coefficienti relativi alle caratteristiche dell'edificio		
Coefficiente	Valore	Coefficiente	Valore
K_1 Piano	0,90 ÷ 1,15	K_7 Tipologia	0,95 ÷ 1,10
K_2 Stato conservativo	0,80 ÷ 1,10	K_8 Stato conservativo	0,90 ÷ 1,10
K_3 Metratura	0,90 - 1,30	K_9 Spazi e servizi condominiali	0,95 ÷ 1,05
K_4 Altezza soffitti	0,95 ÷ 1,05		
K_5 Esposizione e affacci	0,90 ÷ 1,10		
K_6 Regime locativo	0,80 ÷ 1,00		

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

dove:

P_{en} = Prezzo marginale (€/m²) riferito alla prestazione energetica dell'immobile
 ΔC_{en} = differenza nei costi energetici di gestione (€/m²anno) tra l'edificio oggetto di stima e un edificio di riferimento
 s = saggio di capitalizzazione

Una volta ricavato il prezzo marginale P_{en} (€/m²), questo potrà essere sommato al valore unitario V_m (€/m²) dell'immobile oggetto di stima ottenuto tramite il consueto metodo del confronto di mercato, ottenendo un valore di mercato che tenga conto delle prestazioni energetiche dell'immobile ($V_{m,en}$):

$$V_{m,en} = (K_1 K_2 \dots K_n) V_u + P_{en} \quad [4]$$

Il valore del prezzo marginale, e quindi del Valore di mercato dell'immobile ($V_{m,en}$), è influenzato dai seguenti fattori:

- stima dei consumi energetici dell'edificio (kWh/m²anno) preso come riferimento;
- costo del combustibile;
- valore assunto per il saggio di capitalizzazione

Negli esempi di calcolo di seguito riportati si sono assunti:

- un valore dei consumi energetici dell'edificio di riferimento corrispondente alla Classe energetica media nazionale compresa tra le classi F e G;
 - un costo medio per il combustibile (gasolio o metano) di 0,15 €/kWh.
 - un valore del tasso di capitalizzazione a rendita illimitata (s) pari al 3,5%,
- Quando sarà disponibile per le diverse regioni il catasto energetico regionale

previsto dalla normativa vigente sarà possibile assumere quale *target* di riferimento per i consumi un valore che tenga conto di aspetti quali la tipologia edilizia, la zona o l'epoca di costruzione consentendo quindi una migliore valutazione del prezzo marginale dell'immobile oggetto di stima.

2.2.1. Stima dei costi energetici degli edifici residenziali

Gli edifici residenziali esistenti in Italia presentano un consumo energetico medio per Zona Climatica per il riscaldamento invernale e acqua calda sanitaria (ACS) compreso tra 86 (Zona A) e 234 kWh/m²anno (Zona F) e un consumo medio nazionale di circa 170-180 kWh/m²anno (zone C, D, E dove risiede il 92% della popolazione) con punte fino a 400 kWh/m²anno (*Tabella 4*). In Italia un edificio residenziale consuma mediamente in un anno per il solo riscaldamento circa 160 kWh a metro quadrato corrispondenti a 16 litri di gasolio o a 16 m³ di metano (160 litri/anno per una unità immobiliare di 100 m²), e all'emissione di oltre 100 kg di CO₂ per metro quadrato (1 tonnellata/ anno di CO₂ per 100 m²). La produzione di 10 kWh corrisponde infatti all'incirca al consumo di 1 litro di gasolio o di 1 m³ di metano o di 1,5 litri di GPL e all'emissione di 6,50 kg CO₂.

Il principale combustibile utilizzato in Italia per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria è il gas naturale. Alla fine del 2011 il 63% degli impianti centralizzati e il 54% degli impianti autonomi erano alimentati a

metano con un aumento del numero di impianti alimentati a gas naturale nel periodo 2001-2011 del 42% fra i centralizzati e del 24% tra gli autonomi. Gli altri vettori energetici sono costituiti da gasolio, GPL, carbone e legna, energia elettrica, solare, teleriscaldamento.

La *Tabella 5* mostra i consumi energe-

tici medi (kWh/m²anno) per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria delle abitazioni in funzione della Zona climatica e della Classe energetica in base ai requisiti di cui al DLgs 192/2005. La Classe C indica i consumi energetici medi delle nuove abitazioni.

TABELLA 4

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO NAZIONALE IN ZONE CLIMATICHE (DPR 412/1993)

Zona Climatica	Gradi giorno (art. 2)	Gradi giorno dei capoluoghi di Regione (tabella Allegato A)
A	$GG \leq 600$	Nessun capoluogo
B	$600 < GG \leq 900$	Palermo (751)
C	$900 < GG \leq 1400$	Cagliari (990); Napoli (1034); Bari (1185); Catanzaro (1328).
D	$1400 < GG \leq 2100$	Roma (1415) ; Genova (1435); Ancona (1688); Firenze (1821).
E	$2100 < GG \leq 3000$	Trieste (2102); Bologna (2259); Perugia (2289); Venezia (2345); Campobasso (2346); Milano (2404); Potenza (2472); L'Aquila (2514); Torino (2617); Aosta (2850).
F	$G > 3000$	Trento (3001)

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonte DPR 412/1993

TABELLA 5

CONSUMI ENERGETICI MEDI PER RISCALDAMENTO
E ACS PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ITALIA (KWH/M2A)

Classe	ZONA CLIMATICA					
	A	B	C	D	E	F
A+ <	15	16	19	23	28	29
A <	20	23	29	36	47	50
B <	29	33	42	53	68	73
C <	41	46	58	73	93	99
D <	49	56	72	89	115	123
E <	63	73	95	120	155	166
F <	86	101	131	167	218	234
G ≥	86	101	131	167	218	234

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

Sulla base dei valori di cui alla tabella 5, ipotizzando un costo medio per il combustibile (gasolio o metano) di 0,15 €/kWh è possibile ricavare per ogni zona climatica il costo medio annuo a metro quadrato in corrispondenza del-

le diverse classi energetiche (*Tabella 6*). Così per un appartamento di 100 m² ubicato nel Comune di Roma (Zona D) a una Classe A corrisponde un costo di 545 €/anno a fronte di un costo superiore ai 2.500 €/anno per un apparta-

TABELLA 6
COSTI ENERGETICI MEDI PER RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA
PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ITALIA (€/M2ANNO)(*)

Classe	ZONA CLIMATICA					
	A	B	C	D	E	F
A ⁺ <	2,18	2,41	2,87	3,40	4,16	4,40
A <	3,02	3,47	4,38	5,45	6,98	7,46
B <	4,30	4,98	6,35	7,95	10,24	10,96
C <	6,08	6,94	8,76	10,90	13,95	14,91
D <	7,32	8,45	10,73	13,40	17,21	18,41
E <	9,44	11,02	14,21	17,95	23,29	24,97
F <	12,84	15,09	19,65	24,99	32,63	35,03
G ≥	12,84	15,09	19,65	24,99	32,63	35,03

(*) Ipotizzando un costo medio per il combustibile (gasolio o metano) di 0,15 €/kWh.

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

TABELLA 7
DIFFERENZE NEI COSTI ENERGETICI UNITARI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN RELAZIONE
ALLA LORO CLASSIFICAZIONE ENERGETICA E ALLA ZONA CLIMATICA (€/M2A)

Classe	ZONA CLIMATICA					
	A	B	C	D	E	F
A ⁺	-10,66	-12,68	-16,79	-21,59	-28,46	-30,62
A	-9,83	-11,63	-15,27	-19,55	-25,65	-27,57
B	-8,54	-10,12	-13,31	-17,05	-22,39	-24,07
C	-6,77	-8,16	-10,89	-14,10	-18,68	-20,12
D	-5,52	-6,65	-8,93	-11,60	-15,41	-16,61
E	-3,40	-4,08	-5,45	-7,05	-9,34	-10,06
F	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	>0	>0	>0	>0	>0	>0

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

mento di pari metratura in Classe G. Nel Comune di Milano (Zona E) il costo va da 698 € (Classe A) a oltre 3.263 € (Classe G).

La *Tabella 7* mostra, invece, le differenze nei costi energetici unitari delle unità immobiliari in relazione alla loro classificazione energetica e alla zona climatica, nell'ipotesi di un parco immobiliare di Classe energetica tra la F e la G come quello italiano.

Il divario, rispetto alla ottimale Classe A⁺, di un'abitazione di Classe F-G (la media) varia dai 10 €/m²anno per la zona A ad oltre 30 €/m²anno per la zona F.

A un minor costo di gestione energetica corrisponde un più alto prezzo marginale dell'immobile

2.2.2. Determinazione del prezzo marginale

A un minor costo di gestione energetica corrisponde un più alto prezzo marginale dell'immobile, computabile sulla base della capitalizzazione del divario di costo, al tasso di rendimento medio-netto dell'immobile.

Con un saggio di capitalizzazione a rendita illimitata (s) assunto pari al 3,5%, applicando la [3] si ottengono i divari in termini di maggior valore unitario dei fabbricati (prezzo marginale) rispetto alla Classe F-G (Classe media nazionale) riportati in *Tabella 8*.

Per immobili con prestazioni energetiche inferiori alla media nazionale presa a riferimento, i prezzi marginali assumono valori negativi andando a diminuire il valore unitario di mercato.

L'incidenza dei costi energetici sul valore dell'immobile può risultare particolar-

TABELLA 8

DIFFERENZE NEI PREZZI MARGINALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN RELAZIONE ALLA LORO CLASSIFICAZIONE ENERGETICA E ALLA ZONA CLIMATICA (€/M2)(*)

Classe	ZONA CLIMATICA					
	A	B	C	D	E	F
A ⁺	305	362	480	617	813	875
A	281	332	436	559	733	788
B	244	289	380	487	640	688
C	193	233	311	403	534	575
D	158	190	255	331	440	475
E	97	117	156	201	267	287
F	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	< 0	< 0	< 0	< 0	< 0	< 0

(*) Nell'ipotesi di un saggio di capitalizzazione pari a 3,5%

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

mente rilevante specialmente per quegli immobili con valori unitari più contenuti (*Tabella 9*). Le incidenze percentuali dei costi energetici risultano inoltre comparabili con quelle legate alle caratteristiche intrinseche (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani), e tecnologiche (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti), dell'immobile.

I valori riportati nella *Tabella 9* andrebbero confrontati con i classici fattori che concorrono a determinare il prezzo di mercato di un immobile, a parità di caratteristiche posizionali estrinseche (luogo in cui l'immobile è inserito, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di

base, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia). In particolare, determinante è il confronto con le caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani), e con le caratteristiche tecnologiche (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti – quest'ultimo fattore in parte correlato con il tema dell'efficienza energetica).

2.2.3. Determinazione del valore di mercato unitario

Di seguito si riportano alcuni esempi per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare residenziale che tenga conto delle informazioni sulle sue prestazioni ener-

TABELLA 9
INCIDENZA % DEI COSTI ENERGETICI SUL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE
SU UN ORIZZONTE TEMPORALE DI 20 ANNI

Classe energetica	Consumi riscaldamento + ACS [kWh/m ² anno]	Costo bolletta normalizzato [€/m ² anno]	Costo energetico per 20 anni [€/m ²]	Incidenza del costo energetico su 20 anni sul valore dell'immobile [%] 1500 €/mq	Incidenza del costo energetico su 20 anni sul valore dell'immobile [%] 3000 €/mq
A ⁺	23	3,40	67,99	4,53	2,27
A	36	5,45	108,98	7,27	3,63
B	53	7,95	158,9	10,60	5,30
C	73	10,90	217,95	14,53	7,27
D	89	13,40	267,94	17,86	8,93
E	120	17,95	358,91	23,93	11,96
F	167	24,99	499,88	33,33	16,66
G	>167	>24,99	>499,88	>33,33	>16,66

Fonte: elaborazione Marco Casini su fonti varie

getiche come ricavabili dall'Attestato di prestazione energetica.

In particolare, vengono distinti due casi: il caso in cui l'immobile oggetto di stima non abbia la possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti o non ne abbia comunque la possibilità tecnica (caso A) e il caso di un immobile oggetto di stima che abbia invece la possibilità di migliorare la sua prestazione energetica (Caso B) con interventi economicamente convenienti (tempo di ritorno < 8 anni).

Caso A: Immobile non migliorabile dal punto di vista energetico

L'immobile oggetto di stima non ha possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti o non ne ha comunque la possibilità tecnica. Per la determinazione del prezzo marginale associato alle prestazioni energetiche si procede nel modo seguente:

1. si confronta il valore di EP_{gl} (kWh/m²a) dell'immobile con il valore medio della sua zona climatica (170 kWh/m²a per la Zona di Roma: D) ottenendo la differenza di consumo energetico unitario annuo (Δ consumo);
2. si moltiplica il Δ consumo per il costo medio del combustibile (0,15 €/kWh) ottenendo la differenza di costo energetico unitario annuo (€/m²a) rispetto all'edificio di riferimento (Δ costo);
3. si divide il costo per il saggio di capitalizzazione (s) ottenendo il valore in € a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima da aggiungere o sottrarre al va-

lore medio di mercato dell'edificio di riferimento (prezzo marginale).

Esempio n.1

Unità immobiliare in Classe B con EP_{gl} pari a 50 (kWh/m²a)

1. Δ consumo = 50 - 170 = -120 (kWh/m²a)
2. Δ costo = -120 (kWh/m²a) x 0,15 (€/kWh) = -18 €/m²a
3. Prezzo marginale = 18 €/m²a / 0,035 (1/a) = +514 €/m²

All'unità immobiliare oggetto di stima può essere attribuito un valore a metro quadrato superiore al valore medio di mercato per un importo pari a 514 €.

Esempio n. 2

Unità immobiliare in Classe G con EP_{gl} pari a 280 (kWh/m²a)

1. Δ consumo = 280 - 170 = +110 (kWh/m²a)
2. Δ costo = +110 (kWh/m²a) x 0,15 (€/kWh) = +16,5 €/m²a
3. Prezzo marginale = -16,5 €/m²a / 0,035 (1/a) = - 471 €/m².

A causa della pessima prestazione energetica, all'unità immobiliare oggetto di stima può essere attribuito un valore a metro quadrato inferiore al valore medio di mercato per un importo pari a 471 €.

Caso B: Immobile migliorabile dal punto di vista energetico

L'immobile oggetto di stima ha la possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti (tempo di ritorno < 8 anni). In questo caso è possibile considerare il prezzo marginale dell'immobile rispetto

alla prestazione energetica raggiungibile detratto del costo dell'intervento (valore di trasformazione). Per la determinazione del prezzo marginale associato alle prestazioni energetiche raggiungibili si procede nel modo seguente:

1. si confronta la prestazione energetica raggiungibile dell'immobile con il valore medio della sua zona climatica (170 kWh/m²a per la Zona di Roma: D) ottenendo la differenza di consumo energetico unitario annuo (Δ consumo) conseguibile a seguito dell'intervento;
2. si moltiplica il consumo per il costo medio del combustibile (0,15 €/kWh) ottenendo la differenza di costo energetico unitario annuo conseguibile (€/m²a) rispetto all'edificio di riferimento (Δ costo);
3. si divide il costo per il saggio di capitalizzazione (s) ottenendo la differenza in valore in € a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima rispetto al valore medio di mercato dell'edificio di riferimento (prezzo marginale).
4. si acquisiscono dall'APE le prestazioni globali EP_{gl} per riscaldamento e acqua calda sanitaria attuali e raggiungibili (kWh/m²a) e se ne calcola la differenza ottenendo il risparmio energetico annuo conseguibile a seguito dell'intervento (R);
5. si moltiplica il Risparmio energetico conseguibile R per il costo medio del combustibile (0,15 €/kWh) ottenendo il Risparmio economico conseguibile (RE) a seguito dell'intervento;
6. si ricava il costo unitario dell'intervento C (€/m²) moltiplicando il Risparmio

economico conseguibile (kWh/m²a) per il Tempo di ritorno (anni) dell'intervento;

7. si sottrae al valore lordo (€/m²) il costo unitario dell'intervento C (€/m²) ottenendo il valore in € a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima da aggiungere o sottrarre al valore medio di mercato dell'edificio di riferimento (prezzo marginale).

Il locatore dovrebbe valutare la convenienza di effettuare gli interventi di miglioramento indicati nell'APE

Esempio n. 3

Unità immobiliare in Classe G: $EP_{gl} = 470$ kWh/m²a

Prestazione raggiungibile $EP_{gl} = 64$ kWh/m²a

Tempo di ritorno dell'Investimento: 4 anni

1. Δ consumo = $64 - 170 = -106$ (kWh/m²a)
2. Δ costo = -106 (kWh/m²a) x $0,15$ (€/kWh) = -16 €/m²a
3. Prezzo marginale lordo = $+16$ €/m²a / $0,035$ (1/a) = $+457$ €/m²
4. Risparmio energetico conseguibile (R) = $470 - 64 = 406$ kWh/m²a
5. Risparmio economico conseguibile (RE) = $406 \times 0,15 = 61$ €/m²a
6. Costo unitario intervento (C) = 61 €/m²a * 4 anni = 244 €/m²
7. Prezzo marginale = Prezzo marginale lordo - C = 457 €/m² - 244 €/m² = 213 €/m².

2.2.4. Determinazione del canone di locazione unitario

Di seguito si riportano alcuni esempi per la determinazione del canone di locazione di un immobile che tenga conto delle informazioni sulle sue prestazioni energetiche come ricavabili dall'Attestato di prestazione energetica.

Come per la determinazione del valore di mercato vengono distinti due casi: il caso in cui l'immobile oggetto di stima non abbia la possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti o non ne abbia comunque la possibilità tecnica (caso A1) e il caso di un immobile oggetto di stima che abbia invece la possibilità di migliorare la sua prestazione energetica (Caso B1) con interventi economicamente convenienti (tempo di ritorno < 8 anni).

Caso A1: Immobile non migliorabile dal punto di vista energetico

L'immobile oggetto di stima non ha possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti o non ne ha comunque la possibilità tecnica. Per la determinazione del prezzo marginale associato alle prestazioni energetiche si procede nel modo seguente:

1. si confronta il valore di EP_{gl} (kWh/m²a) dell'immobile con il valore medio della sua zona climatica (170 kWh/m²a per la Zona di Roma: D) ottenendo la differenza di consumo energetico unitario annuo (Δ consumo);
2. si moltiplica il consumo per il costo medio del combustibile (0,15 €/kWh) ottenendo la differenza di costo energe-

tico unitario annuo (€/m²a) rispetto all'edificio di riferimento (Δ costo);

3. si divide il costo per il numero di mesi anno ottenendo il valore locativo in €/m²mese dell'immobile oggetto di stima da aggiungere o sottrarre al valore locativo medio di mercato dell'immobile di riferimento (prezzo marginale).

Esempio n. 4

Unità immobiliare in Classe B con EP_{gl} pari a 50 (kWh/m²a)

1. Δ consumo = 50 - 170 = -120 (kWh/m²a)
2. Δ costo = -120 (kWh/m²a) x 0,15 (€/kWh) = -18 €/m²a
3. Prezzo marginale = 18 €/m²a /12 (mesi/anno) = +1,5 €/m²mese

All'unità immobiliare oggetto di stima può essere attribuito un valore locativo a metro quadrato superiore al valore medio di mercato per un importo pari a 1,5 €/m²mese.

Ad una unità immobiliare di 100 m² dovrebbe corrispondere un incremento del canone locativo di 150 €/mese.

Esempio n. 5

Unità immobiliare in Classe G con EP_{gl} pari a 280 (kWh/m²a)

1. Δ consumo = 280 - 170 = +110 (kWh/m²a)
2. Δ costo = +110 (kWh/m²a) x 0,15 (€/kWh) = +16,5 €/m²a
3. Prezzo marginale = -16,5 €/m²a /12 (mesi/anno) = -1,38 €/m²mese.

A causa della pessima prestazione energetica, all'unità immobiliare oggetto di stima può essere attribuito un valore locativo a metro quadrato inferiore al va-

lore medio di mercato per un importo pari a 1,38 €/m²mese.

A una unità immobiliare di 100 m² dovrebbe corrispondere un decremento del canone locativo di 138 €/mese.

Caso B1: Immobile migliorabile dal punto di vista energetico

L'immobile oggetto di stima ha possibilità di migliorare la sua prestazione energetica con interventi economicamente convenienti (tempo di ritorno < 8 anni). Come per il caso B è possibile considerare il prezzo marginale dell'immobile rispetto alla prestazione energetica rag-

giungibile detratto del costo dell'intervento (valore di trasformazione).

Esempio n. 6

Unità immobiliare in Classe G: $EP_{gl} = 470$ kWh/m²a

Prestazione raggiungibile $EP_{gl} = 64$ kWh/m²a

Tempo di ritorno dell'Investimento: 4 anni

1. $\Delta\text{consumo} = 64 - 470 = -406$ kWh/m²a

2. $\Delta\text{costo} = -406 \times 0,15 = 61$ €/m²a

3. Prezzo marginale = +61 €/m²a /12 (mesi/anno) = +5 €/m²mese.

A seguito dell'intervento di riqualificazione all'unità immobiliare oggetto di sti-



Museo del Risorgimento - Complesso del Vittoriano, Roma.
Giuseppe Sacconi, 1885

ma può essere attribuito un valore locativo a metro quadrato superiore a quello dell'immobile nello stato attuale per un importo pari a 5 €/m²/mese.

A una unità immobiliare di 100 m² ristrutturata dovrebbe corrispondere un incremento del canone locativo di 500 €/mese rispetto all'immobile nello stato attuale.

In questo caso il locatore dovrebbe valutare la convenienza di effettuare gli interventi di miglioramento indicati nell'APE, al fine di affittare l'immobile a un canone locativo più alto rispetto a quello dell'immobile nello stato attuale.

2.3. Sviluppi futuri

Il metodo di stima proposto nel presente articolo per tenere conto delle prestazioni energetiche degli immobili vuole essere un contributo e uno stimolo all'introduzione della variabile energetica nei procedimenti di valutazione degli immobili mettendo in evidenza i diversi costi di gestione associati a immobili appartenenti a classi energetiche differenti senza voler giungere a una determinazione di un "valore esatto" dell'immobile. A tal proposito si ricorda che tutti i metodi di stima hanno carattere puramente previsionale non rappresen-



tando il prezzo di vendita dell'immobile, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico.

Per poter affinare il metodo proposto e giungere a una valutazione immobiliare che tenga adeguatamente in conto le prestazioni energetiche degli immobili e migliorare allo stesso tempo l'efficienza energetica degli edifici è necessario che le amministrazioni pubbliche e gli addetti ai lavori portino avanti un programma congiunto che preveda i seguenti obiettivi principali:

- migliorare la qualità degli APE in termini di correttezza e completezza dell'informazione e rendere maggiormente evidenti sia il legame tra Classe energetica e risparmi economici in termini di minori costi di gestione che l'incremento del valore di mercato di un immobile efficiente rispetto a uno meno efficiente;
- rendere al più presto operativi i catasti energetici regionali per avere un'informazione accurata sulle prestazioni energetiche degli immobili a livello territoriale (edificio di riferimento);
- incrementare la formazione professionale specifica degli agenti immobiliari, *trait d'union* tra domanda e offerta di immobili nel settore della valorizzazione dell'efficienza energetica degli edifici, affinché possano utilizzare al meglio le informazioni contenute nell'APE nelle trattative immobiliari sensibilizzando il mercato;

- analizzare i risultati delle vendite e delle locazioni in funzione delle prestazioni energetiche degli immobili, al fine di poter individuare coefficienti da applicare nei metodi di stima comparativi;
- potenziare gli strumenti a disposizione per la riqualificazione energetica degli immobili ed introdurre meccanismi incentivanti per gli immobili di Classe più elevata (riduzione IMU, accesso al credito, etc.), e attivare la loro promozione tramite le agenzie immobiliari.

Per quanto riguarda l'APE, la novità più importante introdotta dalla L. 90/2013 con la quale è stata recepita la Direttiva 2010/31/UE riguarda la sostituzione dell'Attestato di certificazione energetica (ACE) con il nuovo Attestato di prestazione energetica (APE). Il nuovo attestato sarà definito con decreto del Ministro dello sviluppo economico con il quale dovrà essere adeguato il vigente DM 26 giugno 2009. In particolare il nuovo attestato dovrà riportare (*Figura 2*):

- la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- la Classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- i valori di riferimento, quali i requisiti

ti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;

- le emissioni di anidride carbonica;
- l'energia esportata;
- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
- le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario.

L'adeguamento del DM 26 giugno 2009 dovrà inoltre prevedere:

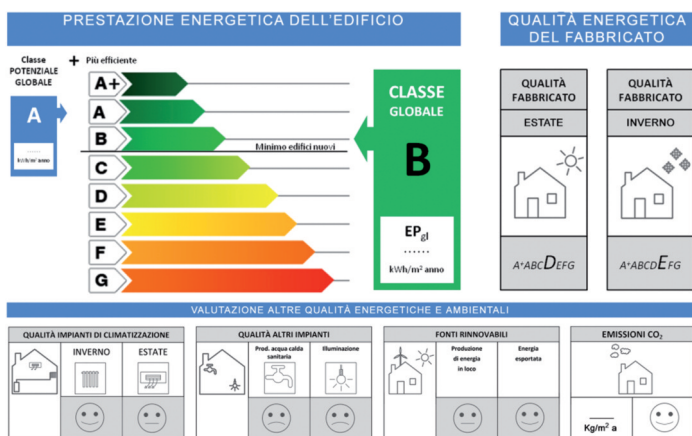
- l'introduzione di metodologie di cal-

colo semplificate, da rendere disponibili per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini;

- la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;
- la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le Regioni e le Province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici. •

FIGURA 2

INFORMAZIONI CHE DOVRANNO ESSERE CONTENUTE NEL NUOVO APE



Fonte: elaborazione Marco Casini su fonte DLgs 192/2005

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2014: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani,
*Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI*



L'andamento di acquisti,
vendite, locazioni e mutui
effettuati e previsti
dalle famiglie italiane
dal 2004 a oggi

*Museo di Arte Contemporanea MACRO, Roma.
Odile Decq, 2004-10*

1. Introduzione

La casa per gli italiani rappresenta storicamente il bene patrimoniale per eccellenza e rimane ancora tale nonostante la forte crisi che coinvolge il settore immobiliare ormai da diversi anni: la rilevanza del patrimonio immobiliare in mano alle famiglie italiane è infatti estremamente rilevante, e la casa è stata sempre considerata non solo un bene rifugio, ma anche un obiettivo da raggiungere per tutti i nuovi nuclei familiari. La crisi del mercato che si osserva da alcuni anni determina, dunque, un'incertezza molto significativa e per certi versi nuova nelle scelte di investimento degli italiani, ma anche un cambiamento nei comportamenti abitativi.

Nel 2013 tutti i comparti immobiliari hanno registrato tassi di variazione negativi

Complessivamente, nel 2013 tutti i comparti immobiliari hanno registrato tassi di variazione negativi: in totale, le unità immobiliari compravendute sono state 904.960, circa 88.000 mila unità in meno del 2012, un calo del -8,9% su base annua (2013 su 2012), con andamenti tendenziali che hanno visto attenuarsi i tassi di decremento, a parte l'ultimo trimestre. In particolare, nel settore residenziale c'è stata una flessione del numero di transazioni del -9,2%, anche se il calo è stato più lieve rispetto al -25,8% del 2012¹. La diminuzione delle compravendite si è manifestata pur in pre-

senza di una flessione dei prezzi, che evidentemente non risultano ancora interessanti per chi vuole acquistare; infatti, in media nel 2013, i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 5,6% rispetto all'anno precedente (la variazione annua nel 2012 sul 2011 era stata pari a -2,8%), mentre c'è stata una riduzione del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove (+2,2% nel 2012) e del 7,1% dei prezzi di quelle esistenti (-4,9% nel 2012)².

Dai primi risultati del Censimento delle abitazioni 2011 emerge inoltre che in Italia il numero di edifici residenziali è aumentato nel decennio intercensuario, passando da 11.226.595 nel 2001 a 11.720.482 di unità nel 2011 con un incremento, quindi, del 4,4%. In Italia, la consistenza dello *stock* abitativo risulta essere pari a 29.074.722 abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto al 2001; di queste, circa l'83% sono occupate da persone residenti, con una crescita nel decennio dell'11,2%. Il dato più negativo e allarmante è che vi sono più di 73mila famiglie che risiedono in altri tipi di alloggio (baracche, roulotte, tende, ecc.), mentre erano 23mila nel 2001 con un incremento di circa il 30%³, il che ha portato a una crescente tensione sul fronte abitativo sfociando anche in numerose proteste nelle piazze italiane.

¹ Cfr. "Nota Trimestrale - IV trimestre 2013 e sintesi annua", Agenzia delle Entrate.

² Cfr. "Prezzi delle Abitazioni - IV trimestre 2013", Istat.

³ Cfr. "Annuario statistico italiano 2013 - Censimenti", Cap.26, Istat.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

2.1. Le compravendite effettuate

Analizzando in modo specifico il comparto delle compravendite è emerso che il 2,4% delle famiglie italiane intervistate ha acquistato un'abitazione nel biennio 2012-2013. Confrontando l'attuale Indagine con le precedenti sembra che si sia arrestato il *trend* decrescente; infatti, si è rilevata la stessa percentuale riscontrata nell'Indagine 2012 (*graf. 1*) e tale risultato genera un cauto ottimismo per l'andamento futuro del mercato immobiliare.

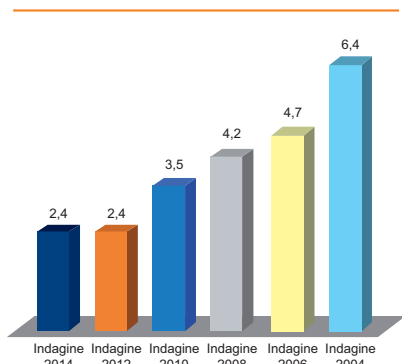
Sotto il profilo degli acquirenti si conferma una certa vivacità delle famiglie

giovani senza figli o con figli piccoli, con una buona situazione economica e con un livello culturale alto o medio alto.

Per quanto concerne le motivazioni che hanno spinto gli italiani a comprare una casa, come sempre al primo posto c'è l'acquisto dell'abitazione principale (74,5%), anche se ha subito un lieve calo rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente (-2,7%), quando la percentuale aveva toccato il suo massimo storico; la prima casa viene acquistata prevalentemente da coppie senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 44 anni. Al secondo posto (8,7%), c'è la motivazione come seconda casa per parenti prossimi, che cresce sensibilmente rispetto all'Indagine 2012 dopo quattro anni di calo. Al terzo posto, come riscontrato per il biennio 2010-2011, si trova l'acquisto effettuato per investimento (9%); anche in questo caso c'è stato un incremento di chi ha scelto questa formula nel gestire il proprio patrimonio (+2,1%); infine, all'ultimo posto vi sono coloro che hanno acquistato una seconda casa vacanze (5,5%), dato che raggiunge il suo minimo storico, confermando il periodo di crisi che sta vivendo questo settore, in parte per l'inasprimento fiscale, ma anche per le difficoltà di ricollocare questo tipo di immobili (*graf. 2*).

Da un *focus* su coloro che hanno acquistato un'abitazione principale è emerso che i due requisiti che hanno pesato di più nella scelta dell'immobile comprato sono stati, come sempre, dimensioni (67,1%) e prezzo (51,4%). Seguono

GRAFICO 1
ACQUISTI EFFETTUATI
(val.%)



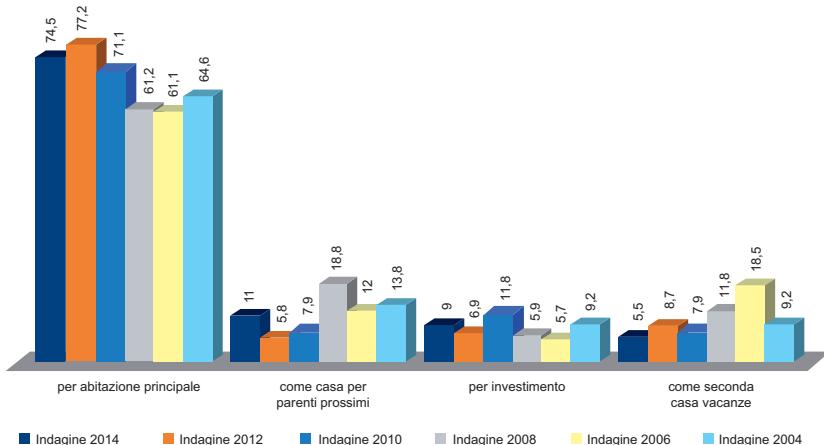
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEITecnoborsa

no, anche se con un notevole divario, vicinanza ai parenti (23,1%); vicinanza al luogo di lavoro (19,9%); caratteristiche costruttive orientate al risparmio energetico (18,1%); *comfort* e qualità delle rifiniture (16,7%); tranquillità della zona (7,9%); ubicazione in zona centrale (9,7%); vicinanza dei trasporti pubblici (9,3%); vicinanza ad aree verdi (8,3%). Tra gli aspetti che hanno influito meno vi sono: ubicazione in zona vicina alle principali vie di comunicazione (6,5%); facilità di parcheggio (5,6%); infine, a pari merito (5,1%), ubicazione in zona periferica e/o localizzazione in zona in fase di riqualificazione. Va sottolineato che, rispetto al biennio precedente, c'è stata

una maggiore attenzione verso le caratteristiche che mirano al risparmio energetico, infatti le famiglie che le hanno indicate tra i fattori determinanti nella scelta dell'immobile acquistato sono salite di circa il 12%.

Per quanto riguarda l'ubicazione del bene è emerso che l'80,7% degli acquirenti ha comprato un immobile nello stesso Comune in cui risiede. Dall'incrocio tra i motivi d'acquisto dell'abitazione e il luogo di residenza si è riscontrato che quasi il 90% di chi ha acquistato un'abitazione principale l'ha comprata all'interno del Comune di residenza; tale percentuale scende al 73,1% tra chi ha preso una casa per investimento e al

GRAFICO 2
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

65,6% tra coloro che hanno acquistato una seconda casa per parenti prossimi, mentre tutti coloro che hanno comprato una casa per le vacanze l'hanno scelta in un altro Comune.

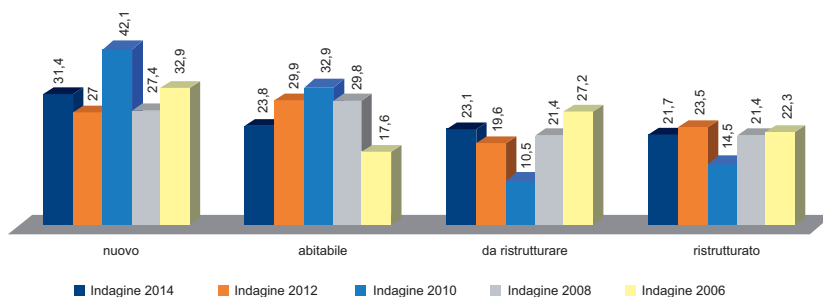
Dall'analisi delle caratteristiche degli immobili che sono stati acquistati nel biennio preso in esame è risultato che la situazione è rimasta quasi invariata rispetto a quella vista nel biennio 2012-2013. Infatti, il taglio più richiesto continua a essere il trilocale (42,8%); abbastanza rilevante anche la richiesta del bilocale (22,1%); seguono i quadrilocali e quelli con 5 e più vani, che sono richiesti rispettivamente dal 15,2% e dal 17,6% delle famiglie; bassa, invece, la richiesta di monolocali (2,4%).

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile non si riscontrano notevoli differenze, anche se emerge una leggera pre-

valenza degli immobili nuovi (31,4%) e abitabili (23,8%); per questi ultimi si registra un calo rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2012, mentre è cresciuta di 4,4 punti la percentuale di chi ha preferito gli immobili nuovi; quindi per entrambe le tipologie si registra un'inversione di tendenza rispetto al passato. Il 23,1% di coloro che hanno effettuato un acquisto ha preferito immobili da ristrutturare e il 21,7% ha acquistato un immobile già ristrutturato, continua quindi a salire la quota di coloro che scelgono case da ristrutturare e questo anche grazie agli incentivi fiscali che negli ultimi anni sono diventati sempre più convenienti e più agevoli per quanto concerne l'iter burocratico (graf. 3).

Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili, è emerso che come sempre la presenza di una terrazza/balcone assu-

GRAFICO 3
STATO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

me particolare valore (62,8%); seguono nelle preferenze degli acquirenti box e/o posto auto (53,4%), ascensore condominiale (51%), riscaldamento autonomo (44,5%), cantina e/o soffitta (40,7%). Le altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili sono: giardino condominiale (25,5%), giardino di pertinenza (24,8%), e, con un notevole divario, il servizio di portierato (7,9%). Si conferma che oltre il 90% degli intervistati è molto/abbastanza soddisfatto delle caratteristiche dell'immobile prese in esame: dimensione dell'abitazione, contesto della zona, dotazioni della casa e stato di conservazione dell'edificio (*graf. 4*). Spostando l'analisi sulle famiglie che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2012-2013 si è riscontrato che

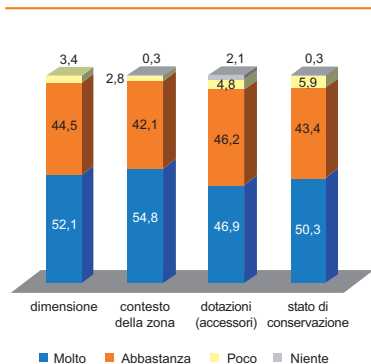
sono stati l'1,1% degli intervistati, affermandosi come il valore più basso mai rilevato dal 2004. Il dato, inferiore a quanto evidenziato per gli acquisti, si spiega con l'aumento di coloro che hanno preferito acquistare un'abitazione nuova e, quindi, non da un altro proprietario bensì direttamente da un costruttore o una cooperativa (*graf. 5*).

Dall'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che prevalentemente hanno venduto una casa coppie giovani (25-34 anni) oppure coppie mature (65-74 anni), benché spinti da motivazioni per certi versi opposte.

Le vendite avvenute hanno riguardato soprattutto le abitazioni principali (44,5%), essenzialmente per la necessità di trovare una casa più adatta alle esigenze del nu-

GRAFICO 4

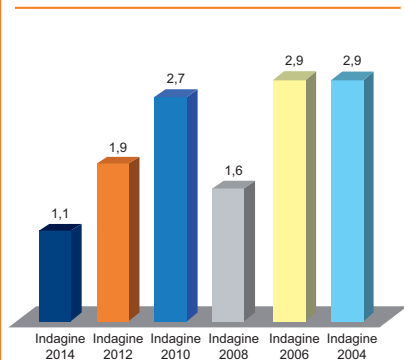
GRADO DI SODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEITecnoborsa

GRAFICO 5

VENDITE EFFETTUATE (val.%)



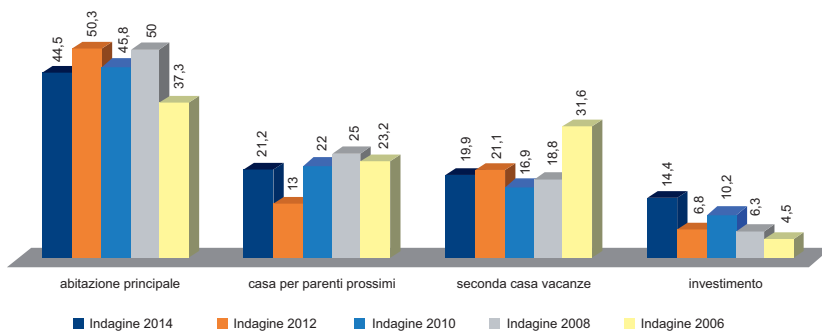
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEITecnoborsa

cleo familiare, seguite da quelle relative alle seconde case per parenti (21,1%); al terzo posto c'è chi ha venduto le seconde case vacanze (19,9%); infine, si trovano quelle per investimento (14,4%). È da evidenziare l'incremento nella vendita delle case destinate a parenti prossimi e per investimento, mentre è leggermente scesa la quota di chi ha ceduto una casa per le vacanze, diversamente da quanto riscontrato nella Indagine precedente, confermando le difficoltà di collocazione di questo genere di immobili prima accennate (*graf. 6*).

Le abitazioni principali sono state vendute perlopiù da coppie giovani senza figli o con figli piccoli e con età compresa fra i 25 e i 54 anni, mentre quelle destinate alle vacanze sono state cedute da nuclei familiari il cui capofamiglia ha più di 74 anni.

Per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni svolte da **Tecnoborsa** la motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione si riscontra essere il bisogno di liquidità (47,3%), valore decisamente in crescita e fattore molto indicativo della crisi del Paese; passa al secondo posto la sostituzione con un'altra abitazione principale (39%), valore in calo nelle ultime due rilevazioni. Inoltre, il 7,5% di chi ha ceduto un immobile nel biennio 2012-2013 lo ha fatto per acquistare un'altra abitazione al fine di investire la propria ricchezza, valore più alto mai registrato, e ciò è un segnale positivo in quanto dimostra che gli italiani ancora credono nel mattone come bene rifugio. A seguire, vi è chi ha venduto un immobile per acquistare un'abitazione per parenti prossimi (4,1%), chi per acquistare una seconda

GRAFICO 6
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO
(val.%)



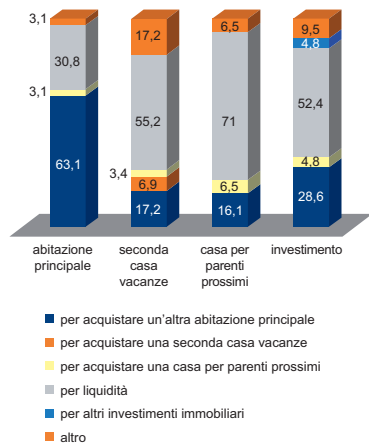
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

casa vacanze (1,4%), valore decisamente in calo rispetto al passato; infine, vi è un marginale 0,7% che ha dichiarato di aver venduto per fare altri investimenti finanziari (graf. 7).

**Per la prima volta
dall'inizio delle rilevazioni
la motivazione predominante
è il bisogno di liquidità**

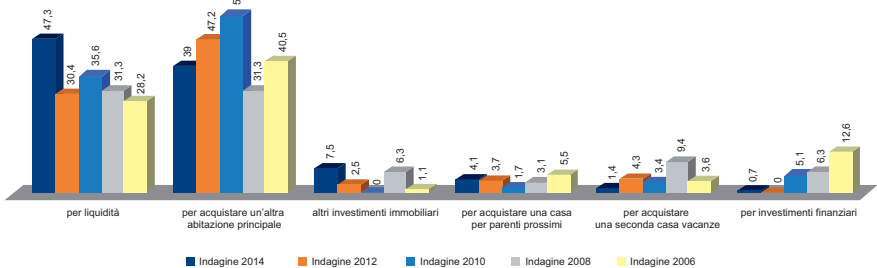
Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 63,1% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale lo hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale; invece, coloro che hanno ceduto altre tipologie di abitazione lo hanno fatto principalmente spinti dal bisogno di liquidità (graf. 8).

GRAFICO 8
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA E
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 7
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

2.2. Le locazioni effettuate

Andando ad analizzare il mercato delle locazioni, risulta che il 3,5% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio appena trascorso, dato in crescita rispetto all'Indagine precedente e che conferma quanto rilevato da altri osservatori del mercato. Come sempre le case sono prese in affitto prevalentemente da giovani e da dirigenti o quadri che si spostano per esigenze lavorative (*graf.9*). Anche spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che nel biennio 2012-2013 sono saliti coloro che hanno dato in locazione un bene (3,5%), anche se non si è ancora tornati ai valori riscontrati nelle Indagini antecedenti il 2012. Le case date in affitto provengono, soprattutto, da persone mature e con una buona si-

tuazione economica (imprenditori e liberi professionisti), (*graf.10*).

Pertanto, da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il mercato delle locazioni, per la seconda volta si registra un *gap* nullo tra domanda e offerta.

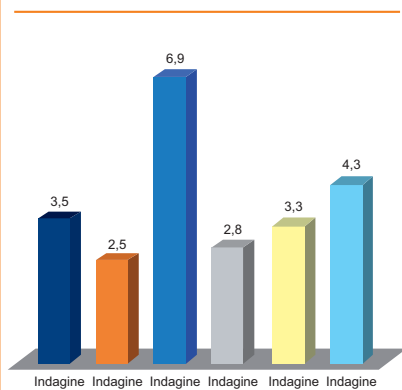
3. Il ricorso ai mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa, il 60% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore leggermente inferiore a quello riscontrato nell'Indagine 2012, ma indicativo del fatto che continua a diminuire la quota di chi accende un prestito per acquistare un immobile, come effetto della politica restrittiva messa in atto dalle banche.

Come per il biennio precedente, la richiesta di un mutuo si riscontra perlopiù tra le famiglie in cui l'età del capofamiglia è tra i 25 e i 54 anni, specie impie-

GRAFICO 9

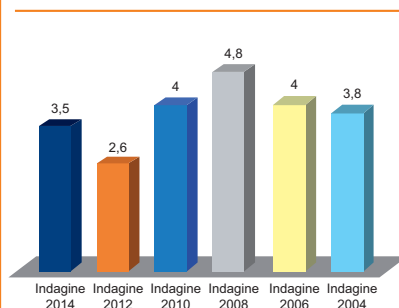
DOMANDA DI LOCAZIONE EFFETTUATA
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 10

OFFERTA DI LOCAZIONE EFFETTUATA
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

gati e operai (*graf. 11*).

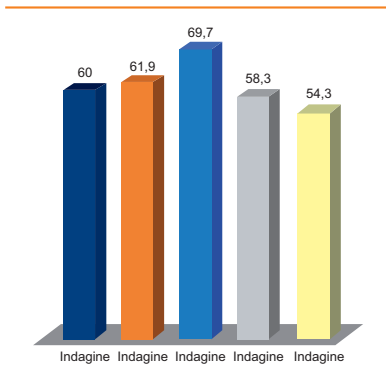
Prevalentemente, ricorrono ai mutui/finanziamenti il 67,6% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale e il 53,1% di coloro che hanno acquistato una seconda casa per parenti prossimi. Viceversa, risulta molto inferiore la richiesta di un prestito per una seconda casa vacanze (12,5%), o per investimento (34,6%). Quindi, come già riscontrato nell'Indagine 2012, le famiglie italiane sono disposte ad accendere un mutuo solo se strettamente necessario, per acquistare una casa in cui vivere loro o un proprio familiare, mentre acquistano una seconda casa da tenere a disposizione o da mettere a reddito solo se hanno una liquidità disponibile. Tuttavia, dal confronto tra le due rilevazio-

**È risultato che l'82,2%
si è recato presso
la propria banca**

ni è emerso che è scesa ulteriormente la quota di coloro che sono ricorsi a un mutuo per acquistare una casa per le vacanze (-26,9 punti percentuali), e quella di chi ha preso un'abitazione principale (-15,1 punti percentuali), (*graf. 12*). Quanto ai canali utilizzati per reperire il finanziamento, dalle risposte fornite dal campione intervistato è risultato che l'82,2% si è recato presso la propria banca, a dimostrazione di un elevatissimo grado di fidelizzazione del rapporto bancario; il 16,1% si è recato in un'altra banca e ben il 67,9% di costoro ha affermato che,

GRAFICO 11

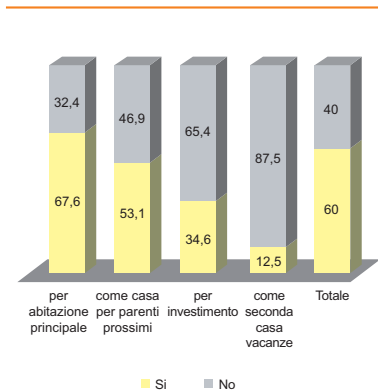
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO
A UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 12

PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI
UN IMMOBILE FACENDO RICORSO A UN MUTUO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

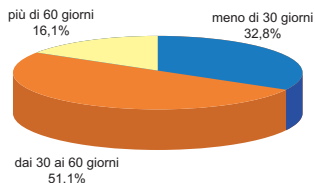
dopo l'ottenimento del mutuo, questa è diventata la propria banca; infine, solo l'1,7% si è rivolto ad altri canali specializzati (canali *on-line*, *broker*, finanziarie, ecc.). Da questi risultati si evince che quando si tratta di chiedere in prestito un certo ammontare di denaro gli italiani preferiscono rivolgersi agli istituti di credito, anche se a volte le offerte possono rivelarsi meno vantaggiose (*graf. 13*).

Per circa il 51,1% delle famiglie che hanno dichiarato di aver acceso un mutuo per acquistare un immobile gli istituti di credito hanno impiegato – dal momento della richiesta – dai 30 ai 60 giorni per la fase istruttoria del finanziamento; per il 32,8% hanno impiegato meno di 30 giorni e per un ulteriore 16,1% più di 60 giorni (*graf. 14*).

Da un'analisi della quota di mutuo acceso rispetto al prezzo del bene acquistato è emerso che il 3,1% dei richiedenti ha ottenuto un prestito che copre fino al 20% del costo del bene; il 12,8% dal 21% al 40%; il 26,2% dal 41% al 60%; il 15,2% dal 61% all'80% e solo il restante 2,8% ha preso un mutuo che copre oltre l'80% del prezzo pagato per l'immobile (*graf. 15*).

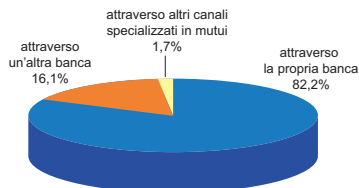
Il 75,3% delle famiglie che hanno acceso un mutuo negli ultimi due anni ha impegnato mediamente fino al 30% del proprio reddito annuo per il pagamento del-

GRAFICO 14
TEMPI DI EROGAZIONE
PER ACCENDERE UN MUTUO
(val.%)



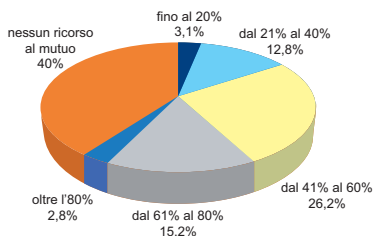
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 13
CANALI PRESCELTI
PER SOTTOSCRIVERE UN MUTUO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 15
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE
PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

le rate, il che denota una certa prudenza sia da parte dell'istituto che eroga il finanziamento⁴ sia da parte delle famiglie; il 19% ha impegnato per la rata dal 30% al 40% del proprio reddito; solo il 5,7% oltre il 40%. Rispetto all'Indagine

2012 è salita di circa 5 punti percentuali la quota di chi ha utilizzato più del 30% del reddito familiare per pagare il mutuo della propria abitazione, dato che conferma la stretta creditizia adottata dagli istituti di credito che non si è ancora allentata, nonostante le continue sollecitazioni effettuate da più parti per far ripartire il settore immobiliare (graf. 16).

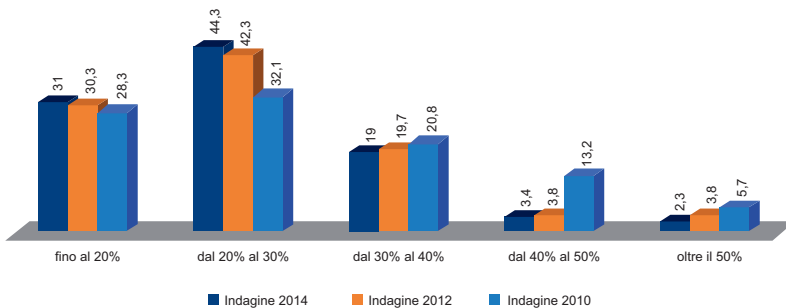
⁴ Cfr. "Rapporto immobiliare 2014 – Il settore residenziale", Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Abi, "Affordability Index", pag. 59: "L'indice di accessibilità viene calcolato utilizzando (...) il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata T e loan-to value LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: l'idea sottostante, ad un tempo semplice e ragionevole, è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata al 30% del reddito disponibile".

3.1. Le garanzie richieste

Dall'analisi delle garanzie richieste dagli istituti di credito a tutela del prestito erogato è emerso che nel 12,6% dei casi, oltre all'ipoteca sul bene acquistato, sono state richieste dalla banca una o più garanzie aggiuntive al fine di poter accedere al mutuo: un 22,7% delle famiglie ha dovuto fornire un'ulteriore garanzia ipotecando anche un secondo bene; un 40,9% è ricorso alla fidejussione bancaria di un terzo; infine, ben il 50% ha do-

GRAFICO 16

QUOTA DEL REDDITO DEL NUCLEO FAMILIARE UTILIZZATA PER PAGARE IL MUTUO (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa

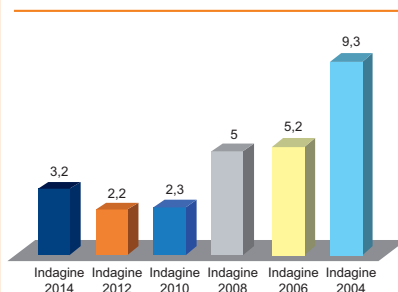
vuto sottoscrivere una polizza assicurativa a copertura di parte del capitale erogato (*graf.17*).

4. Le transazioni immobiliari previste⁵ nei prossimi due anni

4.1. Le compravendite previste

Prendendo in esame il solo comparto delle compravendite nel biennio 2014-2015, il 3,2% degli intervistati dichiara l'intenzione di comprare un'abitazione nel biennio in esame. Dalla comparazione con la precedente Indagine emerge un segnale positivo; infatti, se le aspettative non dovessero essere disattese, ci si potrebbe attendere una ripresa degli acquisti da parte delle famiglie (*graf.18*). Analizzando il profilo dei possibili futuri acquirenti è emerso che le figure più attive dovrebbero essere le coppie senza figli o con figli piccoli, il cui capofami-

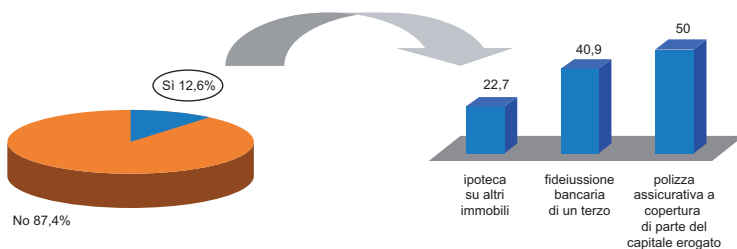
GRAFICO 18
ACQUISTI PREVISTI
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEITecnoborsa

⁵ È bene ricordare che, in qualsiasi indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo comportamento e può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame.

GRAFICO 17
GARANZIE AGGIUNTIVE RICHIESTE OLTRE ALL'IPOTECA SUL BENE ACQUISTATO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEITecnoborsa

glia ha un età compresa fra i 25 e i 44 anni, con un reddito medio-alto.

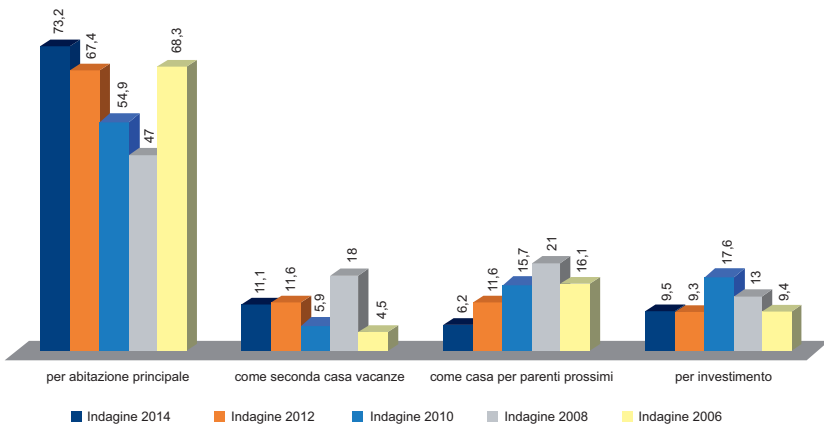
Se le aspettative non dovessero essere disattese ci si potrebbe attendere una ripresa degli acquisti da parte delle famiglie

Come sempre, chi pensa di farlo è spinto dall'esigenza di acquistare un'abitazione principale (73,2%), quindi, chi comprerà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per avere una casa propria o per migliorare le proprie condizioni

abitative. Al secondo posto, con un notevole divario, si trovano le motivazioni come seconda casa per le vacanze (11,6%), seguite da quelle di chi intende investire il proprio patrimonio (9,5%), e chi vuole acquistare per aiutare parenti prossimi (6,2%). Dal confronto delle ultime due Indagini emerge che cresce la quota di coloro che vorrebbero acquistare la prima casa (+5,8 punti percentuali), mentre diminuisce la percentuale di chi pensa di comprarne una per i parenti prossimi (-5,4 punti); per quanto concerne le altre due motivazioni la situazione rimane pressoché immutata (*graf. 19*).

Per quanto riguarda l'offerta futura, si riscontra che nel biennio 2014-2015 il 4,4%

GRAFICO 19
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, percentuale che cresce notevolmente raggiungendo il suo massimo dall'inizio delle rilevazioni (*graf.20*).

In questo caso si tratta soprattutto di *single* o di coppie giovani senza figli. La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di acquistare un'altra abitazione principale (47,1%); al secondo posto c'è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (28,8%); al terzo posto si trova chi intende vendere per fare altri investimenti immobiliari (15%); al quarto posto c'è chi pensa di cedere un'abitazione per acquistare una seconda casa per parenti prossimi (6,8%); al quinto posto, a parità di punteggio, c'è chi ha intenzione di vendere per fare investimenti finanziari e/o per acquistare una casa vacanze (1,1%) e i valori bassi rilevati per queste ultime due motivazioni sono dovuti, molto probabilmente, nel primo

caso al basso rendimento dei titoli di Stato e all'incertezza dei mercati azionari e, nel secondo caso, all'incremento delle tasse sulle seconde case.

In base al confronto con l'Indagine precedente è salita la quota di chi intende

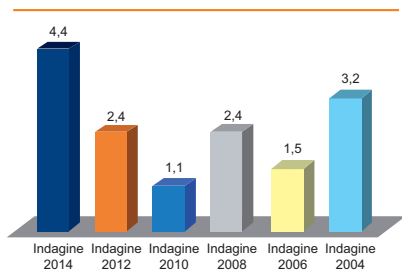
**Per la prima volta
la domanda di locazione
si posiziona
su livelli analoghi
a quelli di acquisto**

vendere per acquistare un'altra abitazione principale (+5,9 punti percentuali), e/o per fare altri investimenti immobiliari (+5,2 punti percentuali); viceversa, scende la percentuale di chi pensa di vendere per bisogno di liquidità (-2,6 punti), e questo è sicuramente un segnale positivo (*graf. 21*).

4.2. Le locazioni previste

Andando a vedere il mercato delle locazioni, è risultato che il 2% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile nel prossimo biennio e le figure più attive dovrebbero essere *single* o coppie giovani, con età compresa tra i 25 e i 34 anni (*graf.22*). Un dato molto più alto rispetto alle indagini precedenti e che, seppure su valori sempre piuttosto contenuti, sembra evidenziare una leggera tendenza al cambiamento di stile abitativo da parte degli italiani: per la prima volta, infatti, la domanda di locazione si posiziona su livelli analoghi a quelli di acquisto.

GRAFICO 20
VENDITE PREVISTE
(val.%)

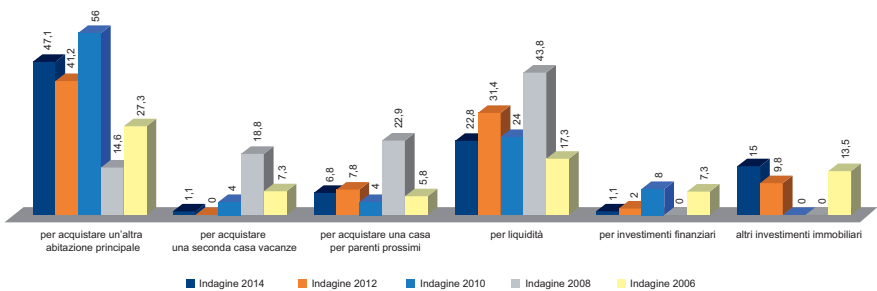


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

Spostandosi sul lato dell'offerta, è emerso che il 2,9% degli intervistati pensa di concedere in locazione un bene nel biennio 2014-2015 e, come per la domanda, il va-

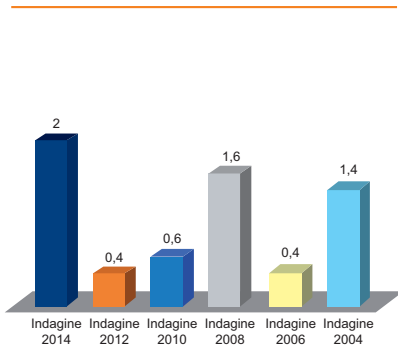
lore è decisamente superiore a quello rilevato nelle Indagini precedenti (*graf.23*), anche come effetto dell'aggravio di imposizione fiscale sulle case sfitte.

GRAFICO 21
PRINCIPALI MOTIVI DIVENDITA
(val.%)



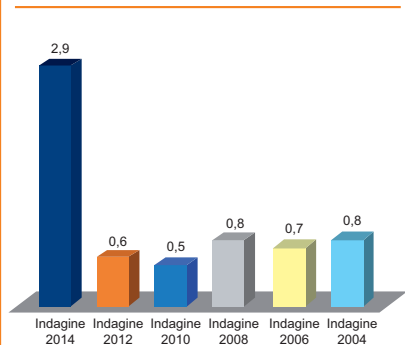
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 22
DOMANDA DI LOCAZIONI PREVISTE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 23
OFFERTA DI LOCAZIONI PREVISTE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

Andando ad analizzare il profilo socio-demografico si riscontra che le case verranno offerte in locazione prevalentemente da persone con una discreta situazione economica che vedono nella gestione locativa una buona forma di investimento.

5. Conclusioni

Dopo anni in cui si continuava a registrare un calo della quota di coloro che dichiaravano di aver acquistato un'abitazione nel biennio antecedente le Indagini, per la prima volta la situazione appare stabile; infatti, la differenza tra la percentuale rilevata nell'Indagine 2014 e quella del 2012 è nulla e questo appare un primo segnale positivo per il mercato immobiliare, anche se non si può certo affermare che si sia ancora usciti dalla crisi che lo ha caratterizzato negli ultimi anni.

Entrando nello specifico, diminuisce la quota di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale e una seconda casa vacanze, mentre sale quella di chi ha preso una casa per parenti prossimi o per investimento. Questa volta le case più acquistate sono state quelle nuove, che sono in crescita rispetto alla rilevazione precedente insieme a quelle da ristrutturare; viceversa, è in calo la richiesta di quelle abitabili o già ristrutturate. Tuttavia, fatta eccezione per le nuove abitazioni, per le altre tipologie si sono registrati valori molto simili; inoltre, permane alto il grado di soddisfazione delle famiglie nei confronti dell'immobile acquistato.

Per quanto concerne l'offerta, continua a scendere la quota di famiglie che

hanno venduto, portando il *gap* tra domanda e offerta a 1,3 punti percentuali e questo risultato è perfettamente in linea con l'incremento dell'acquisto di abitazioni nuove che vengono vendute direttamente dai costruttori.

Le abitazioni più vendute continuano a essere le prime case che vengono cedute prevalentemente per acquistare un'altra abitazione principale oppure per bisogno di liquidità; a seguire, ci sono coloro che hanno venduto una casa destinata a parenti prossimi, la seconda casa vacanze e, infine, le abitazioni acquistate precedentemente per investimento – la motivazione principale che ha portato a fare queste scelte è stata il bisogno di liquidità.

Per le locazioni la domanda e l'offerta per la seconda volta consecutiva continuano a essere allineate ed entrambe hanno fatto registrare un incremento di circa un punto percentuale rispetto all'Indagine 2012, a ribadire l'andamento positivo del settore locativo.

Anche l'Indagine **Tecnoborsa** 2014 conferma un generale rallentamento dell'accesso al finanziamento da parte delle famiglie italiane, soprattutto per l'acquisto delle seconde case per le vacanze o per l'abitazione principale; questo sta a indicare che la stretta creditizia non si è ancora allentata e, a conferma di ciò, sta il fatto che a una quota rilevante delle persone che hanno acceso un mutuo è stata chiesta una garanzia aggiuntiva oltre all'ipoteca sul bene acquistato.

Un dato significativo è il fatto che circa il 44% delle famiglie ha acceso un prestito che copre oltre il 40% del prezzo pa-

gato per l'immobile; tuttavia, la quota di reddito familiare impiegata per il pagamento delle rate, nel 75% dei casi, non supera il 30% del *budget* annuo. La stragrande maggioranza di chi ha acceso un mutuo si è rivolto alla propria banca di fiducia, mentre una percentuale poco significativa ha utilizzato altri canali.

Per quanto riguarda le compravendite immobiliari previste nel biennio 2014-2015 è emerso che, rispetto a quanto riscontrato nel biennio precedente, è salita la percentuale di coloro che pensano di acquistare una casa, quindi si dovrebbe consolidare anche per il prossimo biennio l'andamento positivo degli acquisti. Come per chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale; al secondo posto, con un notevole divario, si trova la motivazione come seconda casa per le vacanze, seguita da quella per investimento; infine, vi è chi pensa di acquistare per parenti prossimi.

Anche per quanto riguarda le offerte future emerge che, se le intenzioni dovessero venir confermate, dovrebbe aumentare il numero delle famiglie che immetterà immobili sul mercato, portando il *gap* tra domanda e offerta a un valore pari a -1,2 punti percentuali.

La motivazione predominante che induce alla vendita di un'abitazione dovrebbe essere, al contrario di quanto visto per il biennio appena trascorso, l'esigenza di acquistare un'altra abitazione principale, mentre al secondo posto vi è chi pensa di vendere per bisogno di liquidità.

Mettendo a confronto le transazioni avvenute con quelle previste emerge che, se le intenzioni dovessero trasformarsi in azioni reali, sia la domanda che l'offerta dovrebbero aumentare, anche se con valori diversi; infatti, le prime potrebbero salire di 0,8 punti percentuali e le seconde di 3,3. Situazione completamente diversa si avrebbe per il mercato delle locazioni dove ci si dovrebbe aspettare un rallentamento. •

**Per le locazioni
la domanda e l'offerta
per la seconda
volta consecutiva
continuano a essere
allineate**

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: nord ovest, nord est, centro, sud e isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi.

Metodo di contatto sistema Cati (computer assisted telephone interview).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste dal 28 gennaio al 10 febbraio 2014.

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2014: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE IL CONDOMINIO

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

La vita condominiale
dopo la recente riforma tra
partecipazione, aggiornamento
e grado di soddisfazione

Museo di Roma a
Palazzo Braschi, Roma.
Cosimo Morelli, 1732-1812



1. Introduzione

Da un anno a questa parte i condomini italiani sono al centro dell'attenzione dopo l'entrata in vigore della nuova riforma e **Tecnoborsa** nei *QEI* ha già trattato questo tema¹ e lo affronta nuovamente nel presente capitolo e anche nel presente numero, grazie ai contributi di Confedilizia². La sezione dell'Indagine 2014 che riguarda le famiglie italiane e il proprio condominio è stata incentrata sull'assemblea come organo principe delle decisioni condominiali e sull'amministratore del condominio come figura centrale e garante della buona conduzione amministrativa, e non solo, dello stabile a lui affidato.

Infatti, una delle peculiarità del nostro Paese consiste nel fatto che gran parte della popolazione vive in un condominio e il fenomeno è particolarmente significativo per i principali centri urbani dove si è diffuso soprattutto negli ultimi anni a seguito delle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico. Un passaggio che si è rivelato delicato, specie in questo periodo di crisi, poiché ex inquilini, ora diventati condomini, si trovano ad affrontare spese condominiali straordinarie spesso dettate da adeguamenti di legge come la certificazione energetica o le norme sulla sicurezza de-

gli impianti. Inoltre, quasi a corollario della riforma, e sempre nell'ottica di snellire le procedure che regolano la vita condominiale, il legislatore con il "*decreto del fare*" ha reintrodotto, dal 21 settembre 2013, l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione nelle eventuali controversie; i punti di forza della mediazione consistono fondamentalmente nei tempi (oltretutto nei costi), poiché il procedimento non può superare i tre mesi, ed è quindi un importante strumento per favorire l'accordo nei condomini.

La riforma deve ancora entrare nella cultura generale

In definitiva, la riforma ha inteso garantire il buon andamento dei condomini, a tutela delle famiglie, obbligando l'amministratore a una maggiore competenza e trasparenza. Infatti, maggiori oneri ricadono ora sulla figura dell'amministratore: dall'obbligo della raccolta dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare alla verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e della salvaguardia degli stessi; dall'obbligo di perseguire le morosità pena la decadenza del proprio incarico fino alla responsabilità penale nel caso di omessa vigilanza e/o intervento, etc.

Certamente la riforma deve ancora entrare nella cultura generale e la sua applicazione deve trovare ancora quel pieno compimento il che consentirà anche di apportare migliorie future.

¹ Cfr. "*QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di Tecnoborsa*", N. 18, Gennaio/Giugno 2013, Cap. III.

² Cfr. "*QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di Tecnoborsa*", N. 20, Gennaio/Giugno 2014, Cap. I.

2. Condominio e assemblee condominiali

Circa il 40% delle famiglie italiane vive in abitazioni facenti parte di un condominio e si tratta, dunque, di una realtà molto diffusa sul nostro territorio (*graf. 1*); in particolare, decisamente sopra tale media spiccano il Friuli Venezia Giulia,

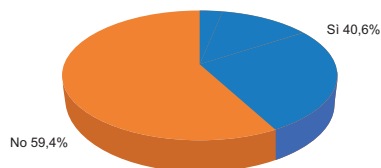
la Liguria, il Lazio e la Basilicata, mentre Val d'Aosta e Veneto sono le regioni in cui il fenomeno è meno rilevante.

L'organo preposto per tutte le decisioni condominiali è l'assemblea di condominio che di solito si riunisce una volta l'anno per l'approvazione del bilancio ma può essere convocata più volte, eventualmente anche in seduta straordinaria; a tal proposito risulta prevalente la singola convocazione nel 41,1% dei condomini, il 30,4% nel caso di doppia convocazione e il 28,5% per i casi più frequenti (*graf. 2*). Quanto a frequenza spicca il Centro-Sud, la Sicilia *in primis*, come numero di convocazioni.

Anche la partecipazione dei condomini risulta assidua per oltre il 50% delle famiglie intervistate, ma c'è circa un quarto che frequenta sporadicamente e un ulteriore quarto che si segnala per assenza (*graf. 3*).

GRAFICO 1

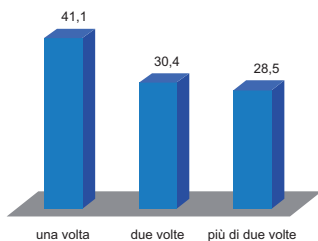
FAMIGLIE RESIDENTI IN CONDOMINIO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 2

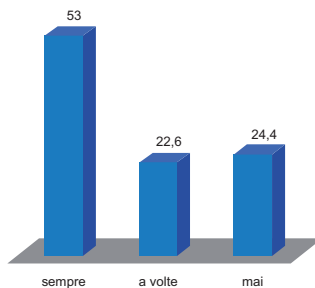
CONVOCAZIONI
ASSEMBLEE CONDOMINIALI
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 3

PARTECIPAZIONE
ASSEMBLEE CONDOMINIALI
(val.%)



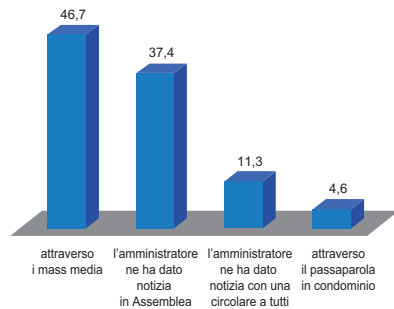
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

3. La riforma del condominio

Il 18 giugno 2013 è entrata in vigore la nuova riforma del condominio e, a circa un anno di distanza, solo il 48,9% delle famiglie ha dichiarato di conoscerla. Tuttavia, i più informati risultano averne avuto notizia dagli organi d'informazione (46,7%), oppure da fonti condominiali: il 34,7% in assemblea, l'11,3% tramite circolare dell'amministratore e il restante 4,6% attraverso il passaparola tra condomini (*graf. 4*).

Molto interessante è il dato sull'applicazione di alcune norme in ambito condominiale: il 54,1% ne dichiara il loro recepimento, ma a fronte di un 25,1% di

GRAFICO 4
CANALI DI INFORMAZIONE
SULLA RIFORMA CONDOMINIALE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**



Museo Nazionale di Palazzo Venezia, Roma.
Attribuito a Leon Battista Alberti o Francesco del Borgo, 1455-67

sinformato e di un 20,8% che ne denuncia il mancato recepimento (*graf. 5*). Sotto il profilo geografico le regioni più sollecitate sono state la Liguria, la Toscana e il Lazio, decisamente sopra la media.

4. L'amministratore e l'andamento del condominio

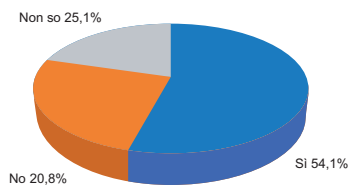
Le famiglie residenti in condomini curati da un amministratore per un 78% si dichiarano molto o abbastanza soddisfatte di chi le gestisce e, in definitiva, solo un 7% è totalmente insoddisfatto (*graf. 6*). Calabria e Molise risultano le due regioni in cui il grado di soddisfazione è decisamente elevato.

Da un *focus* sul 22% di coloro che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti dell'amministratore è emerso che è nella gestione dei servizi ordinari che si gioca buona parte del consenso (57,3%), unitamente alla scarsa attenzione verso le problematiche dei singoli condomini (52,1%); inoltre, la qualità della gestione amministrativa influisce negativa-

mente per un 34,8% e, infine, pesa per un 23,7% il costo dell'amministrazione stessa (*graf. 7*). A causa di ciò il 61,4%

GRAFICO 5

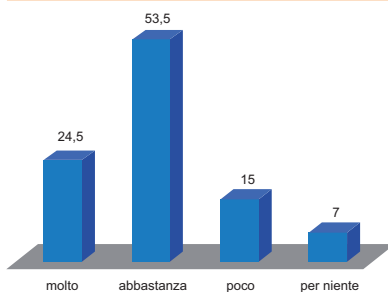
ADOZIONE DELLE NUOVE NORME ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 6

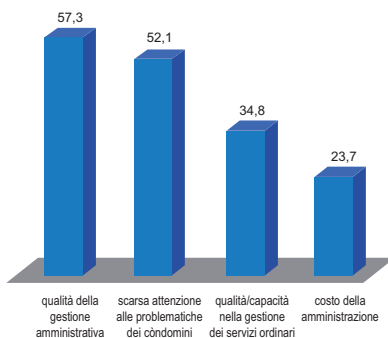
GRADO DI SODDISFAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRATORE (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 7

MOTIVI DI INSODDISFAZIONE VERSO L'AMMINISTRATORE (val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

degli insoddisfatti vorrebbe sostituire l'attuale amministratore del proprio condominio, contro un 20,2% di indecisi e un 18,4% di contrari malgrado tutto. Complessivamente, gli intervistati affermano per un 75,6% che nel proprio condominio non vi sono contenziosi in corso, mentre il 16,4% afferma di sì e un 8% lo ignora. Questo non deve trarre in inganno per quanto riguarda la pace condominiale, poiché il presente dato si riferisce a cause che coinvolgono esclusivamente l'intero condominio. Ciò non toglie che risulta pur sempre una certa litigiosità tra condomini.

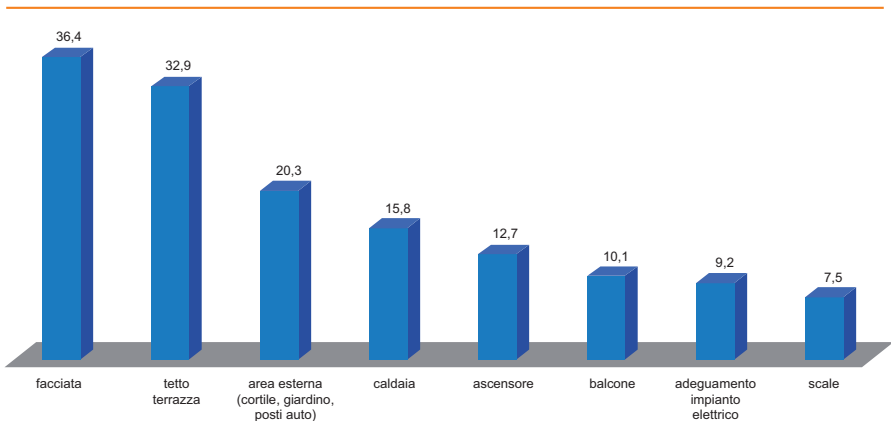
**È nella gestione
dei servizi ordinari che si gioca
buona parte del consenso**

5. Ristrutturazione e sicurezza nei condomini

E' stato chiesto alle famiglie intervistate se il proprio condominio, nel triennio 2011-2013, ha provveduto a effettuare lavori di ristrutturazione ed è risultato che ben il 35,6% ha effettivamente eseguito tali opere che, in particolare, hanno riguardato la facciata (36,4%), il tetto/terrazza (32,9%), le aree esterne (20,3%) e la caldaia del riscaldamento centralizzato (15,8%); seguono in misura minore ascensore, balconi, impianto elettrico e scale (graf. 8).

Probabilmente favorite dal protrarsi delle agevolazioni fiscali, anche a livello previsionale un 20,3% di famiglie dichiara l'intenzione di avere in programma di eseguire ristrutturazioni nel proprio edi-

GRAFICO 8
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI CONDOMINIALI EFFETTUATI
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

ficio nel prossimo triennio e anche qui la facciata prevale al 53,3%, seguita con notevole divario dalle aree esterne al 18,1%, dalle scale al 13,8% e dai balconi a pari merito con tetti/tezzazze al 12,8%; più marginali risultano caldaia, ascensore e impianto elettrico (*graf. 9*).

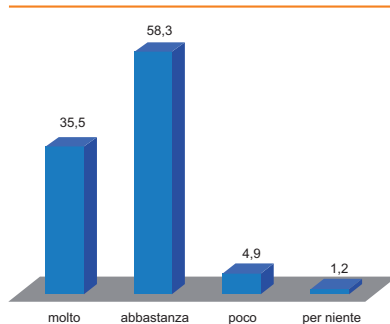
La partecipazione alla vita condominiale delle famiglie è piuttosto attiva

Alla domanda circa l'adeguamento del condominio in materia di sicurezza degli impianti gli intervistati hanno risposto affermativamente al 93,8%, un dato elevato e, quindi, molto confortante grazie alla normativa vigente (*graf. 10*).

Infine, quanto ai più attuali dispositivi di sicurezza, tra i quali è stata scelta la vi-

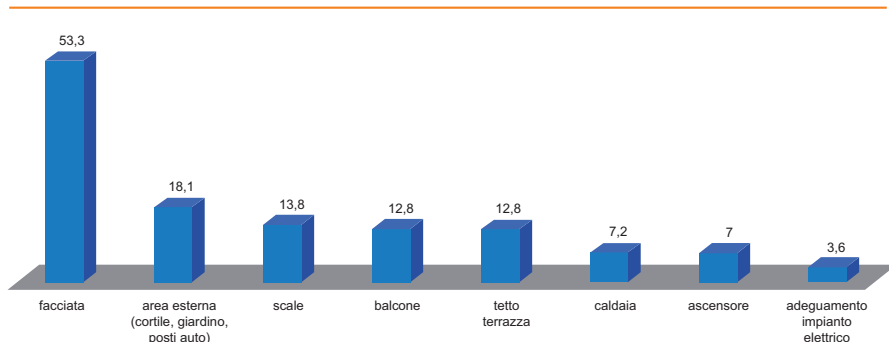
deosorveglianza, solo un 10,4% dei condomini risulta attualmente protetto con un 1,4% di intenzione circa l'instal-

GRAFICO 10
ADEGUAMENTO SICUREZZA
IMPIANTI CONDOMINIALI
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 9
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI CONDOMINIALI PREVISTI
(val.%)



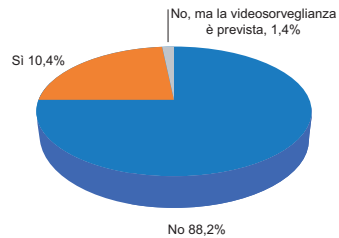
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

lazione futura (*graf. 11*). Le regioni più sensibili a questo dispositivo sono risultate il Trentino Alto Adige, la Sicilia, la Campania e il Lazio con la Toscana.

6. Conclusioni

La partecipazione alla vita condominiale delle famiglie italiane risulta piuttosto attiva: nel 2013 più della metà si è riunita in assemblea due o più volte e solitamente oltre il 70% partecipa alle stesse; tuttavia, nei confronti della recente riforma solo poco meno della metà risulta informata e, fatto ancora più particolare, molte ne sono venute a conoscenza attraverso gli organi di informazione piuttosto che

GRAFICO 11
VIDEOSORVEGLIANZA
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**



Musei Capitolini - Palazzo Nuovo, Roma
Michelangelo Buonarroti, Girolamo e Carlo Rainaldi, 1603-55



*Museo del Made in Italy - Palazzo della Civiltà Italiana, Roma.
Giovanni Guerrini, Ernesto Lapadula e Mario Romano 1938-40*

dai canali interni al condominio. Quanto all'adozione delle nuove norme, oltre la metà risponde affermativamente. Per quanto riguarda più da vicino la figura dell'amministratore, mediamente questi registra un certo grado di soddisfazione il che significa che, malgrado le ricorrenti lamentele, i condomini sono abbastanza contenti di come è gestito il proprio stabile; tuttavia gli scontenti, oltre alla gestione scadente, spesso lamentano una scarsa attenzione verso le proprie problematiche, mentre solo un quarto scarso denuncia un elevato costo dell'amministrazione.

**Mediamente
si registra un certo grado
di soddisfazione
il che significa che
malgrado le ricorrenti
lamentele i condomini
sono abbastanza contenti
di come è gestito
il proprio stabile**

La presente Indagine, inoltre, mette in luce un discreto tasso di vertenze condominiali vere e proprie, da non confondersi con quelle tra singoli condomini. È tuttavia preoccupante la crescita dei condomini che non pagano le rate delle spese comuni, probabilmente a causa della crisi attuale. Infatti, è in deciso aumento la quota di condomini morosi: uno su 4 non paga le rate del condominio e se nel 2009 i condòmini inadempienti in Italia erano il 20%, oggi tale percentua-

le è salita al 25%, come dichiarato, a maggio 2014, dall'Associazione Nazionale Amministratori di Immobili. Un fenomeno presente soprattutto nelle grandi città, in particolare a Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova, e non solo nei quartieri popolari.

Di contro, sul fronte delle ristrutturazioni, dunque delle spese straordinarie, un'elevata percentuale di condominii ha effettuato, nel triennio appena trascorso, rifacimenti di facciate, tetti/terrazzi e/o aree comuni e oltre il 20% prevede di farne nel triennio 2014-2016. Infine, benché prevista dalla riforma e dagli incentivi fiscali, solo un 10% dei condominii si è protetto finora con dispositivi di videosorveglianza, probabilmente a vantaggio di dispositivi di sicurezza nei singoli appartamenti. •

Nota metodologica

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: nord ovest, nord est, centro, sud e isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi.

Metodo di contatto sistema Cati (*computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste dal 28 gennaio al 10 febbraio 2014.

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► QEI N° 19 - 2013

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus Lazio*

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

► **QEI N° 14 - 2010**

Evoluzione Dottrina Estimativa

Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione

ABI

Qualità Certificata

Borsa Immobiliare Roma - BIR

Indagine Tecnoborsa 2010

Mutui

Manutenzione Urbana

Sviluppo in Qualità

► **QEI N° 13 - 2010**

Indagine Tecnoborsa 2010

Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio

Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi

Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo

Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework

Linee Guida strutturali

► **QEI N° 12 - 2009**

Banca d'Italia e Tecnoborsa

Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

► **QEI N° 11 - 2009**

Forum Unece Wpla Rem

Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009

Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico

Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari

Borsa Immobiliare di Bari

► **QEI N° 10 - 2008**

La Borsa Immobiliare Italiana

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008

Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane

Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti

Studi e Professione

► **QEI N. 9 - 2008**

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni previste

Finanziaria 2008

Norme sulla casa

Banca d'Italia

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

***Tecnoborsa Observer del Working Party
on Land Administration dell'Unece***

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

Borsa Immobiliare Italiana

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa

La casa dei desideri

Banca d'Italia

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:

Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale

sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

Atti del Secondo Forum Europeo

sull'Economia Immobiliare

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

The Second European Real Estate Forum

Proceedings

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N. 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari

per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca

e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

Financing & Market Infrastructure

Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa

Il patrimonio immobiliare
e delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali

La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

Speciale Summit Roma 2002

Terra per lo Sviluppo:

**Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Rome Summit 2002 Special

Land for Development:

***The First European Real
Estate Summit Proceedings***

► **QEI N. 0 - 2003**

Esecuzioni Immobiliari

Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare

Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare



*Museo Nazionale Romano - Palazzo Altemps, Roma.
Melozzo da Forlì, 1477*

Finito di stampare
Giugno 2014



Per lo Sviluppo e la Regolazione
dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it