



**25-26-27 NOVEMBRE 2019 CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:  
STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE –  
TECNOBORSA**

**INDAGINE TECNOBORSA 2019 – LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:  
TRANSAZIONI E MUTUI**

**COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Affitti sempre più cari dopo i mesi estivi – Idealista
- Nel 2018 in Italia sono stati emessi ben 56.140 sfratti – Solo Affitti
- Prezzi alla produzione dell'industria e delle costruzioni – Istat

**MUTUI**

- Rapporto Mensile: Ottobre 2019 – Abi
- Nuovo massimo mutui attivi circolanti – Kiron
- Mutui, con i tassi ai minimi cresce l'importo medio richiesto – MutuiOnline

**NEWS**

- Produzione nelle costruzioni – Istat
- Indicatori dei permessi di costruire – Istat
- Real Estate Forum – Coima
- Sistemi di incentivazione per la riqualificazione energetica degli edifici – Ance

## **CORSO DI FORMAZIONE TEORICO-PRATICA:**

### **STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE A LIVELLO INTERNAZIONALE E NAZIONALE**

Il Corso si terrà il 25, 26 e 27 Novembre 2019 presso Tecnoborsa

Viale delle Terme di Caracalla 69/71 Roma

Il Modulo d'iscrizione e il Programma sono disponibili sul sito Tecnoborsa:

<http://www.tecnoborsa.com/corso-di-formazione-25-11-2019>

Per ulteriori informazioni scrivere a [formazione@tecnoborsa.com](mailto:formazione@tecnoborsa.com)

## **INDAGINE TECNOBORSA 2019**

### **LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE:**

#### **TRANSAZIONI E MUTUI**

Anche nell'Indagine 2019 sono state analizzate le transazioni effettuate dalle famiglie residenti a Roma nel biennio 2017-2018 e quelle previste in quello successivo, continuando a indagare sulle motivazioni che spingono una famiglia a vendere e/o acquistare un'abitazione e il ricorso ai mutui da parte di coloro che hanno comprato un immobile.

<http://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2019-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-transazioni-mutui>

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **AFFITTI SEMPRE PIÙ CARI DOPO I MESI ESTIVI – IDEALISTA**

Salgono i canoni d'affitto nel III trimestre con un incremento pari all'1,5% nel nostro Paese, per una media di 9,7 euro/m<sup>2</sup>. A dirlo è l'ultimo indice dei prezzi che rileva un sensibile incremento del 5,9% su base annuale. I mesi estivi sono stati caratterizzati da forti fluttuazioni dei prezzi nelle zone più orientate agli affitti stagionali ma, come afferma da tempo Idealista, il mercato degli affitti è qui per restare e la domanda continua a crescere, soprattutto nei grandi mercati che sono la forza trainante per l'occupazione, ma anche nelle destinazioni turistiche dove si registrano forti oscillazioni di prezzo influenzate dagli affitti brevi o stagionali. Per contenere i prezzi in uno scenario di domanda crescente la soluzione è promuovere politiche che favoriscano la comparsa di un nuovo prodotto sul mercato e rendano l'affitto più sostenibile per i salari degli italiani. Sono 14 le Regioni italiane su 20 ad archiviare il trimestre estivo in terreno positivo, con gli incrementi più marcati in Calabria (11,8%), Valle d'Aosta (6,5%), Campania (6,3%) e Puglia (6%). Sul fronte dei ribassi si segnalano Sardegna (-13,5%) e Basilicata (-6,7%) ma è di una certa entità anche il decremento in Veneto (-2%); inoltre, correzioni a ribasso sotto l'1% per Lazio, Molise e Abruzzo. Parlando di prezzi, la Lombardia è la Regione più cara con 13,6 euro/m<sup>2</sup> mensili, seguono Lazio e Toscana con 11,5 euro e 11,4 euro/m<sup>2</sup>. Dall'altro lato i prezzi di richiesta più bassi si trovano in Molise con 5,7 euro/m<sup>2</sup> e in Sicilia, con 6 euro/m<sup>2</sup>. A livello di aree provinciali il mercato degli affitti è soggetto a forti fluttuazioni di prezzo, con una netta prevalenza di segni positivi, che interessano 80 delle 106 macroaree monitorate e Trieste, Savona e Rovigo sono rimaste invariate. Dopo i mesi estivi le variazioni più marcate incidono nelle zone dove le locazioni stagionali inducono i proprietari a elevare le loro richieste oltre i consueti valori di mercato

come Ravenna (29,5%), Sassari (23,1%) e Oristano (18,7%), ma anche in Provincia di Crotone (15,3%) e Lecce (14,2%) gli aumenti sono a due cifre. Per quanto riguarda i Comuni capoluoghi il 60% di essi segna un aumento delle richieste da parte dei proprietari con incrementi maggiori a Cesena (12,4%), Bolzano (11,5%) e Aosta (10,1%); all'opposto, sono Urbino (-19,7%), Cagliari (-10,1%) e Caltanissetta (-8,1%) a segnare i cali maggiori. Osservando i grandi mercati Napoli (6,9%), guida il trend rialzista davanti a Verona (4,8%), Firenze (2,6%) e Bologna (1,9%). Dopo i mesi estivi le locazioni segnano leggeri progressi per Venezia (0,2%), mentre Milano e Torino rimangono stabili; ancora contrazioni invece per Genova (-0,2%) e Roma (-1%) e i grandi centri del Sud Italia, come Palermo (-2,1%) e Bari (-4,8%). Milano è prima nella classifica dei 106 Capoluoghi italiani per quanto riguarda il prezzo della locazione per una richiesta che si attesta ora a 19 euro/m<sup>2</sup> di media mensili; alle spalle del capoluogo meneghino ci sono Venezia (16 euro/m<sup>2</sup>) e Firenze (15,9 euro/m<sup>2</sup>), che precedono Bologna (13,3 euro/m<sup>2</sup>), Bolzano (13,2 euro/m<sup>2</sup>) e Roma (13,1 euro/m<sup>2</sup>). I canoni più bassi d'Italia si trovano a Caltanissetta (3,8 euro/m<sup>2</sup>), che precede Reggio Calabria con Agrigento e Cosenza, a 4,3 euro/m<sup>2</sup> mensili.

#### **NEL 2018 IN ITALIA SONO STATI EMESSI BEN 56.140 SFRATTI – SOLO AFFITTI**

Roma si conferma capitale anche per il numero di sfratti emessi ogni giorno: una media quotidiana di oltre 16 nuovi provvedimenti nel 2018, per un totale di 6.113 nell'anno. I numeri, rielaborati su dati del Ministero degli Interni, evidenziano un problema che si pone a livello nazionale. I numeri rendono bene l'idea del problema a livello provinciale, ma anche italiano; infatti, non sono da meno le altre grandi città come Napoli, seconda con una media di 9,6 sfratti al giorno (3.502 in un anno), e Torino con 9,5 al giorno (3.468 nell'anno). Va un po' meno peggio a Milano, con 7 nuovi sfratti al giorno (2.566) e Bari (4,6 al giorno e 1.693 l'anno), che precede di poco Palermo (4,1 e 1.510 l'anno). Più di 3 provvedimenti al giorno sono stati emessi nelle Province di Varese (1.207 in tutto il 2018) e Caserta (1.181) che, pur essendo meno popolate, provano una maggiore frequenza del fenomeno. Il numero di nuovi sfratti emessi si riduce di intensità nelle Province di Sondrio, Agrigento, Rimini, Venezia, Benevento, Caltanissetta, Catanzaro e Belluno, dove è stata riscontrata la media di 1 nuovo sfratto a settimana. I dati destano non poca preoccupazione: guardando i numeri assoluti si evince che in Lombardia nel 2018 sono stati emessi 24 nuovi sfratti al giorno, quasi 20 nel Lazio e 16,5 in Campania (6.029). Numeri a doppia cifra sono stati rilevati anche in Piemonte, dove i nuovi provvedimenti emessi quotidianamente sono stati 15,4 ma la situazione non è tranquilla neppure in Puglia (12,7), Emilia-Romagna (11,4) e Toscana (10,5). Tra le Regioni dove sono più frequenti i casi di sfratto per morosità si trovano sicuramente quelle più popolate come Lombardia e Lazio, andando a colpire anche le altre principali Regioni da Nord a Sud. Il problema insolvenza è anche una delle ragioni per cui molti proprietari oggi valutano sempre più frequentemente l'alternativa dell'affitto breve.

#### **PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA E DELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

A settembre 2019 si stima un aumento congiunturale dello 0,1% dell'indice dei prezzi alla produzione dell'industria, con una diminuzione tendenziale dell'1,7%. Sul mercato interno i prezzi

alla produzione dell'industria aumentano dello 0,1% rispetto al mese precedente e diminuiscono del 2,4% rispetto a settembre 2018. Al netto del comparto energetico la variazione congiunturale è nulla, quella tendenziale evidenzia un incremento pari a +0,4%. Sul mercato estero i prezzi alla produzione dell'industria fanno registrare la stessa variazione positiva sia rispetto al mese precedente sia a livello tendenziale (+0,3%), sintesi di variazioni positive in entrambe le aree di riferimento. Nel trimestre luglio-settembre 2019 si stima una flessione congiunturale dei prezzi alla produzione dell'industria pari a -0,6%. Dall'inizio del 2019 si rileva una crescita tendenziale dell'1,1% e la dinamica dei prezzi è più sostenuta sul mercato interno (+1,3%), rispetto a quello estero (+0,5%). Nel mese di settembre 2019 per il mercato interno le variazioni tendenziali positive più significative si registrano nel settore dei prodotti farmaceutici (+2,1%) e in quello dei mezzi di trasporto (+1,7%). Per il mercato estero, area euro, si segnalano variazioni tendenziali positive nei settori di computer e prodotti di elettronica (+3%), dei prodotti chimici (+1,6%) e dei mezzi di trasporto (+1,4%), mentre, per l'area non euro, nel settore della riparazione e installazione di macchine e apparecchiature (+3,1%), in quello dei computer e prodotti di elettronica (+2,5%) e nell'industria tessile (+2,1%). Per quanto riguarda i prodotti petroliferi raffinati si rilevano variazioni negative su base annua sia per il mercato interno (-7,3%) sia per il mercato estero (-9,9% area euro e -13,1% area non euro). A settembre si stima che l'indice di prezzo alla produzione per gli edifici residenziali e non residenziali diminuisca dello 0,6% su base annua. In diminuzione, su base annua, anche l'indice di prezzo per strade e ferrovie (-0,3%).

## **MUTUI**

### **RAPPORTO MENSILE: OTTOBRE 2019 – ABI**

Dai dati al 30 settembre 2019 emerge che i prestiti a famiglie e imprese registrano una crescita su base annua pari al +0,7%. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Sulla base degli ultimi dati relativi ad agosto 2019 si conferma la crescita del mercato dei mutui: l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,5% su base annua. Sempre ad agosto 2019, a seguito della riduzione della domanda di finanziamenti – nonostante tassi di interesse che permangono su livelli storicamente infimi – per i prestiti alle imprese si registra una riduzione dello 0,7% su base annua. A settembre 2019 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento si attestano sui minimi storici e registrano le seguenti dinamiche: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è risultato pari a 1,45% (1,70% ad agosto 2019, 5,72% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è risultato pari a 1,30% (1,26% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,51% (2,52% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), ad agosto 2019 si sono attestate a 32,5 miliardi di euro, in calo rispetto ai 40,5 miliardi di agosto 2018 (-8 miliardi pari a -19,8%) e ai 65,6 miliardi di agosto 2017 (-33,1 miliardi pari a -50,5%) e, rispetto

al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 56 miliardi (pari a -63,5%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,87% ad agosto 2019 (era 2,36% ad agosto 2018, 3,84% ad agosto 2017 e 4,89% a novembre 2015). Il margine (spread), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi e a settembre 2019 risulta pari a 191 punti base (192 punti base nel mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

#### **NUOVO MASSIMO MUTUI ATTIVI CIRCOLANTI – KIRON**

Sono stati analizzati i dati Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione e, tracciando il trend storico, è emerso che nel II trimestre 2019 è stato registrato lo stock di mutui in essere più elevato di sempre, arrivando a quota 327.199 milioni di euro. Nel I trimestre dell'anno in corso era stato superato il precedente importo più alto di stock mutui mai registrato e si era fissato il nuovo massimo pari a quasi 324 miliardi di euro. Quindi, con questo trimestre si raggiunge un nuovo record di mutui attivi circolanti. Il passo al quale crescono le consistenze è leggermente inferiore alla media registrata nelle scorse rilevazioni: +2,8% su base annua (+0,78% su base trimestrale). Alla luce dei favorevoli tassi di mercato con cui sono stati collocati i finanziamenti durante l'ultimo triennio, lo stock è in buona parte costituito da finanziamenti a tasso fisso o variabile con Cap, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie che in capo agli istituti eroganti. Per il proseguo del 2019 si delinea uno scenario favorevole al proseguimento della crescita del credito alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione e, in virtù del rallentamento delle nuove erogazioni, si dovrebbe comunque registrare una crescita degli stock anche per il III trimestre 2019, seppur a un ritmo inferiore rispetto al 3% con il quale il mercato ci aveva abituato negli ultimi due anni.

#### **MUTUI, CON I TASSI AI MINIMI CRESCE L'IMPORTO MEDIO RICHIESTO – MUTUI ONLINE**

A settembre l'Euribor fa segnare nuovi minimi raggiungendo il -0,42% a 1 mese e il -0,45% a 3 mesi. Ciò nonostante, il mutuo a tasso fisso (legato all'Eurirs, anch'esso in calo nell'ultimo anno ma leggermente in salita nell'ultimo mese di rilevazione), rimane la scelta preferita delle famiglie italiane che, complice il valore ai minimi storici degli interessi, oggi chiedono un importo finanziabile più alto. In particolare, l'importo medio richiesto per il mutuo è schizzato a 143.153 euro, contro i 131.000 di fine 2018 e i 125.000 di inizio 2015 (allora i tassi fissi e variabili viaggiavano rispettivamente intorno al 3,5% e al 2%). Anche l'erogato medio è salito: 128.256 euro quest'anno, contro i 127.787 del 2018 e i 116.429 di cinque anni fa. Nell'ultimo anno, complice la politica monetaria ultra-espansiva della Bce, i tassi medi di mercato sono scesi sensibilmente, raggiungendo valori medi pari a 1,62% per il fisso e allo 0,87% per il variabile. Ma è tra agosto e settembre che alle famiglie italiane si sono presentate le migliori occasioni, soprattutto per quanto riguarda il tasso fisso, che ha raggiunto ad agosto il minimo storico a 1,17% (a gennaio era all'1,94%), per poi risalire leggermente all'1,27% il mese successivo (il variabile, invece, è oscillato poco durante l'anno, per attestarsi a settembre allo 0,86%). Così, oggi a Milano si può chiedere un

mutuo di 100mila per acquistare una casa che ne vale 200mila e pagare a 10 anni un Taeg (Tasso annuo effettivo globale), fisso dello 0,82% per una rata mensile di 855 euro (simulazione effettuata sul comparatore [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)), interesse che sale fino allo 0,98% (per una rata di 313 euro al mese), se si estende la durata del finanziamento a 30 anni. Utilizzando gli stessi parametri per un mutuo a tasso variabile, invece, a 10 anni si pagherebbe un Taeg dello 0,50% (841 euro di rata mensile) e a 30 anni dello 0,62% (291 euro di rata mensile). Il basso costo del finanziamento sta spingendo le famiglie a indebitarsi maggiormente e le richieste di mutui per la classe di importo compreso tra i 100mila e 150mila rappresentano quest'anno il 33,5% del totale, contro il 31,8% dello scorso anno. In crescita anche la quota di mercato delle classi 150mila-200mila (17,6% rispetto al 15,6% del 2018) e oltre 200mila (12,1% contro il 10,2%); calano, invece, le fasce 50mila-100mila (31,9% contro il 36%) e meno di 50mila (4,9% contro il 6,4%). Un trend che trova riscontro solo in parte in termini di erogato: le classi 150mila-200mila e oltre 200mila fanno registrare un leggero incremento, mentre la fascia 100mila-150mila perde quote di mercato (32,2% rispetto al 33,4% dello scorso anno). Dunque, se da un lato cresce l'importo medio richiesto ed erogato, dall'altro la percentuale di finanziamento richiesto rispetto al valore dell'immobile (il cosiddetto Loan to value, Ltv), si abbassa: è l'effetto dei tassi ai minimi storici, che sono più convenienti per Ltv più bassi. Per fare un esempio, se per un immobile sito a Milano valutato 200mila euro si chiede un mutuo a 10 anni (Loan to value 50%), si paga un tasso fisso (Taeg), dello 0,82% ma se si chiede un finanziamento, sempre a 10 anni, di 160mila euro (Ltv 80%), il Taeg sale all'1,02%. Per questo, nel III trimestre 2019 sono cresciute le richieste di mutui con un Ltv compreso nella fascia tra il 40% e il 70%. Entrando più nel dettaglio, i finanziamenti con un Ltv tra il 41% e il 50% hanno rappresentato il 17,1% del totale (erano il 15% nel trimestre precedente), quelli con un Ltv tra il 51% e il 60% sono saliti al 14,6% (contro l'11,1%) e quelli con un Ltv tra il 61% e il 70% si sono attestati al 21,8% (contro il 16,7%). Un trend che, anche in questo caso, non trova riscontro in termini di erogato: solo i mutui con un Loan to value compreso tra il 41% e il 50% hanno fatto registrare un incremento.

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

Ad agosto 2019 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registri un calo dello 0,1% rispetto a luglio 2019. Nella media del trimestre giugno–agosto 2019 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,9% rispetto al trimestre precedente. Su base annua l'indice corretto per gli effetti di calendario è aumentato del 2,1% (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 22 di agosto 2018), mentre l'indice grezzo registra una contrazione dell'1,3%. Nella media dei primi otto mesi del 2019 l'indice corretto per gli effetti di calendario mostra un aumento tendenziale del 3,1%.

### **INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT**

Nel I trimestre 2019, nel comparto residenziale, si stima una diminuzione congiunturale del 2% per il numero di abitazioni e un incremento del 2,7% per la superficie utile e la superficie dei fabbricati

non residenziali è in marcata crescita sul trimestre precedente (+38,1%). Nel I trimestre 2019 la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, si colloca poco al di sopra della soglia delle 13,3mila unità, la superficie utile abitabile si attesta intorno all'1,18 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale supera i 3,75 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel I trimestre del 2019 si osserva una contenuta flessione del numero di abitazioni (-0,9%); è invece ancora in crescita, seppure in rallentamento, la superficie utile abitabile (+1,6%). L'edilizia non residenziale nel I trimestre dell'anno diminuisce del 7,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

#### **REAL ESTATE FORUM – COIMA**

Si conferma fortemente attrattivo il mercato immobiliare italiano che, secondo le ultime stime, dovrebbe toccare il picco degli 11 miliardi di euro, con un volume di 4 miliardi di euro previsto per il solo ultimo trimestre dell'anno: un dato sensibilmente superiore alla media registrata negli ultimi 5 anni, che era di 7,9 miliardi di euro. Flussi di capitali che provengono per il 23% da investitori domestici e per il 77% da piazze internazionali: per il 22% dal Nord America, seguito dalla Francia (23%), UK (10%), Germania (8%), Asia Pacific (5%) e altri investimenti parcellizzati dai restanti mercati finanziari (9%). In tale contesto il mercato milanese con un 3,40% di yields si è confermato una piazza in grado di garantire rendimenti almeno pari (Londra e Madrid 3,50%) – se non superiori – a quelli di altre città europee (Francoforte 3%, Parigi 2,75%) e ha comunque saputo rinnovare il proprio ruolo di capitale finanziaria italiana, rappresentando il 22% del Pil nazionale, potendo contare sulla presenza di oltre 4 mila multinazionali e fungendo da crocevia per il 27% dell'export domestico, al centro di una regione che rappresenta la terza area per Pil a livello europeo. Il mercato italiano registra un'importante domanda di elevata qualità sul fronte terziario, con la ricerca di spazi flessibili, in location prime, rispondenti a criteri di elevata sostenibilità, dotati di certificazioni di eccellenza mondiale e all'avanguardia massima sul fronte della tecnologia. Le principali opportunità si possono quindi identificare nella riqualificazione di uno stock obsoleto e inefficiente – Milano conta solo l'11% di edifici in classe A contro il 46% di Londra – riposizionamento o rinnovamento di asset e consolidamento di headquarters lungo i principali snodi infrastrutturali. Una asset class particolarmente interessante si conferma quella del turismo: grazie alla sua quinta posizione tra le destinazioni a livello mondiale, l'Italia ha registrato a fine settembre 2019 oltre 2,6 miliardi di euro di investimenti nel settore alberghiero, con un trend di crescita aggregato del 26% (CAGR 2013-2018). Un contesto di grande attrattività, in cui si inseriscono dinamiche socio-demografiche che si possono identificare a livello mondiale: da un lato la crescita dell'urbanizzazione (con oltre 30 milioni di persone – di cui 5 solo in Italia – che si sposteranno a vivere nei centri urbani), un generale invecchiamento della popolazione (nel 2050 il 16% della popolazione mondiale avrà più di 65 anni, contro il 9% attuale) e l'educazione (già oggi sono più di 5,3 milioni i giovani che si spostano per andare a studiare all'estero).

#### **SISTEMI DI INCENTIVAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI – ANCE.**

L'obiettivo al 2030 del Piano nazionale per l'energia e il clima (Pnec), prevede la riduzione del 43% dell'energia primaria e del 39,7% dell'energia finale, rispetto allo scenario attuale. In tale contesto, il contributo del settore dell'edilizia è rilevante perchè circa il 36% dei consumi energetici italiani è dovuto agli edifici. La ragione degli alti consumi energetici risiede nella vetustà e obsolescenza del patrimonio edilizio esistente; gli edifici italiani, infatti, sono stati in buona parte costruiti negli anni della ricostruzione post-bellica e del boom edilizio: su un totale di 27.268.880 abitazioni, il 55% circa sono state costruite tra il 1946 e il 1981 e, in totale, circa 3 edifici su 4 sono stati costruiti prima del 1981, cioè senza nessun principio normativo di risparmio energetico o di sicurezza antisismica. Dal punto di vista energetico, per esempio, il fabbisogno termico medio degli edifici residenziali esistenti è circa quattro volte superiore alla media degli edifici costruiti secondo le recenti normative sull'efficienza energetica. A riguardo, per tentare di quantificare il fabbisogno reale di interventi di efficientamento energetico e di sicurezza degli immobili, l'Ance ha effettuato l'analisi del patrimonio edilizio esistente nelle diverse fasce climatiche e nelle 3 zone a più alto rischio sismico, distinguendo anche la tipologia costruttiva, se in muratura portante o in calcestruzzo armato. Si stima in circa 33,5 miliardi di euro il costo per gli interventi di riqualificazione energetica potenzialmente attivabili sull'involucro edilizio del patrimonio immobiliare italiano, con importanti ricadute sul mercato nei prossimi anni. Per valutare gli effetti economici di un tale piano è utile ricordare che le costruzioni possono veramente rappresentare un driver di sviluppo importante per l'intera economia, in virtù della loro lunga e complessa filiera che arriva a movimentare oltre l'80% dei settori economici, rivolgendosi quasi esclusivamente a produzione interna: una domanda aggiuntiva di 1 miliardo nella costruzione di edifici e di lavori specializzati genera una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 2.284 miliardi di euro e un aumento di 16.166 occupati, di cui 10.602 direttamente nelle costruzioni e 5.564 nei settori collegati. Pertanto 33,5 miliardi di euro di nuovi investimenti generano una ricaduta complessiva sull'intero sistema economico di 76,5 miliardi e un aumento di 540mila occupati di cui 350mila nelle costruzioni e 190mila nei settori collegati. Nel caso di interventi per la sicurezza sismica la stima sul fabbisogno relativo al patrimonio immobiliare porta a quantificare in circa 105 miliardi gli interventi di miglioramento antisismico potenzialmente attivabile; si tratta di un programma di riqualificazione che, evidentemente, non potrà essere realizzato nel breve periodo e avrà bisogno di almeno 20 anni per un risultato completo ma un processo di questo tipo permetterà di valorizzare un patrimonio immobiliare, oggi vecchio e non sicuro, con ricadute positive sulla ricchezza nazionale e su quella delle famiglie italiane. Inoltre, da uno studio Ance su alcuni progetti effettivi di trasformazione e riqualificazione immobiliare è risultato tra l'altro che, dall'implementazione di piani di rigenerazione urbana, lo Stato e gli Enti locali guadagnano complessivamente (in termini di Ires, Irpef, Iva, Irap, Imu/Tasi), quasi il 60% dell'utile ritraibile dall'investimento (a fronte del 40% lasciato all'impresa che realizza il programma). In tal senso, l'Erario e gli Enti locali assumono, di fatto, il ruolo di soci di maggioranza nelle iniziative di riqualificazione urbana. Un simile impegno finanziario non potrà essere sostenuto senza un sistema di agevolazioni mirato a superare le notevoli difficoltà legate alla presenza di numerosissimi condomini, per i quali è oggettivamente difficile raggiungere una comune intenzione di intervenire sulle parti comuni. A tal fine, con la legge

di bilancio 2017, il legislatore ha introdotto nella normativa sulla prestazione energetica nell'edilizia (Dl. 63/2013) i c.d. Bonus condomini, con riferimento sia agli interventi di efficientamento energetico che di miglioramento antisismico e l'innovazione ha trovato immediatamente ampio favore, sia per il livello della percentuale detraibile dalle imposte (70-75% per l'ecobonus, 75-85% per il sismabonus), sia per l'innalzamento dei massimali di intervento (€40.000 per l'ecobonus, €96.000 per il sismabonus). L'innovazione più interessante, tuttavia, è stata la possibilità di cessione dei crediti maturati dai singoli proprietari nei confronti delle imprese che realizzano tali interventi, e la successiva possibilità di cedere i medesimi crediti a soggetti coinvolti nell'appalto. I nuovi incentivi fiscali possono, quindi, rappresentare l'occasione per cambiare radicalmente il mercato delle manutenzioni, educando le famiglie alla qualità delle realizzazioni piuttosto che alla ricerca del prezzo più basso.

## Rassegna Stampa

### **Valutazioni immobiliari automatiche**

Si ma con riserva

Data: 31/10/2019

Impresedilinews.it

### **Affitti, Imu e Tasi: ecco le novità**

Nozze Imu-Tasi, niente aumenti per chi affitta

Data: 30/10/2019

QN

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 29/10/2019

La Provincia Pavese

### **Mattone**

Dove rende di più

Data: 28/10/2019

Corriere della Sera/L'Economia

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 27/10/2019

Il Centro

### **Adesso la casa sfratta i Btp**

Quanto frutta affittare un appartamento

Data: 26/10/2019

Milano Finanza

### **Vendite all'asta crescenti**

Incontri in Italia per privati e operatori

Data: 24/10/2019

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 24/10/2019

La Repubblica/Palermo

### **Le statistiche del mercato della casa**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 24/10/2019

La Stampa/Cuneo

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 24/10/2019

La Tribuna di Treviso

### **Gli italiani e la casa**

Un idillio... smart

Data: 23/10/2019

ViviMilano

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto del proprio amministratore**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 23/10/2019

La Nuova Sardegna

### **Residenziale Italia, compravendite**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 21/10/2019

Immobiliounque.it

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto del proprio amministratore**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 21/10/2019

La Sentinella del Canavese

### **Bonus sulla casa, tutti gli sconti**

Facciate, infissi e mobili: guida ai bonus casa

Data: 20/10/2019

QN

### **Sorpresa: il 60% degli italiani si dichiara soddisfatto del proprio amministratore**

Indagine Tecnoborsa 2019 - Condominio

Data: 20/10/2019

Il Mattino

### **Il mercato che verrà**

Ok al bonus facciate. Serve una legge per gli agenti

Data: 19/10/2019

Milano Finanza

### **Roma: pubblicato il Listino della Borsa Immobiliare**

Listino BIR

Data: 18/10/2019

Il QI.it

### **Bonus del 90%**

Per chi rifà le facciate degli edifici

Data: 18/10/2019

MF

### **Le case si svaluteranno ancora**

Dati Confedilizia

Data: 18/10/2019

La Verità

### **Rapina in casa**

Dati Confedilizia

Data: 17/10/2019

Il Giornale

### **Cresce la cedolare secca**

Protestano proprietari e sindacati degli inquilini

Data: 17/10/2019

La Stampa

### **Pd e M5s svaligiano le abitazioni**

Tre nuove tegole sui proprietari

Data: 17/10/2019

La Verità

### **Taglio del cuneo ai lavoratori**

Casa, cedolare secca al 12,5%

Data: 16/10/2019

Il Messaggero