

Bilancio di previsione per l'anno 2023

- Relazione del Consiglio di Amministrazione

La presente proposta di programma di attività per l'anno 2023 si compone di una **analisi che tocca il quadro di coerenza delle azioni previste** rispetto al quadro normativo di riferimento che definisce la strategicità delle funzioni da assolvere per gli Enti camerali che rappresentano la quota maggioritaria della compagine sociale ai sensi dell'art 5 dello statuto societario. Seguono alcuni **cenni sul contesto economico generale e sul mercato immobiliare** con specifico riferimento ai territori di maggior interesse stante la composizione dell'azionariato e ferma restando la rilevanza nazionale di tutte le attività riconducibili **alla tavola riepilogativa delle quattro aree di interesse**: Borsa Immobiliare declinata anche in ambito locale, il Centro Studi con le indagini periodiche e le pubblicazioni tecniche, la Formazione ed aggiornamento professionale, ed infine l'Osservatorio Nazionale mercato immobiliare con l'attività del Comitato tecnico scientifico ed i report tecnici collegati. Gli **obiettivi strategici** che si intende perseguire nel 2023 con la struttura, confermando il nuovo corso inaugurato nel 2022, sono descritti **nell'apposito paragrafo dedicato** della presente Relazione.

Quadro di coerenza strategica

Nella predisposizione del presente documento considerato dunque il ruolo prevalente nell'attuale assetto di Tecnoborsa del sistema delle Camere di Commercio si è tenuto conto del perimetro normativo delineato da una serie di provvedimenti: dalla legge 7 agosto 2015, n. 124 (Riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche), la legge 580/93 così come modificata dal Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 219, nonché del Decreto legislativo 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) e del relativo decreto correttivo 100/2017.

In virtù del richiamato inquadramento normativo e dei successivi provvedimenti attuativi che delineano le tipologie di azioni strategiche per gli Enti camerali, Tecnoborsa società consortile per azioni impegnata nello sviluppo del mercato immobiliare, è impegnata in un percorso che valorizza tali funzioni che vengono pertanto confermate nell'impostazione di base del presente documento.

Centrali sono infatti le **azioni di informazione e formazione indirizzate alle imprese del settore immobiliare** nonché dei professionisti a questo collegati. Particolare rilievo assume anche **l'azione di monitoraggio delle quotazioni e dei prezzi contestualizzati** a livello nazionale attraverso una serie di **indagini ed approfondimenti realizzati di concerto con Banca d'Italia ed Agenzia delle entrate e, a livello locale, attraverso l'azione della Borsa Immobiliare** che grazie ad una attività di indagine statistica e di rilevamento, con il supporto di un apposito Comitato di addetti ai lavori, elabora ai fini della pubblicazione semestrale, il Listino delle dei valori correnti del mercato dell'area di riferimento.

Tecnoborsa assolve dunque la funzione di **Osservatorio con servizi di informazione tecnico statistica a supporto della competitività delle imprese e degli altri stakeholders interessati al settore immobiliare.**

Sempre in virtù del richiamato articolo statutario infatti, partecipano alla compagine sociale anche **Associazioni di categoria ed altri portatori di interesse sia pubblici che privati.**

Rispetto alle esigenze di tale azionariato di minoranza sarà perseguito nel corso dell'anno un dialogo costante secondo una metodologia già praticata nel corso del 2022, in modo da confrontarsi con continuità anche in corso d'opera, sulle attività del presente programma sulla base delle attese rilevate.

Il particolare momento storico di incertezza- in cui il conflitto sul fronte ucraino ed i conseguenti rapporti di geopolitica hanno di fatto condizionato pesantemente le previsioni di ripresa all'indomani del terribile biennio di emergenza sanitaria- impone per Tecnoborsa l'esigenza di dare impulso ad una serie di **attività di analisi e di conseguente progettazione secondo principi generali che possano fornire al panorama delle imprese di riferimento informazioni e strumenti utili per comprendere e se possibile anticipare i bisogni dei propri clienti, tenendo conto anche in chiave prospettica, dello scenario di riferimento generale.**

Assetto organizzativo interno

L'organizzazione interna che sta lavorando all'attuazione del programma di attività è il risultato di un processo di riorganizzazione avviato in chiusura del 2021 che nell'arco del 2022 è stato messo a punto, sulla base dell'andamento della operatività corrente.

E' stato avviato un **processo di revisione generale di attività e processi che avrà pieno effetto nel 2023 anche sulla immagine della società,** così come delineata nei principali strumenti di comunicazione e visibilità esterna.

L'azione di analisi e revisione delle procedure, dei servizi e della documentazione collegata alla attività aziendale e il conseguente avvio di un percorso di **riorganizzazione funzionale interna, è stato determinato anche dalla riduzione dell'organico di n. 2 unità di personale a partire dal gennaio 2022.**

L'attuale dotazione della società divenuta di n.7 unità viene confermata per il 2023, nell'attuale assetto con la trasformazione a tempo pieno del contratto part time del funzionario di primo livello intercorsa nella seconda metà del corrente anno.

In funzione dell'andamento delle attività sarà possibile, lasciando inalterata la dotazione numerica di 7 unità, prevedere una distribuzione del personale in forza entro il secondo livello contrattuale rispetto alla attuale attribuzione per livelli funzionali che prevede anche la copertura del terzo livello secondo il seguente schema:

Dirigente	1
Quadro	1
Primo livello	1
Secondo livello	3
Terzo livello	1

Proseguiranno infine i contatti per la strutturazione di una **rete di rapporti esterni con le associazioni di riferimento ed i principali stakeholders, per la definizione di una costante azione di networking rispetto alle attività** programmate da attuare nell'arco dell'anno in esame.

Elementi di scenario

Lo scenario macroeconomico, fondamentale per comprendere il quadro entro cui si muove il mercato immobiliare del Paese è al momento **fortemente condizionato dalla durata e dall'intensità del conflitto** tra Russia e Ucraina, i cui contraccolpi per la nostra economia restano altamente incerti **anche perché gli analisti non sono in grado di valutare oggi l'effetto delle politiche economiche** che potranno essere introdotte per mitigare gli effetti della situazione internazionale. Secondo la Nota di aggiornamento al Documento di economia e finanza 2022 presentata lo scorso 27 settembre dal Governo, **l'ultima parte dell'anno si chiuderà in linea con le attese**, ma con ogni probabilità la frenata drastica della crescita farà sentire i propri effetti. La stima del Governo sul Pil di quest' anno dovrebbe indicare +3,2%. Si tratta di un decimale in più rispetto al +3,1% fissato come obiettivo dal Def di aprile, ma di tre decimali sotto la crescita già acquisita nei primi sei mesi dell'anno, indicata dall'Istat in +3,5%. Secondo l'analisi il problema si manifesterà poi sul prossimo anno, quando nelle previsioni governative il Pil dovrebbe registrare un modesto +0,6%.

Banca d'Italia ipotizza un duplice scenario: nel caso il conflitto si protragga, senza tuttavia condurre a una totale interruzione delle forniture energetiche dalla Russia, **in media d'anno viene confermato il dato del PIL in aumento del 3,2 per cento nel 2022**, grazie soprattutto alla crescita già acquisita alla fine del 2021, **dell'1,3 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Uno scenario avverso con l'inasprimento della guerra ed il conseguente arresto delle forniture energetiche russe con interruzioni produttive nelle attività industriali caratterizzate da più elevata intensità energetica, maggiori rincari delle**

materie prime, un impatto più forte su incertezza e fiducia e una dinamica più debole della domanda estera, porterebbe ad un arresto erodendo anche la crescita acquisita nell'anno in corso e a diminuire nel 2023 di quasi 2 punti percentuali. L'inflazione raggiungerebbe il 9,3 per cento nell'anno in corso e rimarrebbe elevata anche nel 2023, al 7,4, per scendere marcatamente solo nel 2024.

Al di là delle valutazioni sui possibili scenari nel medio periodo, nel 2022 si registrano già rincari importanti su diversi tipi di prodotto, in ulteriore crescita nel periodo autunnale: Arera (Autorità di regolazione per energia reti e ambiente) ha annunciato l'aumento delle bollette della luce relative al quarto trimestre dell'anno per i clienti in maggior tutela, che non sono quindi passati al mercato tutelato. In termini di effetti finali, **la spesa per l'elettricità nel 2022 (primo gennaio 2022 - 31 dicembre 2022) sarà di circa 1.322 euro, rispetto ai 632 euro circa del 2021.** La situazione pesa sulla spesa degli italiani che si ritrovano con un carrello impoverito a causa degli importanti aumenti dei prezzi con i prodotti del paniere tradizionale che oscillano da un + 12% (grana, caffè, uova) fino al + 81% dell'olio di semi (rilevazioni Nielsen agosto 2022). Anche Coldiretti evidenzia un aumento di prezzo per i beni alimentari in media del 10,2% rispetto al 2021.

L'ultimo rapporto Ocse nel tagliare le stime di crescita per l'Eurozona- prevedendo un incremento del 2,6% nel 2022 e del 4,3% nel 2023- ha rivisto al ribasso le previsioni molto positive che erano contenute nell'outlook 2021 per il nostro Paese. Viene indicato infatti un +2,5% per l'anno in corso, mentre per il 2023 si prevede un ulteriore rallentamento (+1,2 %) proprio in relazione alle persistenti pressioni inflazionistiche che frenano i consumi delle famiglie.

Un contributo ad attenuare parte dell'impatto negativo causato dalle interruzioni dell'approvvigionamento energetico, considerato il rischio futuro del costo del gas che rappresenta il 42% del consumo totale di energia nel nostro Paese, lo daranno sia i nuovi incentivi per il settore privato che il Piano Nazionale per la Ripresa e la Resilienza.

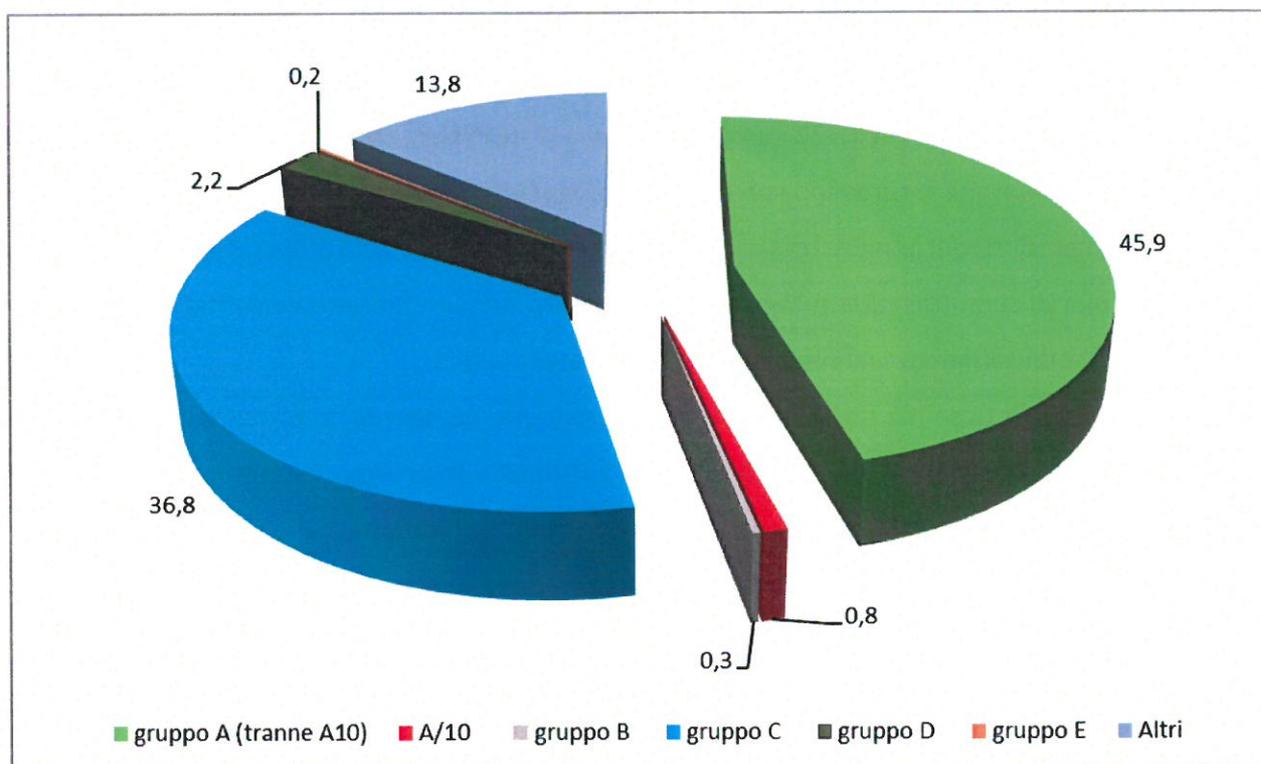
Per quanto riguarda l'inflazione, il report la segnala in crescita trainata dall'aumento dei prezzi dell'energia e dei generi alimentari. **Positivo il giudizio dell'OCSE sulle politiche messe sinora in campo dal Governo ma viene rinnovato l'invito- già contenuto nel rapporto 2021 - ad adottare riforme strutturali per risolvere alcuni dei problemi "storici" del Paese migliorando la composizione della spesa pubblica** al fine di promuovere la crescita e la creazione di posti di lavoro per aumentare la fiducia nelle istituzioni e sviluppare la crescita economica del Paese. Centrale nel percorso di riforme, il tema fiscale che potrebbe avere un effetto molto positivo su salari ed occupazione e incrementare, così, la fiducia delle famiglie.

Il Contesto di riferimento - Mercato immobiliare

Il settore immobiliare ha nel nostro Paese dimensioni assai rilevanti. Lo stock immobiliare censito negli archivi catastali italiani al 31.12.2021 consiste di oltre 77 milioni di immobili o loro porzioni di cui: 35.379.685 unità del gruppo A (ad uso abitativo); 653.371 unità tipo A/10 (uffici e studi privati) e 28.414.957 del gruppo C (uso commerciale e varie).

DISTRIBUZIONE STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2021 – numero unità immobiliari

Val. %



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i dati della pubblicazione ISTAT sulle prospettive per l'economia italiana nel prossimo biennio (2021) gli investimenti italiani hanno segnato una forte accelerazione (+17,0%) superiore a quella di Francia (+11,6%), Spagna e Germania (rispettivamente +4,3% e +1,1%). La quota di investimenti sul Pil ha registrato un significativo incremento portandosi al 20,0%, un livello superiore a quello del 2019 (18,4%), ma ancora inferiore ai valori osservati nei tre Paesi considerati: la Francia (24,0%), la Spagna (21,6%) e la Germania (21,0%).

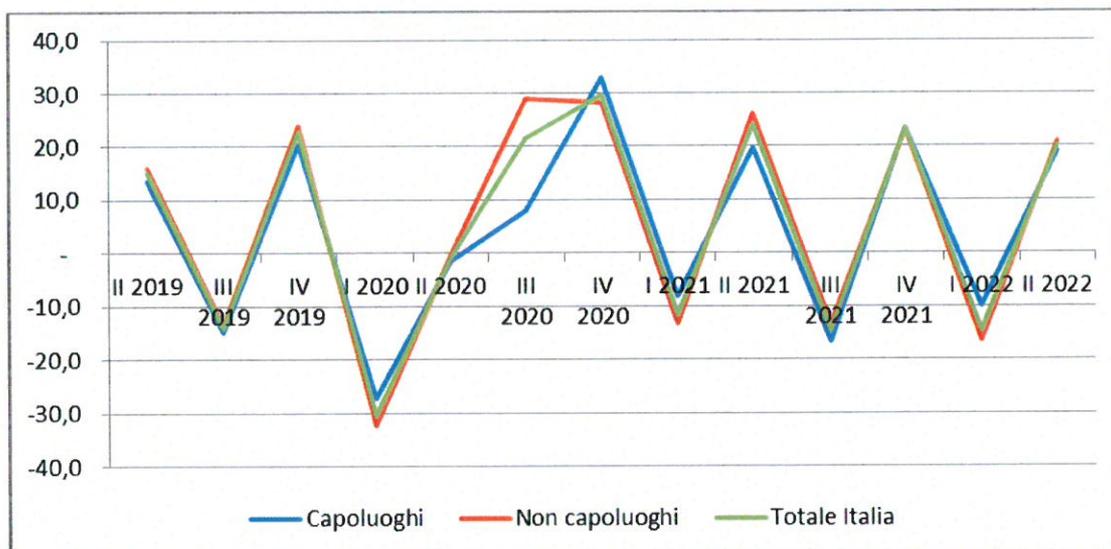
Il ciclo espansivo degli investimenti italiani è proseguito anche nei primi tre mesi del 2022 (+3,9% rispetto al trimestre precedente), sostenuto dall'ulteriore accelerazione del comparto delle

costruzioni (+5,5%) e degli impianti, macchinari e armamenti (+4,3%). Nei prossimi mesi i fattori a favore del proseguimento del ciclo favorevole degli investimenti, come il sostegno al settore delle costruzioni e la realizzazione del piano di investimenti pubblici previsti dal PNRR, sono attesi per bilanciare gli elementi negativi, riconducibili al peggioramento della fiducia e delle attese di produzione da parte delle imprese e al possibile rialzo dei tassi di interesse. Nel complesso, nel 2022 dovrebbe proseguire il recupero degli investimenti (+8,8%) con un rallentamento nell'anno successivo (+4,2%). Nel 2023 il rapporto tra investimenti e Pil raggiungerebbe il 21,6%.

Inoltre, sempre secondo l'Istat **gli investimenti in abitazioni delle famiglie consumatrici** hanno mostrato un rilevante incremento (17,1 miliardi di euro, +28,9%) dopo un biennio di contrazione, anche grazie al sistema di incentivi alle ristrutturazioni.

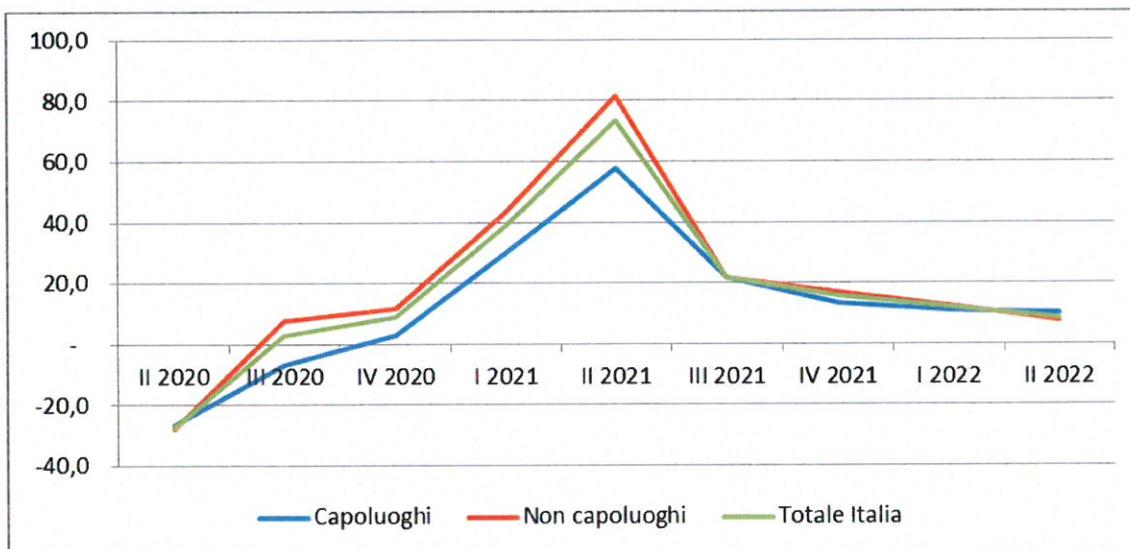
Nel II trimestre del 2022 **il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 e un totale di circa 219 mila abitazioni compravendute, oltre 17 mila in più rispetto al 2021**. I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+10,4% e circa 6.500 abitazioni compravendute in più rispetto al II trimestre del 2021) che tornano a crescere in misura maggiore dei comuni minori, non capoluogo (+7,7%, con circa 10.700 abitazioni compravendute in più del II trimestre del 2021). I dati delle compravendite di abitazioni nel II trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane, evidenziano, con oltre 2 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2021, una variazione tendenziale annua del +7,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale.

VOLUME DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI: Variazioni % sul trimestre precedente



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate

VOLUME DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI: Variazioni % sul trimestre corrispondente



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate

Questo contesto di persistente e vivace crescita dei volumi di compravendita si riflette **sull'andamento dei prezzi**, infatti, secondo dati Istat nel II trimestre 2022 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +4,5% nel I trimestre 2022). Un rialzo attribuibile, soprattutto, **all'effetto trascinamento dei valori delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5% del I trimestre)**;

crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano del +3,8% (pur se in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente). Anche su base congiunturale, l'aumento dell'IPAB (+2,3%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 6,8% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,4%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2022 è pari a +4,4% (+3,6% per le abitazioni esistenti, +8,3% per quelle nuove). **In tutte le ripartizioni geografiche si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni sia su base congiunturale sia su base annua.** Nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Sud e Isole continuano a registrarsi tassi tendenziali positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente (rispettivamente da +4,8% a +5,5%; da +5,4% a +6,8% e da +3,1% a +4,5%). Nel Centro la crescita dei prezzi decelera leggermente (da +4,5% a +4,0%). I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Milano aumentano, su base annua, dell'8,3%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +6,4%) con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+16,9%). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,8% (era +3,3% nel trimestre precedente). Solo a Torino la crescita è più contenuta e pari all'1,0%, in decelerazione dal +3,8% del trimestre precedente.

Tuttavia, **l'ultimo sondaggio periodico sul mercato delle abitazioni in Italia** condotto da **Tecnoborsa con Banca d'Italia, e Agenzia delle Entrate**, relativo al II trimestre del 2022 con il coinvolgimento di 1.465 agenti immobiliari, offre un quadro un po' meno rassicurante rispetto a quanto ottenuto nello stesso periodo del 2021; oggi infatti, **gli agenti segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è scesa, pur mantenendosi su livelli storicamente elevati, e i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione.** Tuttavia lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente diminuito raggiungendo così un nuovo minimo (8%) dall'inizio della rilevazione nel 2009. I tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili, su minimi storici e al di sotto dei 6 mesi contro i 7,2 mesi rilevati nello stesso trimestre del 2021. **Per quanto riguarda i prezzi prevalgono i giudizi di stabilità.**

Secondo gli agenti immobiliari intervistati le prospettive sull'andamento del mercato nazionale sono notevolmente peggiorate e gli agenti iniziano a prefigurare un futuro calo dei prezzi di vendita influenzato dalla guerra in Ucraina e dai recenti aumenti dell'inflazione con un ribasso anche del numero dei potenziali acquirenti.

Per quasi il 60% degli agenti infatti questi fattori stanno frenando le intenzioni di acquisto delle famiglie e influenzando le caratteristiche degli alloggi richiesti: **i potenziali acquirenti sono divenuti**

più attenti non solo al prezzo di vendita ma anche allo stato di manutenzione e all'efficienza energetica degli immobili.

Sul fronte degli affitti la percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre è leggermente cresciuta mentre i canoni di affitto sono segnalati in lieve rallentamento.

Si registra un peggioramento degli indici di fiducia, non tanto da parte delle imprese, ma da parte delle famiglie poiché una parte dei rincari ha impattato sul potere d'acquisto, a fronte della rigidità dei salari, che ha reso molti nuclei familiari incapaci di risparmiare.

In questo quadro, tuttavia, c'è un elemento che continua a stupire: **il desiderio di casa, mai registrato così elevato come in questa fase. Sono oltre 3,3 milioni i nuclei familiari che si dicono intenzionati, potendo, ad acquistare un'abitazione.** Tale orientamento sembra confermare l'andamento storico di crescita per il mercato immobiliare con la casa considerata come bene durevole nei periodi di crescita dell'inflazione. La casa dunque rimane nell'immaginario collettivo degli italiani un baluardo cui aggrapparsi soprattutto nei periodi in cui si tende ad erodere il risparmio lordo delle famiglie che pure nel periodo della crisi COVID (2020) era salito bruscamente al 17,5% del Pil.

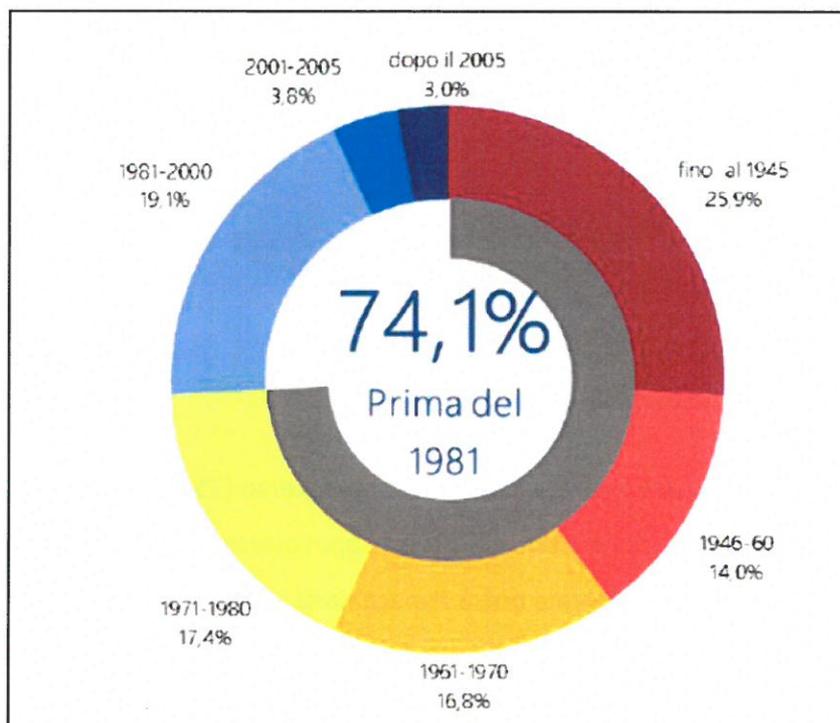
La differenza rispetto al passato sta nell'attenzione e nella crescente consapevolezza rispetto ai benefici in termini economici prodotti dall'efficienza energetica. Benefici che, rappresentando un risparmio in termini di costi di gestione ordinaria, possono trasformarsi in un valore capitale dell'immobile. Tuttavia, essenzialmente per questioni culturali, non sempre la domanda retail (famiglie e microimprese) è in grado di misurare i benefici prodotti dall'accresciuta efficienza energetica e pertanto non sempre è in grado di valutare il peso attribuibile al maggior valore del bene immobiliare dotato di caratteristiche energetiche e statiche maggiormente performanti. D'altro lato, invece, gli enti finanziatori e le compagnie di assicurazione – anche in considerazione delle specifiche normative di Vigilanza – sono maggiormente attenti e consapevoli dell'importanza della sostenibilità del valore della garanzia reale nel lungo periodo in un'ottica di Long Term Sustainable Value (LTSV).

Lo dimostra l'ultimo aggiornamento delle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie adottate da più di 180 banche rappresentative di oltre l'80% del settore bancario italiano che **Tecnoborsa** ha collaborato a redigere, in cui figura un focus specifico dedicato alla valorizzazione dell'efficienza energetica e del grado di messa in sicurezza degli immobili nella stima del loro valore di mercato.

Il tema è di grande attualità considerata la vetustà del patrimonio immobiliare italiano che come evidenziato nel grafico che segue per il **74,1%** risale ad anni antecedenti il 1981, anno di entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica.

GLI IMMOBILI IN ITALIA PER ETA' DI COSTRUZIONE

Val. %

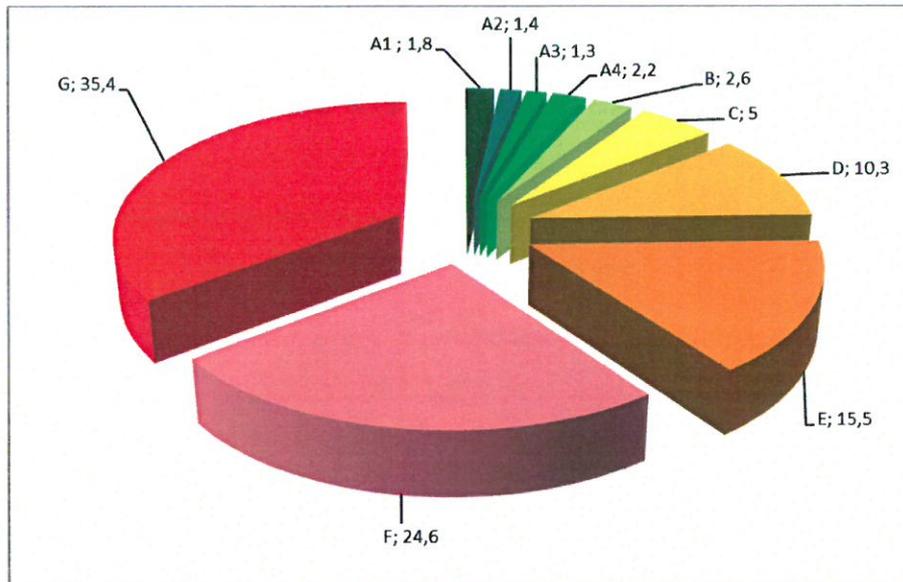


In pratica, su 12,2 milioni di edifici, oltre 9 milioni non solo non sono in grado di garantire le performance energetiche, sia pur minime, richieste per gli edifici costruiti successivamente, ma sono lontanissimi dalle prestazioni minime richieste alle abitazioni dei nostri giorni.

L'efficienza energetica degli edifici peraltro è un tema complesso e articolato che va considerato nella sua totalità come driver fondamentale per la decarbonizzazione del Paese.

Lo scenario emerge chiaramente dalla distribuzione delle prestazioni energetiche del patrimonio immobiliare italiano, rappresentato nel grafico che segue che mostra una netta predominanza di edifici fortemente energivori in media, ben il **75,4%** degli attestati si riferisce a immobili ricadenti nelle classi E, F, G.

**DISTRIBUZIONE DEGLI APE EMESSI NEL 2020 (N = 1.054.060)
PER CLASSE ENERGETICA**



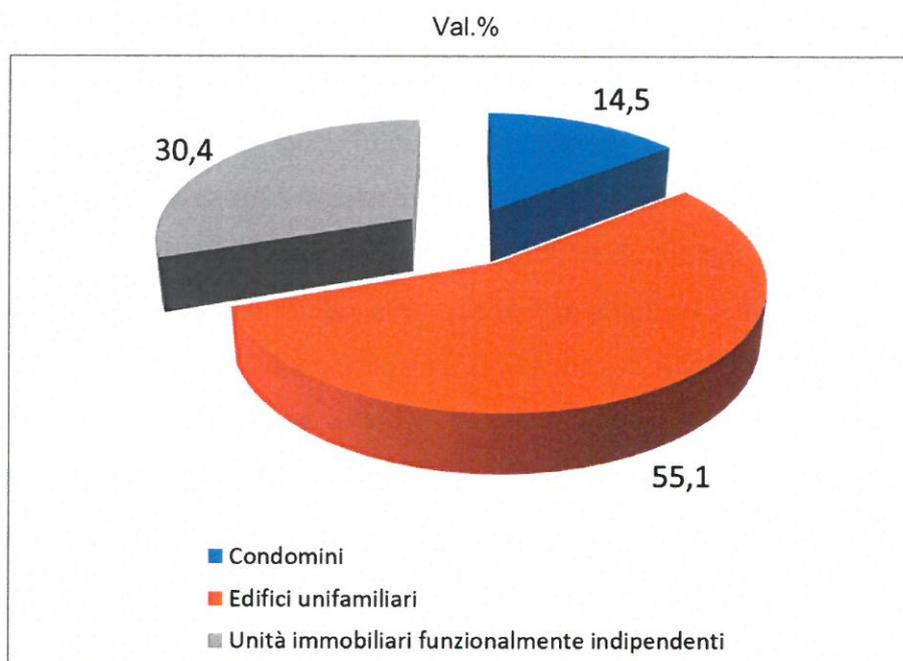
Fonti: Regioni e Province Autonome e SIAPE

Classe quest'ultima che, in particolare, incide per oltre un terzo (35,3%) sul totale.

Tuttavia, il processo di acquisizione di maggiore consapevolezza da parte della clientela retail è in atto e sempre più l'evoluzione culturale potrà rispecchiarsi nelle dinamiche e nei valori di mercato. Infine, a circa due anni dal lancio del Superbonus 110% emerge che **gli interventi asseverati stanno crescendo, anche se non alla velocità attesa, soprattutto a causa dell'incertezza normativa.** Si evidenzia, in particolare ancora un **ridotto tasso di coinvolgimento dei condomini** che, peraltro sono i **principali destinatari dell'iniziativa.**

Secondo gli ultimi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, **al 31 agosto 2022 erano in corso 243.907 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: di questi solo il 14,5% hanno riguardato i condomini,** mentre il 55,1% gli edifici unifamiliari e per il 30,4% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Malgrado forte la preoccupazione di molti operatori della filiera sulla diminuzione dell'intensità del sostegno che l'attuale sistema incentivante garantisce agli interventi di efficienza energetica in edilizia, è comunque diffusa la consapevolezza della sua limitata sostenibilità nel lungo termine. Sarà dunque necessario iniziare a pianificare il settore andando oltre l'attuale sistema di incentivi.

INTERVENTI EDILIZI INCENTIVATI CON IL SUPERBONUS 110% al 31.08.2022



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Enea e dal Ministero della transizione ecologica

Un altro aspetto è la propensione all'indebitamento, significativamente cresciuta in Italia nel corso degli anni. **Molte delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione ammettono di non poter prescindere dal credito. L'atteggiamento delle banche, allo stesso tempo, si sta facendo più cauto e questo inevitabilmente porterà a non soddisfare parte delle richieste.** Secondo Nomisma sul fronte delle compravendite, il 2022 sarà ancora un anno positivo con una proiezione oltre le 700 mila transazioni. Per l'anno prossimo, invece, se ne prevedono poco più di 600mila perché molte domande non si tradurranno in un'effettiva compravendita. Questo rimane un risultato lusinghiero, ma dà l'idea di un ridimensionamento di un mercato che, seppur trainato da una forte richiesta, presenta difficoltà in termini di capacità reddituale.

Infine un ultimo elemento da considerare è l'evoluzione della legge delega per la revisione del sistema fiscale dal momento che il testo (art. 6) **"Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e la revisione del catasto dei fabbricati**, interviene anche sulla revisione del catasto prevedendo nuovi strumenti da mettere a disposizione dei Comuni e all'Agenzia delle entrate per facilitare l'individuazione e il corretto classamento degli immobili stessi. Indicati i principi e i criteri direttivi da utilizzare per l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati, da rendere disponibile a decorrere dal 1° gennaio 2026. Tali informazioni non dovranno essere utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi derivanti dalle risultanze catastali

né, in base a quanto stabilito in sede referente, per la determinazione di agevolazioni e benefici sociali. In particolare, ai fini dell'integrazione dei dati, sempre secondo modifiche introdotte in sede referente, si dovrà prevedere che venga indicata per ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale risultante a normativa vigente, anche un'ulteriore rendita, suscettibile di periodico aggiornamento, determinata utilizzando i criteri già previsti in materia di tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane. Tale rendita, qualora risultasse necessario, viene determinata anche tenendo conto dell'articolazione del territorio comunale, della rideterminazione delle destinazioni d'uso catastali, dell'adozione di unità di consistenza per gli immobili di tipo ordinario. Per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico sono inoltre da introdurre adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario, considerati i più gravosi oneri di manutenzione e conservazione. In base a quanto stabilito in sede referente, una quota dell'eventuale maggiore gettito derivante dalle attività di nuova rilevazione catastale dovrebbe essere destinato alla riduzione dell'imposizione tributaria sugli immobili con una prevalente attribuzione ai Comuni in cui si trovano gli immobili interessati. Si è infine delegato il Governo a prevedere procedimenti amministrativi semplificati e modalità di collaborazione tra i Comuni e l'Agenzia delle entrate, affidando a quest'ultima anche i compiti di indirizzo e coordinamento. **La legge delega non contiene che l'ossatura della riforma, senza entrare nel dettaglio. Saranno i decreti legislativi che faranno seguito alla delega a delineare tutte le azioni che verranno intraprese.**

Indicatori del mercato immobiliare nei territori di interesse

Secondo i dati del Rapporto immobiliare 2022 -settore residenziale- pubblicati dall'Agenzia delle entrate nel mese di maggio rispetto al dato dell'anno precedente, nel 2021 nel Lazio sono state compravendute 75.565 unità immobiliari residenziali con un aumento del 35,3% rispetto al 2020 con percentuali comprese tra 34% per le province di Roma e Latina, ed un massimo del 46% per la provincia di Viterbo.

Andando ad analizzare più da vicino si evidenzia che **Roma e provincia** ha la quota preponderante delle transazioni nel settore residenziale, infatti, da sola, con 59.536 NTN (numero di transazioni normalizzate), copre il 78,8% del totale regionale.

Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma che, con 38.840 NTN, ha il 65,2% del mercato totale provinciale. Rispetto al 2020 le transazioni relative al comune di Roma sono aumentate del 31,6%, mentre nel resto della provincia l'incremento si è stato attestato al 39,9%.

Il volume delle compravendite nel settore residenziale **in Puglia** nel 2021 è stato pari a 44.146 unità; rispetto al 2020 c'è stato un incremento del 37,3%. Nel **comune di Bari** ci sono state 4.183 transazioni e **nel resto della provincia** 14.334 con un incremento riguardo al 2020 rispettivamente del 33% e del 33,6%. L'intera provincia copre il 42,9% delle transazioni regionali. Nella **provincia di Brindisi** nel 2021 ci sono state 4.305 compravendite: 911 nel capoluogo (+24,6% rispetto al 2020) e 3.395 nel resto della provincia (+39,6%).

Il volume delle compravendite **in Calabria** nel 2021 è stato pari a **14.954** unità; rispetto al 2020 c'è stato un incremento del 38,3%. Nel **comune di Cosenza** ci sono state 662 transazioni e **nel resto della provincia** 5.922 con un incremento riguardo al 2020 rispettivamente del 34,7% e del 37,6%. L'intera provincia copre il 44% delle transazioni regionali.

Il volume delle compravendite **in Umbria** nel 2021 è stato pari a 9.916 unità; rispetto al 2020 c'è stato un incremento del 35%. Nel **comune di Perugia** ci sono state 2.009 transazioni e **nel resto della provincia** 5.171 con un incremento riguardo al 2020 rispettivamente del 28,5% e del 35%. L'intera provincia copre il 72% delle transazioni regionali.

Il volume delle compravendite **in Piemonte** nel 2021 è stato pari a 67.592 unità; rispetto al 2020 c'è stato un incremento del 33,2%. Nel **comune di Torino** ci sono state 15.224 transazioni e **nel resto della provincia** 21.635 con un incremento riguardo al 2020 rispettivamente del 28,3% e del 33,9%. L'intera provincia copre il 54,5% delle transazioni regionali.

Obiettivi strategici

La società intende lavorare favorendo lo sviluppo di un sistema **Immobiliare ampio ma interconnesso, un sistema virtuoso** che mettendo in rete tutte le componenti dell'universo *Real Estate*, consenta loro di vivere la rispettiva complementarietà, in chiave di opportunità e non di competizione.

L'intento è quello di promuovere la **partecipazione più ampia possibile di tutti gli attori del sistema per collaborare fattivamente ad un percorso di crescita collettiva che inevitabilmente porterà Tecnoborsa ad aprire un dialogo attivo anche con i cittadini**, terminali dell'attività professionale delle imprese e degli operatori del settore che sono i naturali destinatari delle azioni societarie, in una logica di filiera.

Al di là del ruolo tecnico di strumento a servizio del sistema camerale e delle associazioni e dei soggetti impegnati a favorire un mercato dinamico e trasparente, l'impegno di Tecnoborsa sarà dunque quello di tradurre concretamente nel quotidiano la propria funzione 'alta', istituzionale per contribuire attraverso la sua progettazione, i suoi percorsi formativi e di aggiornamento, le sue

pubblicazioni, al percorso di sviluppo sociale ed economico del tessuto urbano che l'UE e gli strumenti del PNRR hanno delineato.

Il programma Next Generation EU prevede infatti investimenti e riforme per accelerare la **transizione ecologica e digitale** e creare un'Europa più resiliente: per il nostro Paese, principale beneficiario degli strumenti previsti nel programma, si tratta di un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. Del resto la trasformazione digitale- che ha giocato un ruolo **importante nella fase dell'isolamento forzato determinata dalla pandemia**- ha ormai un proprio sviluppo autonomo che è in grado di determinare, e non solo di assecondare, trasformazioni strutturali nella vita sociale, nelle attività economiche di produzione e dei servizi.

Per il futuro delle nostre città dunque quello attuale è un momento molto interessante, ricco di opportunità. L'inizio di una **rivoluzione spinta dalla presenza sempre più diffusa di Internet, che tocca anche il campo della progettazione architettonica e urbanistica.**

L'impegno di **Tecnoborsa** sarà quello di intercettare e tradurre in pratica gli obiettivi fondanti il Piano nazionale di ripresa e resilienza con cui l'Italia sta lavorando per rendere attuative le strategie europee di Next Generation EU. Dalla digitalizzazione alla transizione ecologica, dalla mobilità sostenibile alle tematiche sociali. Del resto il Piano non costituisce solo un intervento finanziario per riportare l'economia ai livelli pre-crisi, ma mira ad affrontare i problemi storici che condizionano negativamente il contesto socio economico- nel campo pubblico e in quello privato -del livello di digitalizzazione e di cultura digitale. Il PNRR riserva un ruolo strategico alle costruzioni, anche come leva per lo sviluppo dell'intero settore economico. Infatti, la quota maggiore delle risorse provenienti dai diversi strumenti previsti dal Piano (32,6%) confluirà proprio in costruzioni e opere di edilizia civile; Si tratta di occasioni di investimento che toccano in generale i temi della **riqualificazione degli edifici e dell'efficienza energetica, della rigenerazione urbana e di conseguenza il mercato immobiliare e il mondo delle costruzioni.** Tutte occasioni che le figure professionali interessate e in primis **l'agente immobiliare dalle competenze poliedriche e multidisciplinari delineate dalla legge europea 37/ 2019,** dovranno essere pronti a comprendere e in taluni casi ad anticipare, trovando in questo percorso Tecnoborsa al proprio fianco.

Le Aree e le linee di Attività

Nel nuovo assetto Tecnoborsa organizzato per processi, sono individuate quattro macro aree di attività cui sono riconducibili le attività istituzionali ed i progetti speciali da realizzare nel corso

dell'anno. Trasversali alle aree sotto riportate i processi ed i **servizi collegati alla comunicazione ed ai servizi informatici**:

BORSA IMMOBILIARE	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione della piattaforma web a servizio degli accreditati • Gestione dei tre Comitati tecnici (di Borsa, Listino, Stime) • Servizi alle agenzie immobiliari (certificazione qualità, comunicazione, contrattualistica) • Servizi alle imprese del settore (gestione e sviluppo web app) • Servizi al sistema Borsa immobiliare naz.
CENTRO STUDI	<ul style="list-style-type: none"> • Indagini periodiche • Analisi di scenario • Pubblicazioni tecniche (Listino- QEI...)
FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE	<ul style="list-style-type: none"> • Elaborazione contenuti e definizione strumenti per la formazione specialistica per il settore immobiliare • Aggiornamento professionale degli agenti immobiliari
OSSERVATORIO NAZIONALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (ONMI)	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione Comitato tecnico scientifico • Elaborazione di report tematici

La società intende nel 2023 procedere ad un adeguamento delle attività di **aggiornamento professionale riservate agli agenti immobiliari accreditati al sistema Borsa immobiliare** anche attraverso incontri tecnici di approfondimento su specifici temi di interesse valorizzando, ove possibile, la collaborazione attivata nel 2022 con Forma Camera l'Azienda speciale della Camera di Commercio di Roma per la formazione imprenditoriale, nonché attraverso **corsi di formazione destinati a tutti gli addetti ai lavori ed agli operatori che gravitano attorno al settore**.

A tale riguardo, si procederà ad un costante aggiornamento del **Catalogo dell'offerta formativa** ampliando la gamma delle proposte anche attraverso l'attivazione delle opportune sinergie con le altre componenti del sistema camerale di riferimento, con le associazioni di settore interessate e con gli ordini professionali della filiera *real estate*, per il riconoscimento di crediti formativi. Sarà curata in modo particolare la comunicazione veicolata attraverso il sito Tecnoborsa, completando l'aggiornamento funzionale e grafico dello strumento, avviato nel 2022.

Sarà perseguito in modo costante il raggiungimento di un elevato livello qualitativo sia in termini di contenuti aderenti agli effettivi bisogni dei destinatari che di livello dei docenti coinvolti, attingendo all'**Albo di accreditamento delle figure docente** attivato nel corso del 2022 sulla base di parametri oggettivi attestanti l'elevato livello di competenze e monitorando costantemente il feed back dei discenti attraverso schede customer orientate a valutare sia i servizi societari che l'apporto fornito dai docenti stessi. Le attività formative avranno luogo sia in presenza che in modalità a distanza per favorire i professionisti che hanno difficoltà a seguire più giornate su Roma. Proseguirà anche l'attività di certificazione per la professione del **valutatore immobiliare**, secondo le più recenti norme UNI, essendo **Tecnoborsa** riconosciuta quale sede d'esame per la verifica di tale tipologia di competenze e soggetto attivo al **tavolo tecnico che sta definendo la nuova norma UNI per la professione di agente immobiliare**.

Particolare attenzione sarà riservata al sistema della **Borsa immobiliare** sia per quanto riguarda la struttura di riferimento per il territorio di Roma ed area metropolitana- con una ridefinizione dei servizi e delle **funzionalità del sistema gestionale** che consente agli agenti di operare sul proprio pacchetto di immobili- che procedendo nella costruzione di un **modello organizzativo con relativi servizi** esportabile in altri territori, **nell'ambito della rete Borsa immobiliare italiana**.

Per quanto riguarda le funzioni legate al mercato immobiliare romano, si continuerà nella gestione e si studierà la possibile implementazione delle funzionalità della **web app Valore immobiliare 4.0 già resa disponibile agli oltre 4.500 agenti immobiliari di Roma e provincia**, grazie ad un apposito progetto realizzato per la Camera di Commercio di Roma, concluso nel 2021.

Potrà essere ampliato il **progetto avviato nell'anno in corso sul Listino nell'area test dei 22 rioni del centro storico**, anche ad altre aree cittadine. Verrà anche approfondito perseguendo spunti di collaborazione con mondo accademico e soggetti istituzionalmente preposti, **l'aspetto dei terreni agricoli e degli edifici rurali** al momento solo marginalmente trattati nel **Listino ufficiale** che con cadenza semestrale rende note le quotazioni minime e massime rilevate su Roma sulla base degli immobili compravenduti dalle agenzie accreditate.

L'intento è quello di rendere lo strumento funzionale ad una logica di **riprogettazione strategica della città**, lavorando sulla **integrazione del relativo data base con quelli di altri soggetti istituzionali e non**, in vista del periodo di importanti sfide che attendono la capitale e che avranno inevitabili ripercussioni sul settore immobiliare. A tale riguardo, in funzione di un eventuale finanziamento straordinario sarà possibile studiare un **ampliamento delle sezioni attuali del listino con le asset class privilegiate nel prossimo futuro**, dalla logistica agli hotel, adeguando servizi e

funzioni del Listino stesso e dei suoi prodotti collegati, alle nuove esigenze prodotte dai cambiamenti demografici e sociali. Sarà inoltre operata una **revisione sia grafica che in termini di contenuti delle principali pubblicazioni** per renderle sempre più aderenti ai bisogni dei destinatari d'elezione, effettuando una **attualizzazione delle rispettive liste di distribuzione**. Verrà dato corso alla ridefinizione di servizi e funzionalità del sito di riferimento della Borsa.

Tra le pubblicazioni figura il **sondaggio congiunturale** sul mercato immobiliare **realizzato con Banca d'Italia ed Agenzia delle Entrate** che consente di monitorarne l'andamento, attraverso una indagine condotta su oltre 1.300 agenzie immobiliari, distribuite su tutto il territorio nazionale.

La Società intende anche proseguire la propria partecipazione ai **tavoli di lavoro istituiti dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e dall'UNI (Ente Italiano di Normazione)** su tematiche rilevanti in ambito immobiliare.

Il Centro Studi della società procede a sviluppare elaborazioni e indagini su specifiche tematiche tra cui si segnala **l'indagine annuale sul mercato immobiliare e le famiglie italiane** che completa il panorama di analisi complessiva del settore, in chiave sia *business* che *consumer oriented*. **Nell'anno** in esame in aggiunta alla consueta indagine incentrata sulle 6 grandi città sarà pubblicata una speciale edizione dei Quaderni di economia immobiliare dedicata al tema della casa ideale delle famiglie romane grazie ad un progetto ad hoc affidato dalla locale Camera di Commercio.

Nell'anno potranno essere sviluppate specifiche iniziative di comunicazione per valorizzare i contenuti dell'indagine stante la **disponibilità di un archivio storico dal respiro ventennale che permette di analizzare l'evoluzione della domanda di immobili profilandone le caratteristiche qualitative nel tempo**. Si procederà ad una azione di revisione ed aggiornamento del comitato tecnico-scientifico a supporto delle attività di Tecnoborsa, per renderlo sempre più aderente all'evoluzione delle tematiche e dei temi di interesse procedendo anche ad un aggiornamento degli strumenti realizzati a supporto del settore, come ad esempio il **Glossario delle Definizioni Tecniche in Uso nel Settore Economico-Immobiliare** la cui ultima edizione venne messa a punto diversi anni or sono in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate.

Tecnoborsa è una società di diritto privato in controllo pubblico e per questo verrà prestata particolare attenzione agli **adempimenti prescrittivi** collegati al tema della L. 231, della prevenzione della corruzione, del perseguimento della trasparenza sia pure con una dotazione organica di ridotte dimensioni, impegnata nella gestione delle attività correnti. Si prevede in proposito **l'avvio di percorsi formativi e di aggiornamento per consentire al personale la necessaria gestione con un adeguato margine di autonomia, delle funzioni assegnate**. Verrà infine gradualmente introdotto

un sistema complessivo di valutazione della **performance aziendale** attraverso il monitoraggio degli indicatori oggettivi e misurabili previsti **dal sistema qualità ISO-9001 esteso nel 2022 a tutte le principali attività societarie**, nell'ottica di **perseguire** costantemente la soddisfazione delle diverse figure cliente.