

## **Bilancio di previsione per l'anno 2024**

### **- Relazione del Consiglio di Amministrazione**

La presente proposta di programma di attività per l'anno 2024 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 e l'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 2024 con la struttura, confermando il nuovo corso inaugurato due anni or sono, 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 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 viene perseguito un dialogo costante, in modo da confrontarsi con continuità, anche in corso d'opera, sulle attività del presente programma in base alle attese rilevate.

Il particolare momento storico di incertezza- in cui il permanere del conflitto sul fronte ucraino e le conseguenti tensioni geopolitiche stanno condizionando il panorama della 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, dei principali elementi 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 nel 2023 ha portato come previsto ad un cambiamento anche nella 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 mantenuta per il 2024 nell'attuale assetto, con la trasformazione a tempo part time per un anno del contratto del funzionario di terzo livello intercorsa ad aprile del 2023.**

**Nel corso del 2023 con decorrenza dal mese di febbraio il quadro in organico ha attivato un periodo di congedo militare la cui scadenza è- al momento- fissata al 31 dicembre 2023 ma che potrebbe essere prorogata a seguito di comunicazione del Ministero della Difesa.**

Questa l'attuale distribuzione del personale per livelli funzionali:

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

\*In congedo militare fino al 31 dicembre 2023

\*\* in part time al 50% fino al mese di aprile 2024

Proseguono 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, anche per gli inevitabili strascichi sulla corsa dei prezzi e, di conseguenza, sul potere di acquisto dei consumatori. Non siamo ancora usciti, globalmente, da uno dei periodi più difficili degli ultimi anni come testimonia il recente attacco ad Israele che determina un nuovo fronte di crisi in Medio Oriente. L'orizzonte è ancora carico di sfide tanto da aver prodotto l'affermazione come parola dell'ultimo anno, del termine anglosassone **permacrisis** vocabolo che sta a indicare **una crisi di lunga durata, che non lascia tregua.**

Il forte rincaro dei prezzi dell'energia e delle materie prime determina rilevanti aumenti dei costi di produzione per le imprese e dei prezzi al consumo per le famiglie. Si tratta di effetti che impattano sull'economia globale anche se secondo **l'ultimo outlook OCSE** nella prima metà del 2023 la stessa si è dimostrata più resiliente del previsto.

Peraltro, il protrarsi della situazione di incertezza geopolitica rende le **prospettive di crescita deboli, con una stima per il 2024 a livello globale, inferiore a quella del 2023.**

Sebbene l'inflazione generale sia in calo, l'inflazione di fondo rimane persistente, spinta dal settore

dei servizi e da mercati del lavoro ancora relativamente rigidi con ulteriori interruzioni ancora possibili nei mercati energetici e alimentari.

Inoltre, **l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS)** ha invitato gli Stati a **mantenere attive le proprie misure di tracciamento e contrasto al Covid 19**, alla luce della continua comparsa di nuove varianti.

Secondo le proiezioni, nel 2023 e nel 2024 la crescita del Pil mondiale rimarrà al di sotto della media, rispettivamente del 3% e del 2,7%, frenata dall'inasprimento della politica macroeconomica necessario per contenere l'inflazione.

Anche per il nostro Paese che pure nell'anno in corso secondo quanto fotografato da **ISTAT nel proprio rapporto annuale**, ha fatto registrare una dinamica congiunturale positiva per il Pil, superiore a quella delle altre economie dell'Unione Europea grazie al traino del settore servizi, **l'Ocse ha rivisto al ribasso le previsioni di crescita del Pil allo 0,8% sia per il 2023 sia per il 2024.**

Nella **Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza** pubblicata a fine settembre si conferma la previsione segnalando come- successivamente ad una buona partenza nei primi mesi del 2023- nel secondo periodo dell'anno la crescita dell'economia italiana abbia subito una temporanea inversione di tendenza, risentendo dell'erosione del potere d'acquisto delle famiglie dovuto all'elevata inflazione, della permanente incertezza causata dalla guerra in Ucraina, della sostanziale stagnazione dell'economia europea e della contrazione del commercio mondiale.

Alla luce della modesta crescita dell'attività economica prefigurata dalle stime interne per il secondo semestre, tali fattori hanno portato il Governo a rivedere al ribasso la previsione di crescita annuale allo 0,8 per cento e la proiezione tendenziale a legislazione vigente per il 2024, dall'1,5 per cento all'1,0 per cento. Nella Nota si lascia invece sostanzialmente invariata, rispetto al DEF, la proiezione tendenziale di crescita del PIL per il 2025, all'1,3 per cento, mentre quella per il 2026 farebbe registrare un miglioramento marginale, dall'1,1 per cento all'1,2 per cento.

Vengono anche evidenziati i fattori di rischio che potrebbero influenzare negativamente l'economia italiana, riducendo la crescita economica prevista: 1) rallentamento del commercio globale; 2) apprezzamento dell'euro; 3) aumenti dei prezzi del petrolio; 4) condizioni finanziarie più difficili, per esempio se il differenziale (Spread) tra i titoli di Stato italiani e quelli tedeschi (Bund) si allargasse

ulteriormente. A questi fattori, ISTAT nel proprio Rapporto sulla situazione del Paese ne aggiunge un altro: quello della **denatalità**.

Al 1° gennaio 2023, **i residenti in Italia sono 58 milioni e 851 mila, 179 mila in meno rispetto all'inizio dell'anno precedente. L'Istituto prefigura quindi una riduzione della popolazione residente tra il 2021 e il 2050 pari a quasi 5 milioni.** Continuerà il processo di invecchiamento (nel 2023 l'età mediana, 48,3 anni, è la più elevata tra i Paesi Ue27) con le persone con più di 65 anni che nell'anno in corso rappresentano ormai quasi un quarto della popolazione totale. Gli scenari demografici più recenti - osserva infatti l'Istituto Nazionale di Statistica- mettono in luce **come entro i prossimi venti anni in Italia vi sarà una riduzione consistente della popolazione in età di studio e di lavoro.** Si è rotto (da tempo) il passaggio di testimone tra generazioni, e i figli dei baby-boomers, cioè delle persone nate negli anni '60, hanno praticamente dimezzato il numero dei loro figli.

**Diminuisce inoltre, sia il clima di fiducia dei consumatori che l'indice composito del clima di fiducia delle imprese** con un deciso peggioramento dei giudizi sulla situazione economica generale, un aumento delle attese sulla disoccupazione pur con un miglioramento delle valutazioni attinenti la situazione finanziaria della famiglia.

Tra le principali fonti di incertezza la **preoccupazione per i cambiamenti climatici** è crescente tra i cittadini anche in funzione del verificarsi, con sempre maggiore frequenza e intensità, di eventi meteorologici estremi, che aumentano il rischio di calamità connesse al dissesto idrogeologico e alla siccità, con conseguenze drammatiche in termini di vite umane e danni economici. Il tema della **scarsità dell'acqua** poi, rappresenta una minaccia per la sostenibilità della vita sociale e dei processi produttivi. La riduzione delle precipitazioni, accompagnata dall'aumento delle temperature, ha portato a una minore disponibilità media annua della risorsa idrica, che nel trentennio 1991-2020 si è contratta del 20 per cento rispetto alla media del trentennio 1921-1950. **La disponibilità idrica nazionale ha raggiunto il suo minimo storico nel 2022, quasi il 50 per cento in meno rispetto al periodo 1991-2020.** La lotta alla **povertà energetica** è un aspetto chiave delle recenti strategie della Commissione Europea per la "Just Transition", una dimensione della povertà che saremo chiamati a misurare con maggiore attenzione negli anni a venire. In Italia, nel 2022, il 17,6 per cento delle famiglie a rischio di povertà ammette di non essere in grado di riscaldare adeguatamente l'abitazione, e il 10,1 per cento dichiara arretrati nel pagamento delle bollette.

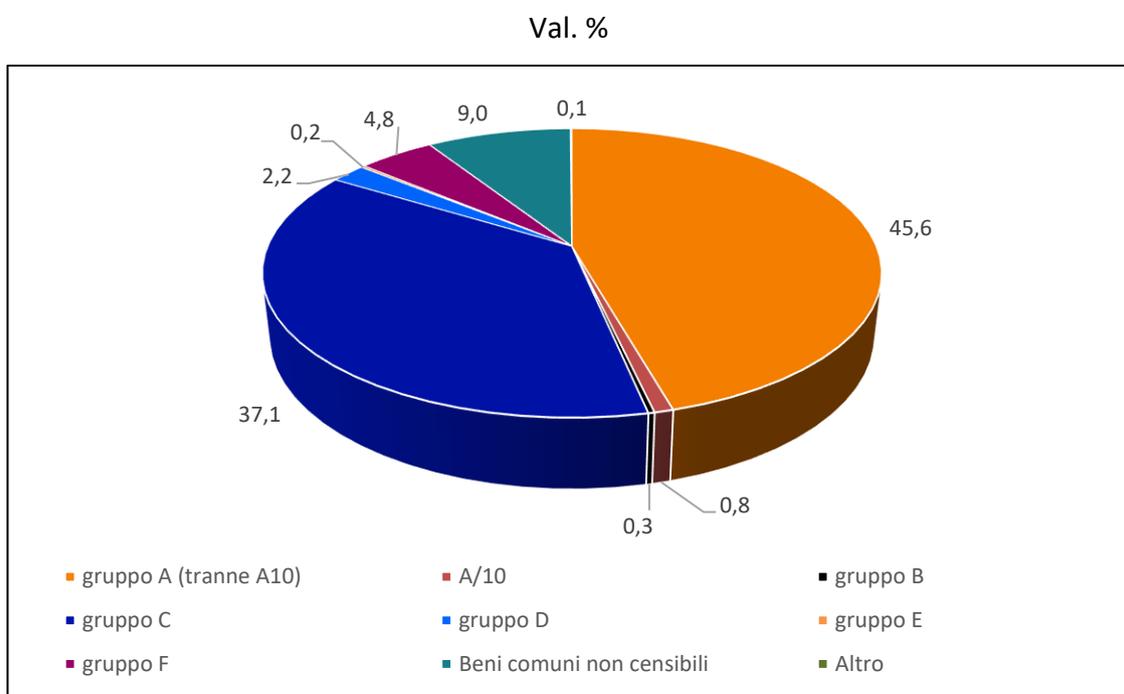
Persino il Pontefice con l'esortazione apostolica 'Laudate Deum' è tornato a chiedere "responsabilità"

e decisioni "concrete" per invertire la rotta sull'ambiente e il clima, nel rispetto della casa comune.

## Il Contesto di riferimento - Mercato immobiliare

Il settore immobiliare ha nel nostro Paese dimensioni assai rilevanti. Lo stock immobiliare sulla base dell'ultimo censimento disponibile degli **archivi catastali italiani (2022)**, consiste di **quasi 78 milioni di immobili o loro porzioni** di cui: 35.506.234 unità del gruppo A (ad uso abitativo); 650.945 unità tipo A/10 (uffici e studi privati e 28.853.069 del gruppo C (uso commerciale e varie).

### DISTRIBUZIONE STOCK IMMOBILIARE AL 31.12.2022 – numero unità immobiliari



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

Secondo i dati riportati nella pubblicazione ISTAT sulle "Prospettive per l'economia italiana nel biennio 2023-2024" nel 2022 è proseguito il processo di accumulazione del capitale iniziato nel 2021. Nel confronto con i principali paesi dell'area euro, nel 2022 gli investimenti italiani hanno registrato la crescita più alta (+9,4% rispetto all'anno precedente), a fronte di una crescita di +2,1% e +4,6% rispettivamente in Francia e Spagna e di appena 0,4% in Germania. In aumento anche il rapporto investimenti/Pil che sale al 21,8% rispetto al 20,4% del 2021, risultando superiore a quello della Spagna (20,1% nel 2022), ma comunque ancora inferiore ai valori di Germania (22,5%) e

Francia (24,8%). **I dati relativi al primo trimestre 2023 confermano la dinamica espansiva degli investimenti italiani anche se con un tasso di crescita più contenuto (+0,8% la variazione sul trimestre precedente)**, inferiore a Spagna (+1,9%) e Germania (+3%); la Francia ha registrato un calo del -0,7%.

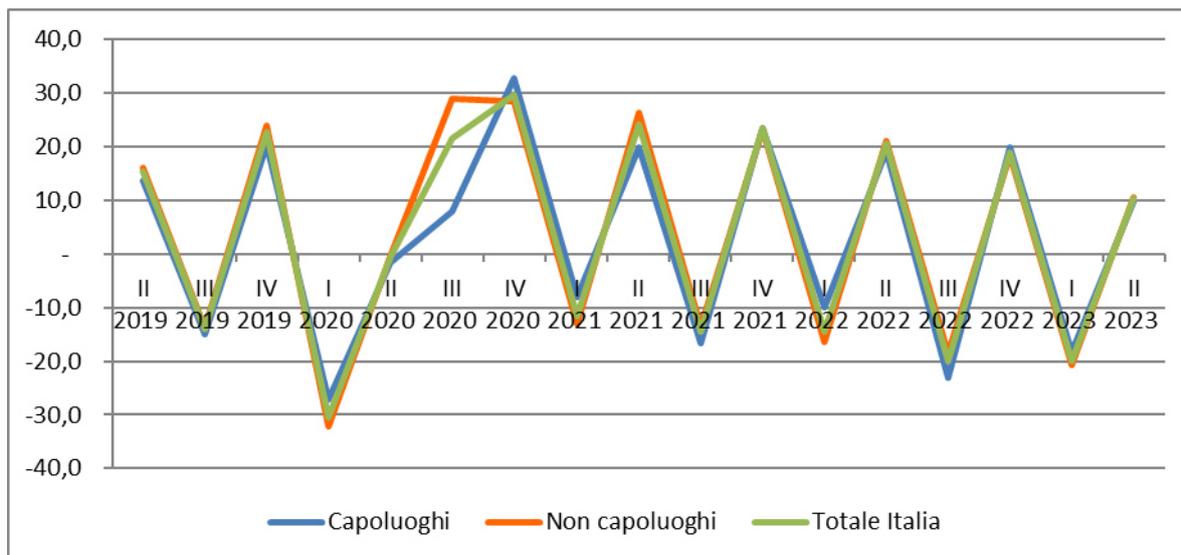
**Con riferimento al tipo di investimento, in Italia, le costruzioni continuano a segnare la crescita congiunturale più alta (+1%)** seguite dagli investimenti in impianti, macchinari e armamenti (+0,8%) e da quelli in proprietà intellettuale (+0,3%). Per quanto riguarda le previsioni degli investimenti nel biennio 2023-2024, molto dipenderà dalla realizzazione del piano di investimenti pubblici previsti dal PNRR. Timidi segnali positivi provengono dalle attese sulla liquidità e sugli ordini delle imprese manifatturiere; mentre la fine degli incentivi al settore delle costruzioni, l'incertezza derivante dalla situazione geopolitica, la politica monetaria restrittiva della BCE, il rallentamento della produzione industriale e la riduzione del grado di utilizzo degli impianti, potrebbero costituire un freno alla dinamica del processo di accumulazione di capitale. Considerando l'insieme di questi elementi, nel 2023 gli investimenti sono previsti in crescita (+3%), in rallentamento rispetto agli ultimi due anni. Una dinamica più contenuta è prevista per il 2024 (+2%), questo determinerebbe una riduzione del rapporto investimenti/Pil che si attesterebbe al 21,4% nel biennio.

Sempre secondo l'Istat, **gli investimenti in abitazioni delle famiglie consumatrici registrano nel 2022 un incremento di oltre 14 miliardi di euro (+17,1%), grazie anche al prolungamento del sistema di incentivi alle ristrutturazioni, che consolida la rilevante crescita del 2021 (+42,3%)**. Il tasso di investimento del settore sale al 7,9% nel 2022.

Andando ad analizzare le statistiche dell'Agenzia delle Entrate sul **volume delle compravendite di abitazioni**, rileviamo che **nel II trimestre del 2023 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale fa registrare un calo del 16% rispetto allo stesso trimestre del 2022 e un totale di circa 184 mila abitazioni compravendute, circa 35 mila in meno rispetto al dato dell'anno precedente**. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo, -17,2% (circa 12 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al secondo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni minori, -15,4%.

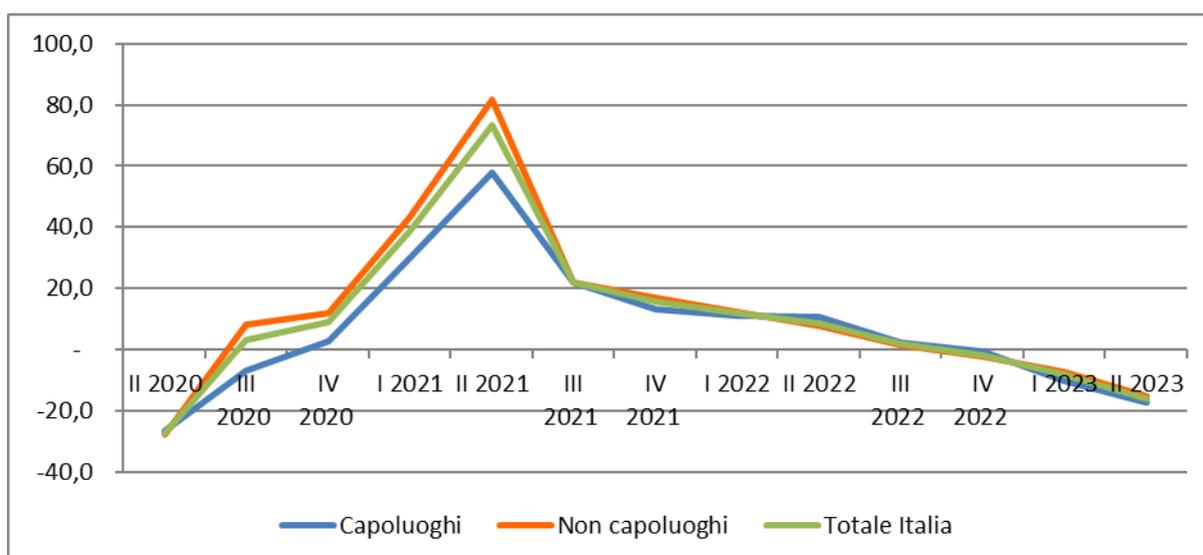
**I dati delle compravendite di abitazioni, nel secondo trimestre del 2023, relativi alle otto principali città italiane per popolazione, evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 16,4%, poco più accentuata del dato nazionale**; sono circa 5.600 le abitazioni acquistate in meno nel secondo trimestre 2023 rispetto allo stesso trimestre del 2022.

**VOLUME DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI:  
Variazioni % sul trimestre precedente**



Fonte: elaborazioni Tecnoborsa su dati Agenzia delle Entrate

**VOLUME DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI:  
Variazioni % sullo stesso trimestre dell'anno precedente**



Fonte: elaborazioni Tecnoborsa su dati Agenzia delle Entrate

**Questo contesto di persistente calo dei volumi di compravendita, non si riflette sull'andamento dei prezzi** infatti, secondo le stime preliminari, nel II trimestre 2023 **l'indice dei prezzi delle abitazioni rilevato da ISTAT (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,0% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% nei confronti dello stesso periodo del 2022** (era +1,0% nel primo trimestre 2023). **L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,5% su base annua, in forte rallentamento rispetto al trimestre precedente (era +5,3%), sia a quelli delle abitazioni esistenti, che salgono dello 0,8% (in lieve accelerazione dal +0,3% del primo trimestre).** Anche su base congiunturale, la dinamica dell'IPAB (+2,0%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove sia a quelli delle esistenti, in aumento rispettivamente del 2,0% e dell'1,9%. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2023 è pari a +1,4% (+3,8% per le abitazioni nuove e +0,9% per quelle esistenti). **In tutte le ripartizioni geografiche si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni su base congiunturale mentre su base annua le dinamiche sono differenti.**

Nelle ripartizioni **del Nord i prezzi delle abitazioni continuano a crescere** accelerando nel Nord-Ovest (da +2,0% a +2,5%) e rallentando nel Nord-Est (da +1,9% a +1,1%); **nel Centro e nel Sud e Isole, invece, si registrano tassi tendenziali negativi rispettivamente pari a -0,7% e a -1,5% (da +0,1% e -0,7% del trimestre precedente).** I prezzi delle abitazioni sono in crescita in tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB. A Milano si registra un aumento, su base annua, del 7,1%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +5,8%). Segue Torino dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,1% (era +0,7% nel trimestre precedente) mentre **Roma fa segnare la crescita più contenuta, pari allo 0,6%, in decelerazione dal +1,9% del trimestre precedente.**

Tuttavia, **l'ultimo sondaggio periodico sul mercato delle abitazioni in Italia** disponibile alla presente data, condotto da **Tecnoborsa con Banca d'Italia, e Agenzia delle Entrate, relativo al II trimestre del 2023** con il coinvolgimento di 1.455 agenti immobiliari, **offre un quadro un po' meno rassicurante rispetto a quanto rilevato nello stesso periodo del 2022;** oggi infatti, pur essendo rimasta preponderante la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari (63 per cento), divengono più diffusi i giudizi di un calo dei prezzi delle abitazioni.

**Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza,** come evidenziato dal deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti, inoltre, **la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è leggermente scesa, pur mantenendosi su livelli storicamente elevati (84,2%),** in particolare, poco più dell'80 per cento degli operatori ha venduto solo abitazioni preesistenti; **la percentuale di quelli che hanno intermediato esclusivamente**

immobili nuovi è rimasta molto contenuta (2 per cento). Tuttavia lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente diminuito raggiungendo l'8,5% (era l'8% nello stesso trimestre del 2022) mantenendosi su valori bassi nel confronto storico; anche i tempi di vendita si sono lievemente allungati (a 5,8 mesi da 5,7 dell'anno precedente), pur rimanendo su livelli contenuti.

Secondo gli agenti immobiliari intervistati le prospettive sull'andamento del mercato nazionale sono notevolmente peggiorate, gli operatori prefigurano un calo delle transazioni e dei prezzi di vendita. Sul fronte degli affitti, la percentuale di operatori che hanno dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre 2023 è cresciuta (80,1 per cento contro il 78,7 nel II trimestre 2022) e i canoni di affitto sono segnalati in aumento.

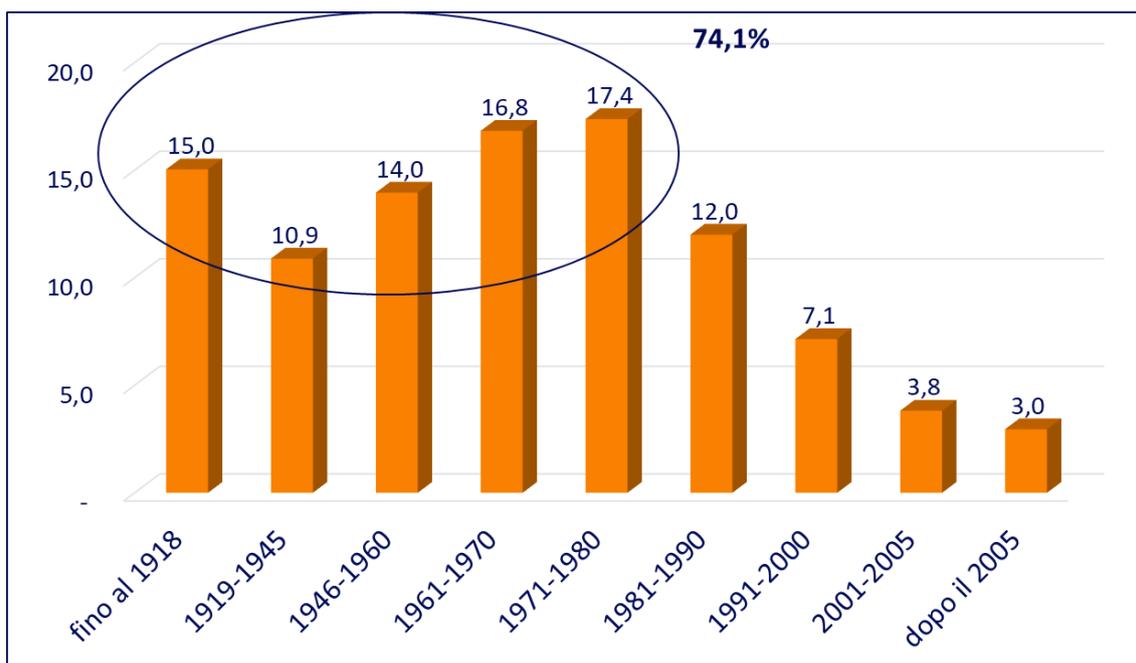
Infine, viene confermato dagli operatori un complessivo effetto negativo delle modifiche governative al 'Superbonus' (in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito) sul numero di potenziali acquirenti e sui prezzi di vendita nel corso del 2023; poco meno della metà degli agenti si aspetta invece che le modifiche non avranno un impatto significativo.

Come segnalato nell'analisi di scenario generale cresce l'attenzione dei clienti rispetto alle tematiche ambientali con una crescente consapevolezza dei benefici in termini economici prodotti dall'efficienza energetica degli immobili. Benefici che, rappresentando un risparmio in termini di costi di gestione ordinaria, possono trasformarsi in un valore capitale dell'immobile. Tuttavia, non sempre la domanda retail (famiglie e microimprese) è in grado di misurare i benefici prodotti dall'accresciuta efficienza energetica ed il conseguente peso attribuibile al maggior valore del bene immobiliare, dotato di caratteristiche energetiche e statiche maggiormente performanti. 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 evidenzia, attraverso un focus specifico sul rapporto tra efficienza energetica e grado di messa in sicurezza degli immobili nella stima del loro valore di mercato, il peso attribuito da enti e compagnie assicurative al valore della garanzia reale nel lungo periodo in un'ottica di Long Term Sustainable Value (LTSV).

Il tema del resto 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

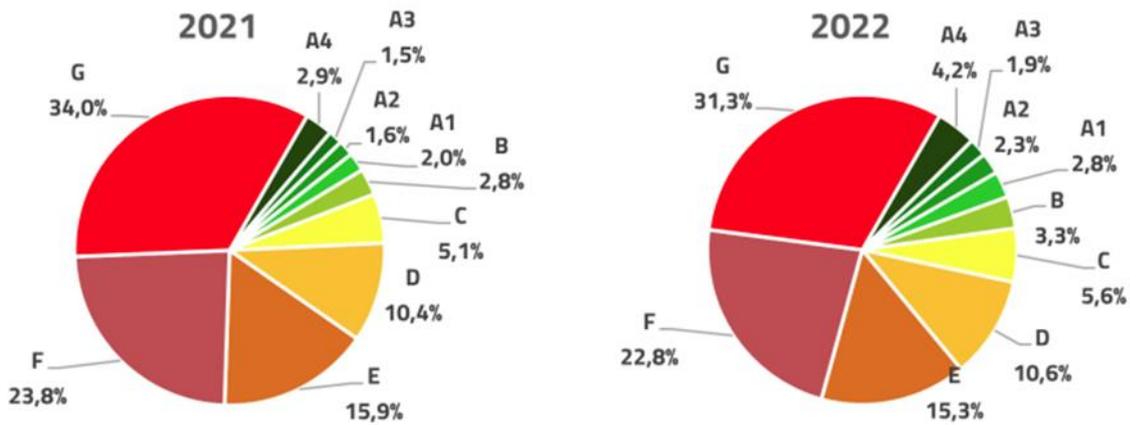
Val. %



Fonte: elaborazioni **Tecnoborsa** su dati Istat

L'analisi della **distribuzione per classe energetica** proveniente dagli oltre 1.300.000 attestati di prestazione energetica (APE) emessi nel 2022, **confirma che oltre la metà dei casi sono caratterizzati da prestazioni energetiche carenti (circa il 55%); tuttavia, il confronto tra 2021 e 2022 mostra un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili certificati probabilmente sulla scorta degli orientamenti comunitari sul tema; infatti, la percentuale di immobili nelle classi energetiche F e G diminuisce, in particolare in favore di quelle A4-B (+3,7%).** La suddivisione tra destinazione d'uso residenziale e non residenziale degli immobili censiti dagli APE emessi nel 2022 è stabile (rispettivamente 87,5% e 12,5%), con una percentuale di APE nelle classi energetiche migliori (A4-B) intorno al 14%.

## LA PRESTAZIONE ENERGETICA DEL PARCO EDILIZIO CERTIFICATO NEL 2022



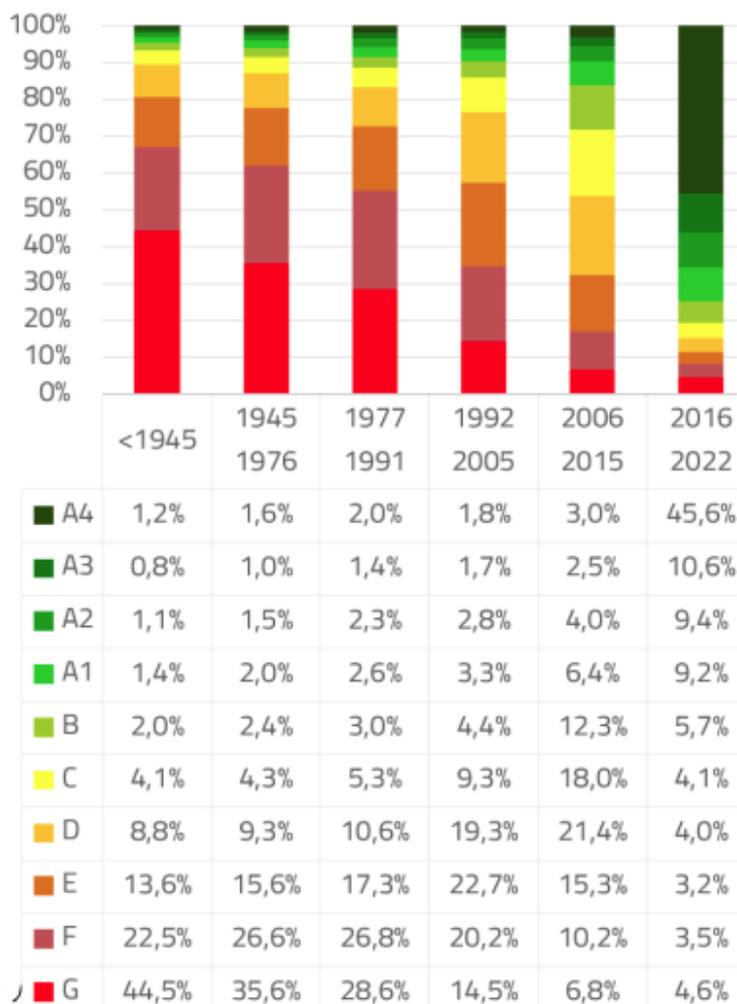
... Distribuzione degli APE emessi nel 2021 (N = 1.271.437) e nel 2022 (N = 1.322.683) per classe energetica (fonti: Regioni e Province Autonome e ENEA)

Fonti: Regioni e Province Autonome e SIAPE

Dall'incrocio tra anno di costruzione dell'immobili e livello di prestazione energetica emerge che gli APE che riportano un anno di costruzione tra il 2016 e il 2022 risultano essere il 6% del campione di APE analizzati; gli immobili certificati costruiti nel 2022 rappresentano da soli il 3,5%. **La classe energetica tende a migliorare con l'evoluzione della normativa vigente che richiede obiettivi di prestazione energetica sempre più stringenti e i risultati mostrano un incremento generalizzato dell'efficienza del parco immobiliare per tutti i periodi di costruzione e rispetto ai dati esposti nel Rapporto 2022 dell'Enea. I casi antecedenti il 1991 confermano comunque la presenza prevalente di immobili con prestazioni meno efficienti (oltre il 65% dei casi nelle classi energetiche F-G), percentuale che si riduce in linea con i requisiti normativi, in particolare a seguito dell'emanazione del D. Lgs 192/2005, dove le classi energetica F-G rappresentano il 17% della categoria (circa -1% rispetto al 2021) e quelle da A4 a B quasi il 30% (+4,2% rispetto al 2021). Gli immobili costruiti tra il 2016 e il 2022 hanno le prestazioni energetiche migliori, con oltre l'80% dei casi nelle classi energetiche A4-B (+4,2% rispetto al 2021). In particolare, gli effetti dei requisiti minimi del D.M. 26/06/2015 permettono il salto più cospicuo della percentuale di classi energetiche migliori (A4-B) rispetto ai periodi di costruzione precedenti.**

Come per le nuove costruzioni, la percentuale di immobili costruiti dopo il 2015 e ricadente nelle classi energetiche meno efficienti della B è da ricondursi alla qualità dei dati disponibili.

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI APE  
PER PERIODO DI COSTRUZIONE E CLASSE ENERGETICA

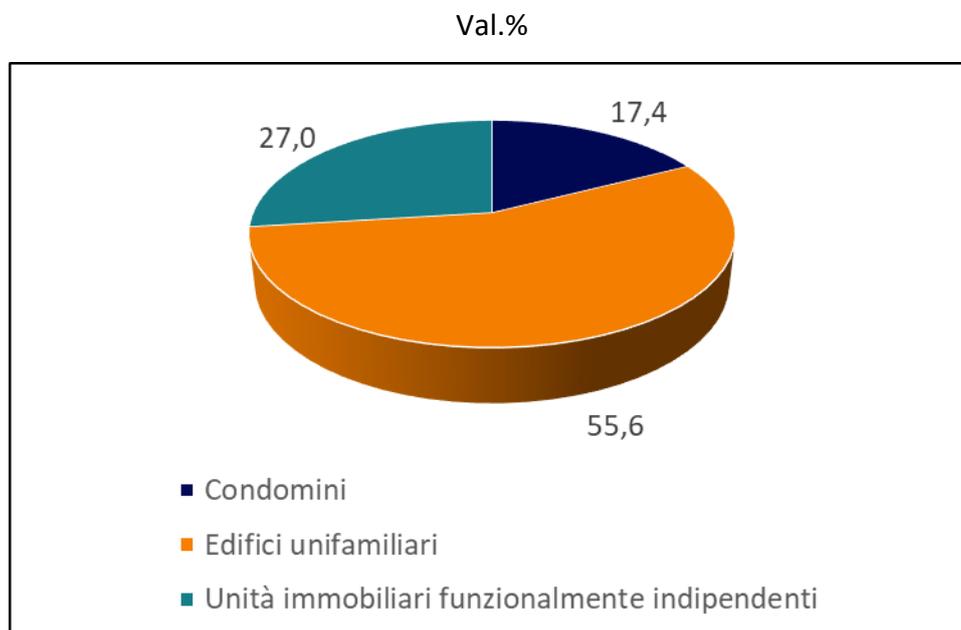


Il processo di acquisizione di maggiore consapevolezza da parte della clientela retail è in atto e sempre più l'evoluzione culturale potrà rispecchiarsi nelle dinamiche e nei valori di mercato. Infine, a circa tre anni dal lancio del **Superbonus 110%**, secondo gli ultimi dati forniti dall'Enea e dal **Ministero della transizione ecologica** l'importo totale degli investimenti legati al Superbonus è arrivato a **86.346.310.690,66 euro**, dati ben diversi rispetto a quelli cui eravamo abituati, **mostrando un rallentamento dovuto agli effetti del decreto legge n. 11/2023 (decreto Blocca cessioni) e dalla sua legge di conversione, la legge n. 38/2023.**

In particolare, **al 31 agosto 2023** c'è stato un **aumento di circa 1 miliardo di euro** rispetto al mese di luglio, quando sono stati registrati investimenti ammessi a detrazione pari a **84 miliardi di euro** e sono state, inoltre, depositate **5.316 asseverazioni in più** (425.351 asseverazioni) rispetto ai numeri al 31 luglio. Nel dettaglio: **425.351 il numero degli edifici** (ossia delle asseverazioni); **86.346.310.690,66 euro il totale degli investimenti**; **85.001.793.728,62** il totale degli investimenti ammessi a detrazione; **69.601.512.000,13 euro** il totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione.

Il rapporto inoltre, specifica i dati relativi al numero di asseverazioni in riferimento alla tipologia di immobili per cui si registra un andamento costante: **i condomini hanno usufruito di una quota dell'agevolazione fiscale pari al 17,4% su tutti gli immobili ammessi**; **il 55,6% degli interventi ha interessato le unità unifamiliari (villette)**; **il restante 27,0% dei lavori è stato eseguito su edifici funzionalmente indipendenti.**

#### INTERVENTI EDILIZI INCENTIVATI CON IL SUPERBONUS 110% al 31.08.2023



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

Un altro aspetto è **la diminuzione nella propensione all'indebitamento** nel corso dell'ultimo anno in Italia. **Molte delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione ammettono di non poter prescindere dal credito.** L'atteggiamento delle banche che si sta facendo più cauto e l'aumento del tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che in questo II

trimestre 2023 raggiunge il 4,31%, 23 punti base in più del trimestre precedente, 200 punti base in più in un anno, hanno portato nel II trimestre 2023 a far registrare un'ulteriore flessione della quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto, portando il dato al 40,8% a fronte del 41,8% del trimestre precedente.

Tale dato è in costante flessione dal I trimestre del 2022. Inoltre, il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 9,1 miliardi di euro, oltre 5,8 miliardi di euro in meno dell'analogo trimestre del 2022.

Infine, un ultimo elemento da considerare è l'evoluzione della Legge 9 agosto 2023, n. 111 "Delega al Governo per la riforma fiscale" dal momento che il testo (art. 5) prevede che per quanto concerne i redditi dei fabbricati, ci sia la possibilità di estendere il regime della cedolare secca agli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, qualora il conduttore sia un esercente, una attività d'impresa, o di arti e professioni.

### Indicatori del mercato immobiliare nei territori di interesse

Secondo i dati del Rapporto immobiliare 2023 -settore residenziale- pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel mese di maggio rispetto al dato dell'anno precedente, nel 2022 nel Lazio sono state compravendute 77.500 unità immobiliari residenziali con un aumento del 2,4% rispetto al 2021: in particolare: nella provincia di Latina c'è stato un incremento del 5%; a Frosinone del 4,7%; a Roma del 2,3% e a Viterbo dello 0,1%; mentre a Rieti c'è stata una diminuzione dell'1,4%.

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 60.998 NTN (numero di transazioni normalizzate), copre il 78,7% del totale regionale.

Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma che, con 40.064 NTN, ha il 65,7% del mercato totale provinciale. Rispetto al 2021 le transazioni relative al comune di Roma sono aumentate del 3%, mentre nel resto della provincia l'incremento si è stato attestato allo 0,9%. Il volume delle compravendite nel settore residenziale in Puglia nel 2022 è stato pari a 47.691 unità; rispetto al 2021 c'è stato un incremento dell'8,03%. Nel comune di Bari ci sono state 5.243 transazioni e nel resto della provincia 15.338 con un incremento riguardo al 2021 rispettivamente del 25,4% e del 7,4%. L'intera provincia copre il 43,3% delle transazioni regionali. Nella provincia di Brindisi nel 2022 ci sono state 4.693 compravendite: 976 nel capoluogo (+7,1% rispetto al 2021) e 3.717 nel resto della provincia (+9,5%).

Il volume delle compravendite **in Calabria** nel 2022 è stato pari a **16.428** unità; rispetto al 2021 c'è stato un incremento del 9,9%. Nel **comune di Cosenza** ci sono state 806 transazioni e **nel resto della provincia** 6.563 con un incremento riguardo al 2021 rispettivamente del 21,8% e del 10,8%. L'intera provincia copre il 44,9% delle transazioni regionali.

Il volume delle compravendite **in Umbria** nel 2022 è stato pari a 11.358 unità; rispetto al 2021 c'è stato un incremento del 14,5%. Nel **comune di Perugia** ci sono state 2.469 transazioni e **nel resto della provincia** 5.954 con un incremento riguardo al 2021 rispettivamente del 22,9% e del 15,1%. L'intera provincia copre il 74,2% delle transazioni regionali.

Il volume delle compravendite **in Piemonte** nel 2022 è stato pari a 69.912 unità; rispetto al 2021 c'è stato un incremento del 3,4%. Nel **comune di Torino** ci sono state 16.125 transazioni e **nel resto della provincia** 21.790 con un incremento riguardo al 2021 rispettivamente del 5,9% e dello 0,7%. L'intera provincia copre il 54,2% delle transazioni regionali.

## Obiettivi strategici

La società intende proseguire lo sviluppo di una progettazione che favorisca 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 sta progressivamente portando 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 propria progettazione, i propri percorsi formativi e di aggiornamento, le pubblicazioni, ad un percorso di sviluppo sociale ed economico del tessuto urbano.**

La strategia che viene valorizzata anche nello **stile di comunicazione e nell'identità visiva** degli strumenti realizzati, tende a rispecchiare **in termini di contenuti, funzioni e visual concept l'evoluzione del contesto in cui la Società opera** partendo dai punti fermi del nostro panorama di riferimento nel quale coesistono:

- **una componente tecnico-professionale con protagoniste le imprese** interessate al tema dell'economia e del mercato immobiliare ed ai servizi che Tecnoborsa fornisce,
- **una componente divulgativa che va incontro alle esigenze dei destinatari ultimi** delle attività e dei servizi erogati dalle imprese stesse.

**C'è poi l'obiettivo di fondo di valorizzare la nostra tradizione culturale proiettandola però - attraverso l'impiego di strumenti e tecniche innovative- in un futuro** che tenga conto sia delle esigenze dell'abitare e dei centri urbani quali realtà dai bisogni complessi, come del rispetto per la Natura e della necessità di **un rinnovato equilibrio tra le due dimensioni.**

Si sta lavorando per accelerare la **transizione ecologica e digitale** e creare un'Europa più resiliente: si tratta di un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. Per il futuro delle nostre città dunque quello attuale è un momento molto interessante, ricco di opportunità.

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:**

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

La società intende nel 2024 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 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, 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**, di recente aggiornato in **termini funzionali grafici e di accessibilità**. Una parte delle azioni formative potranno confluire in contributi video per il canale you tube della società alimentando così un approccio a distanza che superi le difficoltà organizzative dei partecipanti.

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 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 ha lavorato alla nuova norma UNI per la professione di agente immobiliare che dovrebbe essere presentata nel 2024**.

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 costante valutazione dei servizi in funzione delle esigenze espresse dagli agenti accreditati e delle **funzionalità del sistema gestionale** che consente agli agenti di operare sul proprio pacchetto di immobili. Tutti gli strumenti messi a punto e sperimentati nell'ambito della Borsa immobiliare di Roma sono pensati per confluire in 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. Nel corso dell'anno appena concluso si è proceduto con il supporto tecnico dei comitati di Borsa alla messa a punto di un nuovo sistema di conversione ed adattamento delle quotazioni del listino dalla zona di riferimento alla unità territoriale di interesse specifico in base alle interrogazioni, e, nel corso del 2024, verranno disseminate alla platea dei potenziali destinatari (gli agenti immobiliari di Roma e provincia) le novità introdotte.

Verrà ampliato **il progetto sul Listino che si è concluso per l'area test dei 22 rioni del centro storico nel 2022, estendendolo all'intera area cittadina grazie ad un nuovo progetto sostenuto dalla Camera di Commercio di Roma.** 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 **considerato l'importante impatto che in una città come Roma rivestono le aree verdi.** La città è infatti il comune agricolo più grande d'Europa, sia per estensione (63.000 ettari) che per quantità e qualità dei prodotti della terra. 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 costante attualizzazione delle rispettive liste di distribuzione. Verrà dato corso alla ridefinizione di servizi e funzionalità del sito di riferimento della Borsa e saranno presidiati **i canali social per veicolare verso i cittadini sia i servizi di Borsa che l'utilità di farsi assistere nelle diverse operazioni immobiliari sulla base delle rispettive specifiche competenze, da figure qualificate,** iscritte negli appositi albi, registri e ruoli della Camera di commercio territorialmente competente e dei rispettivi ordini professionali. **Troppo spesso infatti una informazione superficiale e distorta non consente di comprendere al meglio le complessità collegate alle operazioni immobiliari** che pure interessano una larghissima parte della comunità. Si privilegerà un approccio flessibile e diversificato verificando anche la possibilità di raggiungere larga parte della popolazione analizzando la fattibilità di una linea di progettazione sui temi dell'economia immobiliare, per i più piccoli.

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*.

Successivamente alla indagine sulla casa ideale dei romani realizzata nell'anno in corso, grazie ad un progetto ad hoc affidato dalla locale Camera di Commercio, nell'anno in esame si procederà alla **indagine periodica sulle 54 città italiane che conta su una serie storica ventennale**. A tale proposito, **verrà promosso un evento di presentazione cui potranno essere collegati anche dei focus dedicati ai territori delle Camere di Commercio socie in sinergia con le stesse**. Verrà curata la veicolazione all'esterno **dei principali spunti di interesse emersi per una analisi delle esigenze dell'abitare funzionale all'impostazione di strategie progettuali di settore, attraverso lo strumento dell'infografica**. Trattandosi di una tecnica che consente di veicolare l'informazione in forma più grafica e visuale che testuale in una sorta di incrocio tra grafica e giornalismo facilita la veicolazione verso una platea più ampia di informazioni e dati che- altrimenti- resterebbero nella disponibilità dei soli addetti ai lavori. Istat da qualche anno ha introdotto la tecnica per favorire un approccio più consapevole ai dati sulla base dell'assunto di fondo **che essere informati consente di operare scelte ragionate**.

Nell'anno potranno essere sviluppate dunque diverse specifiche iniziative di comunicazione per valorizzare i contenuti delle indagini, 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 tratterà di una comunicazione impostata su un doppio registro: tecnico per addetti ai lavori e divulgativo per favorire la crescita della informazione e della consapevolezza nell'opinione pubblica delle opportunità e dei rischi connessi alle tematiche di compravendita, locazione e ristrutturazione della propria abitazione.

Verrà avviata l'azione di aggiornamento degli strumenti realizzati a supporto del settore, in particolare per 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 sulla base della scheda progetto elaborata nel 2023 e che a potrà determinare un ampliamento del Glossario stesso anche in una logica multilingue.

**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**. Proseguirà la messa a punto degli strumenti e degli indicatori necessari per l'introduzione di un sistema complessivo di valutazione della **performance aziendale** attraverso il monitoraggio di elementi 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.