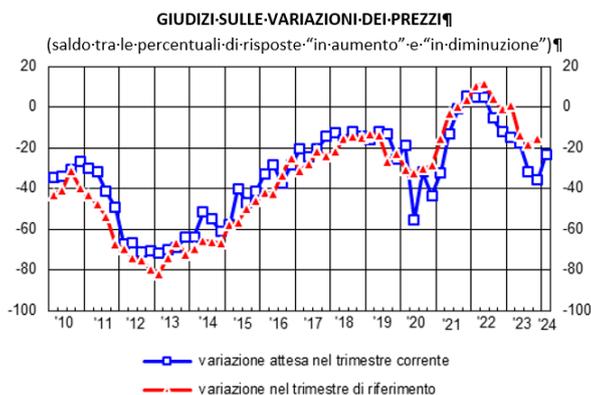


Panorama di Economia Immobiliare

Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



SONDAGGIO CONGIUNTURALE BANCA D'ITALIA, TECNOBORSA E AGENZIA DELLE ENTRATE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

IV TRIMESTRE 2023

Secondo l'indagine condotta presso 1.501 agenti immobiliari dall'8 gennaio al 5 febbraio del 2024, nel IV trimestre del 2023 la dinamica congiunturale dei prezzi degli immobili sarebbe rimasta moderata: la percentuale di operatori che ha riportato un aumento delle quotazioni si è ridotta al 9%, ben al di sotto del

massimo registrato a inizio 2022. La domanda è rimasta debole, come mostra il calo tendenziale della quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione e l'accumulo di incarichi inevasi fra il III e il IV trimestre. La maggior parte delle vendite ha riguardato immobili preesistenti e con classe energetica bassa, in particolare nelle aree urbane. Circa il 40% degli agenti ha registrato una riduzione sia dei nuovi incarichi a vendere sia dei potenziali acquirenti. Le condizioni restrittive e il costo ancora elevato dei mutui ne scoraggiano la richiesta e frenano l'acquisto di abitazioni. Tuttavia, secondo gli operatori vi sono segnali che l'evoluzione del mercato immobiliare nei primi tre mesi del 2024 sarebbe meno sfavorevole, sia in relazione al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale. Il mercato delle locazioni resta teso: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta e da un calo dell'offerta, anche talvolta connessa alla preferenza dei proprietari per gli affitti brevi.

[Comunicato stampa](#)



E' DISPONIBILE IN FORMATO CARTACEO L'ULTIMO NUMERO DEL LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - N. 1/2024

I dati, che riportano i valori al metro quadro commerciale – sia per le compravendite che per le locazioni- sono stati elaborati sulla base dei prezzi degli immobili collocati dagli Agenti accreditati alla **Borsa Immobiliare di Roma** nel II semestre 2023.

I valori sono disponibili per i 22 rioni, che compongono il centro storico; i 32 quartieri che circondano il centro storico fuori dalle Mura aureliane, a cui si aggiungono i 3 quartieri marini del litorale; i 6 suburbi (territori oltre quartiere); le 53 zone dell'Agro Romano; i restanti 120 Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale.

Per le modalità di acquisto [cliccare qui](#)

INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare – Marzo 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

- Il mercato immobiliare dell'area della Città Metropolitana di Roma Capitale: le transazioni concluse nel 2023 – dati Borsa Immobiliare di Roma a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare Tecnoborsa
- Statistiche mercato residenziale: IV trimestre 2023 – Agenzie delle Entrate (Omi)
- Statistiche mercato non residenziale: IV trimestre 2023 – Agenzie delle Entrate (Omi)
- Prezzi delle abitazioni: IV trimestre 2023 – Istat

MUTUI

- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Monthly Outlook Economia e Mercati Finanziari-Creditizie – Abi
- Bollettino economico – Bce

ALTRE NEWS

- Indice dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie: febbraio 2024 – Istat
- Prezzi alla produzione delle costruzioni: gennaio 2024/IV trimestre 2023 – Istat
- “Case verdi”: il Parlamento Europeo ha adottato la legge sull'efficienza energetica degli edifici
- Stime preliminari povertà assoluta e spese per consumi: anno 2023 – Istat
- Relazione sugli Indicatori di Benessere Equo e Sostenibile 2024 – Ministero dell'economia e delle finanze
- Provvedimenti sul Superbonus e semplificazioni – Consiglio dei Ministri

TECNOLAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

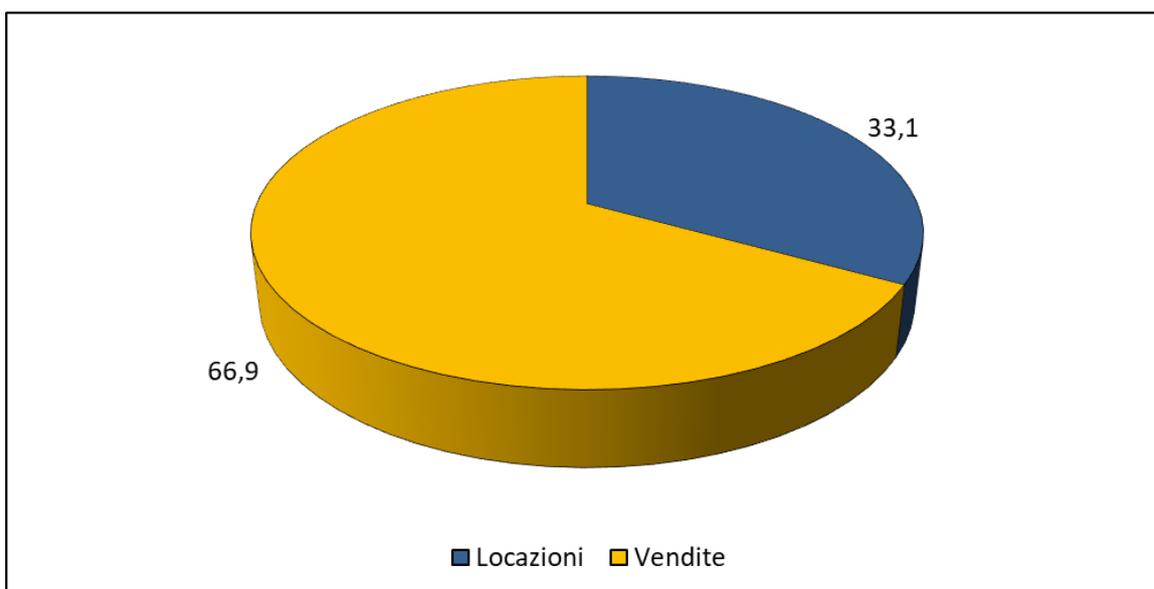
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Base
23, 27 e 29 Maggio 2024 – 3 e 7 Giugno 2024
- Standard di Valutazione Immobiliare – Livello Avanzato
18, 21, 25 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024

ANDAMENTO DEL MERCATO

IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE: LE TRANSAZIONI CONCLUSE NEL 2023 – DATI BORSA IMMOBILIARE DI ROMA A CURA DEL CENTRO STUDI SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE DI **TECNOBORSA**

Per quanto riguarda gli immobili collocati nel corso di tutto il 2023 il 33,1% risulta concesso in locazione, mentre il restante 66,9% è stato venduto. Rispetto a quanto riscontrato per il 2022 è salita di 3,5 punti percentuali la quota degli immobili venduti.

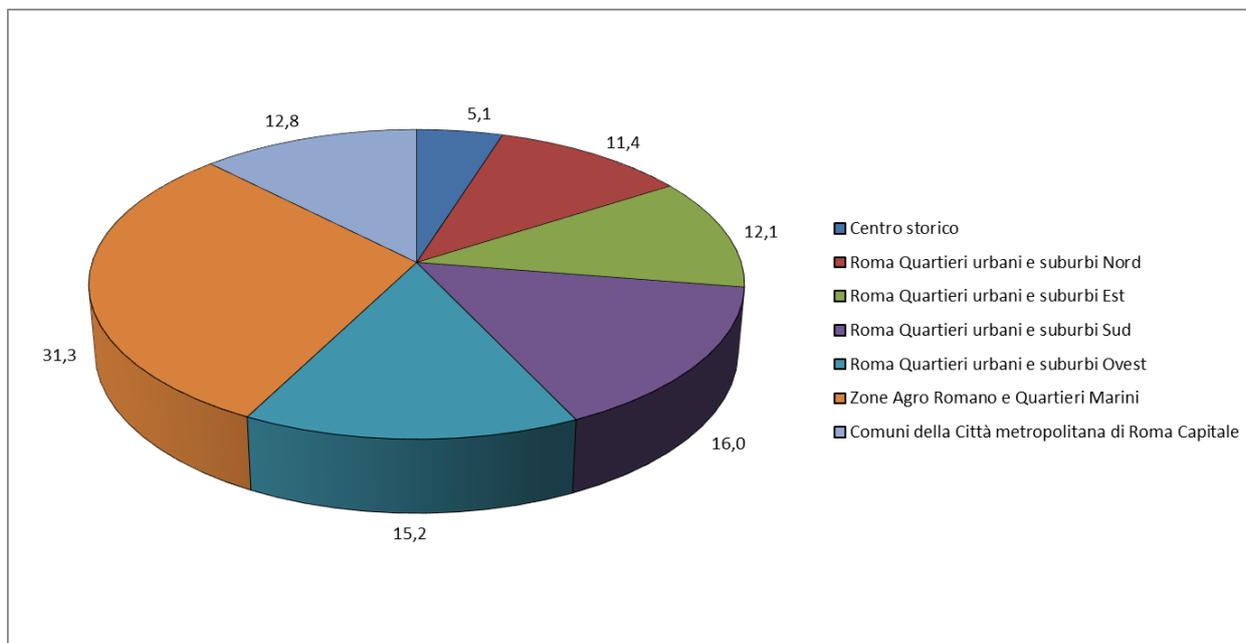
TOTALE TRANSAZIONI – IMMOBILI COLLOCATI NEL 2023 PER TIPOLOGIA IMMOBILE (VAL. %)



Quanto alla tipologia degli immobili oggetto di transazione, analizzando le **sole locazioni**, il 72,8% ha riguardato il residenziale (il valore è sceso di 10,3 punti percentuali rispetto al 2022); nel non residenziale, invece, la quota è salita al 27,2% (erano il 16,9% nel 2022); Invece, per quanto concerne le **vendite**, il 91,9% delle transazioni ha riguardato appartamenti, ville o villini (erano il 90,6 nel 2022 e il 94,2% nel 2021); il restante 8,1% immobili adibiti ad uso non residenziale (valore in calo di 1,3 punti rispetto al 2022).

Da un'analisi geografica sulle sole **vendite**, nel 2023 il 31,3% degli immobili venduti si trovano nelle Zone dell'Agro Romano della Capitale; il 16,0% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 15,2% in quelli Ovest; il 12,1% in quelli Est; l'11,4% in quelli Nord; il restante 5,1% nei 22 Rioni del Centro Storico. Infine, il 12,8% delle compravendite sono avvenute negli altri Comuni della Provincia di Roma.

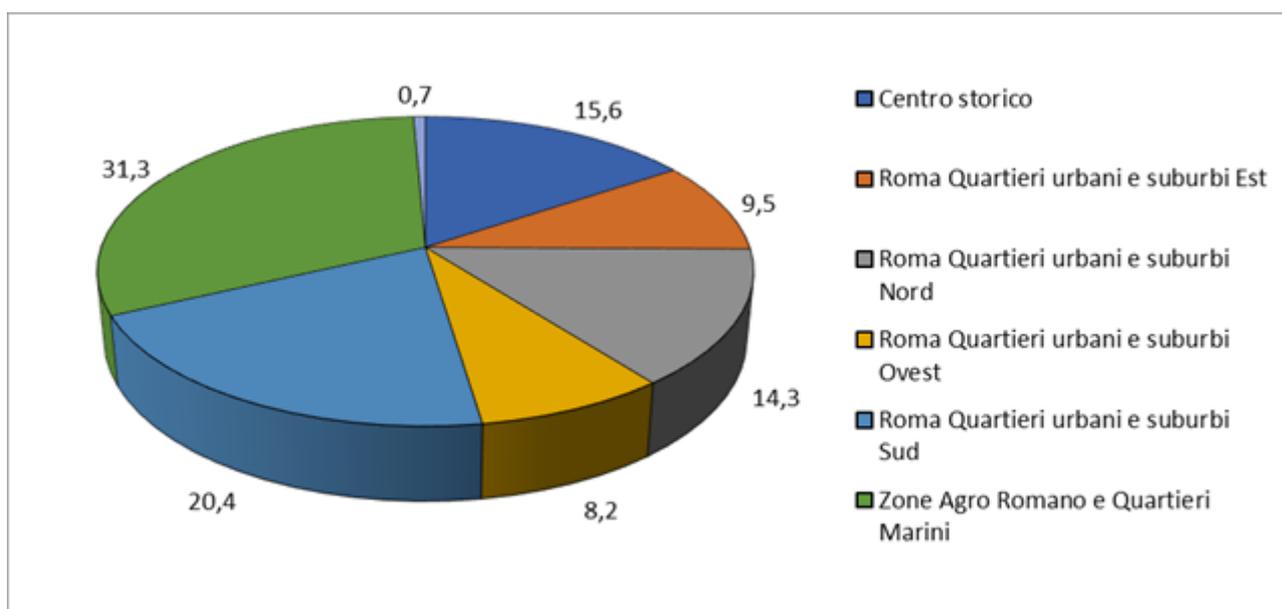
VENDITE - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2023 PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



Da un confronto con l'anno precedente, risulta un sensibile aumento nelle compravendite nei Quartieri Urbani e Suburbi Est (+5,2 punti percentuali), un lieve incremento anche nel Centro Storico (+0,5); stazionaria invece la situazione nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord e Sud; in lieve flessione l'andamento delle compravendite nelle Zone dell'Agro Romano (-5,5) e nei Quartieri Urbani e Suburbi Ovest (-0,8 punti). Per quanto riguarda i Comuni della Provincia di Roma c'è stata una crescita nelle vendite (+4,5 punti).

Sul fronte delle **locazioni** nel Comune di Roma, il 31,3% degli immobili locati nel 2023 si trovano nelle Zone Agro Romano e Quartieri Marini; il 20,4% nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud; il 15,6% nei Rioni del Centro Storico; il 14,3% nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord; il 9,5% in quelli Est e il rimanente 0,7% negli altri Comuni della Città Metropolitana di Roma Capitale.

LIOCAZIONI - IMMOBILI COLLOCATI NEL 2023 PER AREA GEOGRAFICA (VAL%)



Rispetto al 2022 il numero di locazioni è cresciuto nelle Zone dell'Agro Romano (+6,6 punti); nei Quartieri Urbani e Suburbi Nord (+5,2) e nei Rioni del Centro Storico (+1,2). Viceversa, le locazioni sono scese nei Quartieri Urbani e Suburbi Sud (-5,5 punti); in quelli Ovest (-4,5); in quelli Est (-2,5) e nei restanti Comuni della Provincia (-0,5).

Come sempre il Centro storico è l'unica area in cui il numero delle locazioni è superiore a quello delle compravendite.

Per quanto concerne i tempi di collocamento, in media nel 2023 sono occorsi 78 giorni per affittare e 145 per vendere un immobile. Entrambi i valori sono scesi rispetto al 2022, quando occorrevano 154 giorni per affittare e 277 per vendere. Da un'analisi della serie storica dei tempi di collocamento per tipo di transazione in tutta l'area sin qui presa in considerazione – dal 2004 al 2023 – si è evidenziato che i tempi per vendere un immobile sono ai valori registrati nel 2005 e nel 2008, mentre per le locazioni si è toccato il minimo storico.

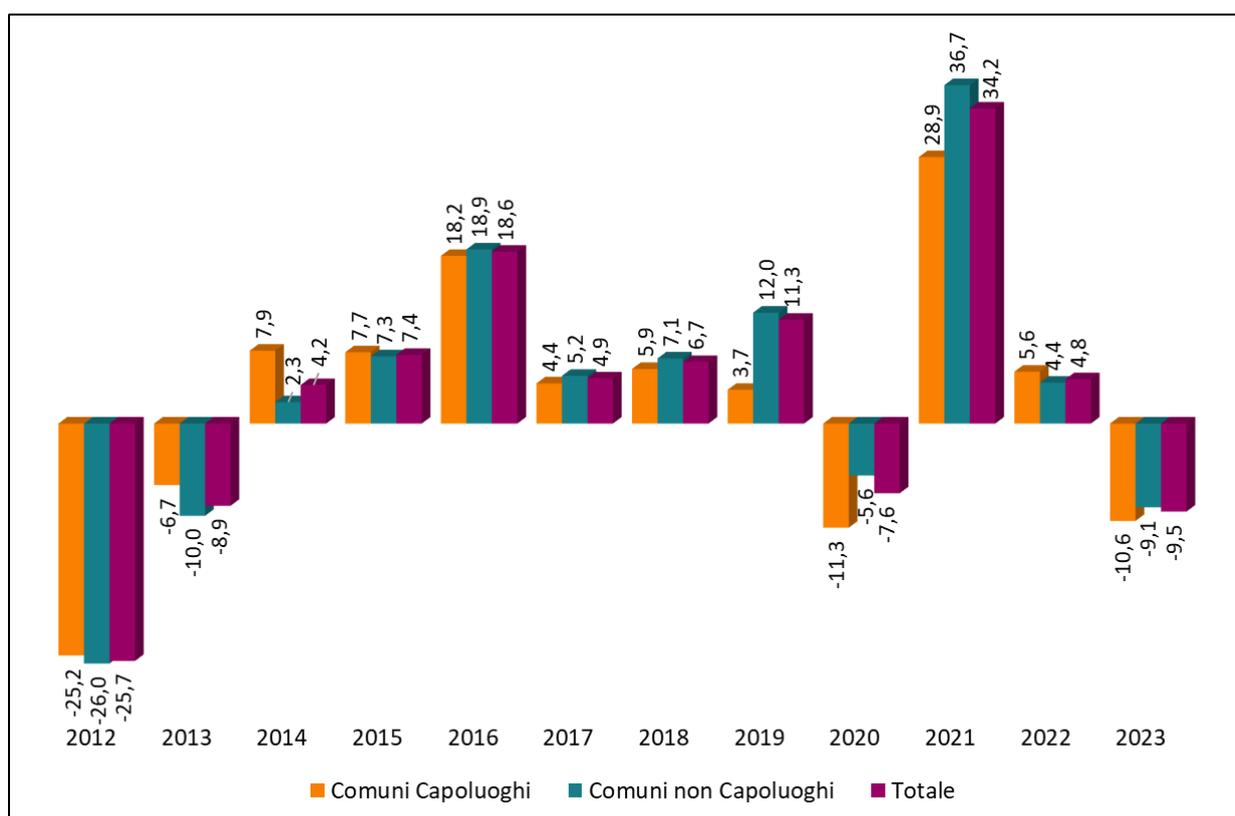
Per il testo integrale [cliccare qui](#)

STATISTICHE MERCATO RESIDENZIALE: IV TRIMESTRE 2023 – AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI)

Con i dati rilevati nel IV trimestre, l'anno 2023 per il settore residenziale si chiude con quasi 710 mila abitazioni compravendute, in termini di NTN, con un calo complessivo di quasi il 10% rispetto al 2022.

Il mercato delle abitazioni in Italia ha mostrato tassi tendenziali negativi in tutti i trimestri del 2023, ma nell'ultimo trimestre dell'anno analizzato, con poco più di 200 mila abitazioni compravendute, il calo si ferma al 3,3%. La diminuzione degli scambi di abitazioni, ancorché più lieve se paragonata con quelle dei trimestri precedenti, rimane diffusa in tutte le aree del paese. L'unica eccezione sono le Isole dove, in particolare per i capoluoghi, il tasso tendenziale annuo degli scambi è positivo.

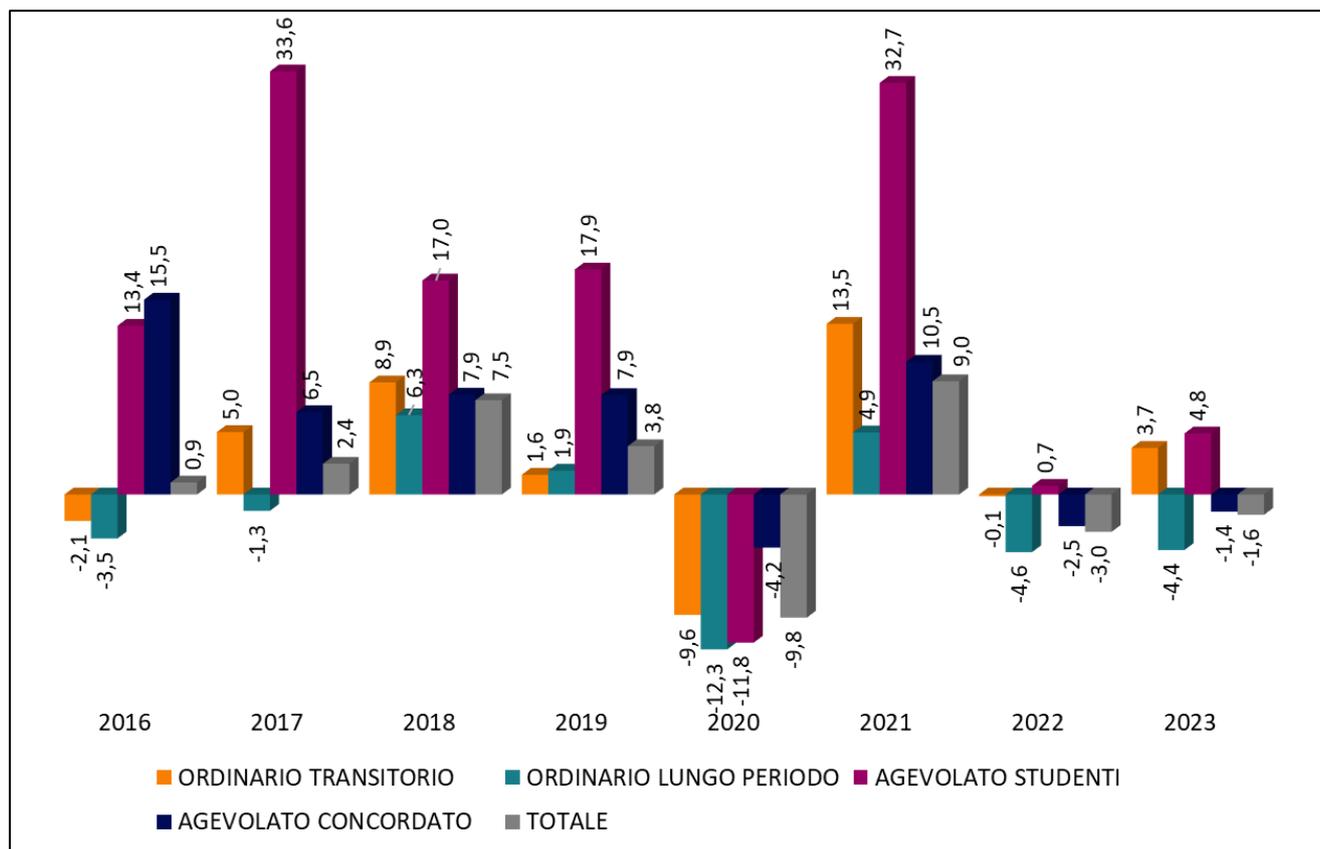
NUMERO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI VARIAZIONI % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



Il taglio dimensionale più scambiato, riguardando quasi un terzo delle compravendite, rimane quello delle abitazioni con superficie tra 50 e 85 m². Gli acquisti delle persone fisiche hanno riguardato 191 mila unità, di cui quasi il 63% è “prima casa” e solo il 37% circa è stato acquistato avvalendosi di un mutuo ipotecario, registrando così, per la prima volta, una quota di compravendite con mutuo al di sotto del 40%. Gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione rappresentano poco più del 9% del totale, quota ancora in crescita nel IV trimestre 2023. Nelle grandi città, i tassi tendenziali, seppure tutti negativi anche in quest’ultimo trimestre dell’anno, rallentano la caduta. Roma e Firenze mostrano i cali maggiori, rispettivamente del -11% e del -8%.

Infine, esaminando i dati delle locazioni residenziali, nel IV trimestre del 2023 sono state prese in affitto poco più di 240 mila abitazioni, totalizzando 890 mila abitazioni locате nel 2023. Anche nell’ultimo trimestre 2023 il numero di abitazioni locate è in diminuzione (-4,6%) rispetto allo stesso periodo del 2022. Il calo coinvolge tutti i segmenti di mercato esaminati, con le locazioni ordinarie di lungo periodo che si confermano il segmento in maggiore sofferenza, con un tasso di variazione tendenziale pari al -7,6%.

NUMERO DI ABITAZIONI LOCATE PER TIPOLOGIA DI CONTRATTO
VARIAZIONI % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



STATISTICHE MERCATO NON RESIDENZIALE IV TRIMESTRE 2023 – AGENZIE DELLE ENTRATE (OMI)

Nel IV trimestre 2023, il mercato degli immobili non residenziali torna in positivo, con un volume di 70.730 compravendite, l’1,4% in più rispetto all’omologo trimestre del 2022. In particolare, il settore TCO registra un aumento dell’1,7%, trainato dagli acquisti di negozi e laboratori che segnano un incremento prossimo al 9%, in parte mitigato dal calo tendenziale del 2,5% dei depositi commerciali. Le compravendite di immobili del settore produttivo rimangono sostanzialmente stabili (+0,4%), frenate dalla forte contrazione degli scambi osservata al Sud (-23%). Nel

settore agricolo, gli scambi aumentano del 6,5%, confermando il risultato del trimestre precedente; infine, la categoria delle altre destinazioni denota un rialzo dello 0,9%

NTN E VARIAZIONE % TENDENZIALE ANNUA UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALE

Non residenziale	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
TCO	41.037	32.565	35.219	29.639	41.730	-5,0%	1,7%
PRO	4.955	3.339	3.861	3.498	4.974	-9,2%	0,4%
AGR	971	816	808	699	1.034	11,2%	6,5%
ALT	22.788	17.223	20.169	16.665	22.992	-8,5%	0,9%
Totale	69.750	53.943	60.056	50.500	70.730	-6,3%	1,4%

PREZZI DELLE ABITAZIONI: IV TRIMESTRE 2023 – ISTAT

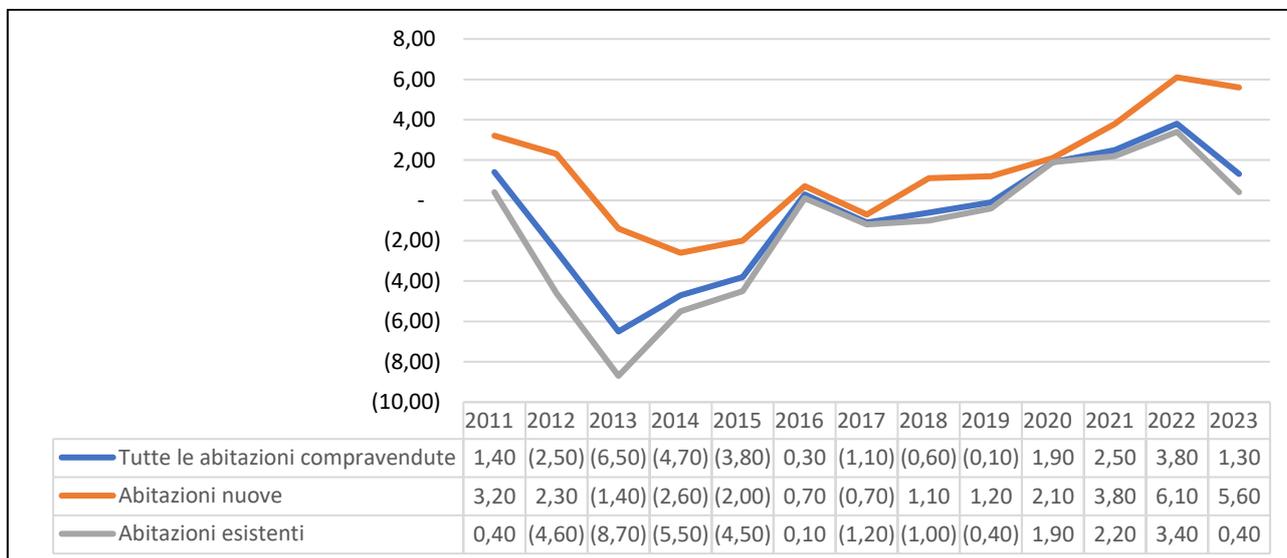
Secondo le stime preliminari, nel IV trimestre 2023 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, rimane invariato rispetto al trimestre precedente e **aumenta dell'1,8% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +1,7% nel III trimestre 2023)**.

La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano dell'8,9% (in accelerazione rispetto al +7,9% del trimestre precedente) e in misura più contenuta a quelli delle esistenti che registrano solo un lieve aumento (+0,3%). Questi andamenti si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita. Su base congiunturale la stabilità dell'IPAB è frutto di dinamiche opposte: da una parte i prezzi delle abitazioni nuove aumentano (+3,6%), mentre dall'altra quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono (-0,8%).

In media, nel 2023, i prezzi delle abitazioni aumentano dell'1,3%. L'incremento più marcato si registra per le abitazioni nuove (+5,6%) mentre per le abitazioni esistenti la crescita media annua dei prezzi si attesta allo 0,4%.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB, nel 2023 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dell'8,3% (+20,6% le abitazioni nuove e -16,8% le esistenti).

VARIAZIONI PERCENTUALI MEDIE ANNUE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

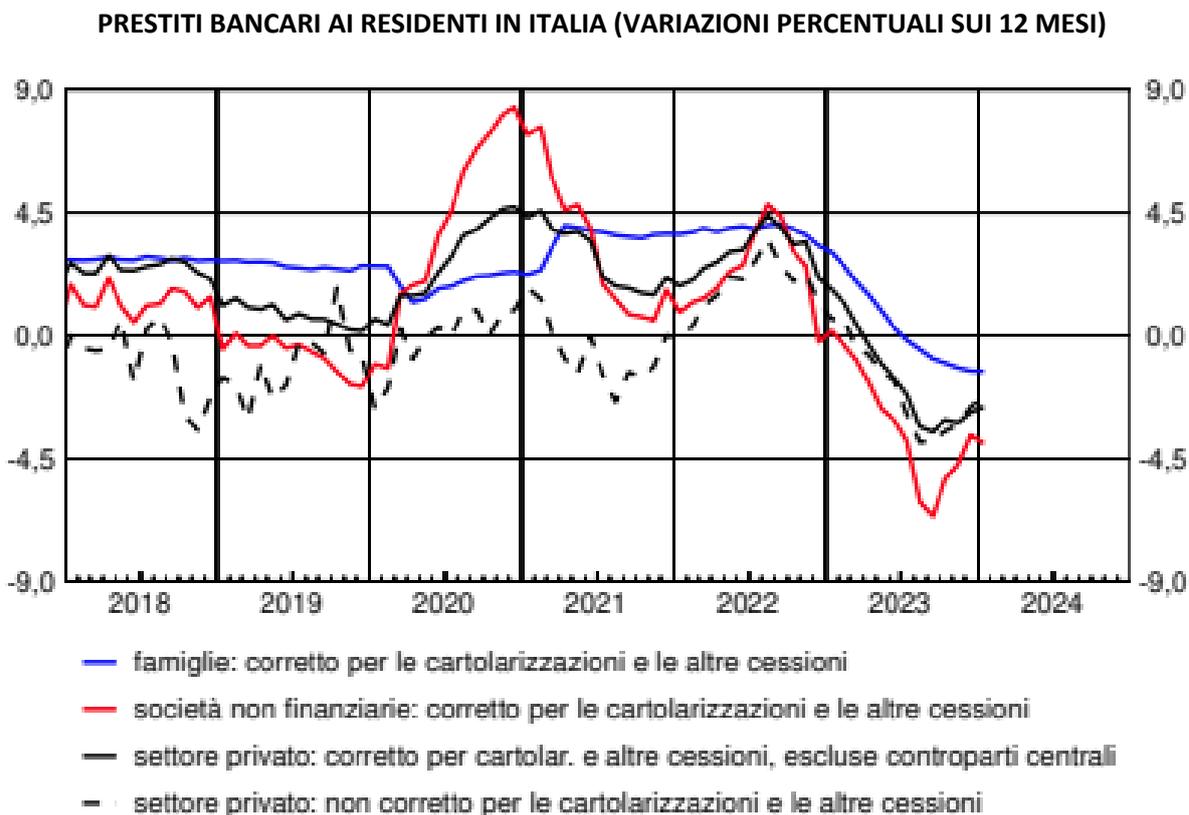


Da un'analisi geografica nel IV trimestre 2023, l'IPAB registra tassi tendenziali positivi in tutte le ripartizioni. La crescita è abbastanza sostenuta nel Nord-Est e nel Sud e Isole (rispettivamente +2,4% e +2,3%) e più contenuta nel Nord-Ovest (+1,7%) e nel Centro (+1,0%). In particolare, nel Nord-Est i prezzi delle abitazioni rallentano sensibilmente (da +3,2% a +2,4%), per effetto della decelerazione di quelli delle abitazioni esistenti (da +2,1% a +0,6%), solo in parte attenuato dall'evoluzione dei prezzi delle nuove (da +7,8% a +9,5%). Al contrario, nel Nord-Ovest, il ritmo di crescita su base annua dei prezzi si accentua leggermente (da +1,5% del III trimestre a +1,7%), trainato dalla ripresa della dinamica tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti (da -0,3% a +0,7%) a cui si contrappone il rallentamento dei prezzi di quelle di nuova costruzione (da +9,7% a +6,5%). Anche nel Centro, i prezzi delle abitazioni evidenziano dinamiche in moderata accelerazione (da +0,5% a +1,0%) come sintesi di andamenti opposti delle due sottocomponenti: in forte aumento il tasso tendenziale di crescita dei prezzi delle abitazioni nuove (dal +2,3% del III trimestre 2023 al +7,3%) e in attenuazione quello delle abitazioni esistenti (da +0,2% del III trimestre a zero nel IV). Infine, nel Sud e Isole, il lieve incremento del tasso di crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile unicamente al forte rialzo dei prezzi delle abitazioni nuove (da +8,5% a +13,1%) a fronte del calo di quelli delle abitazioni esistenti (da +0,5% a -0,7%).

Per tutte le città per le quali viene diffuso l'IPAB, si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni: a Milano i prezzi aumentano, su base annua, del 4,1% (era +4,4% nel trimestre precedente), segue Torino dove la crescita si attesta sul +2,0%, in decelerazione dal +3,7% del trimestre precedente; a Roma si registra un rialzo tendenziale più contenuto (+1,3%), risultato di un contributo positivo del settore delle abitazioni esistenti (+1,5%) cui si affianca una riduzione dello 0,5% dei prezzi delle abitazioni nuove.

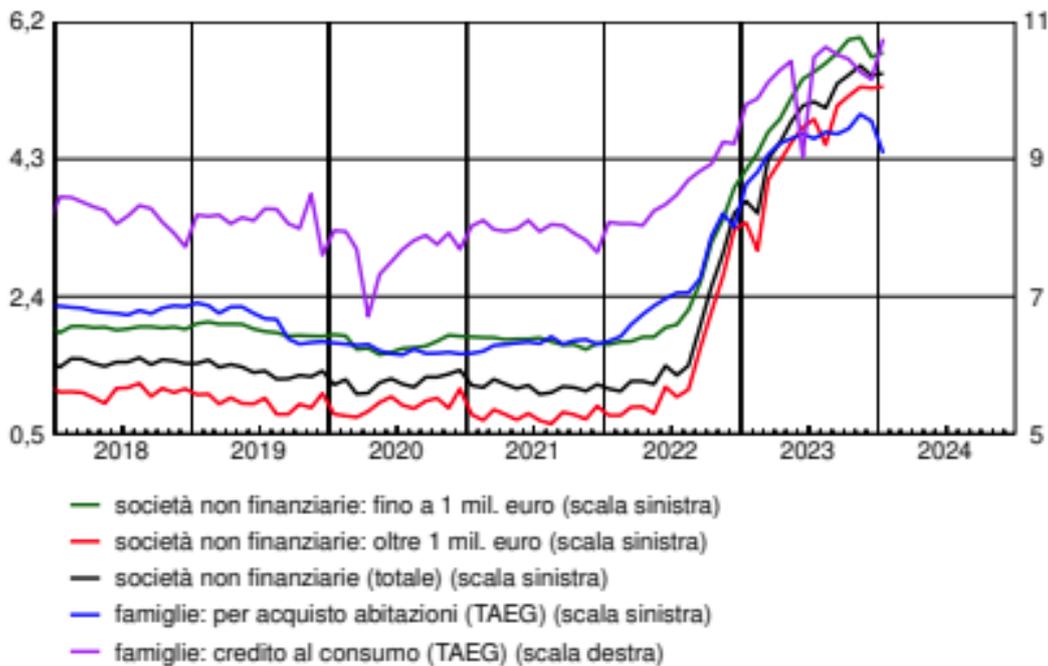
BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D’ITALIA

In gennaio i prestiti al settore privato, corretti sulla base della metodologia armonizzata concordata nell’ambito del Sistema Europeo delle Banche Centrali (SEBC), sono diminuiti del 2,6% sui dodici mesi (-2,8 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie si sono ridotti dell’1,3% sui dodici mesi (come nel mese precedente) mentre quelli alle società non finanziarie si sono ridotti del 4,0% (-3,6 nel mese precedente). I depositi del settore privato sono diminuiti del 2,0% sui dodici mesi (-3,1 in dicembre); la raccolta obbligazionaria è aumentata del 20,7% (19,3 in dicembre).



In gennaio i **tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie** per l’acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) **si sono collocati al 4,38%** (4,82 in dicembre); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 22% (41% nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,75% (10,16 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 5,48% (5,45 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 5,78%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 5,30%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari all’1,00% (0,96 nel mese precedente).

**TASSI DI INTERESSE BANCARI SUI PRESTITI IN EURO PER SETTORE: NUOVE OPERAZIONI
(VALORI PERCENTUALI)**



MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI-CREDITIZI – ABI

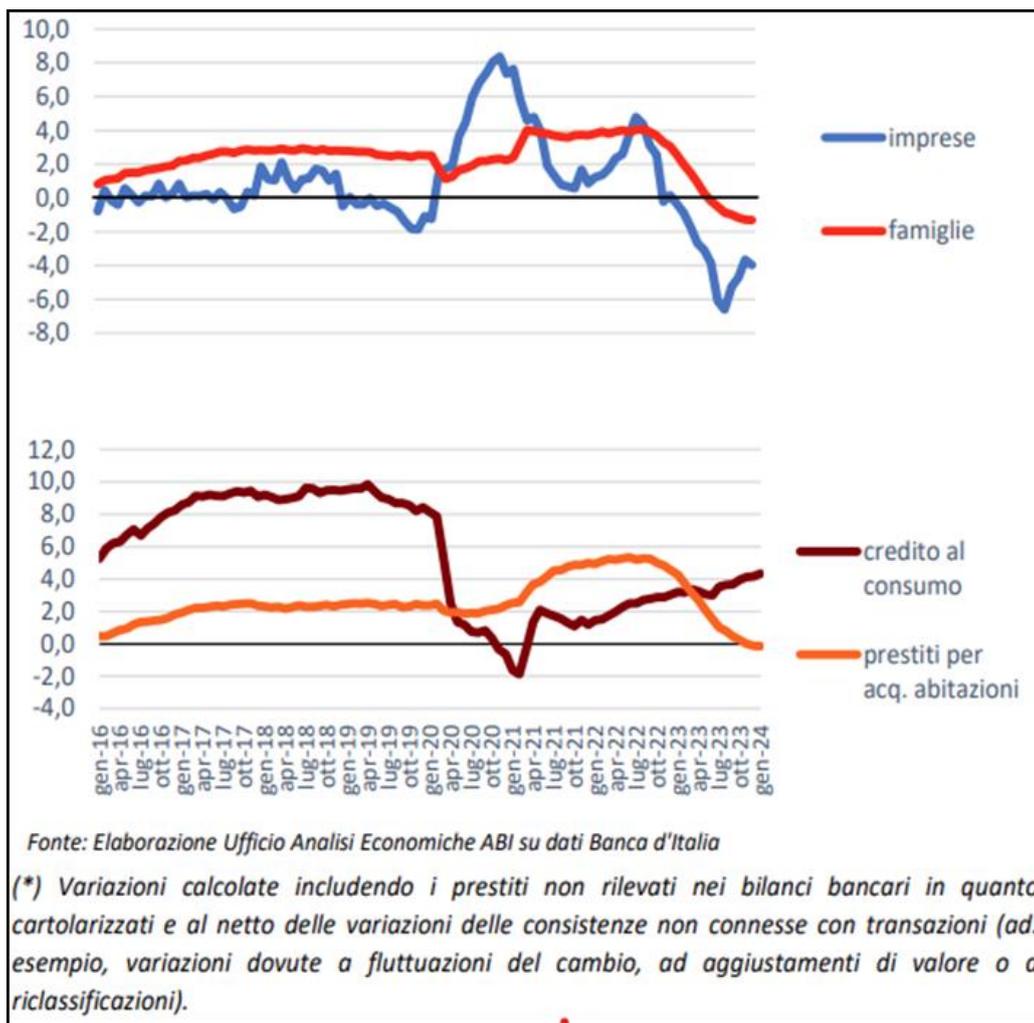
Negli ultimi mesi si stanno manifestando primi segnali di diminuzione dei tassi di mercato rispetto ai precedenti valori massimi e rispetto ai tassi BCE. Nei primi 13 giorni di marzo il tasso sui BTP è stato in media del 3,68%, in diminuzione di 131 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso IRS a 10 anni (molto usato nei mutui) è stato in media del 2,62%, in diminuzione di 90 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; il tasso sui BOT a sei mesi è stato in media del 3,75%, in diminuzione di 30 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023; infine, il tasso Euribor a 3 mesi è stato in media del 3,93%, in calo di 7 punti rispetto al massimo registrato a ottobre 2023.

Inoltre, a febbraio 2024 i tassi di interesse sulle nuove operazioni di finanziamento in diminuzione: il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è diminuito al 3,90%, rispetto al 3,98% di gennaio 2024 e al 4,42% di dicembre 2023; il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è sceso al 5,37% dal 5,48% di gennaio 2024 e dal 5,45% di dicembre 2023; il tasso medio sul totale dei prestiti (quindi sottoscritti negli anni) è stato del 4,78% (come nel mese precedente).

Il margine (spread) sulle nuove operazioni (differenza tra i tassi sui nuovi prestiti e la nuova raccolta) con famiglie e società non finanziarie a febbraio 2024 è 189 punti base.

Il calo dei volumi di credito è coerente con il rallentamento della crescita economica che contribuisce a deprimere la domanda di prestiti: a febbraio 2024, i prestiti a imprese e famiglie sono scesi del 2,7% rispetto a un anno prima, mentre a gennaio 2024 avevano registrato un calo del 2,6%, quando i prestiti alle imprese erano diminuiti del 4,0% e quelli alle famiglie dell'1,3%.

**TASSO DI VARIAZIONE SU BASE ANNUALE DEI PRESTITI PER SETTORE CONTROPARTE E TIPOLOGIA OPERAZIONE*
(VARIAZIONI % A/A)**



Le sofferenze nette (cioè al netto di svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse) a gennaio 2024 sono state 17,5 miliardi di euro (16,7 miliardi a dicembre 2023). Se confrontato con il livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto nel novembre 2015 (88,8 miliardi), il calo è di 71,3 miliardi. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è all'1,04% a gennaio 2024 (0,98% a dicembre 2023; 4,89% a novembre 2015).

BOLLETTINO ECONOMICO – BCE

I tassi di interesse di mercato sono aumentati dalla riunione del 25 gennaio 2024 e la politica monetaria del Consiglio direttivo ha mantenuto restrittive le condizioni di finanziamento generali. I tassi sui prestiti alle imprese si sono sostanzialmente stabilizzati, mentre i tassi sui mutui ipotecari si sono ridotti a dicembre e a gennaio. Nondimeno, i tassi sui prestiti sono rimasti elevati, su un livello del 5,2% per quanto riguarda i prestiti alle imprese e del 3,9% per i mutui ipotecari. Il credito bancario alle imprese è divenuto positivo a dicembre, facendo osservare una crescita dello 0,5% sui dodici mesi, che tuttavia a gennaio si è ridotta collocandosi allo 0,2% per effetto del flusso negativo su base mensile. Il tasso di variazione dei prestiti alle famiglie ha continuato a diminuire, portandosi a gennaio allo 0,3% sui dodici mesi. L'aggregato monetario ampio, misurato da M3, è cresciuto a un ritmo contenuto, pari allo 0,1%.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI: FEBBRAIO 2024 – ISTAT

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, che si utilizza per adeguare periodicamente i valori monetari dei canoni di affitto, **nel mese di febbraio 2024 è rimasto invariato rispetto al mese precedente ed è salito del +0,7% rispetto allo stesso mese del 2023 e del +9,7% rispetto allo stesso mese dei due anni precedenti.**

PERIODO DI RIFERIMENTO: **FEBBRAIO 2024**

Indice generale FOI*	+119,3
Variazione % rispetto al mese precedente	0,0
Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+0,7
Variazione % rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+9,7

(*) Indice generale FOI (base di riferimento 2015=100, il coefficiente di raccordo con la precedente base 2010=100 è 1,071)

PREZZI ALLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI: GENNAIO 2024/IV TRIMESTRE 2023 – ISTAT

A gennaio 2024 i prezzi alla produzione delle costruzioni per “Edifici residenziali e non residenziali” rimangono invariati su base mensile e flettono dello 0,6% su base annua. I prezzi di “Strade e Ferrovie” diminuiscono dello 0,1% in termini congiunturali e del 3,0% in termini tendenziali.

CASE VERDI”: IL PARLAMENTO EUROPEO HA ADOTTATO LA LEGGE SULL’EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Adottate in via definitiva le nuove regole per ridurre il consumo energetico e le emissioni di gas a effetto serra del settore edilizio.

Come noto, lo scopo della revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia è di ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici nel settore edilizio entro il 2030 e pervenire alla neutralità climatica entro il 2050. **Tra gli obiettivi, figurano anche la ristrutturazione di un maggior numero di edifici con le prestazioni peggiori e una migliore diffusione delle informazioni sul rendimento energetico.**

La direttiva è stata approvata dal Parlamento in via definitiva con 370 voti favorevoli, 199 voti contrari e 46 astensioni. **Secondo la nuova normativa, tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2030. Inoltre, i nuovi edifici occupati o di proprietà delle autorità pubbliche dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2028. Gli Stati membri potranno tenere conto, nel calcolare le emissioni, del potenziale impatto sul riscaldamento globale del corso del ciclo di vita di un edificio, inclusi la produzione e lo smaltimento dei prodotti da costruzione utilizzati per realizzarlo.**

Per gli edifici residenziali, i Paesi membri dovranno adottare misure per garantire una riduzione dell'energia primaria media utilizzata di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035.

In base alla nuova direttiva, gli Stati membri dovranno inoltre ristrutturare il 16% degli edifici non residenziali con le peggiori prestazioni entro il 2030 e il 26% entro il 2033, introducendo requisiti minimi di prestazione energetica.

Se tecnicamente ed economicamente fattibile, i Paesi membri dovranno garantire l'installazione progressiva di impianti solari negli edifici pubblici e non residenziali, in funzione delle loro dimensioni, e in tutti i nuovi edifici residenziali entro il 2030.

Gli Stati membri dovranno spiegare come intendono predisporre misure vincolanti per decarbonizzare i sistemi di riscaldamento eliminando, gradualmente, i combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffreddamento entro il 2040.

A partire dal 2025, sarà vietata la concessione di sovvenzioni alle caldaie autonome a combustibili fossili.

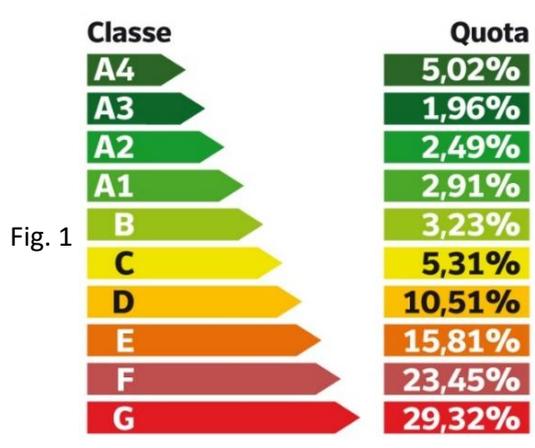
Saranno ancora possibili incentivi finanziari per i sistemi di riscaldamento che usano una quantità significativa di energia rinnovabile, come quelli che combinano una caldaia con un impianto solare termico o una pompa di calore.

La nuova normativa non si applica agli edifici agricoli e agli edifici storici, e i Paesi membri possono decidere di escludere anche gli edifici protetti per il particolare valore architettonico o storico, gli edifici temporanei, le chiese e i luoghi di culto.

Per diventare legge, la direttiva dovrà ora essere approvata formalmente anche dal Consiglio dei ministri.

Secondo la Commissione europea, gli edifici dell'Unione europea sono responsabili del 40% dei consumi energetici e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. Secondo la normativa europea sul clima del luglio 2021 gli obiettivi ambientali per il 2030 e il 2050 sono diventati vincolanti per tutti i Paesi UE. **Per l'Italia, la direttiva avrà un inevitabile impatto sul mercato considerato che circa il 70% degli edifici rientra nella tre classi energetiche peggiori. (fig 1 dall'ultimo Rapporto annuale ENEA).**

La legislazione sulla prestazione energetica degli edifici è direttamente in linea con gli obiettivi e le proposte della Conferenza sul futuro dell'Europa (CoFE), volti a migliorare l'indipendenza energetica e la sostenibilità dell'UE. Questa iniziativa legislativa è collegata a varie proposte della CoFE quali il rafforzamento del ruolo dei comuni nella pianificazione urbana per sostenere le infrastrutture blu-verdi, la riduzione delle dipendenze dalle importazioni di petrolio e gas attraverso progetti di efficienza energetica e il sostegno attivo ai progetti di efficienza energetica volti a conseguire una maggiore autonomia nel settore della produzione e dell'approvvigionamento energetico.



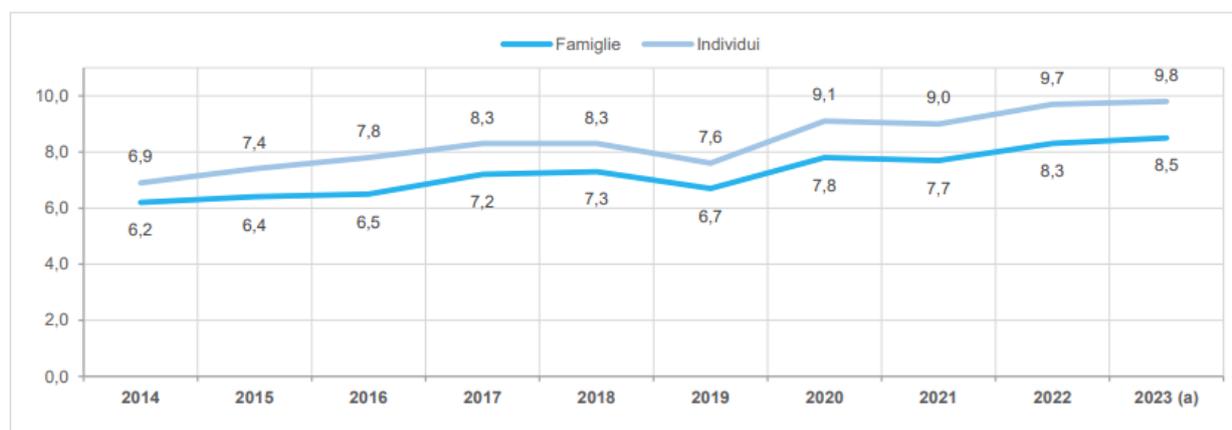
STIME PRELIMINARI POVERTÀ ASSOLUTA E SPESE PER CONSUMI: ANNO 2023 – ISTAT

Nel 2023, la stima preliminare della **spesa media mensile delle famiglie residenti in Italia è pari a 2.728 euro mensili in valori correnti, in crescita del 3,9% rispetto ai 2.625 euro dell'anno precedente.** Tale crescita, tuttavia, risente ancora in larga misura dell'aumento generalizzato dei prezzi (+5,9% la variazione su base annua dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo); in termini reali, la spesa media si riduce infatti dell'1,8%.

Secondo le stime preliminari, nel 2023, **le famiglie in povertà assoluta si attestano all'8,5% del totale delle famiglie residenti (erano l'8,3% nel 2022), corrispondenti a circa 5,7 milioni di individui** (9,8%; quota pressoché stabile rispetto al 9,7% del 2022). Invariata anche l'intensità della povertà assoluta a livello nazionale (18,2%).

Nel Nord, dove le persone povere sono quasi 136mila in più rispetto al 2022, l'incidenza della povertà assoluta a livello familiare è sostanzialmente stabile (8,0%), mentre si osserva una crescita dell'incidenza individuale (9,0%, dall'8,5% del 2022). Il Mezzogiorno mostra anch'esso valori stabili e più elevati delle altre ripartizioni (10,3%, dal 10,7 del 2022), anche a livello individuale (12,1%, dal 12,7% del 2022).

INCIDENZA DI POVERTÀ ASSOLUTA FAMILIARE E INDIVIDUALE Anni 2014-2023 (a), valori percentuali



(a) Per l'anno 2023, stime preliminari.

Fonte: Istat, Indagine sulle spese per consumi delle famiglie

Le stime preliminari 2023 mostrano per le diverse tipologie familiari una stabilità dell'incidenza, confermando il quadro del 2022. Le famiglie più numerose presentano i valori più elevati: quelle con cinque e più componenti si attestano al 20,3% (tornando ai valori del 2021), mentre il valore più basso è quello relativo alle famiglie con due componenti (6,1%) (Prospetto 3). **La presenza di figli minori continua a essere un fattore che espone maggiormente le famiglie al disagio; l'incidenza di povertà assoluta si conferma più marcata per le famiglie con almeno un figlio minore (12,0%), mentre per quelle con anziani si attesta al 6,4%.**

Nel 2023, l'aumento di spesa più elevato rispetto all'anno precedente si osserva per il capitolo Servizi di ristorazione e di alloggio (+15,7%), sebbene sia comunque meno intenso rispetto all'incremento osservato nel 2022; a seguire, gli aumenti registrati per Beni e servizi per la cura della persona, servizi di protezione sociale e altri beni e servizi (+13,9%) e per Servizi assicurativi e finanziari (+13,5%), capitoli che avevano già riportato un segno positivo nel 2022 ma che nel 2023 mostrano una crescita più forte.

Continua anche il recupero della spesa per Ricreazione, sport e cultura (+10,1%, anche in questo caso meno intenso rispetto al 2022. A fronte del forte incremento dei prezzi di Alimentari e bevande analcoliche (+10,2% la variazione su base annua dell'IPCA), le spese delle famiglie per l'acquisto di questi prodotti crescono del 9% rispetto al 2022. Anche i dati Istat sul commercio al dettaglio per la vendita di beni alimentari registrano in media, nel 2023, un aumento tendenziale in valore (+2,8%) e una diminuzione in volume (-3,7%), a **testimonianza del fatto che le famiglie continuano a modificare le proprie strategie di acquisto per far fronte all'aumento dei prezzi.** Crescono, nel 2023, anche le spese per Trasporti (+8,7%) e per Salute (+3,4%), ma in entrambi i casi in misura minore del 2022. Infine, **diminuiscono significativamente (-2,8%) le spese per Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili (spese**

che includono anche gli interventi di ristrutturazione), essendo in larga misura rientrata la forte accelerazione dei prezzi degli energetici registrata nel 2022. Per tutti gli altri capitoli di spesa, non si osservano variazioni statisticamente significative rispetto al 2022.

RELAZIONE SUGLI INDICATORI DI BENESSERE EQUO E SOSTENIBILE 2024 – MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

La Relazione sugli indicatori di Benessere Equo e Sostenibile (Relazione BES), quest'anno alla settima edizione, viene presentata alle Camere dal Ministro dell'economia e delle finanze. La Relazione aggiorna la previsione degli indicatori BES per il triennio in corso alla luce degli effetti della legge di Bilancio 2024. Un nuovo aggiornamento sarà fornito in occasione dell'Allegato BES che accompagna il Documento di Economia e Finanza (DEF) previsto per aprile. L'Allegato BES al DEF 2023 descriveva l'andamento degli indicatori di benessere equo e sostenibile fino al 2022 (ove disponibili) e, tenendo conto del Quadro Macroeconomico tendenziale e programmatico definito nel DEF 2023, nonché di apposite valutazioni di impatto, tracciava la possibile evoluzione degli stessi nel periodo 2023-2026, in coerenza con il ciclo di programmazione economico-finanziaria. La Relazione 2024 identifica le misure più rilevanti contenute nella legge di Bilancio 2024 rispetto a un sistema di dodici indicatori (dashboard) rappresentativi di 8 domini del benessere equo e sostenibile (BES) e descrive lo stato di avanzamento compiuto negli ultimi anni dal Paese rispetto a tali indicatori.

ANDAMENTO DEGLI INDICATORI BES NEGLI ULTIMI TRE ANNI E PREVISIONE, OVE DISPONIBILE, PER IL PERIODO 2023-2026

Dominio	Indicatore	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Benessere economico	1. Reddito disponibile lordo corretto pro capite	■	■	■	■	■	■	■
	2. Disuguaglianza del reddito netto (S80/S20)	■	■	■	■	■	■	■
	3. Indice di povertà assoluta	■	■	■	■	■	■	■
Salute	4. Speranza di vita in buona salute alla nascita	■	■	■	■	■	■	■
	5. Eccesso di peso	■	■	■	■	■	■	■
Istruzione e Formazione	6. Uscita precoce dal sistema di istruzione e formazione	■	■	■	■	■	■	■
Lavoro e conciliazione tempi di vita	7. Tasso di mancata partecipazione al lavoro	■	■	■	■	■	■	■
	8. Rapporto tra tasso di occupazione donne 25-49 anni con figli età prescolare e delle donne senza figli	■	■	■	■	■	■	■
Sicurezza	9. Indice di criminalità predatoria	■	■	■	■	■	■	■
Politica e istituzioni	10. Indice di efficienza della giustizia civile	■	■	■	■	■	■	■
Ambiente	11. Emissioni di CO2 e altri gas clima alteranti	■	■	■	■	■	■	■
Paesaggio e patrimonio culturale	12. Abusivismo edilizio	■	■	■	■	■	■	■

PROVVEDIMENTI SUL SUPERBONUS E SEMPLIFICAZIONI – CONSIGLIO DEI MINISTRI

Superbonus - In attesa del DEF- Documento di Economia e Finanza di metà aprile nel quale il Governo indicherà il percorso di risanamento dei conti pubblici, il Consiglio dei ministri del 26 marzo us introduce nuove limitazioni al superbonus con un decreto legge che elimina ogni tipo di sconto in fattura e cessione del credito per tutte le tipologie che ancora lo prevedevano. Cassata anche la disposizione della remissione *in bonis* consentita fino al 15 ottobre, che avrebbe consentito la correzione delle comunicazioni già avvenute pagando una minima sanzione. Unica eccezione, introdotta nelle ore successive al Consiglio quella per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 2009 e del 2016. Il provvedimento è stato adottato allo scopo di limitare l'impatto della misura del 110% sul deficit 2023 che potrebbe portare l'asticella anche oltre l'ultima previsione Istat del 7,2%.

Secondo gli ultimi dati dell'Enea, infatti, a febbraio la spesa a carico dello Stato per le detrazioni maturate per i lavori conclusi, ammonta a 114,4 miliardi di euro, con un incremento di 7 miliardi rispetto al mese precedente. Dato ancora provvisorio in attesa della chiusura della finestra per la contabilizzazione dei lavori e delle fatture eseguiti entro il 31 dicembre 2023.

Introdotta anche a valere su tutte le nuove fattispecie di bonus edilizi e fiscali, una nuova comunicazione preventiva da trasmettere a inizio lavori, in modo da avere un monitoraggio ex ante e non solo successivo al caricamento delle fatture sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate. Estesa infine a questi crediti la compensazione con eventuali debiti fiscali in capo allo stesso soggetto, se di importo superiore a 10 mila euro e non oggetto di piani di rateizzazione.

Semplificazioni- Varate 35 nuove semplificazioni. Si riducono da 12 a 6 mesi i termini entro cui l'amministrazione può provvedere all'annullamento, in autotutela, dei provvedimenti illegittimi.

Per gli immobili vincolati, si prevede la possibilità di ricorrere al silenzio-assenso per il rilascio del permesso di costruire, qualora la domanda sia già corredata da autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso prescritti dalla legge, già acquisiti dall'autorità competente, senza ricorrere alla conferenza dei servizi.

Si riducono infine i tempi per far rivalere il diritto all'eredità e al possesso o all'uso dei beni. Gli anni necessari per dichiarare la morte passano da 10 a 5. Dimezzati anche i tempi per la dichiarazione di assenza: un anno dall'ultima notizia anziché due.

TECNO LAB: OVERVIEW sui CORSI DI AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PROFESSIONALE TECNOBORSA

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO BASE

23, 27 e 29 Maggio 2024 – 3 e 7 Giugno 2024

STANDARD DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE – LIVELLO AVANZATO

18, 21, 25 e 28 Giugno 2024 – 2 Luglio 2024