

IL PUNTO **SULL'IMMOBILIARE**

I MERCATI, LE REGOLE, GLI SCENARI





IL PUNTO SULL'IMMOBILIARE

I MERCATI, LE REGOLE, GLI SCENARI

Tecnoborsa S.C.p.A.

Centralino:

+39.06.57300710

www.tecnoborsa.com

Rubrica di informazione
e aggiornamento professionale

Proprietario ed Editore:

Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione:

Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:

24 ORE Professionale

© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.A.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale
e con qualsiasi strumento.

Coordinamento editoriale:

Valentina Canali,

Direttore generale Tecnoborsa

Isabella Ascione,

Responsabile redazione edilizia e PA

Chiusa in redazione:

27 giugno 2025

EDITORIALE

NEL NUMERO DI QUESTO MESE

3

CHI SIAMO

5

PUBBLICAZIONI

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

6

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI:

EVOLUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA

8

IN BREVE

NOVITÀ NORMATIVE E FISCALI

11

FOCUS LOCAZIONI

LE LOCAZIONI NEL DIRITTO ITALIANO:

GUIDA PRATICA PER L'AGENTE IMMOBILIARE

22

IL DEPOSITO CAUZIONALE: GARANZIA

PREVENTIVA A TUTELA DEL LOCATORE

25

RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

PER INADEMPIMENTO: COSA SPETTA

DAVVERO AL LOCATORE

27

AFFITTI BREVI E REGOLAMENTI COMUNALI:

LO STOP DEL CONSIGLIO DI STATO

29

AFFITTI, CON IL RINNOVO TACITO

L'APE SCADUTO È DA RIFARE

32

MERCATO IMMOBILIARE

MERCATO E INVESTIMENTI IN ITALIA

34

CASA, IL MERCATO VALUTA GIÀ L'IMPATTO

DEI DAZI SUI MUTUI

42

OSSERVATORIO INTERNAZIONALE

DA UFFICI AD ABITAZIONI: LA CONVERSIONE

CRESCE, MA NON IN ITALIA

44



EDITORIALE

a cura di

Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa

Poter disporre di informazioni di qualità è indispensabile per assumere decisioni consapevoli. La sfida è riuscire ad ottenerle quando si è tempestati da titoli ad effetto e la complessità dei temi trattati è in costante aumento.

Per questo motivo, attraverso la promozione di standard professionali elevati e servizi innovativi rivolti agli operatori del settore e alla collettività, noi di Tecnoborsa lavoriamo per sostenere le attività e le scelte di quanti, imprese o famiglie, sono interessati al settore immobiliare.

*Sono molteplici e diversificati gli strumenti che mettiamo a disposizione del settore: indagini, ricerche, corsi di formazione ed aggiornamento, linee guida, anche attraverso una **rete di collaborazioni importante**, con diversi soggetti della filiera.*

*A livello locale poi, **la Camera di commercio di Roma da diversi anni ci ha affidato la gestione della Borsa immobiliare, sistema di servizi basato su regole condivise e competenze verificate, cui possono aderire le agenzie immobiliari del territorio.***

*Di recente, l'Ente camerale romano ha anche promosso **un Piano di sviluppo e di valorizzazione della Borsa**, un programma strategico per rafforzare la cultura dell'intermediazione e della valutazione, incentrato su percorsi di innovazione e digitalizzazione. **L'obiettivo è far sì che la Borsa immobiliare di Roma, promossa oltre trenta anni fa come esempio di sinergia tra Istituzioni, imprese e***

cittadini, possa stare al passo con le sfide dei mercati, offrendo soluzioni e strumenti adeguati alle esigenze rilevate.

*In questo contesto, prende dunque il via la nostra collaborazione con il Gruppo editoriale de Il Sole 24 ore che, attraverso questa rubrica periodica, favorirà con un linguaggio piano ed accessibile, **la divulgazione di contenuti e temi di attualità per il mercato immobiliare locale. Interessante ad esempio il focus sul mercato delle locazioni di grande interesse in una città come Roma, afflitta dalle distorsioni collegate a flussi turistici massicci. Sarà anche l'occasione per approfondire taluni aspetti della nostra attività, ricca di strumenti ed iniziative finalizzate allo sviluppo dell'economia immobiliare.** In questa prima uscita diamo conto della recente pubblicazione della sesta edizione del nostro **Codice delle valutazioni immobiliari** opera che, grazie al confronto con un Comitato tecnico scientifico di elevatissimo profilo, è considerata standard di riferimento per il settore delle valutazioni immobiliari.*

Questa rubrica è dunque strumento nel contempo tecnico e divulgativo che ci aiuterà a contribuire attraverso una informazione chiara e certa, alla competitività del comparto, favorendo l'accesso consapevole e sicuro al mercato immobiliare.

CHI SIAMO



TECNOBORSA

Siamo una società consortile per azioni impegnata nello sviluppo del mercato immobiliare partecipata in modo prevalente dal sistema delle Camere di Commercio oltre che da alcuni enti ed associazioni di settore. Realizziamo azioni di informazione e di formazione verso le imprese del settore immobiliare e dei professionisti collegati, siamo tra l'altro centro di esame per la certificazione del valutatore immobiliare, in base alla norma UNI 11558. Svolgiamo un costante monitoraggio delle quotazioni e dei prezzi rilevati 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 di cui curiamo l'organizzazione. Grazie alla nostra newsletter periodica e ad una serie di strumenti resi disponibili dal sito, offriamo servizi di informazione tecnico statistica a supporto della competitività delle imprese e degli Stakeholders interessati al settore immobiliare.



BORSA IMMOBILIARE di ROMA

A Roma la locale Camera di Commercio ha promosso la realizzazione della Borsa Immobiliare che, fin dal 1989, opera quale modello di servizi per il mercato. Gli agenti che fanno parte del sistema Borsa, pur mantenendo la propria autonomia giuridica, commerciale e gestionale, scelgono infatti di operare secondo un Codice etico e prassi condivise, in cui centrale è la qualità nelle diverse declinazioni.

Ogni agente della **Borsa Immobiliare di Roma** punta ad un costante accrescimento dei propri standard professionali, privilegiando un approccio al mercato ed alla interazione con il cliente orientato alla massima trasparenza ed attenzione, attraverso la cura dei bisogni espressi. Presso la Borsa sono attivi dei Comitati tecnici di addetti ai lavori che vigilano sul rispetto dei regolamenti interni, presidiano le attività di formazione del **Listino ufficiale**, pubblicato sulla base delle compravendite effettuate dalle agenzie di Borsa, monitorano il servizio **Stime** curato da agenti qualificati.



CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Presentazione del Presidente

Il panorama delle valutazioni immobiliari sta vivendo una fase di profondo rinnovamento, di pari passo con i mutamenti del contesto economico globale e con il conseguente e rilevante aggiornamento normativo-regolamentare. Un impulso evolutivo cui concorrono diversi fattori: le nuove possibilità aperte dalla digitalizzazione, l'attenzione sempre più spinta verso il rispetto di criteri di sostenibilità ambientale, sociale e di governance di ogni operazione, l'intensificarsi delle relazioni tra sistema finanziario e mercato immobiliare, l'esigenza di rendere più robusti i parametri per l'erogazione del credito, la crescente mobilità degli investitori su scala internazionale.

Un passaggio significativo di questa transizione ha trovato, in particolare, fondamento nel recente Regolamento europeo 2024/1623, che ha introdotto l'obbligo di determinare il cosiddetto "Property Value": un valore di riferimento che non coincide con il semplice prezzo di mercato, ma che deve riflettere la sostenibilità economica dell'immobile per l'intera durata del finanziamento. Ciò comporta la necessità di sviluppare perizie sempre più articolate e lungimiranti, basate non solo su dati comparabili, ma anche su ipotesi prudenziali e su parametri di solidità prospettica. Il Regolamento sottolinea, inoltre, l'importanza di affidare le stime a professionisti qualificati, in grado di applicare metodologie aggiornate e scientificamente fondate.

In risposta a queste importanti sollecitazioni, TecnoBorsa ha promosso un sostanziale aggiornamento del proprio Codice delle Valutazioni Immobiliari, giunto oggi alla sesta edizione. L'Opera si conferma uno strumento solido e coerente con la tradizione che la ispira, ma introduce anche numerose innovazioni pensate per affrontare con rigore le nuove sfide del settore.

Tra le principali novità, si segnalano i capitoli dedicati alla stima degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, alla valutazione degli asset sottostanti ai crediti deteriorati (NPL), allo studio di fattibilità economica dei progetti, al Real Estate Risk Assessment, fino all'inserimento di un approfondimento sui fattori ESG (Ambientali, Sociali e di Governance), ormai imprescindibili per chi opera con una visione responsabile e orientata alla sostenibilità.

Il Codice dedica, inoltre, ampio spazio ai principi etici e deontologici del valutatore, riaffermando con forza l'importanza di fondare l'attività estimativa su comportamenti ispirati all'integrità, alla competenza e all'indipendenza. Rafforza inoltre l'approccio olistico orientato all'affermazione sempre più convinta di modelli valutativi univoci, facilmente interpretabili e applicabili, allineati con il quadro normativo vigente e con le migliori prassi a livello internazionale.

In un momento in cui la fiducia rappresenta una risorsa decisiva per il buon funzionamento dei mercati, riteniamo che la chiarezza delle regole e la coerenza dei comportamenti professionali costituiscano condizioni essenziali per rafforzare la trasparenza e l'efficacia delle scelte economiche. Per questi motivi, consideriamo il Codice delle Valutazioni Immobiliari un punto di riferimento autorevole per il sistema economico-finanziario, per i professionisti del settore, per il mondo bancario, per gli investitori istituzionali, per gli organi giudiziari e, più in generale, per tutti coloro che necessitano di perizie fondate su parametri di oggettività, rigore metodologico e trasparenza. Siamo altresì convinti che questa pubblicazione possa offrire un valido supporto anche all'attività didattica universitaria, contribuendo alla formazione dei futuri professionisti del comparto.

Un sentito ringraziamento va al Responsabile scientifico e Coordinatore dell'Opera, ai membri del Comitato tecnico-scientifico, ai Soci, agli Amministratori, al Direttore e allo staff di Tecnoborsa, che con impegno e competenza hanno reso possibile il raggiungimento di questo importante risultato.

Con questa nuova edizione, Tecnoborsa prosegue nella propria missione istituzionale – coerente con il ruolo di ente partecipato in quota maggioritaria dalle Camere di Commercio – offrendo un contributo concreto alla trasparenza del mercato immobiliare e al rafforzamento della competitività del sistema economico e professionale italiano.

a cura di

Valter Giammaria

Presidente di Tecnoborsa

EVOLUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA

Introduzione

Dal 2018 a oggi, il quadro normativo nazionale nel settore delle valutazioni immobiliari è mutato, ridefinendo le regole del contesto operativo per chi opera nel settore. L'esigenza di garantire che i progetti di trasformazione urbana siano sostenibili, anche sotto l'aspetto economico, e rispettino standard elevati di qualità e sicurezza, contribuendo così a un sviluppo urbano più responsabile e duraturo, ha comportato di fatto la definizione di standard più rigorosi e trasparenti, in accordo con la linea tracciata dalle direttive comunitarie.

In particolare, a pesare sulla definizione di nuove regole del gioco per il comparto, sono le novità introdotte dal Regolamento (UE) 2024/1623 (che ha modificato il precedente Regolamento (UE) n. 575/2013) e dal Testo Unico Bancario (in recepimento della Direttiva 2014/17/UE in materia di contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali). Da una parte, infatti, il regolamento stabilisce requisiti dettagliati per la valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni creditizie, enfatizza l'importanza di una valutazione indipendente e introduce l'obbligo di determinare il cosiddetto "Property Value", un valore di riferimento che non coincide con il semplice prezzo di mercato, ma che deve riflettere la sostenibilità economica dell'immobile per l'intera durata del finanziamento; dall'altro, l'articolo 120-duodecies del TUE impone ai finanziatori l'adozione di "standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali" e richiede espressamente che tali valutazioni siano condotte da professionisti competenti e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito. In parallelo, inoltre, il cambiamento delle dinamiche di mercato e delle aspettative degli investitori, sempre più orientati verso la sostenibilità e la responsabilità sociale, ha portato agli aggiornamenti degli International Valuation Standards e degli European Valuation Standards, entrambi efficaci dal 1° gennaio 2025 e che introducono nuove linee guida che integrano considerazioni relative ai fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle valutazioni immobiliari.

In risposta a queste profonde evoluzioni normative e metodologiche, è pronta la sesta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard", strumento sviluppato dal 1998 da Tecnoborsa, centro studi del sistema camerale italiano dedicato alla trasparenza e

all'innovazione del mercato immobiliare -, sviluppato attraverso un percorso partecipativo di confronto con un Comitato tecnico scientifico costituito da Istituzioni esperti, Ordini professionali, associazioni e sistema bancario e all'incrocio di fonti normative nazionali e internazionali come IVS, EVS, UNI e regolamenti UE. Un'opera che da sempre è andata ben oltre gli obiettivi di una semplice raccolta di linee guida e costituisce un vero e proprio sistema di autoregolamentazione del mercato, che fornire a tutti i professionisti e gli stakeholder indicazioni univoche e intelligibili per la valutazione immobiliare, perfettamente allineate con le normative vigenti e le migliori pratiche nazionali e internazionali e caratterizzata, soprattutto in questa nuova stesura, da un approccio olistico che integra metodologie estimative moderne con una conoscenza integrata e a 360° della materia.

Un faro nel mare delle valutazioni immobiliari

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) si presenta come molto più di un semplice manuale tecnico: è il punto di riferimento che il settore attendeva da tempo. Non si tratta solo di fornire linee guida e metodologie per stimare il valore di un immobile, ma di costruire quella fiducia che spesso manca tra gli attori del mercato, creando le basi per una crescita davvero solida e trasparente del comparto immobiliare.

Scendendo nel concreto - e qui il primo capitolo dell'opera è particolarmente illuminante - il Codice mette nero su bianco tre metodologie che sono ormai i pilastri delle valutazioni moderne: il metodo di comparazione di mercato, quello del reddito e il metodo del costo. Ognuno ha il suo campo d'azione specifico, a seconda del tipo di immobile e dell'obiettivo che ci si prefigge. Il risultato? I professionisti del settore possono finalmente operare con quella certezza che prima spesso mancava, riducendo al minimo errori e discrepanze che in passato erano all'ordine del giorno.

Ma il CVI va oltre i numeri. Il Codice spinge per un approccio davvero completo alla valutazione: non conta solo quanto vale economicamente un immobile, ma bisogna guardare anche alle sue caratteristiche fisiche e al contesto legale in cui si inserisce. È una visione a 360 gradi che tiene conto di tutto: dalle condizioni dell'edificio alla sua posizione, fino alle normative urbanistiche che lo riguardano. Insomma, una fotografia completa della realtà.

Un altro elemento che balza all'occhio è l'attenzione all'indipendenza del valutatore. Qui non si scherza: chi fa la valutazione deve stare alla larga da qualsiasi conflitto di interesse. È una questione di credibilità che tocca tutto il processo. E poi c'è il tema della formazione: le competenze non piovono dal cielo, ma si costruiscono giorno dopo giorno attraverso corsi e aggiornamenti continui.

La trasparenza, per Tecnoborsa, non è negoziabile. Ogni valutazione deve essere documentata con cura, rendendo chiari i dati utilizzati e le ragioni che hanno portato a quella stima di valore. Non si tratta solo di giustificare il proprio lavoro, ma di costruire quel clima di fiducia che è fondamentale per far funzionare tutto il sistema.

C'è poi un aspetto che non va sottovalutato: il Codice è pensato per essere compatibile con gli International Valuation Standards (IVS). Questo significa che le valutazioni italiane possono essere riconosciute e rispettate ovunque nel mondo. Un vantaggio non da poco, che apre le porte alle transazioni internazionali e rende il nostro Paese più attrattivo per gli investimenti esteri.

Le novità della sesta edizione

Se in passato alcuni standard internazionali richiedevano tempi di recepimento più lunghi a causa delle differenze strutturali con le pratiche italiane, le recenti normative sul "Property Value" e le implicazioni introdotte dalla CRR3 sono state prontamente integrate. Questo fenomeno riflette una maggiore armonizzazione tra le pratiche valutative italiane e quelle internazionali, segno di una maturazione del settore verso standard globali condivisi. In questo contesto, ancora di più l'opera sviluppata da Tecnoborsa rappresenta uno strumento fondamentale per la definire con precisione le basi di valore, i procedimenti e le metodologie di riferimento (incluso il market approach, l'income approach e il cost approach), fornisce linee guida dettagliate per la stesura del rapporto di valutazione e per la revisione del rapporto da parte di terzi e costituisce una bussola di orientamento rispetto a temi specifici di grande rilevanza operativa, quali la valutazione degli immobili a garanzia, l'integrazione dei fattori ESG, le stime relative ai crediti deteriorati, le valutazioni degli immobili agricoli e il real estate risk assessment.

Nonostante il Codice delle Valutazioni Immobiliari rappresenti una base essenziale e completa per le valutazioni immobiliari, come viene chiarito dall'autore e responsabile scientifico prof Bambagioni nel capitolo introduttivo, la competenza e la professionalità del valutatore rimangono comunque gli elementi fondamentali e insostituibili di un mercato che punta alla qualità. Per questo, l'opera – per quanto avanzata, completa e coerente con i più alti standard europei e internazionali – non sostituisce la preparazione, l'esperienza e l'integrità del valutatore, base imprescindibile per un mercato immobiliare solido, trasparente e degno di fiducia.

NOVITÀ NORMATIVE E FISCALI

AFFITTI BREVI

Il Tar annulla l'obbligo di identificazione visiva. Prosegue il dialogo tra gestori e ministero

Il Tar del Lazio (sezione prima ter), con la sentenza n. 10210 depositata martedì 27 maggio, ha annullato la circolare del Ministero dell'Interno sull'obbligo di identificazione visiva degli ospiti nelle locazioni brevi. La **Federazione associazioni ricettività extralberghiera (Fare)** aveva presentato ricorso contro la circolare ministeriale del 18 novembre scorso (protocollo 0038138), che riteneva non conformi alle norme di pubblica sicurezza – in particolare l'articolo 109 del Tulp – le procedure di check-in da remoto per gli ospiti delle strutture ricettive.

Tale circolare aveva creato disorientamento tra gli operatori del settore degli affitti brevi, i quali già alla fine dello scorso anno avevano ottenuto l'apertura di un tavolo di confronto con il Ministero dell'Interno. Dalle discussioni era emersa la disponibilità del Viminale a emanare una nuova circolare che sancisse la possibilità di identificare gli ospiti anche da remoto – mediante app, video e altre tecnologie – oltre che di persona.

La nuova circolare era attesa a breve termine, ma nel frattempo è intervenuta la sentenza del Tar Lazio.

DIRETTIVA "CASE GREEN"

Chiarimenti sul divieto di vendita e affitto degli edifici non riqualificati

Stop alle agevolazioni fiscali per le caldaie uniche alimentate da combustibili fossili. Dopo mesi di discussioni e polemiche, è stato questo il primo effetto tangibile della Energy performance of buildings directive (Epbpd o direttiva Case green), la normativa che ha ridisegnato il percorso di efficientamento dei nostri immobili fino al 2050 e che, già a partire dallo scorso anno, è in vigore nel nostro paese, in attesa di un recepimento pieno.

Le novità del 2026

Dopo l'attuazione iniziale nel 2025, il vero cambiamento arriverà nel 2026 quando i paesi membri, inclusa l'Italia, dovranno recepire la sezione chiave della direttiva riguardante la riqualificazione degli edifici residenziali. La

direttiva prevede un percorso di 30 anni, dal 2020 al 2050, per ottenere un patrimonio edilizio a zero emissioni. Entro il 2030, il consumo energetico dovrà essere ridotto del 16%, e del 20-22% entro il 2035. Ogni paese definirà i propri piani per raggiungere questi obiettivi, con particolare attenzione alla ristrutturazione del 43% degli edifici meno efficienti. In Italia, circa cinque milioni di edifici saranno prioritizzati per questi lavori. Alcune proprietà, come quelle sottoposte a vincoli o utilizzate temporaneamente, saranno esentate.

Il divieto di vendita e affitto

A questo proposito va aperta una parentesi che può sfatare uno degli equivoci più grandi sulla Epbd. La direttiva Case green non prevede alcuna limitazione alla possibilità di vendere o affittare gli edifici non riqualificati, come pure è stato paventato in diverse occasioni. La possibilità di introdurre sanzioni, collegate alla Energy performance of building directive, sarà appannaggio esclusivo dei paesi membri, che potranno decidere se imporre degli obblighi ai loro cittadini. Per agevolare la realizzazione di questi interventi, infatti, i paesi potranno usare una lunga serie di strumenti, elencati dall'articolo 17 della direttiva, che tratta proprio il tema degli incentivi finanziari: tra questi, le detrazioni, gli sconti in fattura, i contratti di rendimento energetico, contributi di varia natura e fondi di garanzia. In teoria, si potrebbe anche percorrere un'altra strada più dura, agendo attraverso sanzioni che, però, saranno nella totale disponibilità dei paesi membri e non appannaggio di Bruxelles. In altre parole, sarà l'Italia a decidere. Ad affermarlo è l'articolo 34 della Epbd, dove si legge che «gli Stati membri stabiliscono le norme relative alle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali adottate in attuazione della presente direttiva e adottano tutte le misure necessarie per assicurarne l'attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive». Quindi, l'Italia, anziché puntare soltanto sulle agevolazioni e gli incentivi, potrebbe fissare degli obblighi collegati all'applicazione della direttiva e rafforzarli con delle sanzioni. Va sottolineato, però, che è molto improbabile che questo avvenga in un contesto nel quale sono molte le perplessità politiche sulle modalità di introduzione della direttiva in Italia.

DECRETO "SALVA CASA"

Effetti del Decreto "salva casa" sui contratti di compravendita

Per effetto del decreto Salva casa (DI 69/2024) è diventato più facile effettuare l'istruttoria dei contratti di compravendita quando vi siano difformità

tra lo stato di fatto dell'edificio, le planimetrie allegate ai titoli edilizi e quelle registrate in Catasto. La nuova normativa permette un più agevole percorso di sanatoria delle irregolarità che impediscano di considerare gli edifici privi di difetti rilevanti sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Quando si verte in tema di compravendita di edifici non conformi alla normativa edilizia e urbanistica, la presenza di abusi ha un peso diverso a seconda della loro rilevanza. Un conto è il profilo della validità dei contratti di compravendita, un altro conto è il profilo delle garanzie che la legge impone al venditore affinché il compratore acquisti una proprietà senza vizi o dotata delle qualità promesse.

Il Dpr 380/2001 e la legge 47/1985 subordinano la validità dei contratti di compravendita alle seguenti caratteristiche: se l'edificio è stato costruito prima del 1° settembre 1967, il contratto deve contenere la dichiarazione del venditore che attesta tale anteriorità. In altri casi, il contratto deve menzionare il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione o la ristrutturazione. Se queste prescrizioni sono rispettate, non si pongono temi di invalidità del trasferimento.

Diverso è il tema della conformità dello stato di fatto dell'edificio alla sua rappresentazione in Catasto. La legge impedisce di stipulare compravendite di edifici il cui stato di fatto non sia esattamente conforme a quello risultante dal Catasto. Questa conformità deve riguardare due aspetti: le risultanze catastali devono corrispondere alle caratteristiche del fabbricato e lo stato di fatto dell'immobile deve essere conforme alla sua raffigurazione planimetrica in Catasto.

La conformità ai titoli edilizi e la corrispondenza allo stato di fatto del Catasto devono essere tenuti distinti ma sono interdipendenti. Nella pratica si rilevano situazioni in cui lo stato di fatto è correttamente rappresentato in Catasto ma non coincide con i titoli edilizi, e situazioni in cui lo stato di fatto coincide con i titoli edilizi ma non trova corrispondente raffigurazione catastale.

Nel caso di allineamento del Catasto allo stato di fatto legittimo, il decreto Salva Casa facilita il rilascio dell'attestazione di stato legittimo per le sanatorie. Prima del decreto, occorreva ricucire il percorso edilizio/urbanistico dal titolo edilizio originario fino a oggi, mentre ora si considera il rilievo delle difformità parziali verificato dagli uffici comunali.

Infine, il venditore deve garantire al compratore un immobile senza vizi. La presenza di un abuso può provocare patologie della contrattazione, come sanzioni pecuniarie o demolizione dell'abuso, impedimenti a nuovi interventi, difficoltà nella vendita dell'immobile e possibili azioni del compratore per risarcimento danni.

AGEVOLAZIONI

Prima casa, due anni per vendere anche per chi ha comprato nel 2024

Si applica anche a chi ha comprato la casa nel 2024 l'estensione, da uno a due anni dalla data del rogito d'acquisto, del termine per alienare l'abitazione preposseduta, al fine di non perdere l'agevolazione prima casa di cui il contribuente ha beneficiato nel 2024.

L'Agenzia delle Entrate afferma nella risposta all'interpello 127/2025 che un acquirente che ha comprato la prima casa nel 2018 e nel gennaio del 2025 ha stipulato l'acquisto di un'altra abitazione può beneficiare dell'agevolazione. La legge di Bilancio 2025 ha esteso il periodo concesso per la vendita della casa preposseduta da uno a due anni, applicandosi anche ai casi in cui fosse ancora in corso al 31 dicembre 2024 il termine annuale precedente.

Con l'agevolazione prima casa, l'IVA si riduce dal 10% al 4% e l'imposta di registro dal 9% al 2%.

Il beneficio è applicabile se:

- l'oggetto di acquisto è un'abitazione non censita nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- la residenza dell'acquirente è nel Comune ove è ubicata la casa;
- l'acquirente non ha la titolarità esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situata la casa;
- l'acquirente non ha la titolarità, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa.

La legge consente che la situazione di «impossidenza» possa anche non sussistere al momento del nuovo acquisto: è concesso che l'impossidenza sia conseguita anche successivamente al nuovo acquisto, vendendo o donando la casa preposseduta. Il periodo concesso per conseguirla era fino al 31 dicembre 2024 di un anno, mentre per effetto della legge finanziaria del 2025 diventa di due anni.

VENDITA

Separare nuda proprietà e usufrutto non può penalizzare il venditore

Separare la nuda proprietà e l'usufrutto non deve penalizzare il venditore. Secondo la risposta a interpello 133/2025 dell'Agenzia delle Entrate, l'acquisto di immobili con usufrutto intestato a uno e nuda proprietà a un altro deve essere rivalutato. La decisione ha suscitato clamore soprattutto per il caso in cui il genitore finanzia l'acquisto per il figlio, tenendo per sé l'usufrutto. Il Consiglio nazionale del notariato ha criticato questa risposta, indicando che

l'Agenzia ha male interpretato la legge 213/2023. La norma doveva tassare la cessione dell'usufrutto da parte di chi conserva la nuda proprietà, non la scissione in due diritti distinti. Inoltre, la divisione dell'acquisto spesso deriva da una richiesta degli acquirenti e non dalla volontà del venditore. Tassare il venditore in base alla divisione decisa dagli acquirenti è contraddittorio. La vendita della piena proprietà dovrebbe essere considerata un'unica transazione, con un unico prezzo, indipendentemente dalla successiva divisione in usufrutto e nuda proprietà. La tassazione deve riguardare il soggetto passivo dell'imposta e non dipendere dalle scelte degli acquirenti.

AGEVOLAZIONI

L'immobile locato blocca la prima casa

Il contribuente proprietario di un'abitazione concessa in locazione non può comprare un'altra abitazione con l'agevolazione «prima casa», adducendo che l'immobile preposseduto è inidoneo all'uso abitativo a causa della locazione in corso (ordinanza di Cassazione n. 4102 del 17 febbraio 2025). La sospensione dei termini in tema di agevolazione «prima casa» disposta (articolo 24 del DL 23/2020) a causa dell'epidemia da Covid-19 deve intendersi riferita anche al termine triennale concesso al contribuente per ultimare i lavori di una casa acquistata in corso di costruzione (ordinanza di Cassazione n. 4110 del 17 febbraio 2025).

L'indisponibilità della casa data in locazione dipende dalla destinazione d'uso impartita dal proprietario. La Cassazione afferma che il beneficio «prima casa» può essere concesso se la casa preposseduta è inidonea per ragioni oggettive (per le caratteristiche intrinseche dell'immobile, come la sua inabitabilità) o soggettive (quando il fabbricato è inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative a sopperire ai bisogni familiari). Tuttavia, l'indisponibilità derivante da una scelta discrezionale del contribuente, come la locazione a terzi, non rientra nell'inidoneità oggettiva.

Pertanto, non può chiedere i benefici prima casa chi sia proprietario di un'abitazione data in locazione, in ragione della sussistenza dell'altrui diritto di godimento. Invece, la decisione n. 4110 stabilisce che la sospensione dei termini disposta a causa del Covid-19 deve essere estesa anche al periodo triennale concesso per ultimare i lavori di una casa acquistata in corso di costruzione, al fine di evitare ingiustizie.

PRIVACY

AGCM sanziona le agenzie immobiliari per profilazione abusiva dei cittadini

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) ha recentemente sanzionato diverse agenzie immobiliari per profilazione abusiva dei cittadini. La pratica consisteva nella raccolta e utilizzo di dati personali senza il consenso degli interessati, un fenomeno che, sebbene comune, è raramente punito con tale severità.

Le sanzioni, che vanno da 40.000 euro per ciascuna delle nove agenzie coinvolte a 100.000 euro per la società fornitrice dei dati, evidenziano l'importanza della tutela della privacy. La società sanzionata elaborava elenchi dettagliati di proprietari immobiliari, comprensivi di numeri di telefono e dati catastali, ottenuti probabilmente anche tramite accesso a banche dati pubbliche come il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Questi dati venivano poi utilizzati dalle agenzie per contattare i proprietari con proposte commerciali, senza che questi avessero espresso alcun consenso. Ciò rappresenta un uso improprio di informazioni personali che, sebbene formalmente accessibili, non possono essere utilizzate per finalità promozionali senza una base giuridica adeguata.

Secondo il GDPR, l'uso di dati per marketing deve basarsi su uno dei presupposti specifici indicati dal Regolamento Europeo 16/679, tra cui il consenso libero, specifico e informato dell'interessato. Questo caso dimostra come la privacy venga spesso considerata un ostacolo da superare piuttosto che un diritto da tutelare.

Il ruolo delle autorità indipendenti, come l'AGCM, è cruciale nel garantire la correttezza nell'uso dei dati e nel proteggere i cittadini. L'AGCM ha rilevato non solo l'illiceità del trattamento dei dati, ma anche il vantaggio competitivo ottenuto indebitamente dalle agenzie grazie a queste pratiche scorrette.

In attesa di eventuali sviluppi o ricorsi, questa vicenda sottolinea l'importanza della gestione responsabile dei dati personali, considerati un diritto fondamentale. La consapevolezza crescente su questo tema rappresenta un passo significativo verso la tutela della privacy dei cittadini.

SUPERBONUS

Quando si realizza una plusvalenza da cessione di un immobile agevolato

Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 20 maggio 2025, n. 137

L'Agenzia delle Entrate ha esaminato il trattamento fiscale della plusvalenza realizzata nel 2025 dalla vendita di un immobile agevolato con il Superbonus.

Secondo la legge di Bilancio 2024, la prima cessione a titolo oneroso di un immobile oggetto di interventi antisismici che ha beneficiato del Superbonus genera una plusvalenza soggetta a imposta ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir. Tuttavia, ciò non si applica alle successive cessioni, agli immobili acquisiti per successione o a quelli adibiti ad abitazione principale. La circolare n. 13/E del 13 giugno 2024 chiarisce che la plusvalenza si realizza solo alla prima cessione dell'immobile agevolato, indipendentemente da chi ha eseguito gli interventi. Pertanto, la rivendita di un immobile acquistato da un'impresa che ha effettuato gli interventi e ha venduto l'immobile con il Superbonus, non genera plusvalenza ai sensi della nuova disposizione. Se l'immobile viene venduto prima di cinque anni dall'acquisto, si realizza una plusvalenza ordinaria secondo l'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir. In sintesi, la norma introdotta dalla legge di Bilancio 2024 si applica solo agli immobili sui quali il cedente ha eseguito gli interventi agevolati, e la plusvalenza da Superbonus si realizza solo alla prima cessione e non nelle vendite successive.

TASSAZIONE

Costituzione del diritto di usufrutto e cessione della nuda proprietà del medesimo immobile

Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 14 maggio 2025, n. 133

Due coniugi, comproprietari di un appartamento con annessa cantina pertinenziale, intendono **vendere separatamente e contestualmente l'usufrutto e la nuda proprietà** dell'immobile. Essi chiedono se il contestuale trasferimento separato del diritto di usufrutto e della nuda proprietà, a due diversi acquirenti, debba essere considerato unitariamente come cessione o se ciascun trasferimento debba essere considerato, sotto il profilo fiscale, autonomamente.

Sulla base di quanto sancito dalla giurisprudenza – invero in tema d'imposta di registro (Cass., ordinanze 15 marzo 2021, n. 7154 e 6 maggio 2021, n. 11922) – viene chiarito che l'usufrutto e la nuda proprietà sono **due negozi autonomi** sotto il profilo civilistico e sono parimenti autonomi sotto il profilo fiscale. Pertanto:

- il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso del diritto di usufrutto costituisce reddito diverso, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera h), del Tuir (cfr. anche Risposta Interpello 129/2025);
- la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà è tassabile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, secondo i criteri previsti dal successivo articolo 68 nel caso in cui la cessione avvenga entro i 5 anni dall'acquisto.

"SALVA CASA" - REGIONE LAZIO

Lazio, via libera alla nuova modulistica "Salva-Casa"

Con la determinazione n. G05745 del 9 maggio 2025, anche la Regione Lazio ha formalmente recepito i nuovi modelli edilizi aggiornati alle disposizioni del decreto "Salva-Casa", dando attuazione all'accordo raggiunto in Conferenza Unificata lo scorso 27 marzo (Rep. atti n. 35/CU).

Si tratta di modelli standardizzati relativi alla SCIA, al Permesso di costruire, alla SCIA alternativa al permesso di costruire e alla CILA, che sostituiranno quelli precedentemente adottati con le determinazioni regionali del 2017.

I nuovi moduli, diffusi in allegato alla determina, assumono ora valore di riferimento esclusivo per gli Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP) e per gli Sportelli Unici per l'Edilizia (SUE) presenti sul territorio, rappresentando uno strumento essenziale per garantire uniformità procedurale e maggiore chiarezza nelle pratiche edilizie.

DESTINAZIONE D'USO – REGIONE LAZIO

Edilizia, bocciata la legge del Lazio sul mutamento della destinazione d'uso

La Corte costituzionale, con la sentenza numero 51/2025 ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo 4, comma 4, della legge della Regione Lazio numero 7 del 2017 riguardante la rigenerazione urbana e il recupero edilizio.

La disposizione regionale permetteva temporaneamente interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso, senza rispettare le previsioni urbanistiche e senza valutazione del Consiglio comunale.

Secondo la Corte, questo avrebbe potuto causare un aumento incontrollato del carico urbanistico e degli insediamenti abitativi, alterando aree destinate a finalità socialmente rilevanti. La legge regionale mira alla rigenerazione urbana «in senso ampio e integrato», includendo aspetti economici e sociali oltre che edilizi e urbanistici.

La Corte ha concluso che sottrarre questi specifici interventi alla valutazione consiliare comprime ingiustificatamente la potestà pianificatoria dei comuni.

DECRETO "SALVA CASA"

Edilizia: il Lazio riscrive le regole sulle difformità e le tolleranze

Con la proposta di legge regionale "Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio", la Regione Lazio intende riformare le normative edilizie vigenti, superando in parte il Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, conver-

tito in legge 105/2024). La proposta mira a semplificare la normativa e a promuovere la rigenerazione urbana, estendendo le opere sanabili e introducendo incentivi per l'efficientamento energetico, il riuso del patrimonio esistente e il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali tramite percorsi autorizzativi semplificati.

La riforma si concentra sull'ampliamento delle soglie per le variazioni essenziali, permettendo la sanabilità delle difformità edilizie e ridefinendo l'accertamento di conformità. La proposta di legge modifica la L.R. 7/2017, armonizzandola con la normativa nazionale. Tra le principali innovazioni:

- Revisione dell'accertamento di conformità, passando da un doppio parametro temporale a un unico parametro.
- Modifica delle variazioni essenziali, qualificandole tali solo in caso di incrementi volumetrici o di superficie lorda superiori al 15%.
- Elevazione della soglia di tolleranza per le parziali difformità edilizie fino al 15% della volumetria o superficie lorda, superando il limite del 5% previsto dalla normativa statale.

In questo modo, interventi precedentemente considerati essenziali potranno ora essere classificati come difformità parziali e sanabili con il nuovo istituto semplificato.

DIRETTIVA "CASE GREEN"

Case green, Bruxelles mette in moto i piani per le ristrutturazioni

Un programma articolato, fatto di risorse necessarie, raccolte tra fondi europei e nazionali, e di una pianificazione anno per anno delle riqualificazioni da realizzare. La Commissione europea ha appena pubblicato le linee di indirizzo che dovranno guidare i Paesi membri nella redazione dei piani nazionali di ristrutturazione dei loro edifici. Questi piani saranno il cuore dell'attuazione della direttiva Case green (la Energy performance of buildings directive) e, stando alle indicazioni che arrivano da Bruxelles, dovranno essere particolarmente approfonditi.

La direttiva - va ricordato - fissa soltanto degli obiettivi macroscopici che poi i paesi membri devono decidere come attuare. Il raggiungimento di questi obiettivi (la riduzione del consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, prima della scadenza del 2050) deve essere, però, monitorato dalla Commissione europea: a questo servono i piani. Dovranno essere presentati entro la fine del 2025 nella loro prima versione. Poi, la Commissione avrà sei mesi di tempo per esaminarli e pubblicare delle raccomandazioni specifiche per paese, sul modello di quanto avviene nella politica economica. Sulla base di queste raccomandazioni, i Governi decideranno

se aggiornare i loro piani, per poi presentare la versione definitiva entro il 31 dicembre 2026. Questo lungo processo dirà, soprattutto, quanto denaro i diversi paesi hanno intenzione di spendere per l'efficientamento energetico dei loro immobili. Numeri significativi in Italia, dopo la grande concentrazione di investimenti che ha caratterizzato il superbonus. I piani dovranno contenere il fabbisogno di investimenti previsto per le ristrutturazioni di immobili di qui al 2030 e, poi, di quadriennio in quadriennio, fino al 2050.

Andranno individuati sia gli edifici pubblici che quelli privati. E, in una sezione dedicata alle coperture, bisognerà spiegare quanto sarà pagato con risorse statali, quando con fondi europei e quanto con fondi regionali e locali. Una quota dei finanziamenti sarà recuperata dai privati, inclusi prestiti, mutui e forme di partenariato. I paesi membri, infatti, potranno prevedere forme di incentivazione fiscale o semplicemente amministrativa per favorire la riqualificazione degli immobili.

Per cosa saranno spese queste risorse? Un capitolo specifico del piano lo spiegherà nei dettagli. Qui, infatti, bisognerà indicare i target intermedi in vista dell'obiettivo del 2050: ottenere un parco immobiliare a zero emissioni e a bassi consumi. Bisognerà indicare in modo trasparente quanti metri quadrati di immobili residenziali saranno riqualificati anno per anno: sarà così possibile mantenere un tasso di ristrutturazione costante e facile da monitorare a livello centrale. Più nello specifico, i piani prevedono anche l'analisi della tipologia di immobili da riqualificare: appartamenti e case unifamiliari (ma una sezione sarà dedicata anche al non residenziale). E delle fonti di energia che saranno tagliate o sulle quali si farà maggiore affidamento: sotto esame c'è soprattutto l'utilizzo di gas.



FOCUS TEMATICO LOCAZIONI

REGOLE, TENDENZE E OPPORTUNITÀ

LE LOCAZIONI NEL DIRITTO ITALIANO: GUIDA PRATICA PER L'AGENTE IMMOBILIARE



Contratti, regole, durate e responsabilità: cosa sapere per operare correttamente nel mercato delle locazioni

Nel panorama immobiliare italiano, la locazione è uno degli strumenti contrattuali più diffusi e allo stesso tempo complessi. La normativa distingue nettamente tra locazioni abitative e quelle ad uso diverso, imponendo regole specifiche in termini di durata, soggetti legittimati, modalità di rinnovo e vincoli contrattuali. Una conoscenza puntuale del quadro giuridico è indispensabile per l'agen-

te immobiliare che voglia tutelare al meglio gli interessi dei propri clienti, siano essi proprietari o conduttori.

Locazioni abitative: il sistema 4+4 e le eccezioni

Con la legge n. 431 del 1998 è stata profondamente riformata la disciplina delle locazioni ad uso abitato, superando l'impostazione rigida dell'equo canone (legge n. 392/1978). Il contratto abitativo ordinario prevede una durata di **quattro anni**, con **rinnovo automatico per altri quattro**, salvo di-

sdetta motivata da parte del locatore. A questa si affiancano le formule a **canone concordato (3+2 anni)**, che prevedono vantaggi fiscali per entrambe le parti, e i contratti **transitori** o per studenti, con durata ridotta e requisiti specifici.

Restano esclusi dalla disciplina speciale, e dunque regolati dal Codice civile, gli immobili **storico-artistici vincolati**, gli alloggi di lusso e quelli destinati a finalità diverse dalla residenza continuativa.

Locazioni ad uso diverso: durata minima e casi ultranovennali

Le locazioni commerciali, industriali, artigianali o alberghiere sono ancora regolate dalla legge n. 392/1978. Le durate minime sono:

- **6 anni** per attività commerciali o produttive;
- **9 anni** per attività alberghiere o assimilabili.

La stipula di **locazioni ultranovennali** è possibile, ma viene considerata **atto di straordinaria amministrazione**, con impatti significativi anche in termini di validità formale (trascrizione nei registri immobiliari) e di legittimazione dei soggetti coinvolti.

Chi può stipulare un contratto di locazione?

È bene chiarire che **non è necessario essere proprietari** per concedere in locazione un immobile. Secondo la giurisprudenza (Cass. 21325/2023), può assumere la qualità di locatore chiunque **disponga legittimamente del bene**, purché non in violazione di norme imperative.

Sono quindi legittimati a locare:

- detentori qualificati (es. promissari acquirenti, usufruttuari, ecc.);
- comproprietari, anche disgiuntamente (salvo prova contraria);
- coniugi in regime di comunione, se congiuntamente consenzienti.

Questa flessibilità amplia le possibilità operative per i clienti, ma impone agli agenti immobiliari una **verifica scrupolosa del titolo di disponibilità** dell'immobile prima della stipula.

La durata del contratto: minimi legali e limite massimo

Il Codice civile (art. 1573) impone che **la locazione abbia una durata determinata o determinabile**, pena nullità. I contratti di durata **illimitata** o eccessivamente **prolungata (oltre i 30 anni)** sono ridotti d'ufficio per evitare squilibri patrimoniali e impedimenti all'uso produttivo del bene.

L'art. 1574 c.c. interviene inoltre a colmare eventuali lacune contrattuali, stabilendo una durata legale minima (es. **1 anno** per case non arredate o locali professionali) se le parti non l'hanno esplicitamente indicata.

Rinnovo tacito e disdetta: attenzione alla prassi

La **rinnovazione tacita** del contratto è regolata dall'art. 1597 c.c. e si verifica se il conduttore **rimane nell'immobile alla scadenza** e il locatore **non si oppone espressamente**. Tuttavia, la sola accettazione del canone non basta: serve una condotta attiva del locatore che **di-**

mostri la volontà di proseguire il rapporto.

Per evitare rinnovi non desiderati, è fondamentale che il locatore **invii una disdetta valida e tempestiva**, altrimenti il contratto si rinnova alle stesse condizioni per un ulteriore periodo (es. altri 4 anni nel caso dei contratti 4+4).

Un ruolo attivo e consapevole per l'agente immobiliare

Alla luce di questa articolata normativa, l'agente immobiliare non può limitarsi a un ruolo esecutivo. Deve

invece agire come **consulente legale-operativo**, in grado di:

- individuare la **tipologia contrattuale corretta**;
- verificare la **legittimazione del locatore**;
- consigliare le **formule più adatte** alle esigenze del cliente;
- gestire con precisione le **scadenze, i rinnovi e le disdette**.

Solo un operatore preparato può evitare errori formali, contenziosi e responsabilità, trasformando ogni locazione in un'opportunità ben costruita per tutte le parti coinvolte.

IL DEPOSITO CAUZIONALE: GARANZIA PREVENTIVA A TUTELA DEL LOCATORE



Il deposito cauzionale: garanzia preventiva a tutela del locatore

Il deposito cauzionale rappresenta uno degli strumenti di maggior rilievo a tutela del locatore nell'ambito dei contratti di locazione, pur in assenza di una disciplina sistematica nel Codice civile. È la legge 392/1978, all'articolo 11, a fornire l'unico riferimento normativo diretto, stabilendo che tale deposito non possa superare le tre mensilità del canone pattuito e che gli interessi maturati debbano essere annualmente corrisposti al conduttore.

Funzione e natura giuridica

Il deposito svolge una funzione tipicamente di garanzia: tutela il locatore contro gli inadempimenti del conduttore - in particolare, il mancato pagamento del canone, l'utilizzo scorretto dell'immobile e la mancata restituzione in pristino stato. Sul piano civilistico, esso viene spesso assimilato al pegno irregolare: la somma passa in proprietà al locatore, che potrà disporne liberamente salvo l'obbligo di restituzione, comprensivo degli interessi, alla cessazione del contratto, qualora il conduttore

abbia adempiuto correttamente alle proprie obbligazioni.

Opponibilità in compensazione e limiti d'uso

Non è ammessa la compensazione tra il deposito cauzionale e i canoni di locazione in corso di contratto. Solamente al termine della locazione, il conduttore potrà eventualmente opporre il deposito quale credito esigibile, a condizione di aver adempiuto integralmente. In caso contrario, il locatore potrà trattenere in tutto o in parte la somma, ma solo previa valutazione giudiziale (Cass. civ. 25 febbraio 2015, n. 3882).

Restituzione e obbligo di rimessa in pristino

La restituzione del deposito è subordinata alla riconsegna dell'immobile nello stato originario, salvo il deterioramento ordinario, come previsto dall'art. 1590 c.c. La mancata remissione in pristino, specie in caso di modifiche non autorizzate, legittima la ritenzione della cauzione da parte del locatore. Inoltre, il conduttore ha l'onere di effettuare la riconsegna

secondo le modalità formali previste dal Codice civile, pena la mancata costituzione in mora del locatore.

Trasferimento dell'obbligazione in caso di cessione dell'immobile

In caso di vendita dell'immobile locato, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale si trasferisce in capo al nuovo proprietario-locatore, anche qualora la somma sia stata incassata dal precedente (Cass. civ. 11 ottobre 2013, n. 23164). Tale obbligo si fonda sul principio di accessorialità e diritto di sequela del deposito rispetto al contratto di locazione.

Interessi legali e tutela contro aumenti occulti del canone

Il pagamento annuale degli interessi legali è obbligatorio ed ha natura imperativa. Mira a evitare che la cauzione si traduca in un indebito aumento del canone. Clausole che escludano tale obbligo sono nulle ex art. 1418 c.c. (Cass. civ. 19 agosto 2003, n. 12117). Il diritto agli interessi matura automaticamente, ma deve essere fatto valere giudizialmente in caso di mancato pagamento.

RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE PER INADEMPIMENTO: COSA SPETTA DAVVERO AL LOCATORE



La Cassazione a Sezioni Unite chiarisce i confini del risarcimento del danno per canoni non riscossi.

In caso di morosità del conduttore e successiva risoluzione anticipata della locazione, il locatore ha diritto a chiedere un risarcimento per i canoni non percepiti fino alla scadenza naturale del contratto? Fino a oggi la giurisprudenza era divisa. Ma con la sentenza n. 4892/2025, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione mettono un punto fermo sulla questione, offrendo un principio guida utile a tutti gli operatori del settore immobiliare.

La svolta giurisprudenziale

Secondo la Suprema Corte, il diritto al risarcimento del locatore non si esaurisce con la restituzione dell'immobile: anche se il conduttore ha liberato l'immobile prima della scadenza contrattuale, può sussistere un danno da lucro cessante, purché venga provato concretamente.

Il contratto di locazione è infatti un rapporto continuativo e unitario: il canone non è il pagamento per il solo godimento mensile, ma il corrispettivo per il diritto a godere del bene per tutta la durata convenuta.

Se l'accordo si interrompe per colpa del conduttore, il locatore perde un'entrata economica futura attesa: questo danno può essere risarcito.

Condizioni per ottenere il risarcimento

Il risarcimento non è automatico: il locatore deve dimostrare che:

1. Il danno c'è stato davvero (ossia non è riuscito a riaffittare l'immobile tempestivamente);
2. Si è attivato con diligenza per limitare il danno (es. cercando nuovi inquilini);
3. La mancata percezione dei canoni è la conseguenza diretta dell'inadempimento del conduttore.

La Corte ha richiamato il principio di buona fede contrattuale (artt. 1175 e 1375 c.c.): un locatore passivo o negligente che non si attiva per contenere la perdita non potrà ottenere un pieno risarcimento.

Il risarcimento va calcolato "a saldo"

Il risarcimento riconosciuto non equivale automaticamente alla somma di tutti i canoni residui.

Dal danno teorico devono essere detratti eventuali canoni percepiti con una nuova locazione o quelli potenzialmente percepibili se il locatore si fosse attivato correttamente.

È l'applicazione concreta dell'art. 1227 c.c., che impone al creditore (in questo caso il locatore) di mitigare il danno.

Cosa cambia per l'agente immobiliare

Per l'agente, questa sentenza:

- Rende più chiaro il perimetro dei diritti del locatore in caso di morosità del conduttore;
- Impone di consigliare tempestivamente al locatore azioni efficaci per limitare i danni;
- Rende utile documentare ogni tentativo di sub-affitto, per fornire prove in un eventuale contenzioso.

Inadempimento del conduttore: cosa può chiedere il locatore

- Sfratto per morosità (art. 657 c.p.c.);
- Canoni arretrati fino alla risoluzione;
- Risarcimento danni, ma solo se:
 - » Il danno è dimostrabile (mancato affitto successivo);
 - » Il locatore non è rimasto inattivo;
 - » I canoni richiesti sono depurati di eventuali utili (da nuova locazione o uso personale).

Un equilibrio tra tutela e responsabilità

Le Sezioni Unite pongono fine a decenni di incertezze interpretative, bilanciando:

- Il diritto del locatore alla redditività dell'immobile per tutta la durata contrattuale;
- Il dovere di agire con diligenza per limitare le conseguenze dell'inadempimento.

Una decisione che rafforza la certezza giuridica e l'operatività quotidiana degli agenti immobiliari, chiamati sempre più spesso a fornire supporto tecnico e consulenziale nei casi di contenzioso locativo.

AFFITTI BREVI E REGOLAMENTI COMUNALI: LO STOP DEL CONSIGLIO DI STATO



Una nuova pronuncia del Consiglio di Stato (sentenza n. 2928/2025) riafferma un principio destinato a incidere significativamente sull'operatività degli agenti immobiliari e sulle politiche abitative urbane: **le locazioni turistiche in forma non imprenditoriale non possono essere soggette ai poteri inibitori e prescrittivi delle amministrazioni comunali**. Si tratta di un orientamento che rimette al centro la libertà contrattuale del proprietario, quale espressione del diritto dominicale, con importanti ricadute sulle regola-

mentazioni locali adottate negli ultimi anni per disciplinare l'impennata del fenomeno degli affitti brevi.

Il principio di diritto: libertà contrattuale e competenze legislative

Secondo i giudici di Palazzo Spada, l'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale rientra nella sfera del diritto privato e, in quanto tale, non può essere oggetto di autorizzazioni preventive o restrizioni regolamentari da parte dei Comuni. La locazione è un atto dispositivo dell'immobile regolato dal Codice ci-

vile (art. 1571 c.c.), e in assenza di attività imprenditoriale, non si applica l'art. 19 della legge n. 241/1990 relativo alla SCIA.

La sentenza richiama inoltre l'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023 (convertito nella legge n. 191/2023), che distingue tra attività imprenditoriale – soggetta alla SCIA – e locazione occasionale non imprenditoriale, per la quale tale obbligo non sussiste. Solo in presenza di gestione d'impresa, il Comune può esercitare poteri inibitori attraverso il SUAP.

Il quadro costituzionale e il ruolo delle Regioni

La Corte costituzionale ha chiarito (sentenze n. 214/2006 e n. 84/2019) che la materia del turismo è di competenza residuale delle Regioni. Ciò non consente però ai Comuni di introdurre regolamenti autonomi privi di copertura legislativa regionale. Le disposizioni statali in materia edilizia, fiscale (D.L. 50/2017) e di sicurezza antincendio restano applicabili, ma senza che ciò si traduca in un potere di autorizzazione preventiva dell'attività locativa non imprenditoriale.

Il caso Sirmione e la censura al regolamento comunale

Il caso esaminato dal Consiglio di Stato riguardava il Comune di Sirmione, che nel 2022 aveva approvato un regolamento restrittivo per le locazioni brevi. La sentenza ha ritenuto illegittimo il rigetto della Comunicazione di inizio attività, operato dal Comune sulla base di carenze

documentali non previste dalla normativa regionale lombarda. Il regolamento comunale è stato ritenuto privo di fondamento giuridico, in quanto adottato in assenza di una delega legislativa regionale.

Effetti sistemici: verso una giurisprudenza consolidata?

La portata della pronuncia potrebbe estendersi a numerosi altri contesti. In molte città – da Firenze a Venezia, da Roma a Bologna – i Comuni hanno cercato di arginare l'espansione degli affitti brevi attraverso strumenti urbanistici o regolamentari, con l'intento di tutelare il tessuto residenziale dei centri storici. Tuttavia, tali iniziative si scontrano con i principi di libertà contrattuale e di legalità regolamentare.

Emblematico il caso del Comune di Bologna, ove però il TAR ha recentemente confermato (sentenza n. 308/2025) la legittimità di alcune restrizioni contenute nel regolamento edilizio locale, in quanto fondate sulla normativa regionale emiliana che classifica le locazioni turistiche come "appartamenti ammobiliati per uso turistico".

Locazioni brevi e urbanistica: il nodo dei cambi d'uso

Un ulteriore profilo di rilievo riguarda il tema urbanistico. Il TAR Puglia (sentenza n. 553/2025) ha chiarito che, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge n. 105/2024 (cd. "Salva Casa"), i vecchi regolamenti urbanistici comunali sono superati,

e i cambi di destinazione d'uso – anche verso finalità turistiche – sono ammessi, salvo nuovi atti pianificatori compatibili con le norme statali.

Conclusioni

La sentenza del Consiglio di Stato rafforza il principio secondo cui **le locazioni turistiche non imprenditoriali rientrano nella sfera del diritto privato** e non sono subordinabili a regolamenti comunali privi di fondamento legislativo.

Tuttavia, **ogni caso va valutato alla luce del quadro normativo regionale e comunale vigente.**

Per gli agenti immobiliari, ciò significa operare con maggiore consapevolezza del confine tra attività occasionale e imprenditoriale, e monitorare costantemente l'evoluzione normativa, soprattutto a livello regionale, al fine di fornire ai clienti una consulenza aggiornata e conforme alla giurisprudenza più recente.

AFFITTI, CON IL RINNOVO TACITO L'APE SCADUTO È DA RIFARE



In caso di rinnovo tacito di una locazione l'attestato di prestazione energetica scaduto è da rifare. Non è possibile procedere in continuità, aggirando gli obblighi in materia di Ape che sono stati anche di recente ribaditi dalla direttiva Case green.

L'importante indicazione arriva da una risposta a interpello del ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica (n. 30213/2025) che dà istruzioni a una Regione, la Liguria, che aveva chiesto chiarimenti sul funzionamento delle regole in materia di affitti.

Rispetto all'attestato di prestazione energetica, va ricordato che si tratta di un documento i cui estremi devono obbligatoriamente essere inseriti all'interno di ogni contratto di affitto. Negli accordi va, cioè, prevista una clausola con la quale il conduttore dichiara di avere ricevuto «le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica». In caso di locazione di singole unità non c'è, però, l'obbligo di allegare materialmente l'attestato, che invece è previsto per i rogiti di

vendita degli immobili. Tutti questi adempimenti sono sanzionati dalla legge. L'Ape ha una durata che, di norma, è pari a dieci anni. In caso di ristrutturazione importante, poi, l'attestato deve essere aggiornato perché potrebbero esserci modifiche nella prestazione energetica dell'immobile. Detto tutto questo, la Regione poneva un quesito dal grande impatto pratico: cosa succede se, in caso di rinnovo tacito del contratto (quando il rapporto di locazione va avanti senza che nessuna delle parti dia disdetta), c'è un attestato nel frattempo non più valido? La formulazione della legge lascia dei dubbi, perché in relazione all'Ape si parla di "nuovo locatario" e "nuovi contratti di locazione". Quindi, bisogna capire se questo aggettivo vada inteso come totalmente nuovo o anche come contratto sottoposto a rinnovo tacito.

Secondo il ministero, l'aggettivo "nuovo" serve a circoscrivere il perimetro di entrata in vigore della norma. Cioè, questa vale solo per i contratti stipulati dopo la sua piena operatività. «Deve ritenersi - si legge - che la norma preveda l'inserimento della clausola relativa all'Ape nei

"nuovi contratti di locazione", intendendo riferirsi ai contratti sottoscritti successivamente alla data dell'entrata in vigore della previsione». Non c'è, in questo contesto, alcuna distinzione tra contratti nuovi e contratti rinnovati. A risolvere tutti i dubbi, poi, è anche il fatto che «la rinnovazione tacita di un contratto di locazione costituisce anch'essa una nuova locazione, come previsto dall'articolo 1597 del Codice civile», dice l'interpello. Si tratta «di una nuova e distinta locazione, fondata sul fatto della permanenza del conduttore nel godimento della cosa locata». E anche la direttiva Case green (la Energy performance of buildings directive che sta entrando a pieno regime in questi mesi anche nel nostro paese), richiamata dalla risposta, «esplicita chiaramente come l'attestato di prestazione energetica debba essere consegnato al locatario anche in occasione del rinnovo del contratto di locazione». Per questi motivi, allora, il ministero spiega che «l'attestato di prestazione energetica scaduto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto». In caso contrario, le regole in materia di Ape verrebbero aggirate.

MERCATO E INVESTIMENTI IN ITALIA



Introduzione

In Italia, più che altrove, la casa continua a rappresentare un bene rifugio per le famiglie, un simbolo di stabilità o addirittura un vero e proprio ancoraggio a una località che, in alcuni casi, coincide quello di nascita e origine, in altri corrisponde a un luogo di vita o di affinità elettiva. Possedere un immobile non significa per un italiano semplicemente essere certo di avere un tetto sopra la testa: al contrario, rappresenta una garanzia di sicurezza e un elemento di identità.

La proprietà è una vera attitudine culturale che resta radicata nel tessuto sociale nazionale e che continua a influenzare in modo decisivo le scelte dei nuclei familiari e delle persone e, di conseguenza, le dinamiche del mercato del real estate. Con caratteristiche peculiari che differenziano il nostro Paese da ogni altro contesto in Europa, dove è maggiore la propensione ad intendere gli immobili come “servizi” da usare e cambiare a seconda delle mutevoli necessità nei diversi periodi della vita.

La casa non è solo identità, ma diventa investimento. Un cambio di paradigma

Ma anche nelle tradizioni c'è sempre un punto di rottura. E rispetto al passato i tempi sono mutati. La casa, per decenni considerata un approdo stabile o una conquista familiare, oggi assume contorni più dinamici e complessi e diventa anche una fonte di reddito, un'opportunità di diversificazione finanziaria. Parliamo di un cambiamento paradigmatico che merita un'analisi attenta, perché è sintomo di una trasformazione sociale profonda.

A cambiare, infatti, non è solo il mercato, ma la cultura economica di chi lo alimenta, tra nuove priorità generazionali, sfide abitative e logiche sempre più orientate alla valorizzazione del capitale immobiliare. Come in altri Paesi, così anche in Italia, fenomeni come quello delle locazioni brevi hanno avuto e stanno generando un impatto notevole sia a livello di configurazione urbana e sociale delle città (la gentrificazione riguarda le nostre città d'arte così come le metropoli europee) sia sul fronte del modo con cui si guarda alla proprietà dei beni.

In particolare, il trend delle "case per turisti" incrociato con la propensione degli italiani a comprare casa crea nel nostro Paese un fenomeno diverso da quello di altri Stati. La capacità di improvvisarsi "manager dell'ospitalità", grazie alle piattaforme digitali e alla semplificazione dei processi di gestione, ha

trasformato il patrimonio residenziale in una leva economica attiva, producendo effetti visibili tanto nei prezzi quanto nella disponibilità degli immobili sul mercato. Il motivo è semplice quanto strategico: gli affitti brevi sono percepiti come più redditizi, flessibili e meno rischiosi rispetto alle locazioni di lungo periodo. Questo spiega l'orientamento crescente di molti proprietari a immettere le proprie prime e seconde case nel circuito turistico, trasformando così un bene statico in un flusso di reddito attivo. Le città turistiche, da Firenze a Roma, da Milano a Venezia, si confermano veri e propri hub per l'investimento immobiliare a scopo ricettivo.

Gli immobili vengono acquistati oppure rivalorizzati (specie nel trasferimento in eredità) con l'ottica di generare redditi aggiuntivi rispetto a quelli che derivano dal lavoro tradizionale. Chi compra (o soprattutto ha comprato) case da studente o da single in un centro urbano, di fronte all'esigenza di spostarsi in altri immobili e/o in altre località per motivi privati, di lavoro, di benessere o salute, non vende, ma cerca di affittare. In altri casi, soprattutto per chi compra una seconda casa, viene abitato sempre più spesso solo per un periodo temporaneo (pensiamo alla rinnovata logica con cui si affronta l'acquisto di una casa in località turistica). E ancora, ci sono casi in cui, fin dall'inizio, l'operazione è strutturata esclusivamente per uno sfruttamento economico.

Gli impatti

A fronte di questa nuova cultura, c'è un rovescio della medaglia. Che si nutre di due fattori essenziali. Da una parte, una crescente diminuzione del numero di immobili in offerta (specie se di qualità o in posizioni di pregio). Chi possiede o eredita una unità con un appeal, preferisce tentare la "messa a reddito" e non è disposto a cederla e questo contrae la disponibilità di mercato. Dall'altra, questo medesimo fenomeno genera un aumento generalizzato dei prezzi sia di compravendita che di locazione. Per contro, cambia anche l'identikit del potenziale acquirente. A fronte di una disponibilità economica che non mostra grandi oscillazioni (ancorata a livelli salariali non competitivi rispetto ad altre nazioni), il committente medio delle agenzie cerca unità di qualità e non è disposto a investire ovunque, anche sulla spinta degli adeguamenti in termini di efficienza e performance energetica richiesti dall'Europa.

Il fenomeno nei numeri

Per osservare ancora più a fondo come stanno cambiando i comportamenti degli italiani in materia di casa, ancoriamo il ragionamento ai numeri e alle analisi. A scattare la fotografia del mercato è in particolare la Banca d'Italia. L'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – **I trimestre 2025** (realizzato da Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate e Tec-

noborsa, aggiornato al 23 maggio scorso e condotta su un campione di 1.486 agenti immobiliari dal 4 aprile al 7 maggio). Un'utilissima istantanea del contesto che va incrociata anche con l'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane (che nell'ultima stesura lavora su dati 2022, pubblicati dalla Banca d'Italia a ottobre 2024).

Gli italiani sono proprietari di casa

Partiamo proprio da questa seconda analisi. La radiografia dei beni della popolazione, ci rivela come ancora oggi il **72% delle famiglie italiane possiede almeno un'abitazione**, mentre circa 1 famiglia su 4 detenga immobili diversi dalla prima casa. In un contesto segnato da inflazione, tassi in rialzo e incertezza economica, l'immobile resta come già detto un asset tangibile, percepito come forma di protezione del capitale e garanzia intergenerazionale, soprattutto da parte delle fasce d'età centrali e con redditi medio-alti.

Un mercato dinamico per la domanda e meno per l'offerta

Tuttavia, lo scenario del mercato mostra una complessità elevata. Primo fattore è proprio la diminuzione dell'offerta. Cresce il numero di agenti che dichiara un calo di incarichi (40% del campione intervistato dichiara meno incarichi da evadere e scende di 26 punti il numero di nuovi incarichi a vendere).

Figura 1

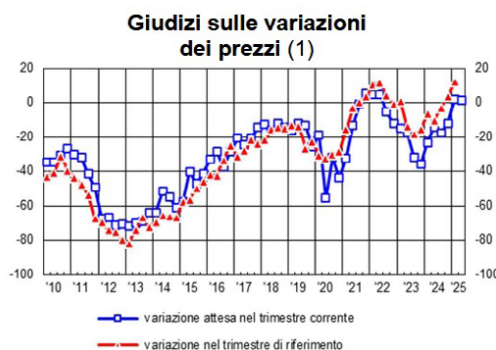
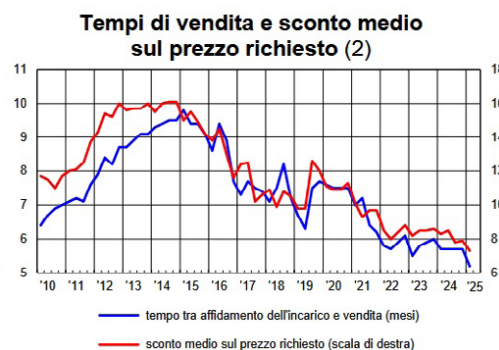


Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

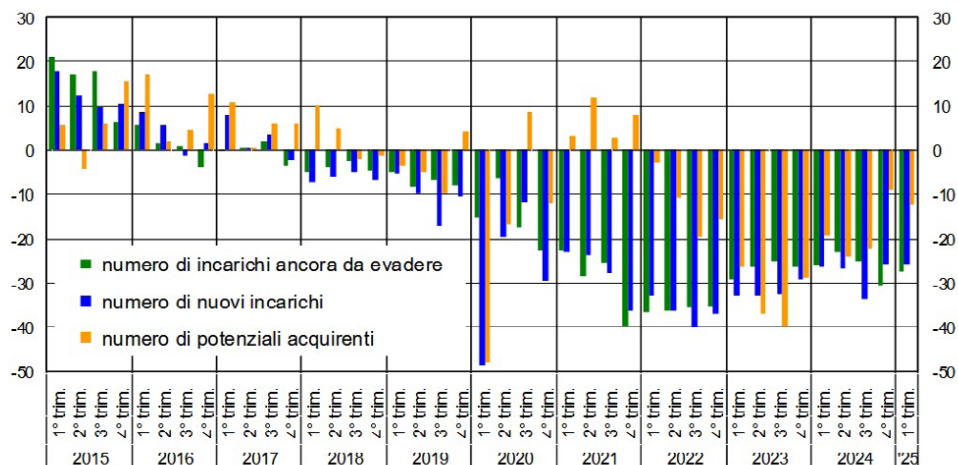
	Totale				
	2024 1° trim.	2024 2° trim.	2024 3° trim.	2024 4° trim.	2025 1° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,8	86,6	82,4	88,9	85,1
Sconto medio	8,3	8,5	7,8	7,9	7,3
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,7	5,7	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	62,5	61,5	63,7	65,2	63,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,2	77,1	77,9	77,6	77,8
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	-6,6	-10,4	-2,9	3,6	11,9
Incarichi da evadere	-26,1	-23,0	-25,2	-30,5	-27,5
Nuovi incarichi a vendere	-26,4	-26,8	-33,6	-25,7	-25,9
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Prezzi di vendita	-14,1	-17,8	-11,8	1,9	1,3
Nuovi incarichi a vendere	-10,1	-23,4	-8,3	-4,5	-9,7
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-12,2	-23,4	-14,9	-5,1	-10,1
Situazione del mercato immobiliare in Italia	-15,4	-24,0	-15,4	-7,5	-12,2
Locazioni					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	78,8	80,7	80,0	77,0	82,1
Giudizi relativi al trimestre di riferimento (2)					
Canoni di locazione	49,3	44,9	46,3	50,8	44,9
Nuovi incarichi a locare	-37,8	-33,6	-33,6	-37,7	-34,3
Attese sul trimestre successivo a quello di riferimento (2)					
Canoni di locazione	35,0	33,3	28,0	37,8	30,4

Di contro, la domanda resta dinamica e si è particolarmente rinforzata nelle aree urbane del Centro del Paese (meno nel Meridione). Tuttavia, è rimasta nettamente superiore all'80% la quota di agenzie

che hanno concluso almeno una transazione nel trimestre di riferimento (in prevalenza di abitazioni preesistenti). Le valutazioni sul numero delle vendite nel primo trimestre del 2025 rispetto a quello

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")



corrispondente dello scorso anno si sono confermate nel complesso favorevoli: il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle transazioni è rimasto pressoché stabile (-13 punti) su livelli sensibilmente inferiori alla media del periodo compreso fra la seconda metà del 2022 e il III trimestre del 2024 (-26 punti).

Per contro, i prezzi alti e in aumento (specie nelle aree urbane del Nord-Est e Centro) scoraggiano gli acquirenti. In particolare, la quota di agenti che ha segnalato l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi ritenuti troppo elevati ha raggiunto il livello massimo dal periodo pre pandemico (56%).

Si comprano tagli piccoli e nelle aree urbane cresce la richiesta di qualità

Anche le caratteristiche degli immobili venduti offrono ulteriori spunti interpretativi, ma in questo

caso i dati non arrivano dall'ultima indagine condotta, bensì da quella del trimestre precedente (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – **IV trimestre 2024** di febbraio 2025). Oltre **l'80% delle compravendite dello scorso trimestre, infatti**, ha riguardato abitazioni preesistenti, e circa il **38% ha interessato unità con una superficie inferiore a 80 metri quadri**. Questo indica una crescente attenzione per le metrature contenute, tipicamente preferite per locazione o per investimento. Inoltre, il **56% delle abitazioni vendute** è in classe energetica F-G, con maggiore incidenza nel Centro e nel Sud, segno che la qualità energetica non è ancora un fattore discriminante nella maggioranza delle transazioni. Nelle aree non urbane, invece, una quota più consistente delle vendite (44%) ha riguardato immobili con classe energetica più elevata (A-E). Un

trend legato direttamente al mutamento dei tempi e della normativa: la Direttiva Europea 2024/1275, (EPBD – Energy Performance of Building Directive), in Italia ribattezzata Case Green, che è una revisione di una norma già da tempo in essere e che è stata approvata lo scorso anno, impone agli Stati membri con più determinazione rispetto al passato di mettere in atto un piano di rigenerazione energetica per gli immobili più energivori e inizia anche in Italia (pur in modo visibile solo nei territori con altissima domanda) a scoraggiare l'acquisto di beni non classificati come sostenibili perché questo si tradurrà in costi da affrontare per la riqualificazione.

Gli affitti brevi continuano a pesare sulle dinamiche di mercato

Tra gli operatori, anche in questa revisione del sondaggio, il 41% attribuisce proprio alle locazioni sotto i 30 giorni la responsabilità dell'impatto negativo sull'offerta di abitazioni negli ultimi 12 mesi (in particolare nelle aree urbane del Centro). Il 26% degli agenti riscontra un aumento della domanda di acquisto di abitazioni con la finalità di immetterle successivamente nel mercato delle locazioni brevi. Per circa tre quarti degli intervistati, il mercato delle locazioni brevi influenzerebbe i prezzi di vendita; per un terzo, in misura accentuata. Per oltre la metà degli agenti, nel I trimestre i canoni di locazione sono

risultati in aumento rispetto al periodo precedente. Il saldo fra le risposte di aumento e diminuzione si è pressoché stabilizzato sul livello medio del 2024, dopo la forte crescita registrata dall'inizio del 2021, e resta storicamente molto elevato (tavola), soprattutto nelle aree urbane del Centro e del Sud e Isole. Il margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore è rimasto su livelli minimi storici (inferiore al 2,5 per cento). Per oltre la metà degli operatori, i canoni di locazione sarebbero stati sospinti da una minore offerta di immobili, causata principalmente dalla preferenza dei proprietari per affitti brevi (in misura molto accentuata nel Centro). Il numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel I trimestre è stato inferiore rispetto al periodo precedente per più del 40% degli agenti; è risultato superiore per meno del 10% degli operatori. Circa il 36% degli agenti si attende, per il trimestre in corso, una dinamica ancora vivace dei canoni di locazione; solo il 5% ne prefigura un rallentamento.

L'impatto e un cambio di rotta all'orizzonte?

Come sottolinea anche l'OCSE nel rapporto Housing in the Digital Age (2023), l'espansione degli affitti brevi "può avere effetti positivi sull'economia locale, ma rischia di compromettere l'accessibilità abitativa nelle città ad alta pressione turistica", suggerendo la necessità di una regolazione bilanciata tra

libertà imprenditoriale e diritto all'abitare. I numeri parlano chiaro. Secondo l'AIGAB – Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, il settore degli short term rentals vale circa 14 miliardi di euro all'anno, pari all'1% del PIL nazionale. Il dato include i canoni percepiti dai proprietari, ma anche l'indotto generato da gestione, pulizie, accoglienza, servizi e piattaforme digitali. Ma la filiera, in piena espansione, ha attirato da tempo l'attenzione delle amministrazioni locali e del legislatore.

Il Governo in primis ha introdotto il Codice Identificativo Nazionale (CIN), in vigore dal 1° settembre 2024, è un codice univoco assegnato dal Ministero del Turismo a tutte le strutture turistiche e agli immobili destinati a locazioni brevi per sostituire il Codice Identificativo Regionale (CIR), utilizzato in alcune regioni italiane, e garantire una maggiore tracciabilità e controllo nel settore. Le strutture che non si adegueranno a questa normativa rischiano di incorrere in sanzioni pecuniarie. In parallelo, diverse città — tra cui Firenze, Bologna, Venezia, Milano — si siano mosse in parallelo per introdurre ulteriori misure restrittive: registri obbligatori, limiti minimi di soggiorno e scoraggiare il “fai da te” dell'Airbnb, il fenomeno continua ad avere impatti molto significativi.

Questa stretta normativa (per quanto ancora non stia producendo gli impatti attesi, almeno nelle ri-

sposte degli agenti intervistati dalla Banca d'Italia) di sicuro costituisce un nuovo elemento di ostacolo per chi scommette su una casa vacanza. Parliamo di un percorso regolatorio che è ancora (e molto) in salita. Ultima notizia in ordine di tempo, a fine maggio il TAR del Lazio ha annullato la circolare del Ministero dell'Interno del 18 novembre 2024, che imponeva l'obbligo di identificazione “de visu” (di persona) degli ospiti nelle locazioni brevi, come bed & breakfast e case vacanza, accogliendo un ricorso presentato da alcune associazioni di categoria, tra cui l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (AIGAB) ed evidenziando che la circolare ministeriale introduceva obblighi non previsti dalla legge e limitava l'uso di tecnologie digitali per l'identificazione degli ospiti. Tuttavia, c'è oggi coscienza di come il fenomeno dell'accoglienza in case private vada regolamentato e questo è un tema di riflessione che non va ignorato.

Inoltre, in un periodo di surplus di mercato, riuscire a rendere redditivo il proprio immobile implica anche una crescente capacità di competere, investendo non solo un capitale iniziale significativo, ma anche un impegno costante (anche economico) nella gestione operativa. Le recensioni online, la qualità dei servizi e l'esperienza complessiva sono diventati fattori determinanti nella scelta della struttura. Lo sviluppo di pratiche professionali

nella gestione sta diventando un fattore essenziale per garantire la competitività dell'offerta.

Se a tutto questo aggiungiamo il fatto – come accennato prima – che i nuovi proprietari non devono sottovalutare anche le richieste di riqualificazione energetica degli asset che derivano, impellenti, da quello che sarà il recepimento obbligatorio della Direttiva Case Green, si capisce perché lo scenario potrebbe anche mutare. È importante sottolineare a questo proposito che, già in Paesi come la Francia (caratterizzata da un modello diverso di distribuzione della proprietà), sono state introdotte misure che vietano l'affitto di immobili che non raggiungono determinati standard energetici: dal 2023, infatti, le abitazioni di classe G, le più inefficaci dal punto di vista energetico, non possono più essere inserite nel mercato degli affitti, e lo

stesso accadrà per quelle di classe F nel 2028 e di classe E nel 2034. Tali misure (che pur in Italia si ipotizza non possano essere affrontate in modo verticale come Oltralpe) potrebbero comunque avere un impatto sulle propensioni di acquisto delle famiglie anche nel nostro mercato.

Inoltre, mentre cresce l'interesse per chi compra come investimento, si amplifica il divario tra chi possiede una proprietà e chi fatica ad accedere a un'abitazione. Una parte sempre più significativa della popolazione, a partire dai grandi centri urbani, è in difficoltà nel trovare alloggi a prezzi accessibili. Questo squilibrio evidenzia la necessità di politiche abitative inclusive che bilancino gli interessi degli investitori con il diritto fondamentale all'abitazione per tutti. Oggi più che mai, la sfida è far convivere la libertà di investimento con il diritto all'abitare.

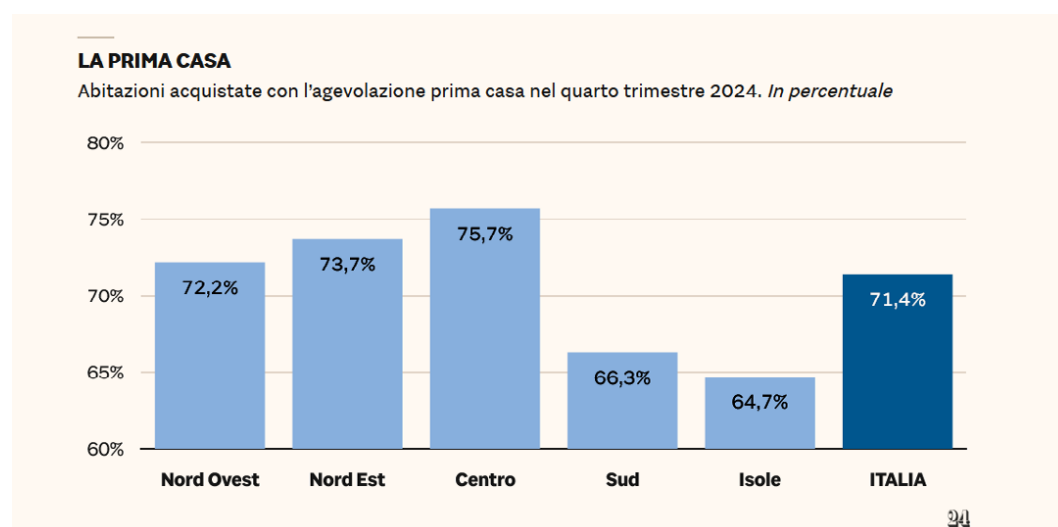
CASA, IL MERCATO VALUTA GIÀ L'IMPATTO DEI DAZI SUI MUTUI



Casa, il mercato valuta già l'impatto dei dazi sui mutui

La guerra commerciale, con i riflessi sui tassi d'interesse, scompagina anche le aspettative del mercato immobiliare. Ma in modo tutt'altro che uniforme sul territorio. In quattro province su dieci – quasi tutte del Nord e del Centro – il mutuo ha sostenuto oltre il 40% delle compravendite residenziali nel 2024. Ed è in queste aree che si faranno sentire maggiormente gli effetti a cascata dei dazi introdotti dal presidente americano. Gli effetti sono di due tipi. Da un

lato, ci sono le variazioni del costo del denaro: le scelte della Banca centrale europea – che si riunirà già giovedì – si riflettono sul costo dei finanziamenti a tasso variabile e, in prospettiva, possono facilitare o rendere più complesso l'accesso al credito. Dall'altro lato, ci sono le ricadute indirette sull'economia: se i dazi faranno impennare l'inflazione e affosseranno la crescita economica, le famiglie vedranno diminuire il proprio reddito disponibile (e le banche potranno diventare più selettive nell'erogazione dei mutui).



La mappa delle province

I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) delle Entrate, analizzati dal Sole 24 Ore consentono di fotografare i territori dove i mutui sono più diffusi. E dove maggiore sarà – nel bene e nel male – l'impatto delle modifiche dei tassi. In nove delle 99 province monitorate dall'Omi, oltre la metà degli acquisti da parte di persone fisiche è stato accompagnato da un'ipoteca: il record va a Prato (59,2%), seguita da Forlì e Lodi. Mentre in altri 32 territori la percentuale è compresa tra il 40 e il 50 per cento.

Se si escludono Cagliari, Bari e Na-

poli, le 41 province a maggior diffusione di prestiti sono tutte nell'Italia settentrionale e centrale. Al Sud e nelle Isole ci sono invece aree dove i mutui non arrivano al 20% dei rogiti e che sono quindi decisamente meno sensibili alle oscillazioni del costo del denaro, da Enna a Caltanissetta, da Agrigento a Vibo Valentia.

A fare la differenza è anche la presenza di grandi città sul territorio. Nelle province dove i mutui sono più usati, gli acquisti nel Comune capoluogo pesano per circa un terzo del totale; dato che si ferma invece a un quarto nelle zone dove i finanziamenti sono meno diffusi.

DA UFFICI AD ABITAZIONI: LA CONVERSIONE CRESCE, MA NON IN ITALIA



Negli ultimi decenni le grandi città di tutto il mondo stanno assistendo ad una trasformazione del tessuto urbano senza precedenti. Il calo della domanda di spazi commerciali, causato in gran parte dall'esplosione dell'e-commerce, e direzionali, accelerato dallo sviluppo dello smart working e delle nuove modalità di lavoro flessibile, ha portato alla crescente tendenza di riconvertire uffici e similari in abitazioni residenziali. In Italia si sta timidamente affermando questa pratica, ma non si può parlare di una vera e propria tendenza a

livello nazionale in quanto non è uniforme su tutto il territorio.

Di fatto le normative urbanistiche locali sono variabili e questo non permette di uniformare i processi a livello statale: valutazione di fattibilità tecnica, ottenimento dei permessi necessari ed esecuzione dei lavori di adeguamento sono le principali fasi, che variano a seconda del territorio in cui è presente l'immobile. Alcuni comuni, soprattutto quelli con una forte domanda di residenziale, tendono a favorire queste trasformazioni, mentre altri ostacolano il pro-

cesso per evitare un uso improprio degli spazi o per via di regolamenti urbanistici particolarmente rigidi.

La destinazione d'uso in Italia e le aste

La situazione italiana, a differenza di altri paesi dove esistono normative uniformi e chiare, è complicata dalla frammentazione delle regole e dalla necessità di ottenere autorizzazioni specifiche. La tendenza a convertire spazi commerciali in residenziali, molto diffusa nei paesi anglosassoni, è un fenomeno che in Italia potrebbe avere un certo seguito ma con importanti limitazioni di natura tecnica e burocratica. Il cambio di destinazione d'uso, infatti, è regolato dai singoli comuni e non tutti prevedono norme permissive in tal senso.

Nel contesto delle aste private, i tecnici che effettuano la verifica dell'immobile valutano sempre la possibilità di un cambio di destinazione d'uso, un'analisi che nel mercato tradizionale non sempre viene condotta in fase preliminare. Questo rappresenta un vantaggio per chi acquista, poiché può avere informazioni più dettagliate e variegate sulle reali possibilità di trasformazione dell'immobile.

Che cosa succede nel Regno Unito e negli Stati Uniti

Secondo recenti studi di mercato, a livello globale la percentuale di edifici commerciali trasformati in residenze è in costante aumento, con le grandi città come New York e Lon-

dra che guidano la tendenza. Come riporta il *The Guardian*, tra marzo e novembre 2024 nella capitale del Regno Unito le domande di conversione di uffici in abitazioni sono state oltre 3.200, il 57% in più rispetto allo stesso periodo del 2019 (precedente alla pandemia da Covid-19).

Questa evoluzione risponde non solo alla diminuzione della richiesta di spazi per uffici, ma anche alla crescente necessità di soluzioni abitative in aree urbane sempre più congestionate e con costi immobiliari elevati. Per questo motivo, la conversione offre diversi vantaggi, tra cui il rinnovamento del tessuto urbano, la crescente disponibilità abitativa e l'efficienza energetica. Come confermato anche dal *Wall Street Journal*, i motivi principali per cui le conversioni di uffici in edifici residenziali stanno prendendo piede sono il crescente costo degli spazi sfitti e il conseguente crollo del valore degli immobili: fattori che rendono più sostenibile il conto economico di questo tipo di trasformazioni.

Riconversione, i 6 vantaggi principali

Ma quali sono i **motivi** per cui risulta **favorevole convertire**, dove possibile, **uno spazio commerciale in residenziale**? Ecco di seguito i **6 principali vantaggi individuati**:

1. Sostenibilità: al cambio della destinazione d'uso di un immobile consegue spesso una riqualificazione energetica, comportando una limitazione dell'impatto ambientale.

2. Rigenerazione urbana: il riutilizzo di edifici esistenti contribuisce alla riduzione del consumo del suolo urbano.

3. Maggiore accessibilità abitativa: l'offerta residenziale più ampia mitiga la crisi abitativa in molte metropoli.

4. Benessere dei nuovi residenti: i modelli di sviluppo urbano che rispondano alle esigenze dei cittadini

sono al centro dei nuovi investimenti.

5. Aumento del valore dell'immobile: le proprietà residenziali tendono ad avere un valore di mercato più alto rispetto a quelle commerciali, specialmente in zone con forte richiesta abitativa.

6. Maggiore domanda: il mercato residenziale è generalmente più ampio rispetto a quello commerciale.

