

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2021

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Indagine Tecnoborsa 2021
La casa dopo il Covid-19

Recenti Orientamenti Giurisprudenziali
Agevolazioni prima casa

Metodo dell'Analisi del Valore
Determinazione dei Costi Standardizzati

34

QUEI

**La città è una stupenda
emozione dell'uomo.**

**La città è un'invenzione, anzi:
è l'invenzione dell'uomo**

Renzo Piano





Gennaio/Giugno 2021
n. 34 - Anno XVIII

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

DIRETTORE EDITORIALE

Ettore Troiani

REFEREES SCIENTIFICI

Giampiero Bambagioni

Maurizio d'Amato

Elena Fregonara

Direzione, redazione e amministrazione Tecnoborsa S.C.p.A.

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

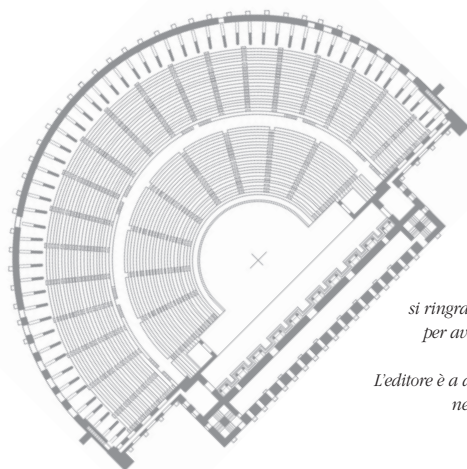
*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma

del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE
Digitalialab - Roma

STAMPA
Digitalialab - Roma

*Per l'intero corredo illustrativo del presente numero
si ringrazia la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma
per aver consentito alla pubblicazione parziale delle immagini tratte dal volume
"Abu Simbel - Il salvataggio dei templi, l'uomo e la tecnologia".
L'editore è a disposizione degli eventuali proprietari dei diritti sulle immagini riprodotte
nel caso non si fosse riusciti a reperirli per chiedere la debita autorizzazione*

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 14 soci, di cui 10 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Bari, Brindisi, Cosenza, Perugia, Ravenna, Rieti, Roma, Torino
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Unioncamere Regionale Lazio

In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Demanio
- ▶ Agenzia delle Entrate
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVI B - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE.....	8
I - L'INDAGINE TECNOBORSA 2021: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ LA CASA DOPO IL COVID-19	
1. Introduzione	11
2. Caratteristiche e dotazioni della casa	11
3. Grado di soddisfazione per la propria abitazione.....	17
4. Com'è cambiato il rapporto con la propria casa delle famiglie italiane nelle sei maggiori città dopo oltre un anno di convivenza con il Covid-19.....	22
4.1. La percezione della casa.....	22
4.2. Covid-19: la casa dei desideri nelle grandi città.....	27
4.3. La percezione della zona in cui è ubicata la casa.....	31
4.4. La percezione del Comune in cui è ubicata la casa.....	33
4.5. Chi prima del Covid-19 voleva cambiare casa e invece ha cambiato idea.....	34
5. Conclusioni.....	35
NOTA METODOLOGICA.....	37
II - RECENTI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI SULLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA.....	
1. Introduzione	39
2. Il quadro normativo	39
3. Le recenti sentenze della Cassazione	44
3.1. Sul requisito della non possidenza di altro immobile	44
3.2. Sulle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari di lusso	45
3.3. Sulla esimente della forza maggiore	48
3.4. Sulle dichiarazioni in atto e sui relativi controlli.....	49
3.5. Sulle sanzioni per dichiarazioni mendaci	52
4. Conclusioni.....	52

III - ANALISI DEL VALORE, METODO APPLICATO ALLA DETERMINAZIONE DEI COSTI STANDARDIZZATI DELLE FERROVIE, DELLE STRADE E AUTOSTRADE.....	54
1. Introduzione	55
2. Applicazioni AV del settore delle Opere Pubbliche	56
3. Formazione del gruppo di lavoro per la definizione e la determinazione dei Costi standardizzati di una qualsiasi Entità.....	58
4. Definizioni e simboli per la comprensione del metodo adottato per i Costi standardizzati.....	68
5. Chiave di lettura per la determinazione e l'utilizzo dei costi standardizzati.....	75
BIBLIOGRAFIA	76
I NUMERI PUBBLICATI.....	78

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Come ogni anno, il Centro Studi di Economia Immobiliare di Tecnoborsa ha sondato da vicino le famiglie italiane e il mercato immobiliare, in particolare quelle che vivono nelle sei maggiori città con oltre 500.000 abitanti: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova. Ma questa volta, oltre ai temi classici dell'Indagine annuale ovvero transazioni, mutui, intermediazione e valutazione – i cui risultati in autunno verranno diffusi a mezzo stampa e poi pubblicati nel prossimo *Quaderno* n° 35 di **Tecnoborsa** – si è inteso approfondire un tema quanto mai di attualità e di enorme interesse per l'intero Paese: la nuova concezione della casa degli italiani dopo l'emergenza Covid-19 iniziata con il 2020 e purtroppo non ancora definita tra ondate, *lockdown* e vaccini. Sono tre gli argomenti principali intorno a cui è stata incentrata l'analisi 2021, a partire innanzitutto dalle dotazioni presenti nelle case; quindi, andando a valutare il grado di soddisfazione che le famiglie provano nei confronti dell'abitazione in cui vivono; infine, il mutato *sentiment* verso casa, condominio, zona e persino Comune di residenza. Il frutto di questa ricerca testimonia una nuova consapevolezza del proprio stile dell'abitare a seguito della pandemia ma, soprattutto, alla luce delle nuove esigenze, aspirazioni e desideri di cambiamento che oggi animano le famiglie.

Il secondo capitolo del presente *QEI* si deve al prezioso contributo di un affermato professionista romano, il Dottore Commercialista Roberto La Rosa, che qui ringrazio sentitamente per averci aiutato a conoscere e comprendere i più recenti orientamenti giurisprudenziali sulle agevolazioni prima casa. Infatti, il testo illustra e commenta una rassegna delle pronunce della Corte di Cassazione emesse nei primi mesi dell'anno in corso, con l'intento dichiarato dell'Autore di offrire anche spunti utili per rapportarsi con l'Amministrazione finanziaria nella giusta prospettiva, nella consapevolezza che le agevolazioni per l'acquisto della

prima casa – risalenti al 1982 con la prima legge in materia di misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa e successive modifiche – sono un tema di fondamentale importanza sociale e sul quale contiamo di tornare a breve sui nostri *Quaderni*, sempre grazie all'Autore.

Infine, il *QEI* 34 si chiude con un corposo articolo dedicato al Metodo dell'Analisi del Valore applicato alla determinazione dei Costi Standardizzati delle ferrovie, delle strade e autostrade, contributo proposto all'Autorità Nazionale Anti Corruzione – ANAC e gentilmente messo a disposizione dal Prof. Pier Luigi Maffei – Autore già noto ai nostri Lettori per i suoi precedenti interventi su queste pagine e che ringraziamo una volta di più. L'Analisi del Valore era stata prevista nella Legge Merloni del 1994 e con ottimi risultati; l'attuale momento storico, con il varo del *Recovery Plan* e la sua attuazione portano in primo piano i lavori e le opere pubbliche finanziati con il contributo dell'Unione europea all'Italia e, soprattutto, impongono una cabina di regia e una programmazione che aggiornino i Costi standardizzati che la Merloni ha introdotto e l'Autorità per la Vigilanza sui lavori pubblici porta avanti dal 2003.

Si ricorda che la Collana dei *QEI* è nata nel 2003 e che tutti i numeri sono interamente disponibili on-line in versione integrale, sfogliabile e stampabile – e come sempre gratuitamente – sul portale www.tecnoborsa.it.

**L'Indagine Tecnoborsa
mette in luce
le nuove esigenze,
le aspirazioni
e i desideri
di cambiamento
che oggi animano
le famiglie**



*I tre volti dei colossi del Tempio Maggiore
nell'area di stoccaggio*

I - L'INDAGINE TECNOBORSA 2021: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ LA CASA DOPO IL COVID-19

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

I tre grandi temi affrontati nell'Indagine 2021 di *Tecnoborsa* sono:
le caratteristiche delle dotazioni presenti in casa,
il grado di soddisfazione nei confronti dell'immobile
in cui si vive e il mutato *sentiment* verso abitazione,
condominio, zona e Comune di residenza attuali,
a seguito della pandemia e del nascere di nuove esigenze
e desideri di cambiamenti



*Il Tempio Maggiore,
sostegni di pareti e colonne*

1. Introduzione

A distanza di due anni **Tecnoborsa** è tornata sul tema dell'abitare nelle sei maggiori città italiane¹. Mai come in quest'ultimo periodo si sono verificati fenomeni che hanno influito e influiranno sul modo di vivere la propria casa, alla luce dell'emergenza determinata dal Covid-19 che, a partire da marzo 2020, prima ci ha inaspettatamente costretti tra le mura domestiche condividendo come non mai la quotidianità e gli spazi con familiari, coinquilini e vicini; in molti casi ha dettato legge sul nostro lavoro, anche qui obbligandoci ad adattare le nostre case a ufficio o a seguire lezioni da remoto senza poter uscire; infine, per questo stesso motivo molte delle nostre attività sono state ridotte al minimo, dalla spesa allo sport, tutti fattori che hanno aumentato la consapevolezza dell'importanza del luogo ove si vive, mettendone in luce pregi e difetti.

Dunque, **Tecnoborsa** non poteva non rilevare questi fenomeni quanto mai d'attualità, potendo contare su un campione di 2.452 famiglie italiane residenti nelle sei grandi città. I tre grandi temi affrontati sono stati: le caratteristiche delle dotazioni presenti in casa – non dimentichiamo che mai come ora la tecnologia ha agevolato le nostre attività *indoor* – il grado di soddisfazione nei confronti della casa in cui si vive e, fattore fondamentale, il mutato *sentiment* verso abitazione, condominio, zona e persino Comune di residenza attuali, a seguito

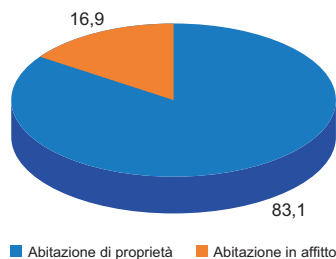
della pandemia e del nascere di nuove esigenze e desideri di cambiamenti.

2. Caratteristiche e dotazioni della casa

Una volta di più – con l'83,1% – si conferma l'elevata percentuale delle famiglie italiane che possiedono una casa di proprietà, caratteristica tutta nostrana rispetto agli altri Paesi europei. Guardando al dettaglio delle grandi città qui prese in esame Roma è decisamente sopra la media quanto a proprietà immobiliare (85,9%), mentre quella più significativamente sotto la media è Torino (79,5%). Di conseguenza, per quanto riguarda le locazioni, Roma è l'unica sotto la media e Torino spicca tra le altre che superano comunque il valore medio (*graf. 1*).

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili residenziali predominano gli appartamenti in condominio (87,4%), con il valore maggiore che si registra a Torino (89,8%), seguita da Palermo e Ge-

GRAFICO 1
TITOLO DI GODIMENTO
DELLA PROPRIA ABITAZIONE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**

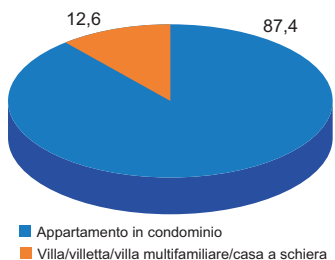
¹ Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova

nova (88,1% e 87,9%), mentre a Milano (14,3%) e a Roma (13,7%), sono sopra la media le famiglie che preferiscono soluzioni indipendenti dell'abitare (graf. 2). Come sempre, la tipologia prevalente abbraccia le metrature che vanno dai 71 ai 100 mq che, sommate a quelle dei 36/70 mq, arrivano a una percentuale del 78,3%; rispetto a questi valori Napoli e Palermo superano il 50% per la case tra i 71 e i 100 mq, Milano e Torino superano il 37% per le case fra i 36 e i 70 mq mentre, per gli immobili più ampi che oscillano tra i 101 e i 140 mq si incontrano Milano, Genova e Roma, tutt'e tre al di sopra del 20%; infine, gli immobili oltre i 140 mq superano il 2% solo a Palermo (graf. 3).

Circa il 70% degli immobili residenziali si trova in centro o nella semi-periferia delle sei grandi città prese in esame. Per quanto riguarda il centro, Napoli e Palermo superano la media in modo significativo, mentre per la semi-periferia spicca Milano con il suo

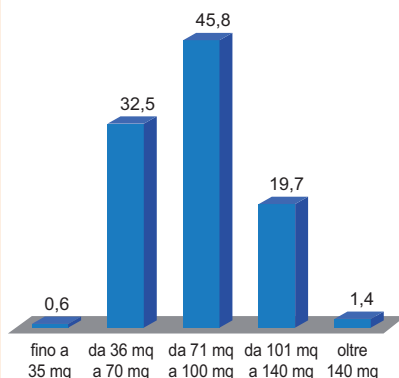
binterland; Roma è sopra la media per le case in periferia e, per quanto riguarda le case fuori città, è sopra la media insieme a Torino (graf. 4).

GRAFICO 2
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE
(Val. %)



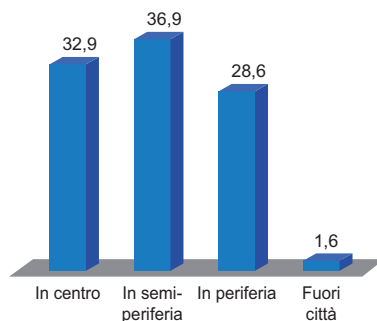
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 3
DIMENSIONI DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 4
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
(Val. %)



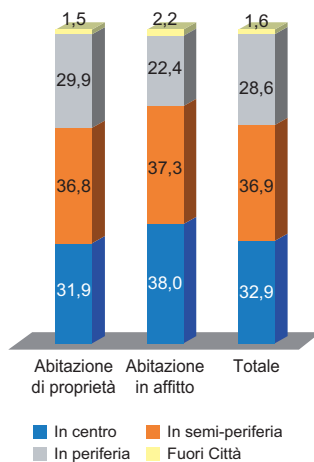
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Analizzando da vicino gli immobili secondo il titolo di godimento rispetto all'ubicazione degli stessi, emergono le abitazioni in affitto in centro, mentre sono decisamente sotto la media in periferia (graf. 5).

Per quanto riguarda gli interni delle abitazioni, circa l'89% di queste ha un solo bagno e il 58,6% ha una sola camera da letto, l'80% non ha un ambiente vero e proprio per lo studio e il 36,7% non ha un salotto, dunque prevale il *living* con la cucina a vista – però, c'è da notare un 2,3% di case dotate di uno spazio per l'attività fisica.

Per quanto riguarda le dotazioni esterne, il 40% delle case non possiede neanche un balcone, né un terrazzo per il 67,5%; per quanto riguarda il verde un 13% circa usufruisce di un giardino o un cortile comune e solo l'1,7% ha un giardino privato; infine, circa il

GRAFICO 5
TITOLO DI GODIMENTO RISPETTO
ALL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
CSEI **Tecnoborsa**



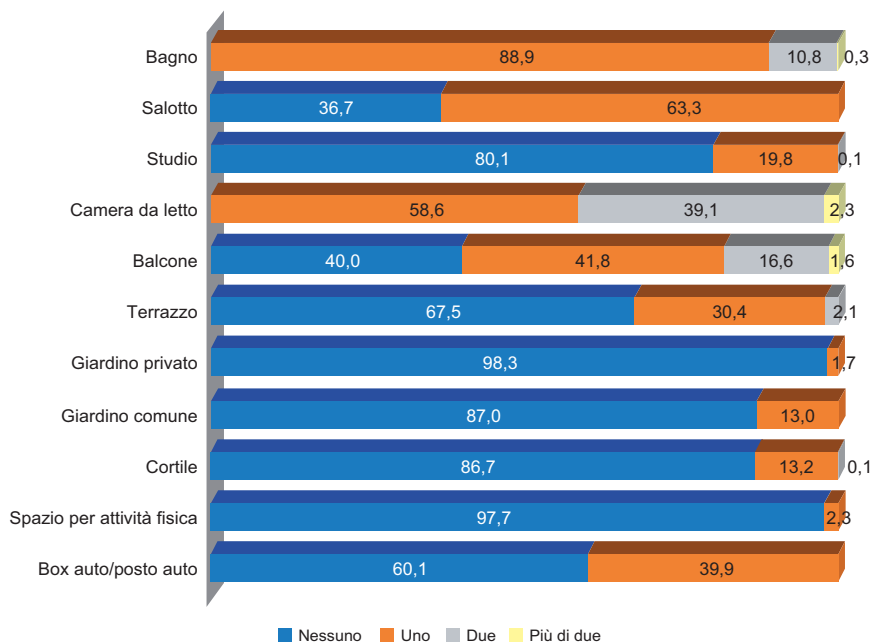
*Il Tempio Maggiore,
colonne delle sale interne allineate nell'area di stoccaggio*

60% delle abitazioni non ha un box o un posto auto di pertinenza (graf. 6).

Il periodo appena trascorso, e non ancora finito, ha posto l'accento sulla necessità di poter lavorare e/o seguire attività didattiche da casa propria – si tenga presente che in circa il 44% delle famiglie intervistate c'è o c'è stata almeno una persona in *smart working* o *Dad*: in particolare, nel 9,9% una persona, nel 31,9% due persone e nel 2,5% tre o più persone – e attualmente circa due terzi della famiglie intervi-

state ritengono che la propria casa sia poco o per niente adatta a tal fine; di contro, il 30,1% si è trovato abbastanza preparato in questo frangente e addirittura il 7,2% si è trovato a proprio agio nello svolgere attività lavorative o didattiche tra le mura domestiche. Torino e Genova si sono trovate molto impreparate a riguardo, Palermo è risultata mediamente organizzata in casa con alcuni giudizi anche molto favorevoli, mentre Roma si è collocata a cavallo tra poco e abbastanza attrezzate.

GRAFICO 6
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

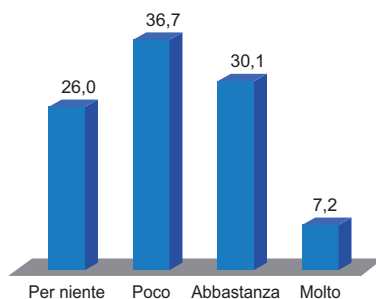
zata; infine, Milano è sopra la media per coloro che si sono trovati persino molto bene (graf. 7).

In circa il 44% delle famiglie intervistate c'è o c'è stata almeno una persona in smart working o Dad

L'adeguamento tecnologico è stato il vero banco di prova in questa stagione per poter svolgere attività specifiche come lavoro, scuola o formazione da casa propria e, sotto questo profilo, le famiglie hanno dovuto testare la bontà della connessione Internet a disposizione: c'è stato un 15,3% di famiglie che si è dichiarata assolutamente sprovvista di collegamento alla Rete, ma bisogna dire che di questo gruppo fa parte un'amplessima fetta di ultra settanta-quattrenni che, forse, non ne sentono la necessità; solo un 5% ha lamentato

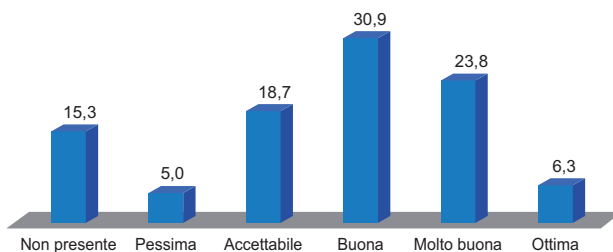
una pessima qualità della connessione, mentre il restante 71% l'ha valutata da accettabile a ottima, segno che nelle case ubicate nelle maggiori città ormai Internet è qualitativamente e quantitativamente presente (graf. 8).

GRAFICO 7
FRUIBILITÀ DELL'IMMOBILE PER LAVORARE E/O SEGUIRE ATTIVITÀ DIDATTICHE A DISTANZA
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 8
PRESENZA E QUALITÀ DELLA CONNESSIONE INTERNET
(Val. %)



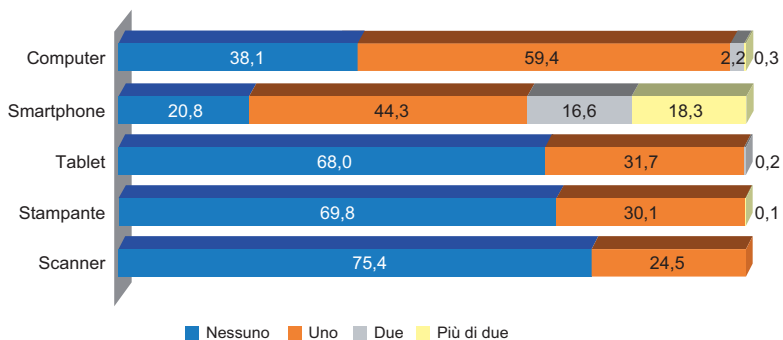
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Andando a vedere da vicino quali siano i supporti tecnologici presenti nelle nostre abitazioni, lo *smartphone* la fa da padrone poiché il 79,2% ne possiede almeno uno o più, anche se il 61,2% degli anziani intervistati ha affermato di non possederne proprio; segue il PC con il 61,9% di presenze e, anche qui, chi non ne possiede appartiene prevalentemente alle fasce di età più avanzata; il 68% non possiede un *tablet* e questa percentuale sale al 75% per le persone fra i 65 e i 74 anni e al 93,5% per gli ultra settantaquattrenni; infine, quasi il 70% non possiede una stampante – valore che raggiunge il 92% fra gli ultra settantaquattrenni – e il 75,4% non ha uno *scanner* – ovvero l'86,4% delle persone fra i 65 e i 74 anni e addirittura il 96% degli ultra settantaquattrenni (graf. 9).



Il Tempio Maggiore - il Santuario, sostegni di pareti e colonne

GRAFICO 9
SUPPORTI TECNOLOGICI DEGLI ABITANTI DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

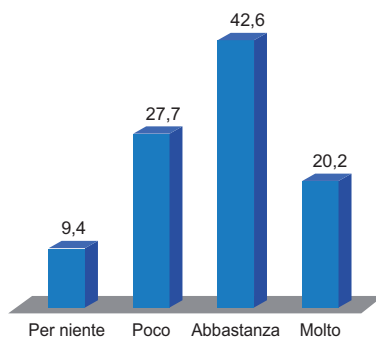
3. Grado di soddisfazione per la propria abitazione

Per quanto riguarda l'insieme degli elementi che oggi concorrono in generale a esprimere una certa soddisfazione per la propria casa, il 62,8% si è dichiarato effettivamente contento, e non è poco, però a Napoli c'è un certo malcontento che investe l'11,1% degli intervistati, mentre Torino è sopra la media con il 23,8% di coloro che sono molto soddisfatti. C'è da notare che i meno soddisfatti della propria casa risultano essere i più giovani (*graf. 10*). Entrando nel particolare, gli spazi interni hanno incontrato il favore del 32,6% delle famiglie che si dichiarano assai soddisfatte, invece il 31,4% si accontenta, mentre il 36% è alquanto

C'è da notare che i meno soddisfatti della propria casa risultano essere i più giovani

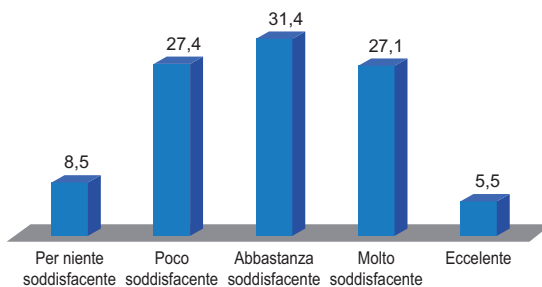
scontento. Anche qui i più insoddisfatti sono residenti a Napoli, mentre a Genova e Roma c'è maggior soddisfazione (*graf. 11*).

GRAFICO 10
GRADO DI SODDISFAZIONE GENERALE PER L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 11
GRADO DI SODDISFAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL'IMMOBILE
(Val. %)

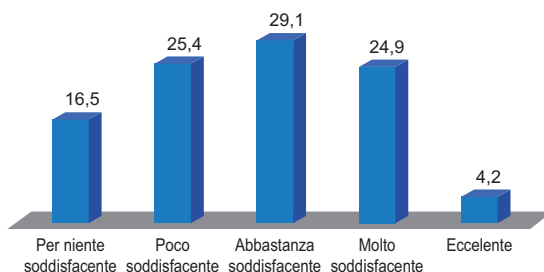


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

La situazione si fa più critica quando si vanno a valutare gli spazi esterni, perché in questo campo il malcontento cresce fino al 41,9%, il 29,1% tutto sommato si accontenta e il restante 29,1% si trova bene (graf. 12). Quanto alla luminosità dell'apparta-

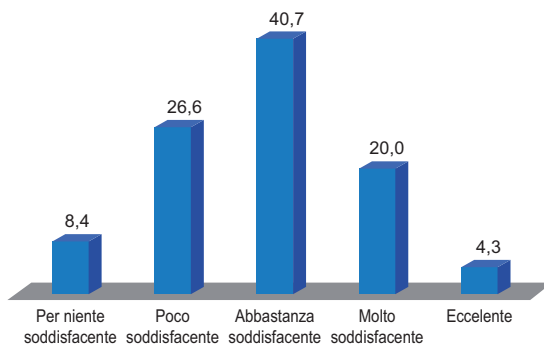
mento in cui si vive, il 24,3% è molto soddisfatto, una buona fascia, pari al 40,7%, non si lamenta e, infine, il 35% è scontento (graf. 13).
Altra nota dolente è la rumorosità della zona in cui si vive: il 45,7% è scontento, il 29,6% ritiene sopportabile il

GRAFICO 12
GRADO DI SODDISFAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 13
GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA LUMINOSITÀ DELL'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

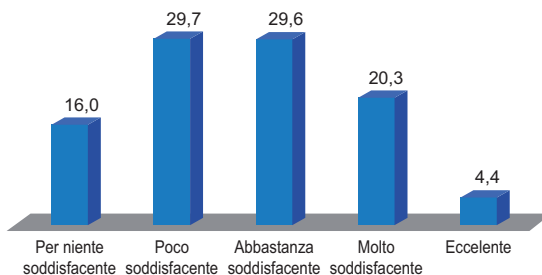
livello acustico circostante e, invece, c'è un 24,7% che non ha problemi a riguardo (*graf. 14*).

La situazione migliora a proposito dei rumori molesti derivanti dal vicinato: il 34,3% si lamenta dei vicini, il 32,3% li trova sopportabili e il 33,4% non avverte fastidi (*graf. 15*).

Andando a sondare più da vicino coloro

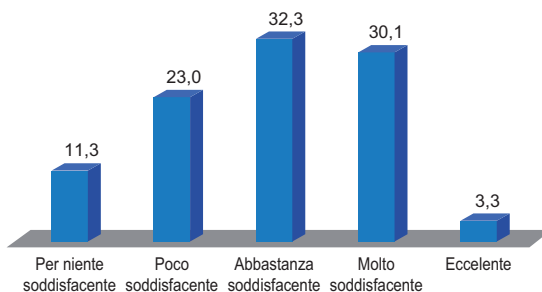
che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti complessivamente della casa in cui vivono, per il 95,6% il malcontento dipende dalla carenza di spazi esterni, per il 94,2% deriva dalla cattiva distribuzione degli spazi interni e per il 92,7% dalla mancanza di luminosità; invece, la rumorosità della zona scende al 78,8% e quella dei vicini al 66,6%, il che vuol dire

GRAFICO 14
LIVELLO DI RUMOROSITÀ DELLA ZONA DOVE È UBICATO L'IMMOBILE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 15
LIVELLO DI RUMOROSITÀ DEI VICINI
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

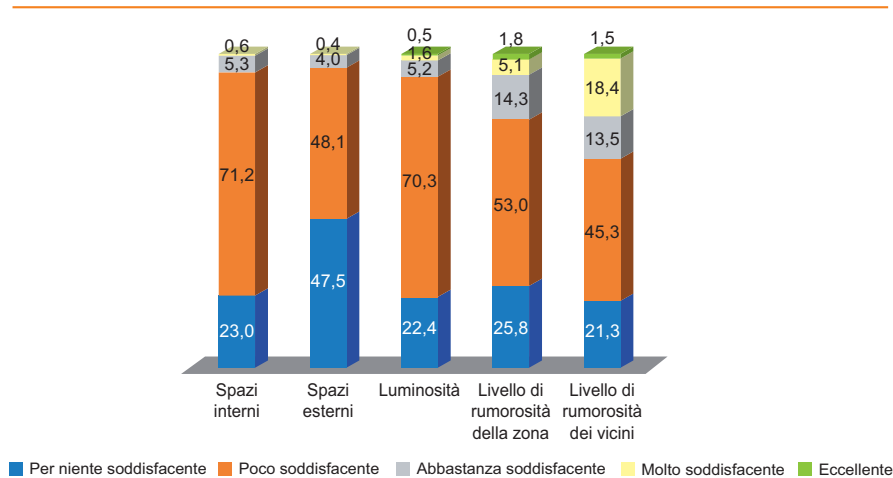
che i primi tre fattori sono quelli che incidono maggiormente sull'opinione negativa circa la propria casa (graf. 16).

Le famiglie lamentano per lo più carenza di spazi esterni, cattiva distribuzione degli spazi interni e mancanza di luminosità

Rispetto alle dimensioni dell'immobile, i più insoddisfatti sono coloro che abitano in residenze che arrivano fino ai 100 mq e raggiungono per ciascuno dei tre tagli minori circa il 40%; invece,

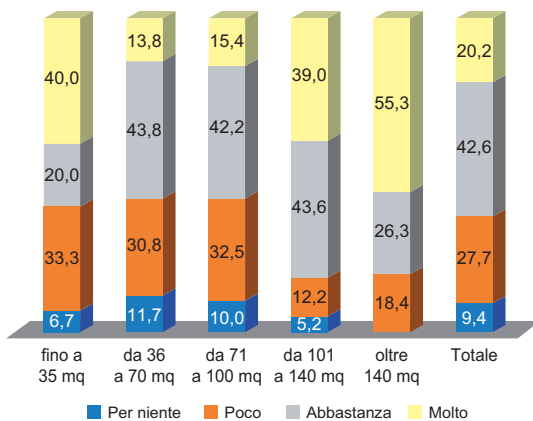
il gradimento migliora tra coloro che vivono avendo a disposizione dai 100 mq in su e, addirittura, più della metà di costoro è molto soddisfatta se vive in una casa che supera i 140 mq; dunque, a quanto pare, lo spazio fa la felicità di chi ne può usufruire in casa (graf. 17). Diversamente, la zona non sembra influire molto sugli umori attuali delle famiglie, probabilmente perché non si è trattato di una scelta obbligata, pur essendo comunque a monte quando si acquista un immobile e si prendono in considerazione i servizi che offre in base alle esigenze del nucleo familiare (graf. 18). Il titolo di godimento, invece, è correlato al grado di soddisfazione degli individui,

GRAFICO 16
GRADO DI SODDISFAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE
TRA COLORO CHE SONO POCO/PER NIENTE SODDISFATTI DELLA PROPRIA ABITAZIONE
(100=Coloro che sono poco/per niente soddisfatti della propria abitazione)
(Val. %)



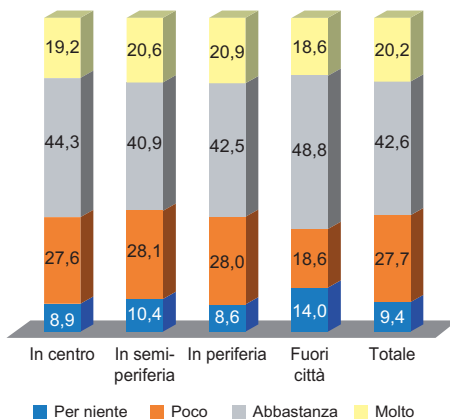
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 17
GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA DIMENSIONE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 18
GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'ABITAZIONE RISPETTO ALLA ZONA
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

perché il 45,3% di chi vive in locazione si è dichiarato poco o per niente soddisfatto, contro il 35,5% di coloro che vivono in una casa di proprietà e hanno effettuato una scelta più ponderata, avendo avuto a disposizione quantomeno un capitale iniziale da investire (graf. 19).

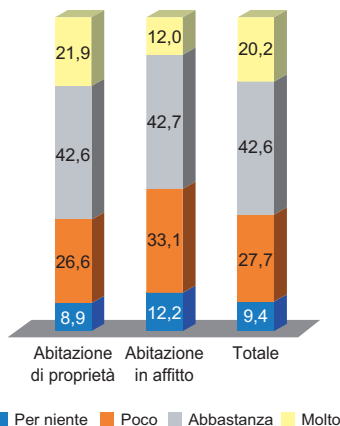
4. Com'è cambiato il rapporto con la propria casa delle famiglie italiane nelle sei maggiori città dopo oltre un anno di convivenza con il Covid-19

4.1. La percezione della casa

A causa dell'emergenza sanitaria il 23,1% delle famiglie intervistate ha dichiarato che è peggiorata la percezione della propria abitazione; per il 62,1% è invece rimasta invariata e solo per il 14,8% è migliorata (graf. 20).

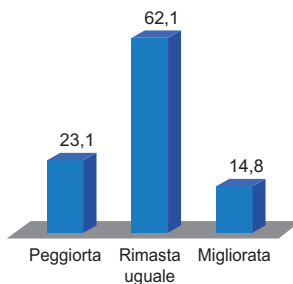
Curiosamente, andando a vedere la composizione familiare emerge che la numerosità non ha influito come si sarebbe potuto credere e i valori sono piuttosto allineati a quelli medi del totale (graf. 21). L'opinione non è mutata di molto neanche analizzando il fenomeno rispetto al numero di familiari che hanno lavorato e/o seguito attività didattico-formative in casa. L'unico fattore evidente è che è diminuita la quota di coloro che hanno dichiarato un miglioramento della percezione del contesto abitativo quando il numero dei residenti supera i tre componenti occupati in qualche attività tra le mura domestiche, in particolare: si dimezza al 7,1% con tre persone impegnate e si azzerava del tutto quando i componenti sono quattro (graf. 22).

GRAFICO 19
GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL TITOLO DI GODIMENTO (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

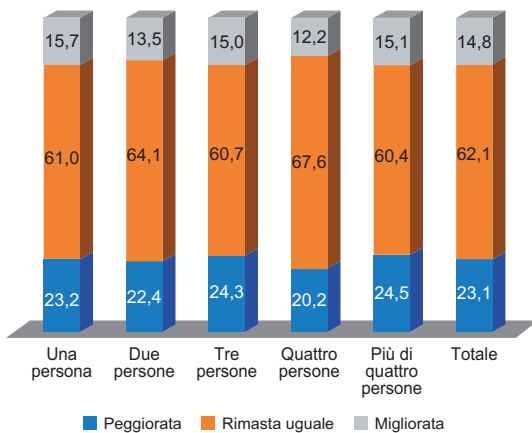
GRAFICO 20
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 21

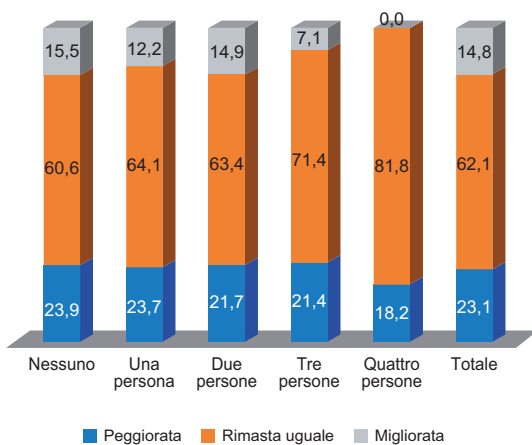
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO AL NUMERO DEGLI OCCUPANTI
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 22

PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO AL NUMERO DEGLI OCCUPANTI
CHE HANNO LAVORATO E/O HANNO SEGUITO ATTIVITÀ DIDATTICHE A DISTANZA
(Val. %)



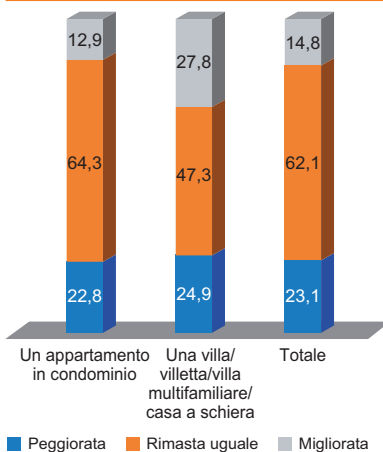
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Anche per quanto riguarda il *sentiment* post Covid-19 la zona sembra non aver influito significativamente (graf. 23).

In generale, solo un 6,4% delle famiglie intervistate dichiara di voler cambiare casa del tutto

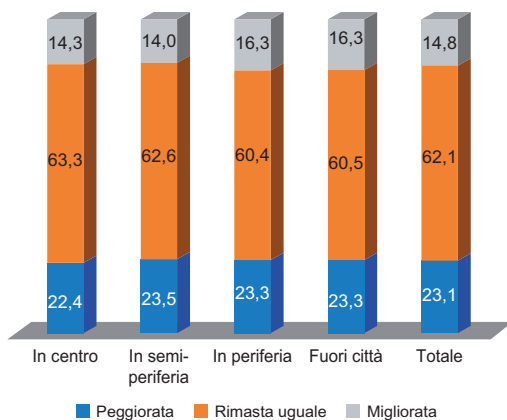
La percezione è mutata tra coloro che vivono in condominio rispetto a chi vive in un'unità abitativa indipendente e, riguardo al valore medio, nel primo caso è salita la quota di chi non ha mutato opinione, mentre nel secondo caso è salita notevolmente e, addirittura, si è quasi raddoppiata la quota di chi ha migliorato la propria opinione (graf. 24).

GRAFICO 24
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO AL TIPO DI ALLOGGIO (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 23
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO ALLA ZONA (Val. %)



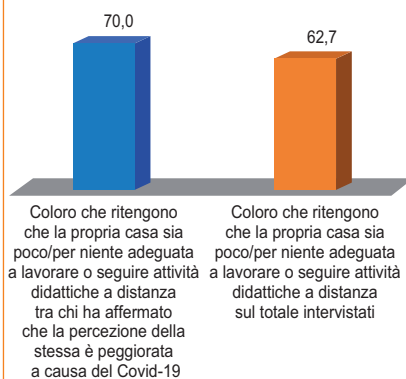
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Diversamente, le dimensioni hanno influito sul modo di vedere la propria casa: sopra la media vi sono coloro che vivono nei tagli minori fino a 70 mq e la cui opinione è peggiorata; invece, chi vive in tagli medi e medio grandi supera la media di coloro che non hanno mutato opinione (graf. 25).

Nei tre grafici successivi viene analizzato da vicino il 23,1% – i più scontenti della propria casa dopo l'emergenza sanitaria – del grafico 20 precedentemente esaminato: il 70% di costoro oggi ritiene che la propria casa non è affatto adeguata per lavorare e/o seguire attività didattico/formative mentre in generale, sul totale degli intervistati, la percentuale è del 62,7% (graf. 26).

GRAFICO 26

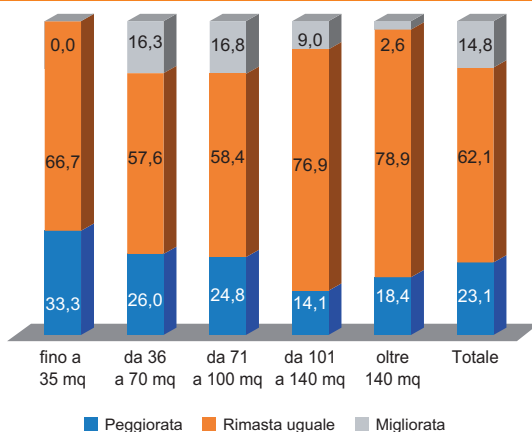
POST COVID-19: QUANTO L'ABITAZIONE ATTUALE È ADEGUATA A LAVORARE E/O SEGUIRE ATTIVITÀ DIDATTICHE A DISTANZA CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI E SENTIMENT NEGATIVO (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 25

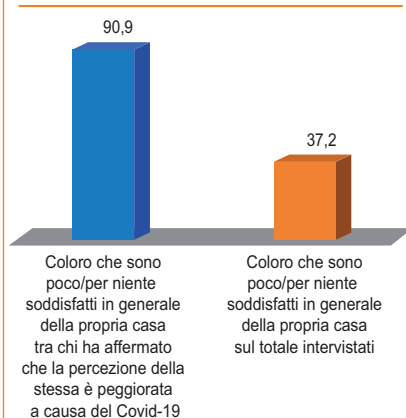
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO ALLE DIMENSIONI (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

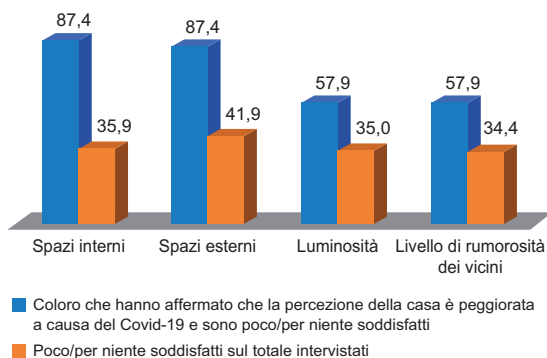
Nel grafico che segue si evidenzia come la percezione negativa arrivi addirittura a più del 90%, contro una media generale del 37,2% (*graf. 27*). Infine, andando a esaminare le singole caratteristiche della casa tra coloro che hanno affermato che la percezione della casa è peggiorata dopo il Covid-19 è emerso che è molto alta la quota di chi è poco/per niente soddisfatto delle dotazioni interne ed esterne, infatti, si arriva a un 87,4% a pari merito. Nel caso di luminosità e rumorosità scende – per modo di dire – al 57,9%, sempre a pari merito. Però, andando a considerare il totale degli intervistati poco/per niente soddisfatti, lo scontento scende sensibilmente, in modo trasversale, per tutte le caratteristiche prese in esame (*graf. 28*).

GRAFICO 27
POST COVID-19:
GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA CASA
CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI
E *SENTIMENT* NEGATIVO
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 28
POST COVID-19: GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA CASA RISPETTO AD ALCUNE CARATTERISTICHE
DELL'ABITAZIONE CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI E *SENTIMENT* NEGATIVO
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

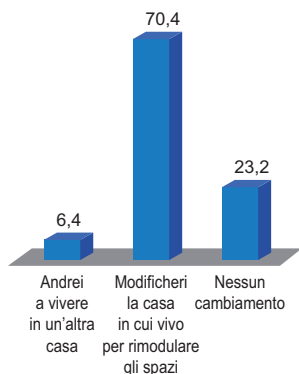
4.2. Covid-19: la casa dei desideri nelle grandi città

In generale, solo un 6,4% delle famiglie intervistate dichiara di voler cambiare casa del tutto e, invece, meno di un quarto non farebbe alcun cambiamento nella casa in cui vive, ma c'è un consistente 70,4% che vorrebbe rimodulare gli spazi interni per poter migliorare la propria condizione abitativa. Genova supera la media per gli aspiranti traslocatori, Napoli e Palermo aspirano a rimodulare gli spazi interni della propria abitazione, mentre Milano supera la media per coloro che non sentono l'esigenza di fare cambiamenti (*graf. 29*).

Esaminando da vicino il 23% del grafico 20 – i più scontenti della propria casa dopo l'emergenza sanitaria – si

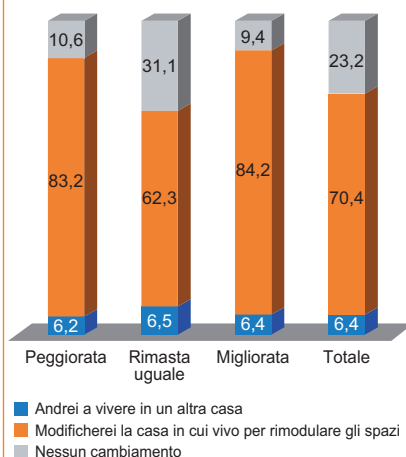
vede che è salita notevolmente l'esigenza di riorganizzare gli spazi interni dell'abitazione piuttosto che cambiarla del tutto: infatti, a fronte di un valore medio del 70,4%, i malcontenti sono arrivati all'83,2%. Invece, tra il 62,1% di coloro che hanno dichiarato che la percezione della propria casa è rimasta uguale anche dopo l'esperienza Covid-19, è salita al 31,1% la quota di chi non vuol fare alcun cambiamento, contro un valore medio pari al 23,2%. Infine, tra coloro che ritengono migliorata la propria condizione abitativa (erano il 14,8% del grafico 20), è molto alta la quota di coloro che vorrebbe effettuare migliorie all'interno (*graf. 30*).

GRAFICO 29
QUALI CAMBIAMENTI FARE RISPETTO ALLA CASA IN CUI SI VIVE ATTUALMENTE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 30
PERCEZIONE DELLA CASA POST COVID-19
SENTIMENTE E CAMBIAMENTI DESIDERATI
(Val. %)

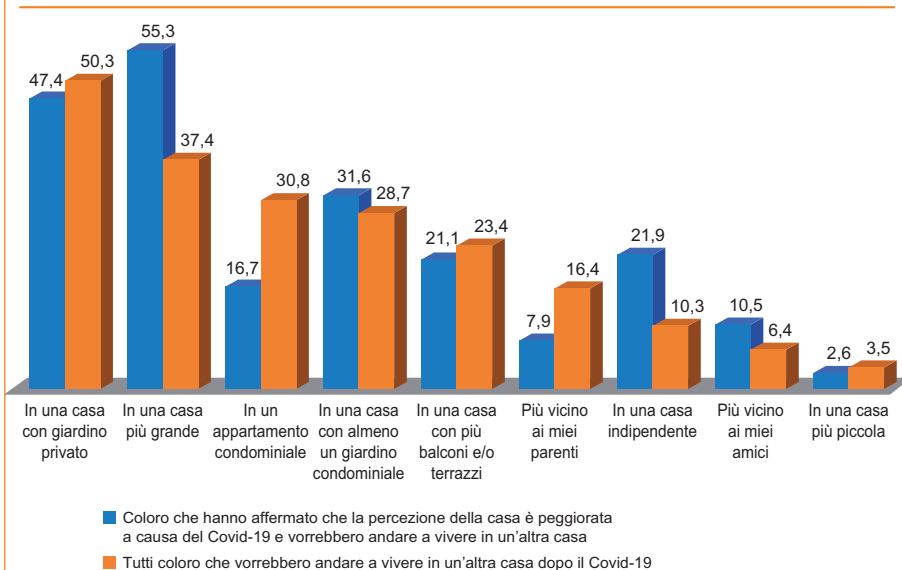


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Effettuando un *focus* sulle famiglie che vorrebbero cambiare casa emerge che: il 50,3% aspira a una casa con giardino privato, il 37,4% a una casa più ampia, il 30,8% a un appartamento in condominio, il 28,7% a una casa con almeno un giardino condominiale, il 23,4% a una casa con più balconi e/o terrazze, mentre il 16,4% vorrebbe andare a vivere vicino ai propri parenti; solo il 10,3% aspira a una casa singola, il 6,4% vorrebbe trasferirsi vicino ad amici e solo il 3,5% in una casa più piccola. Andando ad analizzare più da vicino coloro

che a causa delle restrizioni dovute all'epidemia hanno peggiorato il giudizio nei confronti della propria casa, è salita notevolmente la quota di chi vorrebbe una casa più grande (55,3% contro il 37,4%) ed è cresciuta anche la quota di chi vorrebbe un'abitazione indipendente (21,9% contro il 10,3%). Concludendo, per coloro che attualmente nutrono un *sentiment* negativo verso la casa in cui vivono, l'aspirazione sarebbe quella di andare a vivere in una soluzione singola e/o con maggior spazio a disposizione (graf. 31).

GRAFICO 31
DOVE ANDREBBE A VIVERE CHI HA DICHIARATO CHE GLI PIACEREBBE CAMBIARE CASA
(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler andare a vivere in un'altra casa)
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Tra gli aspiranti a un cambio di casa radicale si è sondato sull'effettiva possibilità di traslocare in un prossimo futuro e qui, naturalmente, bisogna fare i conti con la realtà: infatti, solo l'1,8% è sicuro di poterlo fare e solo un 5,8% lo ritiene molto probabile, cui segue un 19,3% per i quali tale probabilità è plausibile; invece, il 36,8% lo reputa impossibile e il 36,3% poco probabile. L'eventualità di cambiare abitazione appare più vivace e fattibile a Napoli e Torino, mentre è meno probabile a Genova e Milano (*graf. 32*).

Tra coloro che pensano di effettuare lavori all'interno della propria casa per migliorarne la vivibilità il 19,6% amplierebbe la cucina, il 19,4% aspirerebbe a uno spazio *pro-fitness* in casa – ed è interessante evidenziare che nessuno di coloro che già lo possiede intende rinunciarvi – il 18,3%

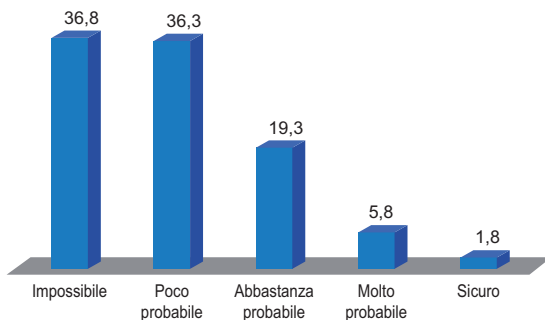
Effettuando un *focus* sulle famiglie che vorrebbero cambiare casa emerge che il 50,3% aspira a una casa con giardino privato

aumenterebbe il numero delle camere da letto, mentre l'8,3% aumenterebbe il numero dei bagni; e, ancora, il 7,4% vorrebbe ampliare lo spazio interno a discapito di quello esterno, il 3,8% sentirebbe l'esigenza di avere uno studio in casa, mentre c'è un 2,2% che vorrebbe rimpicciolire la cucina e uno 0,5% che vorrebbe ridurre il numero delle camere da letto. Per quanto riguarda i primi tre *item* a Milano, Torino e Palermo le famiglie vorrebbero aumentare le camere da letto, invece Genova e Torino spiccano per l'esi-

GRAFICO 32

LIVELLO DI PROBABILITÀ DI CAMBIARE CASA

(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler andare a vivere in un'altra casa)
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

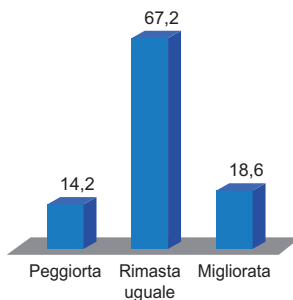
genza di uno spazio *pro-fitness* in casa e Milano e Palermo superano la media per il desiderio di ampliare la cucina (graf. 33).

Si è visto in apertura che l'87,4% delle famiglie italiane nelle grandi città (Cfr. graf. 2), vive in un contesto condominiale: di queste, il 14,2% ha dichiarato che la percezione della vita di condominio è peggiorata dopo la grande ondata Covid-19, nel 77,2% tale percezione è rimasta immutata e nel 18,6% risulta invece migliorata. Quanto alle città di riferimento la situazione appare molto peggiorata a Palermo e Napoli, è rimasta uguale a Milano ed è molto migliorata a Roma e Torino (graf. 34).

La rumorosità ha influito negativamente sul 38,1% e la percentuale è salita addirittura al 50,3% se si prendono in

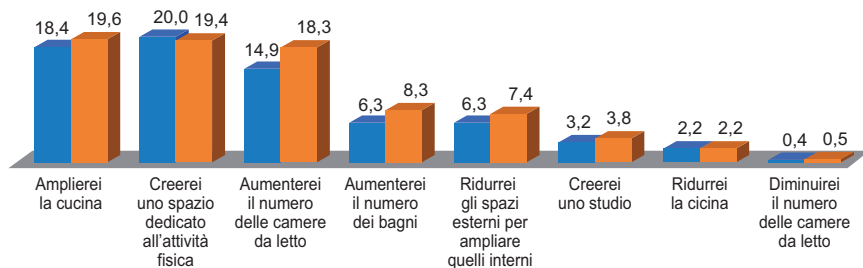
considerazione solo coloro la cui percezione del condominio è peggiorata post Covid-19. I condomini delle città

GRAFICO 34
PERCEZIONE DEL PROPRIO CONDOMINIO
POST COVID-19
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 33
QUALI CAMBIAMENTI APPORTARE ALLA PROPRIA CASA
(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler rimodulare gli spazi)
(Val. %)



■ Coloro che hanno affermato che la percezione della casa è peggiorata a causa del Covid-19 e vorrebbero modificare la casa in cui vivono
 ■ Tutti coloro che vorrebbero amodificare la casa in cui vivono dopo il Covid-19

Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

che risultano più insopportabilmente rumorosi a causa dei vicini sono a Torino e Napoli (graf. 35).

Addirittura, c'è poi un 10% di famiglie che vivono in condominio ma che vorrebbe andare a vivere in una casa indipendente e tale percentuale sale al 26,9% se si prendono in considerazione solo coloro la cui sensazione è peggiorata a causa del *lockdown* (graf. 36).

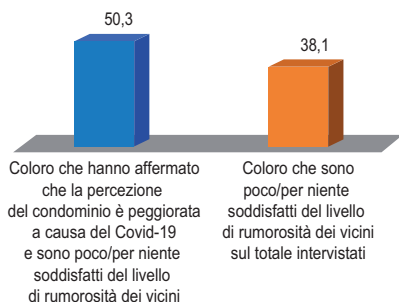
4.3. La percezione della zona in cui è ubicata la casa

Stando a quanto visto finora la zona non sembra un fattore determinante sul *sentiment* delle famiglie intervistate, però un 22,4% ha dichiarato di aver mutato opinione a riguardo a seguito dei ripetuti *lockdown*, un 39,6% non ha cambiato parere e addirittura un 38% ha rivalutato la *location* della propria abitazione. Rispetto alle

città esaminate, i più scontenti sono residenti a Palermo (26,2%), Roma (41,7%), è rimasta invariata mentre a Napoli (39,3%), la situazione sembra migliorata (graf. 37).

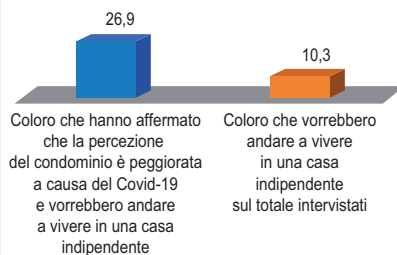
Invece, rispetto all'ubicazione del proprio immobile, il dato in peggioramento si aggira intorno alla media per le quattro ubicazioni esaminate ma è leg-

GRAFICO 35
PERCEZIONE DEL CONDOMINIO RISPETTO AL LIVELLO DI RUMOROSITÀ DEI VICINI
(Val. %)



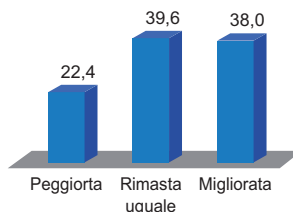
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 36
PERCEZIONE DEL CONDOMINIO E DESIDERIO DI ANDARE A VIVERE IN UNA CASA INDIPENDENTE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 37
PERCEZIONE DELLA ZONA POST COVID-19
(Val. %)



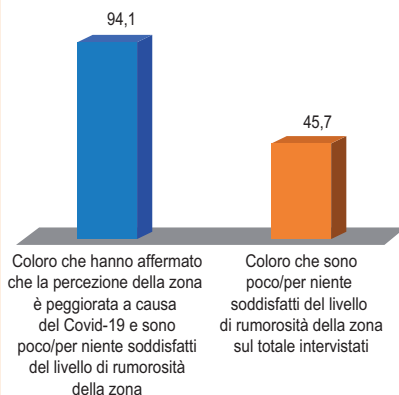
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

germente sopra la media la semi-periferia mentre è stata rivalutata positivamente quella fuori città. (graf. 38).

Venendo al fattore della rumorosità, risulta che il 45,7% degli intervistati è poco o per niente soddisfatto della rumorosità della zona. I più scontenti sarebbero i residenti di Roma e Milano. Andando ad analizzare da vicino il solo gruppo delle famiglie la cui percezione della zona è peggiorata, cioè il 22,4%, il livello di intolleranza sale al 94,1% (graf. 39).

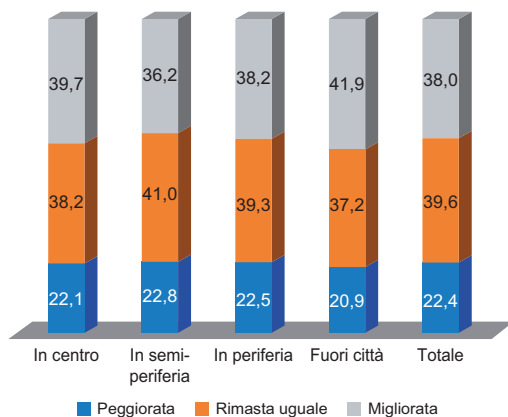
Sempre tra coloro che nutrono un'avversione per la zona in cui vivono attualmente al punto di voler cambiare casa, il 32,2% vorrebbe andare a vivere in una zona più periferica, il 38,1% sceglierebbe un zona con più spazi verdi, il 25,1% andrebbe in una

GRAFICO 39
PERCEZIONE DELLA ZONA RISPETTO
AL LIVELLO DI RUMOROSITÀ
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 38
PERCEZIONE DELLA ZONA POST COVID-19 RISPETTO ALL'UBICAZIONE
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

zona più centrale e il 9,9% vorrebbe una zona con più servizi. Sono sopra la media le città di Roma e Palermo per quanto riguarda l'andare a vivere in periferia; opterebbero per più spazi verdi a Torino e Napoli; per zone più centrali ritroviamo Palermo insieme a Genova; infine, maggiori servizi e mezzi pubblici sarebbero maggiormente opzionati a Torino e Roma (graf. 40).

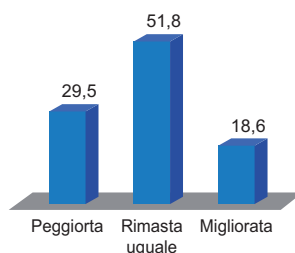
4.4. La percezione del Comune in cui è ubicata la casa

Dopo le prime ondate del Covid-19 il 29,5% delle famiglie interpellate ha maturato un'opinione più negativa del proprio Comune; il 51,8% non ha mutato parere ma il 18,6% ha addirittura rivalutato il proprio Comune. A Palermo e

Genova la situazione sarebbe peggiorata, è rimasta uguale a Roma e Torino ed è migliorata a Napoli (graf. 41).

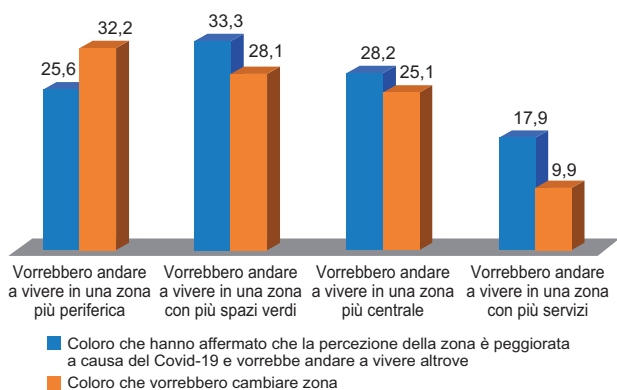
In generale, il 29,2% vorrebbe trasferirsi in un Comune più piccolo ma ciò

GRAFICO 41
PERCEZIONE DEL COMUNE POST COVID-19
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 40
DESIDERIO DI CAMBIARE ZONA SENTIMENT NEGATIVO
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

accade soprattutto nelle due maggiori città italiane, cioè a Milano (40,7%) e a Roma (33,3%) (graf. 42).

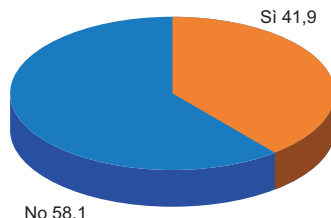
4.5. Chi prima del Covid-19 voleva cambiare casa e invece ha cambiato idea

Singolarmente, il 41,9% delle famiglie che intendevano cambiare casa prima dell'emergenza Covid-19, hanno cambiato idea nell'ultimo anno e le città più interessate al fenomeno sono state Genova (44%), Napoli (43,7%) e Torino (43,3%) (graf. 43).

Andando a indagare sulle motivazioni che avrebbero determinato il cambio di programma, il 35,3% ha decisamente rivalutato la propria casa, il 33,2% ha avuto paura della situazione economica fattasi più incerta e il 31,5% ha riconsiderato la bontà del quartiere di residenza. Roma e Torino sono sopra la media quanto a rivalutazione dell'abitazione attuale, Napoli e Genova ri-

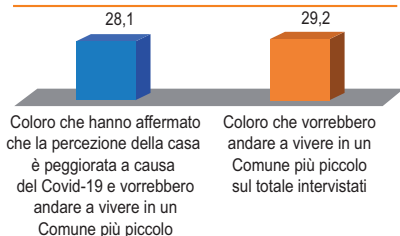
sentono maggiormente dell'incertezza economica ma, contemporaneamente, a Genova è subentrata anche una maggior soddisfazione per la zona in cui già si vive (graf. 44).

GRAFICO 43
 COLORE CHE AVEVANO PRESO
 IN CONSIDERAZIONE L'IDEA
 DI CAMBIARE CASA
 E HANNO MUTATO IDEA
 A CAUSA DELLA PANDEMIA
 (Val. %)



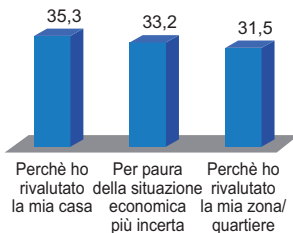
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
 CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 42
 DESIDERIO DI VOLER ANDARE A VIVERE
 IN UN COMUNE PIÙ PICCOLO
 SENTIMENT NEGATIVO
 (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
 CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 44
 MOTIVAZIONI PER NON CAMBIARE PIÙ CASA
 (100 = Coloro che prima del Covid-19
 volevano cambiare casa)
 (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare
 CSEI **Tecnoborsa**

5. Conclusioni

Fermo restando che – come già visto – la maggior parte degli immobili in cui vivono le famiglie intervistate sono trilocali di proprietà e per lo più collocati in condomini di zone centrali o semi-periferiche, le maggiori carenze di oggi sono la mancanza di spazi verdi o all'aperto, l'assenza di un ambiente domestico da adibire esclusivamente a studio, l'esigenza di più camere da letto e bagni, infine uno spazio *pro-fitness indoor*. Complessivamente, a causa di questi limiti domestici il 62,7% degli intervistati ha lamentato l'inadeguatezza della propria abitazione per lavorare e/o seguire attività didattiche a distanza però, per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche, ben l'84,7% ha affermato di avere una connessione Internet e il 72% di costoro si è dichiarato soddisfatto qualitativamente. Tra i supporti tecnologici in casa lo *smartphone* la fa naturalmente da padrone per circa l'80% degli intervistati che posseggono uno o più dispositivi; il 62% possiede almeno un PC; circa il 32% ha un *tablet*, infine circa il 30% ha una stampante e il 24,5% uno *scanner* in casa.

Quanto al grado complessivo di soddisfazione attuale per la propria abitazione, il 62,8% degli intervistati si è dichiarato molto o abbastanza contento e, andando ad analizzare i singoli aspetti positivi, è emerso che il 32,6% è molto soddisfatto per gli spazi interni, il 29,1% per gli spazi esterni, il 24,3% per la luminosità della casa, il 24,7% per l'ubicazione, infine il 33,3% per la tranquillità dei vicini. Invece, esaminando gli aspetti negativi, spiccano la

zona per il 45,7% degli scontenti e la carenza di spazi esterni per il 41,9%.

Per quanto riguarda i mutamenti intervenuti in questo periodo nella valutazione post Covid-19 della propria abitazione il *sentiment* è rimasto immutato per il 62,1% delle famiglie, è peggiorato nel 23,1% dei casi ed è migliorato per il 14,8%. Guardando in dettaglio a taluni aspetti, riguardo alla zona la percezione della casa è migliorata per chi vive in abitazioni indipendenti in periferia e fuori città ma, quanto alle dimensioni, è peggiorato il *sentiment* di chi vive in case di piccolo taglio, cioè fino a 70 mq. Dopo la pandemia e i ripetuti *lockdown* dell'ultimo anno anche il condominio – in cui, come già noto vive la maggior parte delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città – ha giocato un ruolo importante ai fini della vivibilità del proprio immobile e, anche qui, la percezione ha subito alcune variazioni, sia in positivo che in negativo: complessivamente, il 32,8% degli intervistati ha cambiato idea e, in particolare, nel 18,6% l'opinione è migliorata ma nel 14,2% è peggiorata. Invece, analizzando il giudizio nei confronti della zona in cui si vive, ben il 60,4% degli intervistati ha rivisto il proprio parere: nel 38% dei casi la zona è stata rivalutata mentre nel 22,4% è scaduta.

Infine, per quanto concerne il Comune di residenza, il 48,2% degli intervistati ha mutato opinione e nel 18,6% dei casi il giudizio è migliorato ma nel 29,5% è peggiorato.

Riepilogando: per quanto riguarda la casa la stragrande maggioranza di soggetti intervistati non ha cambiato opi-

nione nonostante la pandemia; invece, guardando al Comune di residenza si è verificato l'unico caso nel quale la percentuale di opinioni negative ha superato quella dei casi positivi con ben 11 punti percentuali di distacco.

L'indagine **Tecnoborsa**, alla luce dell'ultimo anno appena trascorso e del futuro che verrà, ha sondato da vicino i desideri delle famiglie italiane e i nuovi orientamenti nelle scelte abitative: in generale, il 76,8%, se potesse, effettuerebbe dei cambiamenti importanti e, di questi, ben il 70,4% opterebbe per una redistribuzione degli spazi interni della casa in cui già vive e un 6,4% vorrebbe un vero e proprio cambiamento di abitazione. Le motivazioni che spingerebbero questo 6,4% a traslocare sono molto interessanti: per quanto riguarda il malcontento verso la casa il 50,3% desidererebbe avere un giardino privato, il 37,4% un'abitazione più grande, il 30,8% vorrebbe trasferirsi in un appartamento in condominio, il 28,7% in una casa con almeno un giardino condominiale, il 23,4% in un immobile con più balconi o terrazzi, il 16,4% vorrebbe andare a vivere più vicino ai parenti, il 10,3% vorrebbe una soluzione indipendente, il 6,4% andrebbe volentieri ad abitare vicino ad amici e il 3,5% si sposterebbe in una casa più piccola. Sempre tra costoro, per quanto concerne la zona di residenza, il 32,2% vorrebbe andare a vivere in un quartiere più periferico, il 28,1% in una zona con più spazi verdi, il 25,1% in una zona più centrale e il 9,9% in una zona con più servizi. Infine, tra coloro che desiderano cambiare casa c'è un 29,2% che vorrebbe addirittura cambiare Comune,

andando a risiedere in uno più piccolo. A ulteriore verifica sul gruppo del 6,4% di famiglie che auspicano un cambio di casa, è stato chiesto quanto ciò sia effettivamente probabile in un prossimo futuro: ebbene, ben il 36,8% ha ammesso che in realtà è impossibile, il 36,3% che è poco probabile, il 19,3% che è abbastanza probabile, il 5,8% che è molto probabile e, infine, solo l'1,8% ne è certo.

Dopo il Covid-19 il sentiment della propria abitazione è rimasto immutato per il 62,1% delle famiglie

Invece, analizzando il 70,4% di coloro che hanno dichiarato di voler rimodulare gli spazi interni della propria abitazione, questi sono i principali *desiderata*: il 19,6% vorrebbe ampliare la cucina, il 19,4% creare uno spazio da dedicare all'attività fisica *indoor*, il 18,3% vorrebbe aumentare il numero delle camere da letto, l'8,3% quello dei bagni, il 7,4% vorrebbe aumentare gli spazi interni a discapito di quelli esterni, il 3,8% vorrebbe creare uno studio vero e proprio e, invece, il 2,2% vorrebbe rimpicciolire la cucina e un residuale 0,5% vorrebbe ridurre il numero delle camere da letto. Come ultimo tema, è stato chiesto alle famiglie se prima dell'ultimo anno avessero preso in considerazione l'idea di cambiare casa ma poi, a causa della pandemia, avessero mutato opinione: il 41,9% ha risposto affermativamente mentre il 58,1% non ha cambiato idea. Ai primi è stato chiesto quale sia stata la

motivazione e il 35% ha risposto di aver rivalutato la propria casa, il 33,2% ha affermato di aver paura per l'incertezza economica del momento e il 31,5% di aver rivalutato la zona di residenza.

Concludendo, i cambiamenti dello stile di vita determinati dal Covid-19 hanno fatto sì che la casa in cui si vive sia stata riconsiderata e, nella maggior parte dei casi, persino rivalutata; indubbiamente, però, sono nate nuove esigenze che influiranno sull'andamento futuro del mercato immobiliare: case possibilmente più ampie ma, soprattutto, che presentino zone dedicate allo studio/lavoro e all'attività fisica, possibilmente con spazi esterni e certamente dotate di connessione Internet di ottimo livello. In generale, non emerge un'opinione negativa delle famiglie italiane nei confronti dell'attuale condizione abitativa vista nel suo complesso, grazie anche ai bonus previsti dal Governo che agevoleranno senz'altro nell'apportare buona parte delle migliorie auspiccate. •

Nota metodologica

L'Indagine è stata basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri: Comuni con oltre 500.000 abitanti: n. 6 classi (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo); tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che ha svolto almeno una transazione immobiliare nel corso del periodo

preso in esame, incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 400 casi in totale), sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravenduta (si tratta dell'indicatore della dinamica di mercato, che rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo), sulla base dei dati contenuti nel *"Rapporto Immobiliare 2020 Residenziale – Agenzia del Territorio"*.

Al primo stadio il sub-campione è stato di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia.

La numerosità campionaria complessiva è stata di 2.452 interviste (2.052 interviste + 400 interviste a coloro che per certo hanno acquistato/venduto almeno un'abitazione).

I dati dell'indagine sono stati riportati all'universo della popolazione italiana residente nei sei Grandi Comuni (N/n) con calibrazione dei risultati campionari in funzione di una "grandezza nota", nella fattispecie il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN).

Le interviste sono state effettuate con il Metodo CATI (*Computer Assisted Telephone Interview*), per mezzo di un questionario strutturato, e sono state effettuate nel periodo: 1 febbraio – 19 febbraio 2021.

II - RECENTI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI SULLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

a cura di Roberto La Rosa
Dottore Commercialista in Roma

L'acquisto della prima casa è assistito da talune specifiche agevolazioni fiscali, fruibili purché ricorrano le condizioni di legge. Con queste brevi note si è inteso offrire una rassegna dei pronunciamenti in materia resi dalla Corte di Cassazione nei primi mesi del corrente anno 2021, anche con l'auspicio di offrire spunti utili per rapportarsi con l'Amministrazione finanziaria



*Il volto di un colosso
nell'area di stoccaggio*

1. Introduzione

Il bene “abitazione” riveste una fondamentale importanza sociale¹, al punto che lo Stato impone un prelievo fiscale alleggerito alla persona che provvede all’acquisto della cd. “prima casa”.

Trattandosi di (sacrificio di) pubblico denaro o, secondo altro modo di vedere, la richiesta della “giusta” imposta rispetto alle finalità perseguite, il Legislatore ha avuto cura di predeterminare puntualmente requisiti e modalità per la fruizione delle relative agevolazioni, queste spettando unicamente nel rispetto delle condizioni previste.

In tale ottica, si può comprendere la ragione per cui vi è interesse a stabilire quando sorge e quando si perde il diritto ad accedere al più mite trattamento fiscale.

Le agevolazioni per l’acquisto della prima casa risalgono alla legge 22/4/1982 n. 168 (“*Misure fiscali per lo sviluppo dell’edilizia abitativa*”), e da allora sono sovente fonte di contrasti tra contribuenti e Amministrazione finanziaria, che sfociano in liti innanzi al Giudice tributario.

Nelle presenti note si è concentrata l’attenzione sulle agevolazioni a regime² disposte ai fini delle imposte indirette sui trasferimenti *inter vivos* e a titolo oneroso, e in questo ambito, si è inteso offrire una rassegna delle più recenti pronunce della Corte di Cassazione.

2. Il quadro normativo

La compravendita di immobile può essere soggetta a imposta di registro ovvero a IVA.

In generale, le cessioni di fabbricati abitativi sono IVA esente, *ex art.* 10, n. 8-*bis*, del d.P.R. 26/10/1973, n. 633, ed è soggetta a imposta di registro, giusta l’art. 40, comma 1, del d.P.R. 26/4/1986 n. 131. Tali operazioni sono invece IVA imponibili se l’alienante è l’impresa costruttrice dell’immobile o l’impresa che ha eseguito sullo stesso interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica³, e sempre che la compravendita avvenga entro cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell’intervento edilizio.

Decorsi detti cinque anni, la cessione è attratta a IVA qualora l’impresa venditrice esprima manifestamente nell’atto l’opzione per tale tassazione.

Orbene, nell’ipotesi che l’acquisto della prima casa sia sottoposta a imposta

¹ La Costituzione non riconosce espressamente il diritto all’abitazione; l’articolo 47 considera mediatamente il diritto alla proprietà dell’abitazione (insieme alla proprietà diretta coltivatrice e all’investimento azionario diretto e indiretto nei grandi complessi produttivi del Paese), come uno degli impieghi da privilegiare per la destinazione del risparmio popolare. Ciononostante, è reputato un presupposto necessario di libertà e diritti fondamentali della persona, tanto che la Corte Costituzionale, nella sent. 11/2/1988 n. 217, lo ha qualificato come “diritto sociale fondamentale”.

² Il presente contributo è stato chiuso il 14 maggio 2021; è notizia di questi giorni che sono al varo misure di sostegno, anche fiscali, per l’acquisto della prima casa da parte di persone sotto i 36 anni.

³ Di cui all’art. 3, comma 1, lettere c), d) *et f*), del d.P.R. 6/6/2001, n. 380.

di registro, questa è da calcolare con l'aliquota (proporzionale) del 2%, in luogo dell'aliquota ordinaria pari al 9%, e comunque in misura non inferiore a 1.000 euro⁴; le imposte ipotecaria e catastale sono entrambe dovute in misura fissa pari a 50 euro⁵.

Quanto alla base imponibile, se l'acquirente è una persona fisica che agisce da "privato" (*rectius* non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) può optare, all'atto della cessione e richiedendolo al notaio, per il sistema del "prezzo valore"⁶. In pratica, l'imposta di registro viene commisurata al valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il coefficiente 110 (per le seconde case è pari a 120), indipendentemente dal corrispettivo concordato tra le parti.

Diversamente, se la compravendita della prima casa rientra nel campo dell'IVA, quest'ultima è determinata applicando al prezzo dichiarato in atto l'aliquota del 4%, in luogo di quella del 10%; sono inoltre dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna, l'imposta di bollo di 230 euro e le tasse di trascrizione e voltura per totali 90 euro.

Passando ai requisiti necessari per godere delle suddette riduzioni d'imposta, il principale riferimento risiede nella nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa Parte I, allegata al d.P.R. 26/4/1986 n. 131, richiamata, per quanto concerne l'IVA, dal n. 21) della Tabella A Parte II, allegata al d.P.R. 26/10/1972 n. 633.

In particolare, per il diritto a tali benefici è necessario che:

- l'immobile abbia destinazione abitativa⁷ e non sia "di lusso", oggi intendendosi per tale l'unità residenziale classificata o classificabile nelle categorie catastali diverse da A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). In passato, e segnatamente sino al 31/12/2013 per l'imposta di registro e al 12/12/2014 per l'IVA⁸, la spettanza dell'agevolazione non

⁴ Art. 10, comma 2, D.lgs. 14/3/2011 n. 23.

⁵ L'art. 10, comma 3, del D.lgs. n. 23/2011, in virtù del "*principio di assorbimento*", dispone l'esenzione dall'imposta di bollo e dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie per tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari (cfr. Agenzia delle Entrate, circ. 21/2/2014 n. 2).

⁶ Modalità di determinazione della base imponibile, introdotta dall'art. 1, commi 497 e 498, della legge 23/12/2005 n. 266 (Legge finanziaria 2006), al fine di far emergere i reali prezzi delle transazioni immobiliari. La scelta per tale disciplina è da preferire, a prescindere dal risparmio di imposta, poiché inibisce il potere di rettifica da parte dell'Amministrazione finanziaria, fatta salva la condotta (patologica) di occultamento – anche solo parziale – del prezzo. Sul ricorso a tale metodo nell'ipotesi in cui l'immobile sia privo di rendita o con rendita non definitivamente attribuita, ma solo proposta con la procedura cd. "docfa", si segnala l'ord. 15/3/2021, n. 7155, della Corte di Cassazione.

⁷ E per ciò sono esclusi gli A/10 (uffici e studi privati), a meno che non si provveda previamente ad un nuovo accatastamento in categoria abitativa destinataria dell'agevolazione.

⁸ Ai sensi, rispettivamente, dell'art. 10, comma 5, D.lgs. 23/2011, e dell'art. 33 del D.lgs. 21/11/2014 n. 175, che ha "allineato" la disciplina dell'IVA a quella del registro.

era vincolata alla categoria catastale di appartenenza dell'immobile, assumendo invece rilievo a tal proposito le caratteristiche definite dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2/8/1969 n. 1072;

Lo Stato impone un prelievo fiscale alleggerito alla persona che provvede all'acquisto della cosiddetta prima casa

- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza⁹ o svolge la propria attività¹⁰; se è residente altrove, deve impegnarsi a stabilire la residenza nel Comune entro diciotto mesi dall'acquisto, a pena di decadenza, rilasciando dichiarazione in tal senso nell'atto di compravendita;
- l'acquirente dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è ubicata quella da acquistare;
- l'acquirente dichiarare nell'atto, di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra abitazione acquistata da egli o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa"; dal 1° gennaio 2016, chi è già titolare di un diritto acquisito con le

agevolazioni prima casa può ancora avvalersi di tale regime per l'acquisto altro immobile, in presenza delle altre condizioni di legge, purché alieni la prima titolarità entro un anno dalla data dal nuovo acquisto¹¹.

Laddove la compravendita soggiaccia a IVA, le predette dichiarazioni (di trasferimento della residenza, di non essere titolare di diritti impeditivi su altro immobile nel territorio del Comune e di non aver già fruito dei benefici in parola), riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere rese anche in sede di contratto preliminare.

Oltre all'abitazione, le agevolazioni *de quibus* spettano – ricorrendone i requisiti – anche per l'acquisto delle perti-

⁹ La condizione della residenza non è richiesta per il personale appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia, in virtù dell'art. 66 della legge 21/11/2000, n. 342. Per costante giurisprudenza della Corte di Cassazione ai fini della residenza il dato anagrafico prevale sulle discordi risultanze fattuali (*ex plurimis*, ord. 10/4/2019, n. 10072, e ord. 13/2/2017, n. 3713, ove ulteriori citazioni).

¹⁰ La lettera a) della nota II-*bis*) contempla anche le casistiche dell'acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro, per il quale l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, e dell'acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, per il quale deve verificarsi che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

¹¹ A norma del comma 4-bis della nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/1986, introdotto dall'art. 1, comma 55 della legge 28/12/2015 n. 208 (Legge di stabilità per il 2016); tale disposizione è oggetto dello Studio n. 5-2016/T del Consiglio Nazionale del Notariato.

nenze “destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato”, purché rientranti nella categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autorimesse) e C/7 (tetterie chiuse o aperte), e limitatamente a una unità per ciascuna di dette categorie¹². Queste ultime possono pure essere acquisite con separato atto.

Ovviamente, se da un lato è necessario che siano rispettate le condizioni di legge per accedere alla tassazione di favore, è parimenti importante, dall’altro, che non si verifichino cause di decadenza.

Le cause che comportano la perdita del diritto si ricavano dalla citata nota II-*bis*) all’art. 1 della Tariffa, e sono:

- il mancato trasferimento della residenza nel Comune dove è ubicato l’immobile entro il termine dei diciotto mesi dall’acquisto;
- la mendacità delle dichiarazioni rilasciate dal beneficiario nell’atto di acquisto¹³;
- la vendita o donazione degli immobili acquistati con i benefici in oggetto prima che siano trascorsi cinque anni dalla data del loro acquisto se il contribuente non acquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale entro un anno dall’alienazione anticipata.

Versando in tali contingenze, allorché non si possa o non si voglia realizzare la prevista condizione (trasferimento della residenza o riacquisto della “nuova” prima casa), è tuttavia possibile evitare di incorrere in sanzioni, versando solo la differenza di imposta e gli interessi su questa maturati.

A tal fine, il contribuente che non intende spostare la propria residenza nel Comune dove insiste l’immobile entro i diciotto mesi dall’acquisto agevolato, ha l’onere di presentare antecedentemente alla scadenza di siddetto termine una apposita istanza al competente Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, manifestando la situazione e chiedendo la riliquidazione delle imposte¹⁴.

Analogamente, può adottare la stessa condotta collaborativa chi non procede al riacquisto entro un anno dalla dismissione *ante tempus* della prima casa¹⁵. Scaduti infruttuosamente tali perentori termini residua comunque, sussistendo-

⁽¹²⁾ Secondo la prassi ufficiale, il rapporto pertinenziale (rispetto all’abitazione principale) è da intendere ai sensi e per gli effetti dell’art. 817 c.c., a mente del quale “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa.”. In materia tributaria è dunque accolto il concetto civilistico di pertinenza, più ampio di quello assunto in sede urbanistica; su tale distinzione, T.A.R. Lazio, Roma, sent. 26/4/2021, n. 4824.

⁽¹³⁾ In sede amministrativa, a norma dell’art. 75 del d.P.R. 28/12/2000, n. 445, ferme le responsabilità penali, il dichiarante decade automaticamente dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere da egli rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 dello stesso d.P.R. n. 445, “*indipendentemente da ogni indagine dell’Amministrazione sull’elemento soggettivo del dichiarante, giacché non vi sono particolari risvolti sanzionatori in gioco, ma solo la necessità di una spedita esecuzione della legge sottesa al sistema di semplificazione*”, così Consiglio di Stato, sent. 6/7/2020, n. 4303, ove ulteriori richiami.

⁽¹⁴⁾ Agenzia delle Entrate, risoluzione 31/10/2011 n. 105.

⁽¹⁵⁾ Agenzia delle Entrate, risoluzione 27/12/2012 n. 112.

ne i presupposti, la facoltà di procedere spontaneamente al ravvedimento, *ex art. 13 del D.lgs. 18/12/1997, n. 472*, così fruendo di un abbattimento dell'ordinario carico sanzionatorio.

Peraltro, in relazione alle fattispecie più recenti, allo scopo di avvalersi dei rammentati rimedi, è altresì da valutare se il caso ricada nelle proroghe disposte dalla normativa emergenziale emanata per il contenimento dei negativi effetti economici causati dalla pandemia "Covid-19".

Invero, l'art. 24 del decreto legge 8/4/2020, n. 23 (conv. Legge 5/6/2020 n. 40), ha disposto la sospensione dei termini fissati dalla nota II-*bis*) all'art. 1

della Tariffa Parte I, d.P.R. 131/1986, dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020¹⁶, sospensione ulteriormente ampliata sino al 31 dicembre 2021, grazie all'art. 3, comma 11-*quinquies* del decreto legge 31/12/2020 n. 183 (emendamento introdotto in sede di conversione dalla legge 26/2/2021 n. 21).

¹⁶⁾ Tale norma ha sancito altresì la sospensione del termine di cui all'art. 7 della legge 23/12/1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito di imposta per il riacquisto della prima casa. Per l'utilizzo di tale credito si vedano i chiarimenti offerti dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 24 aprile 2015, n. 17, punto 4.9, e nella risposta a interpello n. 48 del 19 gennaio 2021.



*Il Tempio Minore
nella fase finale di rimontaggio*

In buona sostanza, sino al 31 dicembre del 2021 sono ancora pendenti i termini che sarebbero scaduti dopo il 22 febbraio 2020, così essendo ancora consentito all'interessato – *melius re perpensa* – instare per la riliquidazione delle imposte o provvedere al ravvedimento operoso.

3. Le recenti sentenze della Cassazione

Nel delineato contesto, nei primi mesi del corrente anno la Corte di Cassazione si è pronunciata¹⁷ sui seguenti argomenti.

3.1. Sul requisito della non possidenza di altro immobile

Come detto, la preposidenza di altra casa di abitazione nello stesso Comune dove è ubicato l'immobile da acquistare costituisce elemento impediente per la fruizione delle agevolazioni "prima casa".

Viene da chiedersi, pertanto, se sia sufficiente per tale preclusione la possidenza di una abitazione qualsiasi, ovvero se la legge vada interpretata nel senso che la persona non deve possedere altro bene idoneo al soddisfacimento delle sue esigenze. In continuità con gli insegnamenti offerti dalla Corte Costituzionale¹⁸, nell'ord. 24/2/2021, n. 5051, la Cassazione ha riconosciuto l'intrinsecità del concetto di "idoneità" alla nozione di abitazione, spiegando: "il beneficio deve essere riconosciuto sia in relazione a "circostanze di natura oggettiva", come nel caso d'effettiva inabitabilità (dell'immobile preposseduto, n.d.r.), sia di natura soggettiva,

come nel caso in cui l'immobile sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative (Cass. civ. Sez. V, sentenza 18 febbraio 2003, n. 2418; Cass. 2010 n.100).

Non si può ritenere d'ostacolo, dunque, all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che, "per qualsiasi ragione" sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione" (Cass. civ. Sez. V, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564; Sez. 5, Sentenza n. 5236 del 28/02/2008)."¹⁹

Alla luce di tali premesse, nell'ordinan-

⁽¹⁷⁾ Le pronunce di seguito citate della Corte di Cassazione sono reperibili sul sito *web* della Corte, all'URL <http://www.italgiure.giustizia.it/sncass/>.

⁽¹⁸⁾ Osserva la Consulta, nell'ord. 22/6/2011 n. 203: "in base all'interpretazione costituzionalmente orientata prospettata da alcune pronunce della Corte di cassazione, la disposizione denunciata – nel testo applicabile *ratione temporis* alla controversia, introdotto dall'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e con il quale l'espressione «fabbricato idoneo ad abitazione» è stata sostituita con quella «casa di abitazione» – va intesa nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (Corte di cassazione, ordinanza n. 100 del 2010 e sentenza n. 18128 del 2009)".

⁽¹⁹⁾ Contra, Cassazione ord. 2/8/2017 n. 19255, che richiama le precedenti ordinanze 21/12/2015 n. 25645 e 13/12/2016 n. 25521.

za n. 5051 è deciso che la proprietà di altro immobile concesso in locazione, seppur nello stesso Comune, non può ritenersi idoneo a soddisfare i bisogni abitativi dell'acquirente, al quale pertanto competono le agevolazioni previste per la prima casa²⁰.

E su questo requisito, la Corte fissa altro importante principio, e cioè che le risultanze dei registri pubblici prevalgono su eventuali differenti situazioni fattuali. L'ord. 23/4/2021, n. 10864, rileva che dette agevolazioni *“spettano unicamente a chi possa dimostrare, in base a risultanze certificate, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto o uso di altro immobile ubicato nel medesimo Comune, senza che, a tal fine, possano rilevare situazioni di fatto contrastanti con le risultanze del dato anagrafico (Cass. n. 7069 del 26/03/2014)”*.

Il Legislatore ha avuto cura di predeterminare puntualmente requisiti e modalità per la fruizione delle relative agevolazioni

L'ord. 27/4/2021, n. 11101, ricorda che, per gli acquisti a titolo oneroso e per le donazioni, i requisiti per accedere alle misure in parola devono essere verificati nel momento in cui è stipulato l'atto di trasferimento²¹, salva l'ipotesi in cui il contribuente assuma l'impegno a fissare la residenza nei 18 mesi.

3.2. Sulle caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari di lusso

Il precedente criterio per qualificare gli immobili di lusso, superato dall'attuale metodo basato sulla categoria catastale cui è ascrivibile l'unità immobiliare²², era basato sugli elementi caratterizzanti contemplati nel D.M. 1072/1969.

A mente dell'art. 6 del menzionato D.M. 1072/1969, erano da considerare abitazioni di lusso le *“singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)”*.

In relazione a fattispecie interessate dall'applicazione di tale parametro, le ordinanze 25 gennaio 2021, n. 1537 e n. 1538, rammentano che:

“al fine di stabilire se un'abitazione è di lusso, e come tale esclusa da detti

⁽²⁰⁾ Cassazione, sent. 27/7/2018, n. 19989, riconosce la possibilità *“di escludere il diritto all'agevolazione nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle Entrate allegli e provi (anche in via presuntiva) che il vincolo locatizio sia stato maliziosamente preordinato (o mantenuto, tralasciando di inviare tempestiva disdetta alla scadenza) per creare uno stato di indisponibilità abitativa al precipuo fine di usufruire del beneficio”*.

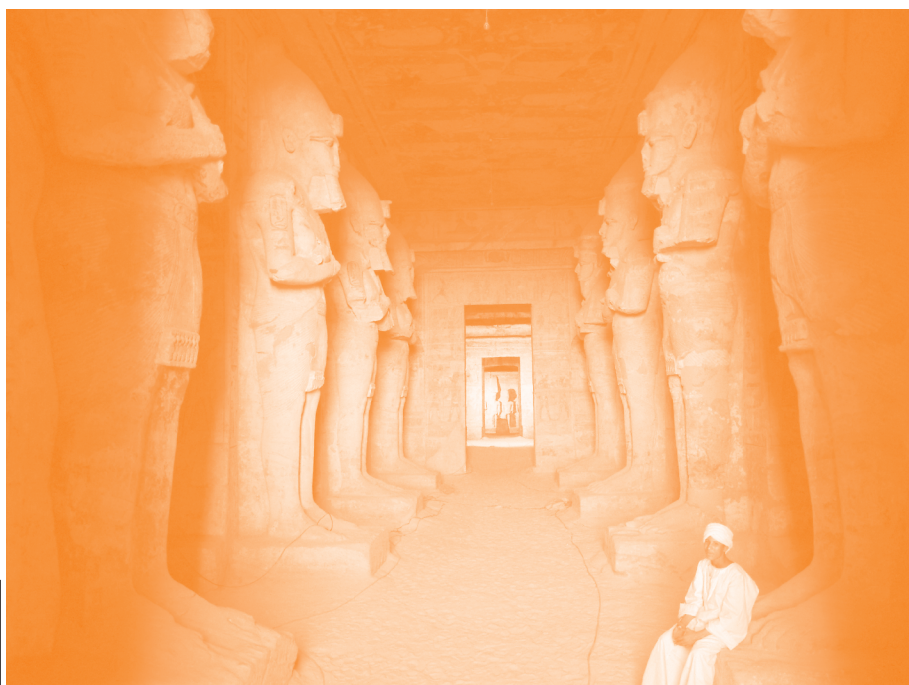
⁽²¹⁾ La medesima ordinanza n. 11101/2021, chiarisce che per i trasferimenti mortis causa tali requisiti devono essere verificati in capo all'erede (accettatario) nel momento in cui acquista il bene, *“che coincide con quello di produzione dell'effetto reale e, dunque, con l'apertura della successione perché questa costituisce il titolo dell'acquisto del bene da parte degli eredi”*.

⁽²²⁾ Per la normativa si rinvia alla precedente nota n. 8.

benefici, occorre fare riferimento alla nozione di superficie utile complessiva di cui al DM cit., per il quale, premesso che viene in rilievo la sola utilizzabilità e non anche l'effettiva abitabilità degli ambienti, detta superficie deve essere determinata escludendo dalla estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta, quella di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 19186 del 17/07/2019; Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 8409 del

26/03/2019; Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 8421 del 31/03/2017).

In definitiva, ciò che assume rilievo - in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare - è la marcata potenzialità abitativa del bene (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 19186 del 17/07/2019; Cass., Sez. 5, Sentenza n. 25674 del 15/11/2013) e, più precisamente, l'idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 23591 del 20/12/2012)".



*Il Tempio Maggiore,
il sole illumina la parete Ovest
nell'equinozio di autunno e di primavera*

Talché, secondo le ordinanze nn. 1537 e 1538 concorrono alla formazione di detta superficie utile complessiva:

- i pianerottoli interni all'immobile, in quanto non esplicitamente annoverati tra i locali esclusi da tale computo, e perché non possono equipararsi alla scale (invece espressamente escluse), stante la diversa conformazione e utilizzo di tali aree²³;

- la cantina e la soffitta con accesso dall'interno dell'abitazione e ad essa indissolubilmente legate (conforme sent. 21/9/2016, n. 18480).

L'ord. 3/2/2021, n. 2354, ritorna sul punto, precisando:

“il concetto di superficie “utile” non può restrittivamente identificarsi con la sola “superficie abitabile”, dovendo interpretarsi l’art. 6 del d.m. n. 1072 del 1969 nel senso che è “utile” tutta la superficie dell’unità immobiliare diversa dai balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto macchina (Cass. n. 29643 del 14/11/2019, n. 19186 del 2019, n. 861 del 2014).

In definitiva, ciò che assume rilievo è la potenzialità abitativa dello stesso (Sez. 5, n. 25674 del 15/11/2013) e, più precisamente, l’idoneità di fatto degli ambienti allo svolgimento di attività proprie della vita quotidiana (Sez. 5, n. 23591 del 20/12/2012)”.

Pertanto, afferma l'ordinanza n. 2354, sono da includere nei calcoli per la stima della superficie utile complessiva:

- i muri perimetrali e divisori (in tal senso sent. 28/6/2019, n. 17470);

- il vano sottoscala, ove utilizzabile per lo svolgimento delle attività domestiche.

Insomma, non sfugge l'attenzione dedicata all'aggettivo “utile”²⁴ (e dunque sul concetto di utilizzabilità, meglio definita come la potenzialità abitativa, indipendente dall'abitabilità), a significare che l'eventuale indagine non riguarda la forma, ma la sostanza.

La sent. 19/1/2021, n. 851, invero, osserva che al di là di come i locali possano figurare nelle restituzioni dell'atto di compravendita (tra quelli esplicitamente esclusi dalla superficie utile complessiva o meno), potrebbe ben essere un loro diverso apprezzamento ai fini della valutazione del requisito in esame.

Consegue che, la qualificazione in atto del locale tra quelli indicati dal D.M. 1072/1969 (es. come cantina o soffitta) non osta alla sua inclusione nei conteggi della superficie utile, potendo l'Amministrazione provare che il locale sia strutturato in modo tale da averne perso la tipica caratteristica, ed essere in concreto atto all'uso abitativo (conforme, ord. 12/5/2015, n. 9529, e *a contrario* ord. 3/2/2021, n. 2374).

D'altro canto, la stessa sentenza n. 851 precisa: *“quando il locale non rientra tra quelli espressamente indicati dalla norma regolamentare, spetta al contri-*

⁽²³⁾ Ricordano i Giudici di ultima istanza che le previsioni relative ad agevolazioni fiscali non sono passibili di interpretazione analogica o estensiva, onde per cui i benefici disposti possono essere riconosciuti soltanto nelle ipotesi espressamente sancite, dovendosi queste intendere fattispecie tassative e esclusive (tra le tante, anche sent. 26/10/2011 n. 22279 e ord. 12/5/2015 n. 9529).

⁽²⁴⁾ Sull'aggettivazione “utile” si veda Cassazione sent. 4/3/2016 n. 4333.

buente fornire la prova dell'inutilizzabilità (anche parziale) ai fini abitativi, in modo da ridurre l'estensione computabile al di sotto della soglia minima della "superficie utile complessiva" ed evitare la decadenza dall'agevolazione della c.d. "prima casa" (ex plurimis: Cass. n. 11556 del 2016; conf. Cass. n. 4071 del 2020 cit.)".

Il motivo sotteso a tale *decisum* consiste in ciò che *"la norma regolamentare fonda una presunzione legale iuris tantum, sicché è consentito alle parti di fornire la prova contraria"*.

E più in generale, in ordine all'onere probatorio, l'ord. 11/5/2021, n. 12392, rimarca che – qualora insorgano contestazioni sull'effettiva estensione delle superfici – tale incombente grava sul richiedente l'agevolazione, dovendo egli dimostrare in giudizio i fatti costitutivi del diritto vantato ai sensi dell'art. 2697 c.c. (conforme sent. 8/2/2017 n. 3357).

3.3. Sulla esimente della forza maggiore

Può accadere che il richiedente l'agevolazione non realizzi la *condicio iuris* del trasferimento della residenza entro 18 mesi, oppure del riacquisto della (successiva) prima casa entro l'anno dall'alienazione prematura della precedente.

In tali frangenti, non si incorre nelle decadenze di legge se si dimostra la *vis maior*, e cioè che l'insuccesso non sia dipeso da una condotta direttamente o indirettamente imputabile all'acquirente, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile e inevitabile²⁵.

La rilevanza della forza maggiore nella soggetta materia, e precisamente l'idoneità di tale causa ad escludere la decadenza dalle agevolazioni, è stata (si auspica), definitivamente riconosciuta dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la recente sent. 23/4/2020 n. 8094.

Il massimo Consesso ha sancito che può essere utilmente invocata tale causa giustificativa allorché la mancata tempestiva realizzazione della condizione *"derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore, ovvero il factum principis, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto"*.

Per quanto riguarda l'inattuato trasferimento della residenza, nell'ord. 23/2/2021, n. 4757, i Giudici di legittimità ricordano che *"l'occupazione abusiva dell'immobile da parte di un terzo integra un'ipotesi di forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dal beneficio fiscale, trattandosi di un evento imprevedibile ed indipendente dalla volontà del contribuente (in termini: Cass. Sez. 6[^], 18 aprile 2019, n. 10936)"*.

⁽²⁵⁾ Caso emblematico sono gli eventi sismici; si veda Agenzia delle Entrate, risoluzione 1/2/2002 n. 35.

Parimenti, l'ordinanza n. 4757 ravvisa l'esimente *“della forza maggiore negli ostacoli frapposti da un'inquinata all'esecuzione per rilascio in tre diversi accessi, con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile (Cass., Sez. 6^a, 17 dicembre 2015, n. 25437)”*.

In senso difforme, ord. 12/5/2021, n. 12466, secondo cui il carattere dell'imprevedibilità difetta nel caso di abitazione (dove trasferire la residenza) non libera al momento dell'acquisto, in quanto *“il fatto che l'immobile fosse occupato dal conduttore era noto all'acquirente al momento della stipula dell'atto ed era altresì prevedibile, che nel termine previsto l'immobile stesso non sarebbe stato disponibile per trasferire ivi la residenza, considerato il tempo occorrente per far valere i propri diritti in giudizio”*.

E propriamente, l'ord. 24/2/2021, n. 4981, osserva che l'indisponibilità dell'immobile (per ritardo nell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione) è circostanza trascurabile, *“atteso che elemento costitutivo della fattispecie è il trasferimento della residenza non nella “prima casa”, ma nel comune in cui essa si trova (così Cass., Sez. 5, 24.6.2016, n. 13148, Rv. 640159-01 e Cass., Sez. 5, 28.6.2016, n. 13346, Rv. 640342-01)”*²⁶.

In ogni caso, quale che sia la circostanza addotta a giustificazione, valga ripetere che, vertendosi in tema di agevolazioni, a fronte della contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, spetta al contribuente assolvere l'onere probatorio, in ossequio dell'art. 2697 c.c.

3.4. Sulle dichiarazioni in atto e sui relativi controlli

Per le agevolazioni “prima casa” occorre dedurre la sussistenza dei prescritti requisiti soggettivi e oggettivi nell'atto di acquisto²⁷.

L'ord. 26/3/2021, n. 8610, evidenzia in proposito che: *“sebbene ciò non sia espressamente richiesto dall'art. 1, nota II bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, l'agevolazione cd. “prima casa” è generalmente condizionata ad una dichiarazione*

⁽²⁶⁾ Si ritiene che l'argomento sia calzante, ma una lettura del precetto in termini assoluti condurrebbe comunque ad un risultato distorto, in quanto non è – nei fatti – la stessa cosa trovare (anche temporaneamente) altro immobile dove eleggere la propria residenza in un comune metropolitano e in un comune di qualche centinaio di anime.

⁽²⁷⁾ Qualora uno dei contraenti non adempia all'obbligo di concludere il contratto, l'art. 2932 c.c. dà la possibilità all'interessato di agire per l'esecuzione in forma specifica, ottenendo una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto non concluso. In questa ipotesi, l'ord. 23/3/2021, n. 8064, spiega che la parte interessata deve rendere le dichiarazioni necessarie per le agevolazioni *“prima della registrazione della sentenza sostitutiva del contratto non concluso, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene”*.

Benché esuli dai temi odierni (trasferimenti inter vivos e a titolo oneroso), si segnala l'ord. 21/1/2021, n. 1270, in cui è ricordato che nell'eventualità di acquisto per usucapione (a titolo originario) le dichiarazioni sono da rilasciare *“prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene, dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo (Cass. n. 2261 de/03/02/2014)”*.

di volontà dell'avente diritto di avvalersene e, peraltro, l'Amministrazione finanziaria deve poter verificare la sussistenza dei presupposti del beneficio provvisoriamente riconosciuto (Cass 2020 nr 7389; Cass. ord. n. 6501 del 16/03/2018; Cass., ord. n. 13850 del 31/05/2017; Cass. sentenza n.21282 del 18 settembre 2013).".

Il contribuente, dunque, è tenuto a dichiarare formalmente taluni fatti e/o impegni, di modo che l'Autorità possa svolgere i dovuti controlli.

L'eventuale maggiore imposta (derivante dalla non spettanza dei benefici), deve essere richiesta mediante apposito provvedimento di rettifica e liquidazione da notificare, a pena di decadenza, entro tre anni dalla registrazione dell'atto, giusta l'art. 76, comma 2, del d.P.R. n. 131/1986.

Nulla quaestio per le dichiarazioni verificabili immediatamente, sin dal momento dell'acquisto. Tuttavia, dal tenore letterale della norma, possono sorgere dubbi su come debba intendersi detto termine



*Il Tempio Maggiore,
il tunnel di acciaio per consentire l'accesso all'interno
dopo la copertura con la sabbia*

triennale in ordine alle manifestazioni di volontà, *i.e.* per quanto concerne i controlli sull'avveramento di eventi futuri. La Suprema Corte si è espressa sul *dies a quo* di tale termine, in relazione al caso del mancato trasferimento della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile entro i diciotto mesi successivi all'acquisto agevolato. Segnatamente, l'ord. 1/4/2021, n. 9090, ribadisce che in tale ipotesi il termine decadenziale di cui all'art. 76 non inizia a decorrere dalla richiesta di registrazione della compravendita, bensì dalla inutile scadenza dei predetti diciotto mesi:

“il mancato trasferimento della propria residenza, da parte dell'acquirente a titolo oneroso di una casa non di lusso, nel Comune ove l'immobile è ubicato, entro diciotto mesi dall'acquisto, comporta la decadenza dai suddetti benefici, decorrendo, in tal caso, a carico dell'amministrazione finanziaria per l'emissione dell'avviso di liquidazione dell'imposta ordinaria e connessa soprattassa, il termine triennale di cui all'art. 76, comma 2, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, non dalla registrazione dell'atto, ma dal momento in cui l'invocato proposito di trasferimento della residenza, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile, e, dunque, al più tardi, dal diciottesimo mese successivo alla registrazione dell'atto (in termini: Cass., Sez. 6[^]-5, 5 febbraio 2014, n. 2527; Cass., Sez. 6[^]-5, 1 dicembre 2017, n. 28860)”²⁸.

Tale differimento discende dal fatto che il recupero della tassazione può essere esercitato solo posteriormente, dopo che insorga il presupposto della

perdita dell'agevolazione²⁹. Ugual *ratio* assiste i casi di mancato riacquisto dell'abitazione da adibire a propria abitazione principale entro l'anno dall'alienazione anticipata (prima del quinquennio), della precedente pri-

⁽²⁸⁾ In sintonia con Cassazione SS.UU. sent. 21/11/2000, n. 1196, ove: *“la dichiarazione del compratore sul proprio intento di abitare la casa può essere ab origine mendace, in presenza di fatti coevi che mostrino l'insussistenza del progetto abitativo o la sua inattuabilità fin dal momento in cui viene enunciato, come quando sia già in atto una diversa scelta sulla destinazione del bene, ma può essere inizialmente veritiera, per divenire poi mendace a seguito del sopraggiungere di fatti (prevedibili o meno all'epoca del contratto) che evidenzino l'abbandono dell'iniziale proposito, quale lo stabile trasferimento dell'abitazione in un altro immobile o la mancata acquisizione del godimento diretto del bene comprato dopo averlo liberato da persone e cose e dopo aver completato gli opportuni lavori, ovvero che evidenzino l'impossibilità di dare esecuzione al proposito medesimo, per evenienze che definitivamente ne elidano i presupposti (ad esempio, la distruzione dell'immobile o la sua inutilizzabilità a fini abitativi), o che ne dilazionino l'attuabilità oltre l'indicato limite di ragionevolezza (ad esempio, la presenza di diritti di godimento di terzi con scadenza non determinata o comunque eccedente da una logica aspettativa di prossimità).*

Il mendacio originario sul progetto abitativo è equiparabile alle altre ipotesi dinanzi considerate, implicando l'immediata insorgenza del potere dell'ufficio di disconoscere i benefici e richiedere l'ulteriore imposta dovuta (con gli accessori).

Tale potere, invece, nel caso di mendacio per evento sopraggiunto, nasce e può essere esercitato solo dall'evento stesso, il cui verificarsi viene così a coincidere con il giorno iniziale della decadenza”.

⁽²⁹⁾ L'enunciazione di tale principio, con riferimento ad altro contesto fattuale, si rinviene anche nell'ord. 25/2/2021, n. 5158.

ma casa³⁰, e di mancato trasferimento dell'abitazione preposseduta acquistata con i benefici "prima casa" entro l'anno successivo all'acquisto agevolato di altro immobile³¹.

Ovviamente, essendo sospesi sino al 31 dicembre 2021 i termini di diciotto mesi per stabilire la residenza e di un anno per procedere al riacquisto di altra prima casa o vendere l'altro immobile già acquisito con agevolazioni³², allo stesso modo sono posticipati i termini di decadenza per l'esercizio dell'azione impositiva.

3.5. Sulle sanzioni per dichiarazioni mendaci

Come detto, i criteri per l'individuazione dell'immobile di lusso sono variati nel corso del tempo.

Ebbene, fermo restando che a ogni transazione debba applicarsi il diritto sostanziale vigente *ratione temporis*, nella menzionata sentenza n. 851/2021, i Giudici di ultima istanza hanno ritenuto che il passaggio dal precedente all'attuale criterio può "spiegare effetti ai fini sanzionatori, in applicazione del prin-

cipio del "favor rei", posto che, proprio in ragione della più favorevole disposizione sopravvenuta, la condotta mendace, che prima integrava una violazione fiscale, non costituisce più il presupposto per l'irrogazione della sanzione» (Cass. n. 2889 del 2017; conf. Cass. n. 13235 del 2016, n. 14964 del 2018, n. 32304 del 2018, n. 2414 del 2019)".

Conforme l'evocata ordinanza n. 12392/2021, che in virtù dei principi di legalità e del *favor rei* di cui all'art. 3 del D.lgs. n. 472/1997, non manca di rilevare la peculiarità di questa "situazione di favore per il contribuente ancor più radicale ed evidente di quella (prevista nel terzo comma dell'articolo 3 d.lvo 472/97) del sopravvenire di un regime sanzionatorio semplicemente più mite. Perché qui non di questo si tratta, ma proprio di riformulazione ex novo della fattispecie legale di non spettanza dell'agevolazione; fondata su un parametro (quello catastale) del tutto differente da quello, precedentemente rinvenibile, fatto oggetto di mendacio". Negli stessi termini l'ord. 12/5/2021 n. 12467.

4. Conclusioni

Esiste una vasta produzione giurisprudenziale da cui desumere valide indicazioni sul regime delle agevolazioni riservate all'acquisto della "prima casa". Inoltre, imbattendosi in simili vicende, è da considerare la durata media dell'intero processo, che si aggira intorno agli otto anni, l'elevato grado di aleatorietà delle liti tributarie e, ultimo ma non di minor importanza, il costo degli eventuali tre gradi di giudizio.

⁽³⁰⁾ Comma 4, della nota II-bis), art. 1 della Tariffa Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/1986. A tal riguardo, Cassazione ord. 9/7/2014 n. 156170. Nell'ord. 13/5/2021, n. 12813, è affermato che il nuovo acquisto è da ritenersi tempestivo, e per ciò tale da impedire la decadenza comminata, qualora la scrittura privata di compravendita sia registrata entro il prescritto termine annuale, non rilevando allo scopo la formalità della trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.

⁽³¹⁾ Comma 4-bis, della nota II-bis), art. 1 della Tariffa Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/1986.

⁽³²⁾ Cfr. *supra*, artt. 24 D.L. n. 23/2020 e 3, comma 11-*quinquies*, D.L. n. 183/2020

Ebbene, sulla scorta di tali osservazioni, sia consentita una breve riflessione di carattere pratico.

In caso di contestazione, ove possibile, la strada del dialogo con l'Amministrazione è da prediligere, e comunque da tentare effettivamente, evitando di sottovalutare gli strumenti deflativi del contenzioso.

Un collaborativo confronto, anche do-

cumentando adeguatamente la sussistenza del requisito o dell'esimente (onere che in ogni caso il contribuente sarebbe tenuto ad assolvere in sede processuale), offre l'opportunità di spiegare meglio le proprie ragioni e, magari, anche di cogliere quali siano gli aspetti da approfondire e/o su cui non è proficuo insistere. •



*Il restauro dei segni dei tagli
nelle facciate e nelle camere interne dei Templi*

III - ANALISI DEL VALORE, METODO APPLICATO ALLA DETERMINAZIONE DEI COSTI STANDARDIZZATI DELLE FERROVIE, STRADE E AUTOSTRADE

CONTRIBUTO PROPOSTO ALL'AUTORITÀ NAZIONALE ANTI CORRUZIONE (ANAC)

a cura di Pier Luigi Maffei

Presidente Onorario dell'ALAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'Analisi del Valore

Membro del Comitato Scientifico del Polis Maker e Docente del Master "Il Polis Maker - Ricerche e Lezioni per la gestione della trasformazione urbana" CISE - Politecnico di Milano

*Membro del Comitato Tecnico-Scientifico di **Tecnoborsa***

Presidente Onorario di Radio Incontro - Pisa - www.incontro.it

Nel periodo in cui a livello di Governo Italiano si sta impostando la riforma del Codice degli Appalti, l'AIAV propone di introdurre l'Analisi del Valore (AV) come metodo adatto ad affrontare una qualsiasi Entità*. L'attività viene svolta da una commissione Pluridisciplinare con più fasi di attività Interdisciplinare. Notevole è il contributo che AV può dare all'ANAC per ottenere attuali costi standardizzati in forma organica e pratica



*Il Tempio Maggiore,
profilo di un colosso
nell'area di stoccaggio*

^(*) Entità: processo, programma, progetto, prodotto, servizio, organizzazione sociale e produttiva e a ogni qualsiasi combinazione.

1. Introduzione

Premesso che:

- il cammino percorso dall'Italia per accedere ai fondi europei del *Recovery Fund* si è concluso il 28 maggio 2021 con un Decreto del Governo che ha costituito la Squadra per la governance dei principi, la semplificazione delle regole e delle procedure che riguardano la gestione e il governo degli uffici che lavoreranno sul Programma;

- a Palazzo Chigi si è insediata una cabina di regia con Ministri o loro delegati, mentre il Ministero dell'Economia si occuperà della comunicazione diretta con Bruxelles e del monitoraggio delle spese; il 21 maggio 2021 sono stati presi alcuni provvedimenti per la Commissione europea quali il decreto "semplificazioni";

mi è parso opportuno sottolineare che i lavori e le opere pubbliche, finanziati con il contributo dell'Unione Europea, trovino nella Programmazione l'origine dell'esigenza di dare i servizi necessari alle comunità, con particolari attenzioni rivolte al Sud che ha oggettive prioritarie necessità.

Da qui l'argomento affrontato per ribadire che un importante contributo possa essere costituito dal richiamare l'attenzione sull'attualità dei Costi standardizzati introdotti nell'ordinamento legislativo italiano dalla Legge Quadro sui Lavori Pubblici n. 109 del 1994, conosciuta come Legge Merloni, prodotti dall'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici (AVLP) nel 2003 e quindi da aggiornare. Ne deriva il motivo per il quale si richiama l'attenzione sul metodo

Analisi del Valore di Lawrence Delos Miles che venga applicato attraverso una commissione pluridisciplinare comprendente un rappresentante di ogni Regione. Si avvia lo studio e la formulazione della Legge Quadro sui Sistemi Ambientali, Territoriali, Paesaggistici e Urbani, approvata la quale si possa archiviare la Legge Urbanistica n. 1152 del 1942.

Si ripercorre pertanto la strada seguita per l'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici in materia di Costi standardizzati, con le richieste caratteristiche, in modo tale che qualora l'Autorità Nazionale Anti Corruzione intendesse attualizzarli possa ricorrere a un metodo già sperimentato e di seguito descritto.

Inoltre, si richiama l'attenzione sul fatto che in qualità di Responsabile Scientifico del CeSAV feci richiesta al Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di costituire una Commissione pluridisciplinare a livello di Governo – adottando come metodo l'analisi del Valore di Miles, di cui alla citazione sottoriportata – per affrontare in un gruppo pluridisciplinare comprendente un Rappresentante per ogni Regione, lo studio e i contenuti della Legge quadro sui Sistemi Ambientali, Territoriali, Paesaggistici e Urbani destinata a mettere in archivio la Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

*The management of the complex entities **Value Analysis** an interdisciplinary method to manage the complex entities in the optics of the sustainable development*

Citazione estratta dal Report del Centre for European Policy Studies (CEPS) – Bruxelles del 2003

...“At Universities climate change related issues are taught in several disciplines. Research is done on renewable energy, bio fuels, and many more issues. By combining chemistry, engineering and other fields of study innovative solutions can be created. The “Value Analysis” approach, which looks at the sustainability of whole ecosystems, is such an approach. Now it is used by the International Organization for Standardization (ISO) resulting in environment and sustainable development standards that take into account the whole value chain”...

2. Applicazioni AV del settore delle Opere Pubbliche

L'Associazione Italiana per la Gestione del Valore e l'Analisi del Valore in più occasioni si è rivolta al Presidente del Consiglio e al Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile affinché la Commissione per la revisione del Codice degli Appalti, integrata con un esperto AV, in attesa di una Legge quadro sui Sistemi Ambientali, Territoriali, Paesaggistici e Urbani, recuperi quanto è previsto dalla Legge n. 109 del 1994 per dare una positiva risposta alla citazione sopra riportata, dove viene evidenziata l'importanza del metodo AV per la salvaguardia dell'ambiente, la sostenibilità dello sviluppo e per valutare le situazioni italiane ove, a causa dei comportamenti umani si

ravvisano gravi situazioni di un equilibrio compromesso anche a causa di un eccessivo e non sempre giustificato uso di grandi appezzamenti di suolo. Si tratta di tornare a prevedere, come ha fatto la Regione Veneto, unica Regione Italiana, l'Analisi del Valore nella programmazione e progettazione dei lavori e delle opere pubbliche. Oltretutto i Professionisti che adottano verifiche interne o esterne dei loro elaborati con l'Analisi del Valore, rischiano molto meno di incorrere in errori o nel mancato rispetto di quanto richiesto nel DpP. La Legge prevede che in tali casi debbano pagare i Professionisti. Oltretutto se si prevedono le verifiche *in itinere*, le Compagnie di Assicurazione praticheranno una polizza più favorevole, specialmente se esse avvengono sugli elaborati definitivi prima di affrontare la redazione di quelli esecutivi. Un vantaggio per i Progettisti che deriva dal fatto che occhi esterni vedono più facilmente se qualcosa è sfuggito agli estensori del progetto. Con l'Analisi del Valore, l'approccio interdisciplinare dà una garanzia in più del rispetto delle condizioni richieste da Leggi e Norme cogenti.

Così come un errore è stato togliere l'AV nel passaggio dal Progetto esecutivo al Progetto Operativo, cantierabile, anche perché era stata prevista, come accade negli Stati Uniti d'America, una clausola incentivante per l'Impresa vincitrice della gara d'appalto.

La Commissione giudicatrice sarà garante con l'intervento del RUP del miglioramento funzionale o della maggiore sicurezza per i lavoratori o per il minor Costo di produzione e quindi del Costo

globale. Il 50% dell'importo fatto risparmiare al pubblico va all'Impresa proponente i cambiamenti approvati dal RUP. Il Programma dei lavori e delle opere relativo al *Recovery Fund* può prevedere parchi, zone verdi, più o meno attrezzate, spazi per la cultura nella sua vasta e variegata realtà. Formulato ai vari livelli: Governo, Regione, Provincia, Comunità Montana e Comune, il Programma per la pratica attuazione ritengo debba trovare la sua colloca-

zione nel Processo articolato in quattro fasi: Programmazione, Progettazione, Realizzazione e Gestione.

Uno dei principali problemi che l'Italia deve affrontare senza perdere altro tempo, è mettere in atto una serie di iniziative che consentano di far crescere la cultura della Programmazione ai vari livelli, cominciando a parlarne già dalla scuola di ogni ordine e grado.

Sono troppi i casi nei quali interventi di grande rilevanza hanno avuto inizio



*Il Tempio Maggiore,
riposizionamento di uno dei volti di Ramses II*

con la richiesta da parte di un Ente Pubblico di un Progetto, ad uno o più Professionisti ivi compresi Gruppi o Studi Professionali, mentre per Legge l'incarico di Progettazione deve essere dato dopo l'approvazione del Consiglio dell'Ente Committente e la firma del Presidente o del Sindaco.

Questo in ogni caso anche se l'Ente ha intenzione di affrontare la Progettazione tramite il Bando di un Concorso a uno o a due livelli.

A conclusione della Programmazione, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), figura professionale giustamente introdotta dalla Legge quadro sui Lavori Pubblici n. 109 del 1994, redige il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (DpP).

In UNI, Ente Italiano di Normazione, è attiva una Commissione coordinata dal Dott. Ing. Marco Cibien richiesta da AIAV e dal *Polis Maker* LAG del CISE (Consorzio del Politecnico di Milano), la cui denominazione deriva da *Construction Innovation Sustainable Engineering* del quale Responsabile Scientifico è il Prof. Arch. Angelo Caruso di Spaccaforo.

3. Formazione del gruppo di lavoro per la definizione e la determinazione dei Costi standardizzati di una qualsiasi Entità

L'Autorità per la Vigilanza sui lavori pubblici, con Presidente il Dott. Giuseppe Garri, nel 1996 costituì un Gruppo pluridisciplinare per i Costi standardizzati introdotti dall'art.4 della

Legge Lavori Pubblici n. 109 del 1994. Esso fu costituito dai componenti, l'Osservatorio e quattro professori ordinari universitari:

- Prof. Arch. Romano Del Nord, Ordinario di "Tecnologia dell'Architettura" all'Università di Firenze - Prorettore;
- Prof. Ing. Pier Luigi Maffei, Ordinario di "Architettura tecnica" all'Università di Pisa;
- Prof. Alessandro Petretto, Ordinario di "Economia Pubblica" all'Università di Firenze;
- Prof. Ing. Riccardo Roscelli, Ordinario di "Estimo ed esercizio professionale" al Politecnico di Torino, Vice Rettore e dal Dott. Ing. Filippo Rasso, Direttore Generale del Servizio Ispettivo dell'Autorità. Essi si avvalsero dell'apporto di ricercatori universitari e la determinazione dei fattori esogeni e lo studio delle variabili di differenziazione dei costi di produzione: Dott. Alessandro Fontana, Dott. Francesca Petrina, Arch. Francesca Giofrè, Arch. Chiara Tonelli, Ing. Raffaele Boccacini e Arch. Luisa Ingaramo.

Dopo la fase iniziale interdisciplinare sui metodi e strumenti per la definizione e la determinazione dei Costi standardizzati delle opere pubbliche in rapporto ai tipi di lavoro e alle specifiche aree territoriali e convenute tra le parti alcune disposizioni metodologiche al fine di procedere su alcune categorie di opere e sui relativi tipi di lavoro, stabilimmo su quali categorie di opere si sarebbe operato.

Tenendo in considerazione gli aspetti metodologici, adattati ovviamente alla categoria di opera affrontata, fu deciso

di contattare delle realtà per avere le necessarie informazioni relativamente alle categorie di opere e ai tipi lavoro. Impegno non indifferente perchè occorre trovare il modo di definire e descrivere le varie Entità per uniformare il modo di determinarne i Costi standardizzati.

Il motivo per il quale fui chiamato ad affrontare questa attività era derivato da una situazione molto particolare: uno dei Consiglieri dell'Autorità, il Dott. Ing. Alessandro Coletta, recentemente deceduto, mi chiamò a Roma in presenza dell'Ing. Filippo Russo per dirmi che era appena stato negli Stati Uniti d'America dove aveva avuto modo di conoscere chi praticava il metodo Analisi del Valore di Lawrence Delos Miles che l'aveva ideato durante la Seconda Guerra Mondiale (1939-1945) e più precisamente nel 1943, operando per la *General Electric Company*. Come accade in diverse occasioni, fu un fatto particolare che lo portò a inventare quella che chiamò Ingegneria del Valore, basata sull'Analisi funzionale. Nell'avvicinarsi della fine della scorta di un componente elettrico, Miles cercò e trovò come poter ottenere la stessa funzione con altro materiale. A Seconda Guerra Mondiale ultimata, nel 1946, trovandosi a lavorare su Entità diverse ritenne necessario lavorare in un gruppo di Professionisti di diversa disciplina e quindi da Ingegneria del Valore passò a definire il suo metodo Analisi del Valore. La scelta ricadde su chi scrive in quanto l'Ing. Alessandro Coletta seppe che io tenevo all'Università di Pisa in Facoltà di Ingegneria un Insegnamento,

Architettura Tecnica e Tipologie Edilizie per gli Studenti di Ingegneria Edile, facendo lezioni e tenendo l'attività di esercitazione e laboratorio con l'Analisi del Valore.

Durante gli incontri del Gruppo di lavoro feci presente che l'attività avrebbe dovuto essere interdisciplinare e prospettai una Guida Applicativa.

Il Programma dei lavori e delle opere relativo al Recovery Fund può prevedere parchi, zone verdi, spazi per la cultura nella sua vasta e variegata realtà

Al sottoscritto fu dato il compito di occuparsi delle opere a rete, coprendenti quindi: Ferrovie, Strade e Autostrade. Nella relativa trattazione ogni Entità, considerata come un insieme finito costituito da n Ambiti Spaziali Omogenei (ASO), ai quali corrispondevano m Ambiti Funzionali Omogenei (AFO). I Costi Standardizzati per tipo di lavoro furono introdotti nell'Ordinamento Legislativo Italiano con la Legge 11 febbraio 1994, n. 109 (conosciuta come Legge Merloni dal cognome del Ministro dei Lavori Pubblici), una Legge finalizzata a mettere ordine nel settore, nel prevedere nuove Figure Professionali in base ai compiti loro attribuiti, a conferire Qualità (e Valore), alle opere pubbliche, a decidere il tipo di gara per l'assegnazione degli incarichi a Programmatori, Progettisti, Direttori dei Lavori, Collaudatori e Manutentori

delle opere. Caratteristiche richieste: uniformare a criteri di efficienza e di efficacia, secondo procedure improntate a trasparenza, correttezza nelle attività, tempestività (avrei aggiunto “e sicurezza dei lavoratori in cantiere”). L’apporto plurimo in sede di Programmazione e Progettazione delle opere, realmente interdisciplinare [art.17, comma 8, secondo periodo, L. 109], si rende

di fatto obbligatorio nel caso di opere complesse da realizzarsi in ambiti ambientali e territoriali che comportano particolari attenzioni, da ricercarsi nei criteri per la salvaguardia dell’ambiente e nella sostenibilità dello sviluppo, attraverso quanto previsto nella Direttiva Europea nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui alla Direttiva Europea n. 2010/75/UE, recepita nella



*Ultima fase di rimontaggio
di una delle statue di Ramses II*

Legge della Regione Toscana n. 10 del 2010 che aggiorna quella del 5 marzo 2016 in materia di SIA E VIA. In due Tesi di Laurea in Ingegneria Edile delle quali sono stato Relatore, ricorrendo all'Analisi del Valore gli n Indicatori Ambientali sono stati ricondotti all'interno del Parametro di Valore (Pv) e quindi dell'Indice di Valore (Iv).

Il Costo globale che verrà a far parte del Documento preliminare all'avvio della Progettazione (DpP), è un dato che l'Ente acquisisce per avere l'ordine di grandezza dell'importo che dovrà sostenere e costituisce l'importo di denaro che graverà sull'Ente stesso per le varie voci in esso previste.

Il Costo globale (Cg), dell'Entità considerata è dato dalla somma del Costo di produzione, del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione o del periodo di tempo ipotizzato, e del Costo finale, detratto l'eventuale Valore residuo. Questi ultimi due termini vanno attualizzati all'inizio dell'esercizio dell'Entità considerata. Dalla gara potrebbe derivare una soluzione che, rispondendo a tutti gli elementi inseriti nel DpP, potrà essere anche inferiore a quanto ipotizzato dal gAV. Sarà difficile che questo accada, ma l'Impresa vincitrice della gara potrebbe avere qualche idea che la Legge 109/1994 prevedeva richiamando l'attenzione delle Imprese sulla clausola incentivata.

Esso, comprendendo tutte le voci, mette di fronte a dati che l'Amministrazione Pubblica dovrà reperire e dei quali dovrà tenere conto. Assumendo come riferimento il Parametro del Va-

lore (Pv), dato dal rapporto tra l'Utilità (U), stimata in denaro come minimo prezzo che il gAV decide con il RUP di poter pagare per ottenere l'Entità considerata, stando in un dato luogo e in determinate condizioni ambientali, e il Costo globale (Cg), dal Pv si ricava l'Indice di Valore dividendo tutti i Pv per quello numericamente più grande.

Non si tratta di stimare un'Opera pubblica da realizzare o realizzata ma di avere un metodo e un bagaglio di nozioni

Occorre per questo che si promuovano osservatori per giungere a banche dati tali da consentire valutazioni su basi statistiche in rapporto alle tipologie, ai luoghi, ai materiali, ecc., prendendo a riferimento il metro quadrato di superficie per le diverse aree funzionali. Partendo dal presupposto che anche in Italia venga resa obbligatoria la fase di Programmazione che obblighi a non poter più dare incarichi diretti di Progettazione, l'Analisi del Valore offre proprio nella Programmazione i suoi più utili risultati considerando in particolare le varie fasi di attività interdisciplinare che porta i vari componenti a dare il meglio delle loro capacità e a tener conto, quindi, di tutti gli aspetti dell'Entità che viene presa in considerazione con una visione olistica.

La Legge sui Lavori Pubblici prevede la responsabilità dei progettisti e il pagamento in proprio degli oneri derivanti

da errori di progettazione, il ricorso all'Analisi del Valore diventa un mezzo per abbattere i rischi e di conseguenza per ottenere dalle Compagnie di Assicurazione polizze più vantaggiose. Questa prassi, quasi si trattasse di un "collaudo in corso d'opera" del progetto, consente di ridurre occasioni di penalità e di contenzioso e di conseguenza di abbattere gli oneri finanziari. Tutte condizioni che portano quindi ad un progetto "cantierabile", così come previsto per le opere che seguono lo *standard* europeo.

**Il costo finale
è il costo per la dismissione
per il ripristino funzionale
o il cambio di destinazione
d'uso al termine
della vita utile ipotizzata**

Nello stimare il Cg, che tiene conto anche della Gestione, entrano in gioco anche la manutenzione programmata e il Fascicolo del Fabbriato, che in Italia non è ancora reso obbligatorio per legge. Più in generale lo definiamo Fascicolo dell'Entità.

Costo di Produzione è la somma dei Costi che concorrono alla realizzazione dell'Entità (somma del capitale d'investimento) che derivano dalle spese di promozione e tecniche (progettazione, realizzazione, collaudo).

Costo di Gestione nel periodo prefissato o nella vita utile ipotizzata.

In fase di Programmazione per ottenere i dati che consentano di poter inserire nel Documento preliminare all'avvio

della Progettazione (DpP), il Costo globale occorre che il gAV prenda contatti con Entità analoghe a quella di cui si tratta e di recente pubblicazione. Dagli incontri che verranno stabiliti con coloro che sono stati gli artefici della realtà visitata, si trarranno tutti i dati riferiti alla Gestione.

Quindi, la conoscenza degli aspetti di gestione nella vita utile ipotizzata sono tratti da Entità analoghe, recentemente realizzate.

Costo finale è il costo per la dismissione, per il ripristino funzionale o il cambio di destinazione d'uso al termine della vita utile ipotizzata, tenendo conto che anziché un addendo si potrà avere un sottraendo, qualora il valore residuo risulti superiore al costo da sostenere. La vita utile ipotizzata è il periodo di tempo per il quale si richiede che l'opera mantenga l'efficacia, risulti in piena efficienza, specificando a quale costo di manutenzione e di esercizio ciò possa essere consentito.

Il Valore residuo, se viene stimato positivo, verrà detratto dalla somma documentata in precedenza.

$$C_g = C_p + \sum C_{ge} \times n \times f + C_f \times n \times f - V_r \times n \times f$$

Cg = Costo globale

Cp = Costo di produzione

Cge = Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione

Cf = Costo finale attualizzato al momento dell'entrata in esercizio o in uso dell'Entità presa in considerazione

Vr = Valore residuo ovviamente attualizzato al momento dell'entrata in esercizio o in uso dell'Entità presa in considerazione

n = numero di anni della vita utile ipotizzata a partire dall'utilizzo

f = fattore di attualizzazione del valore residuo

$f = (1 + T) / (1 + t)$ T = tasso medio dei costi differiti

t = tasso di remunerazione del capitale.

$$C_p = C_g - \sum C_{ge} \times n \times f - C_f \times n \times f + V_r \times n \times f$$

Questo è il Costo da mettere nelle buste delle Gare d'appalto al fine di tener conto del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione.

P_v = Utilità (U): Costo globale (C_g)

Indice di Valore (I_v) i P_v sono divisi per quello di maggior valore numerico e quindi si hanno I_v compresi tra 0 (zero) e 1 (uno).

Questa procedura, che crea il presupposto per la trasparenza del rapporto tra committenza e gruppo progettuale, necessita di tempi di programmazione e progettazione adeguati, più lunghi di quelli attualmente concessi, ma questo modo di procedere non comporta di allungare il tempo complessivo che corre dall'ideazione dell'opera



Il Tempio Maggiore, assemblaggio della grande centina per la cupola che sosterrà la collina artificiale

al termine della sua realizzazione. Ridistribuendo i periodi parziali di ciascuna fase dell'intero processo di realizzazione si creano, infatti, i presupposti per contenere i tempi della fase realizzativa vera e propria, quella del cantiere.

Queste precisazioni la Legge 109/94 prevedeva che avvenissero con il contributo di esperienza dell'Impresa che si era aggiudicata la gara passando dal Progetto esecutivo al Progetto Operativo, cantierabile.

Oggi si richiede una Legge quadro sui Sistemi Ambientali, Territoriali, Paesaggistici e Urbani, che rispetti tutte le Direttive Europee.

Tale Legge dovrebbe trovare in premessa un articolo dal titolo: Terminologia e Definizioni, in modo da parlare in tutto il territorio nazionale lo stesso linguaggio, senza ambiguità e indirizzata a dar luogo a interpretazioni. Tra parentesi, è il momento che i cantieri siano frequentati e animati da Tecnici e non da Avvocati.

Si tratta di un lavoro che propone inoltre il ricorso all'Analisi del Valore come metodo valido nelle gare d'appalto di lavori pubblici affrontate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come richiesto dalla Direttiva Europea. Esso, infatti, è dotato di un Indice di Valore, parametro numerico adimensionale omnicomprensivo, in grado di consentire alle Commissioni pluridisciplinari chiamate a dare un giudizio, di esprimere una graduatoria e poter, quindi, riconoscere l'impresa vincitrice della gara che si vede aggiudicata i lavori.

Vedremo che l'Indice di Valore è dato dal rapporto tra l'Utilità (U), dell'Entità presa in considerazione e il relativo Costo globale, somma del Costo di produzione, del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione e del Costo finale, detratto l'eventuale Valore residuo.

Certo è che con l'aggiudicazione dei lavori in base all'offerta economicamente più vantaggiosa decadono tante occasioni con esiti negativi sul piano della continuità dei lavori, per interruzioni derivanti da mancato adeguato finanziamento e si creano occasioni per avere garanzie di sicurezza nell'attività dei lavoratori. Vedremo nei in seguito che quello della definizione e della determinazione dei Costi standardizzati è un argomento complesso in quanto la stima doveva essere il più possibile oggettiva ed eseguita nell'occasione in cui l'Autorità avesse ritenuto di dover intervenire per dare il suo giudizio. Ciò al fine di garantire che il denaro pubblico fosse utilizzato correttamente e nell'importo preventivato in fase di Programmazione nella vita utile ipotizzata per l'Entità presa in considerazione, in relazione al tipo di lavoro¹.

Ne deriva la necessità di ricorrere a scelte tipologiche, a tecniche costruttive, a componenti e materiali durevoli, tali cioè da poter ipotizzare la durata del bene in esame (Vita utile ipotizzata - Vui) e un eventuale nuovo uso al termine della stessa, sempreché richiesto

⁽¹⁾ Tipi di lavoro per le infrastrutture e le opere civili: manutenzione, restauro, ristrutturazione e nuova realizzazione.

nel DpP, tramite interventi più o meno onerosi. Il DpP potrebbe prevedere la demolizione dell'opera al termine della Vui e, pertanto, anche le scelte tecniche e tecnologiche dovranno essere in funzione di tale decisione.

È logico, quindi, ma non ovvio per la cultura di oggi, affermare che tutte le scelte dovranno essere rapportate alla durata ipotizzata per l'opera, così come accade in campo meccanico allorché si decidono materiali, pezzi e componenti da utilizzare proprio in rapporto alla durata che si vuole garantire all'entità in produzione.

L'attenzione che verrà posta da un gruppo progettuale sempre più caratterizzato dalla presenza di esperti delle varie discipline interessate, comporterà quindi la riduzione del rischio derivante da non conformità, che in troppe occasioni si presentano percentualmente rilevanti ed economicamente incidenti. Essi possono dipendere da carenze funzionali, tecniche e tecnologiche, ma anche da veri e propri errori di progettazione, che innescano fenomeni patologici di varia natura, a cominciare da difetti tipici di incompatibilità ed integrabilità.

Per redigere il DpP, l'articolo 7, comma 5 della 109 prevede che il RUP possa avvalersi di apporti esterni alla Pubblica Amministrazione. L'apporto di questi esperti potrebbe tradursi nell'introduzione dell'Analisi del Valore come sistema di supporto alle decisioni (*Decision Support System*). Tale approccio olistico, finalizzato a completare le esigenze in parte già espresse, i requisiti e le prestazioni attese, mettendo le

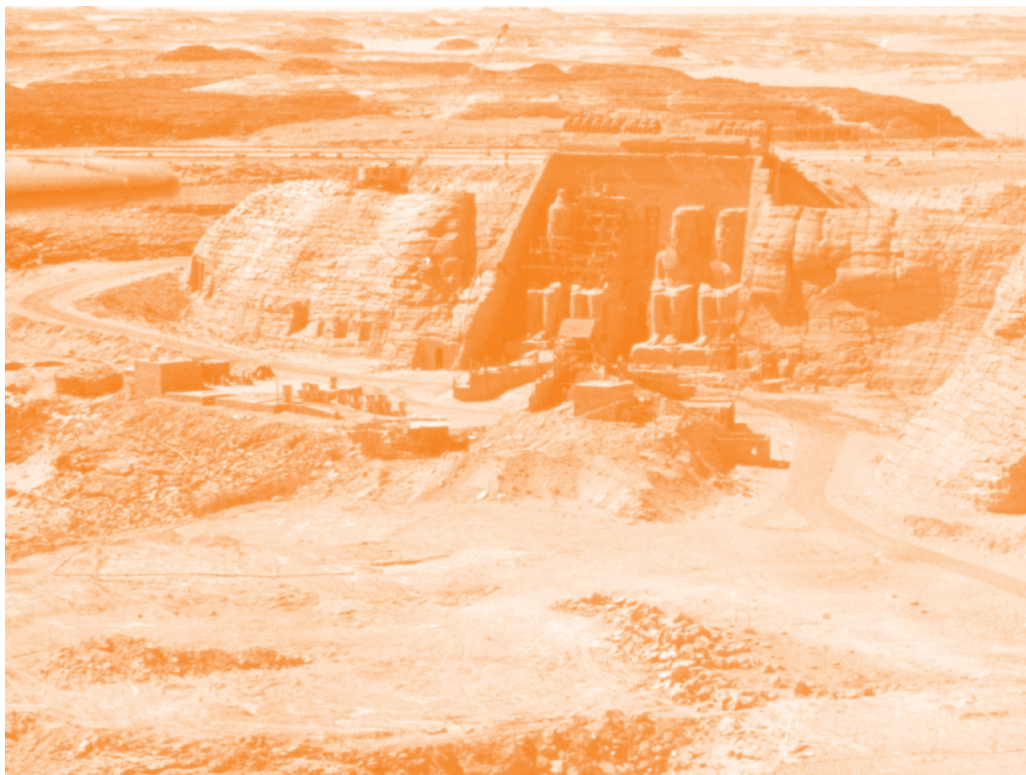
attenzioni sulle funzioni, costituirebbe un ulteriore contributo per raggiungere l'obiettivo dell'efficacia e dell'efficienza nel delicato settore dei lavori pubblici. È provato del resto che i risultati prodotti da un'attività interdisciplinare svolta da esterni al gruppo progettuale sono di gran lunga superiori a quelli che potrebbero derivare dalla somma di singoli, pur validi, apporti.

Questo è il Costo da mettere nelle buste delle Gare d'appalto per tener conto del Costo di gestione nella vita utile ipotizzata in fase di Programmazione

L'attività di progettazione, non mortificata in ristretti spazi temporali ed economici, vedrà i progettisti impegnati a corrispondere con il progetto alle aspettative del committente/utilizzatore finale in termini di utilità in rapporto alle risorse a disposizione, così come precisato nel DpP, contrapponendo a una soluzione di prima ipotesi altre in alternativa espresse nella fase creativa del gruppo. A tal proposito, il legislatore ha introdotto nei lavori pubblici il ricorso non obbligatorio all'Analisi del Valore per confrontare le soluzioni in fase di progettazione [art.15, comma 11, del Regolamento], consigliando quindi di assumere come paragone per la valutazione della soluzione proposta e di quelle alternative gli indici di valore. In sintesi, l'aver introdotto la possibilità

di utilizzare il metodo AV nel momento progettuale è già molto importante, quello però che attualmente è assente nel Regolamento, e che sarebbe assai significativo e importante avere, è l'obbligatorietà per i lavori complessi, che gruppi esterni a quello progettuale di Analisti del Valore possano compiere le verifiche *in itinere* degli elaborati preliminari e definitivi e con il RUP la

validazione degli elaborati esecutivi. In ogni caso, è ben delineato l'indirizzo per cui l'attività progettuale e quella realizzativa di lavori e opere pubbliche debbano essere il frutto di una gestione integrata, condotta collegialmente dalle varie figure previste dalla 109 sotto la sapiente regia del Responsabile Unico del Procedimento. Nell'alternanza dei momenti di attività individuale e col-

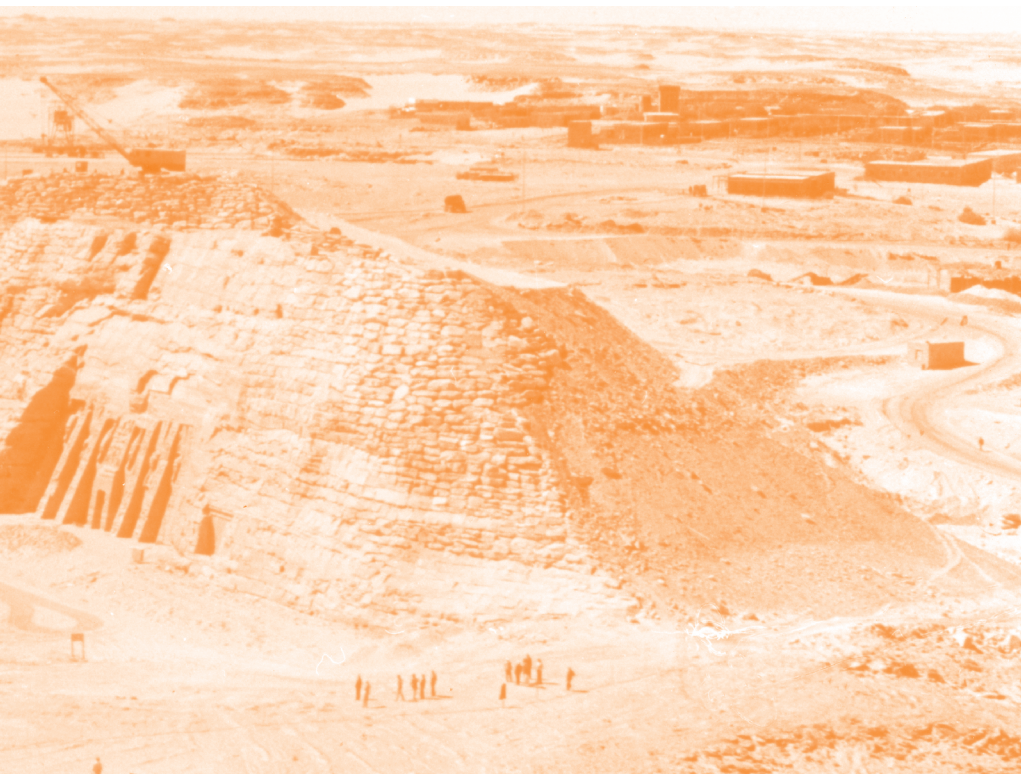


Dopo la ricostruzione dei Templi la natura, con le tempeste di sabbia, ha contribuito al ripristino del paesaggio desertico

legiale, l'attività progettuale di gruppo dovrà quindi responsabilmente corrispondere ai dati di ingresso riportati nel DpP, frutto di una attività di gruppo che consente di mettere in gioco, insieme a tutti gli altri aspetti, quelli attinenti la gestione del bene, portando anche la manutenzione e la sicurezza all'interno del progetto stesso. È ciò che accade in ambito meccanico allorché si

parla di *simultaneous engineering* o di *concurrent engineering*.

Analogamente, dovranno essere ridistribuite le risorse economiche e le retribuzioni previste per le figure professionali interessate al processo, non già ampliandone l'entità totale, così come statisticamente rilevabile da opere simili a quella in esame, ma riducendo il costo globale dell'opera, sul quale incidono



ovviamente anche i tempi di costruzione e le condizioni in cui i lavoratori del cantiere si trovano a operare.

L'apporto plurimo in sede di programmazione e progettazione delle opere, realmente interdisciplinare [art.17, comma 8, secondo periodo, L. 109], si rende di fatto obbligatorio nel caso di opere complesse da realizzarsi in ambiti territoriali e ambientali che comportano particolari attenzioni, richiedendosi analisi e valutazioni integrate che dovranno trovare nel progetto globale la confluenza di tutti gli aspetti, in equilibrio.

Con l'Analisi del Valore l'ottica d'investimento viene quindi a fare i conti con l'Utilità (U), delle soluzioni proposte e i relativi Costi globali (Cg), che esse comportano, portando a riferimento l'erogazione dei servizi che l'opera in esame dovrà dare costantemente con efficienza ed efficacia.

4. Definizioni e simboli per la comprensione del metodo adottato per i Costi standardizzati

Ai fini di una completa comprensione dello studio ad oggi effettuato, si richiamano di seguito definizioni, simboli e formule adottate nella determinazione dei costi standardizzati (fig. 1).

Categoria di opera: opera con la sua destinazione d'uso: museo, diga, scuola, strada, ecc. (art.2, comma 1, lettera c del Regolamento generale).

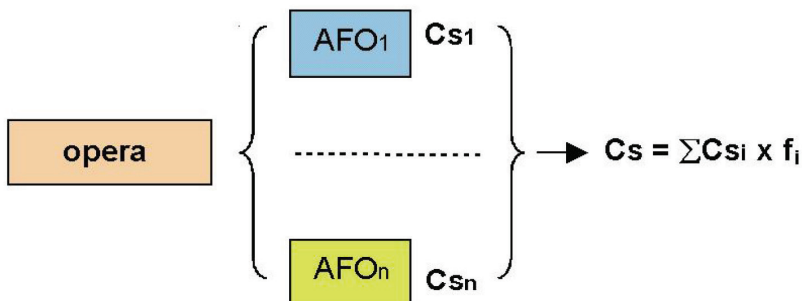
Tipo di lavoro: attività prevista per la realizzazione dell'opera programmata: nuova costruzione, demolizione, recupero, ristrutturazione, restauro, manutenzione, completamento, ampliamento, altro.

Tipo di intervento: prodotto di un tipo di lavoro relativo a una categoria di opera.

Cs Costo standardizzato di un'opera pubblica o di un intervento pubblico,

FIGURA 1

METODO GENERALE NELL'ANALISI E NELLA DETERMINAZIONE DEI CS DI UN'OPERA PUBBLICA



costo che si realizza in condizioni di ordinarietà in determinate situazioni di tempo, di luogo, di caratteristiche e circostanze per dare una risposta esigenziale uniforme sul territorio nazionale. In tal senso, può essere assunto come costo di riferimento per l'attività di vigilanza ma, in fase di programmazione, anche come costo preventivato a monte del progetto, in rapporto ai servizi che l'opera o l'intervento è chiamato a rendere in una determinata realtà ad un determinato numero di individui, fino a diventare il tetto economico da dare come input ai progettisti nel Documento preliminare all'avvio della progettazione (DpP).

Si distinguono inoltre:

Cs_b Costo standardizzato base di un'opera pubblica *standard*, in rapporto alla categoria dell'opera e al tipo di lavoro oltre che degli elementi caratteristici endogeni relativi all'opera stessa.

Cs_s Costo standardizzato specifico di un'opera pubblica, ricavabile dal Cs_b tramite fattori correttivi esogeni che tengono conto della specifica area territoriale relativa all'intervento preso in considerazione. I fattori correttivi esogeni vengono elaborati sulla base di banche dati esterne e, in parte, sulla base dei dati raccolti tramite scheda. Il grado di approssimazione di tali fattori dipende dal numero dei casi analizzati.

Cs_i Costo standardizzato della singola AFOi (vedi ultra).

C_i Costo riscontrato a consuntivo (prezzo).

f_{(1-4)i} fattore di correzione relativo all'AFO i-esimo.

f_{1i} fattore di localizzazione, dipende dalle caratteristiche della localizzazione dell'intervento. Viene elaborato a par-

tire dalla localizzazione amministrativa sulla base di dati relativi al costo della manodopera, di materiali e noli sulla base delle elaborazioni degli istituti a ciò preposti.

Con l'Analisi del Valore bisogna fare i conti con l'Utilità (U) delle soluzioni proposte e i relativi Costi globali (Cg)

f_{2i} fattore relativo alle caratteristiche del sito, sulla base della natura del terreno e dell'accessibilità del cantiere l'opera presenta specifiche caratteristiche (tipicamente fondazioni e accorgimenti antisismici, nonché casi particolari di difficoltà di allestimento del cantiere), che ne condizionano il costo di realizzazione. Il fattore è calcolato mediante una funzione che normalizza l'incidenza di costo prodotta da tali caratteristiche su un campione omogeneo di interventi e li trasforma in coefficienti correttivi.

f_{3i} fattore relativo alle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e funzionali dell'intervento, ciascun intervento viene analizzato per tipologia, caratteristiche tecnologiche e composizione in AFO. Ciascuno di questi aspetti viene periodicamente analizzato statisticamente sul campione rilevato e vengono determinati tre sotto-fattori normalizzati che vengono poi combinati mediante una funzione aritmetica che pondera l'influenza di ciascuno di essi in ragione della specificità del singolo intervento i-esimo.

f_{4i} fattore che tiene conto delle economie di scala, le dimensioni dell'intervento dal punto di vista fisico (quantità caratteristica dimensionale) ed economico-finanziario (importo dei lavori), condizionano il costo di realizzazione dell'intervento. Il fattore viene inizialmente calcolato sulla base di analisi svolte dai soggetti istituzionalmente preposti e successivamente in modo periodico sul campione statistico rilevato.

AFO_i Ambito Funzionale Omogeneo i-esimo, sottoinsieme dell'opera omogeneo per funzioni rese e che caratterizza il modo con cui l'opera risponde ai bisogni della collettività.

ASO Ambiti Spaziali Omogenei, sottoinsieme fisico omogeneo nel quale si svolgono le funzioni principali e complementari assicurate dall'opera (carreggiata stradale, area di degenza ospedaliera, ecc.).

Q_f Quantità o entità caratteristica di fruizione, dimensione dell'intervento in termini di quantità funzionale (n° utenti, transiti veicolari, ecc.).

Q_d Quantità fisico-dimensionale, superficie, lunghezza di tratto stradale, ecc. Il RUP, al termine della fase di Programmazione, completa il Documento preliminare all'avvio della Progettazione (DpP) e la Progettazione, la Realizzazione e la Gestione dell'opera nella vita utile programmata dal Consiglio e dal gAV e le significative novità introdotte, come la redazione del documento preliminare all'avvio della progettazione (DpP), la redazione dei bandi di gara, le procedure di *Project Financing*, la validazione del progetto, l'introduzione delle varianti migliorative che l'impre-

sa appaltatrice può documentare con metodi scientifici e rigorosi (analisi del valore - AV), contribuiscono a elevare la complessità dei sistemi² in gioco oltre quella soglia entro la quale le singole competenze disciplinari sono in grado di ben operare.

Si richiede che essa torni a essere presente anche nei Codici degli Appalti e dei Contratti e, in particolare, nell'auspicata nuova Legge Quadro sui Sistemi Ambientali, Territoriali, Paesaggistici, Urbani, Edili, Architettonici, sperando che venga quanto prima scritta, discussa e approvata dal Parlamento Italiano, per mettere in archivio la Legge Urbanistica n. 1150 del 1942. La giustificazione di questa previsione trova riscontro in documenti di rilevanza mondiale trattati in precedenza (UNI e ISO).

Da tenere presente che l'Analisi del Valore era stata prevista nella Legge n. 109 del 1994, detta Legge Merloni, nel Regolamento di attuazione e nel Capitolato generale d'appalto, con ottimi risultati.

AV è stata sviluppata negli anni '80 e '90 nel settore delle costruzioni civili e portata sul piano dell'analisi delle funzioni, per un miglioramento delle stesse, e dell'abbattimento dei costi, in rapporto alla qualità delle funzioni e alla disponibilità delle risorse economiche per produrre l'opera presa in conside-

⁽²⁾ Sistema complesso: entità che ad ogni sollecitazione, piccola o grande può non corrispondere con una reazione localizzata e ben definita ma, anzi, può mettere in gioco una serie di reazioni governate da leggi proprie e che dovremo conoscere a fondo per ben operare.

razione e per gestirla nel ciclo di vita per essa ipotizzato. Si raggiungono così facendo gli obiettivi della qualità intesa come soddisfacimento delle esigenze espresse ed implicite del committente e dell'utilizzatore dell'opera. Nel settore dei

lavori pubblici AV è suggerita dal nuovo ordinamento (DPR 554/99 art.15 comma 11), nella progettazione di interventi complessi nonché nella valutazione delle varianti migliorative dell'opera di cui al Capitolato Generale dei LL.PP.



*Dopo il restauro,
i segni dei tagli nelle facciate sono tutt'oggi impossibili da riconoscere*

L'Analisi del Valore ha suggerito un approccio funzionale ai fini di dare uniformità di impostazione e di prassi operativa nella definizione di tutte le opere e nella determinazione dei relativi costi standardizzati tramite il rapporto tra la soddisfazione delle esigenze e le risorse necessarie per raggiungere tale scopo. Ad ogni categoria di opera, infatti, corrispondono caratteristiche che la configurano e che la rendono adeguata o meno a rendere un servizio uniforme in ogni ambito territoriale del Paese. Si è proceduto, pertanto, assumendo gli *standard* di legge nel caso in cui vi siano norme cogenti, peraltro da sottoporre a verifica rispetto alle nuove situazioni e ai differenti contesti, e ricorrendo per i casi non normati ad elementi derivanti da un sufficientemente significativo numero di casi da analizzare. Dagli *standard* dimensionali derivanti dalla risposta funzionale si può quindi giungere alla determinazione dei costi standardizzati di riferimento, valori medi statistici compresi entro intervalli sempre più ristretti al crescere del campione analizzato.

Nello studio effettuato si è ipotizzato che la verifica di congruità economica di un intervento debba riguardare, dunque, anche gli aspetti funzionali per evidenziare se sono state date risposte congrue in termini di funzioni primarie principali (eventualmente anche in termini di funzioni primarie complementari, purché corrispondenti a una corretta valutazione economica, tale da motivare le quantità fisiche maggiori rispetto a *standard* di legge o a *standard* di riferimento, per

il raggiungimento dell'obiettivo prefissato), con possibilità di entrare nel merito della corrispondenza tra fabbisogno rilevato e intervento programmato, ai fini di assicurare un servizio uniforme su tutto il territorio nazionale.

L'Analisi del Valore era stata prevista nella Legge n. 109 del 1994 detta Legge Merloni con ottimi risultati

Il metodo e il modello operativo prodotti consentono:

- la determinazione del Costo standardizzato base dell'opera pubblica *standard* con la sua categoria e in relazione al tipo di lavoro che la produce o al quale viene assoggettata;
- la determinazione del Costo standardizzato dell'opera pubblica presa in esame, una volta che siano stati introdotti i fattori correttivi relativi alla specifica area territoriale.

Più precisamente consentono di ottenere:

- il Costo standardizzato dell'opera pubblica *standard* base- Csb - in rapporto alla sua categoria e al tipo di lavoro (tipo di lavoro che la produce in caso di programmazione di nuovo intervento o al quale viene assoggettata in caso di intervento sull'esistente), oltre che degli elementi caratteristici endogeni relativi all'opera stessa;
- il Costo standardizzato della specifica opera pubblica specifico - Css - ricavabile dal Csb tramite fattori cor-

rettivi esogeni che tengono conto della specifica area territoriale relativa all'intervento preso in considerazione. I fattori correttivi esogeni vengono elaborati sulla base di banche dati esterne e, in parte, sulla base dei dati raccolti tramite scheda. Il grado di approssimazione di tali fattori dipende dal numero dei casi analizzati.

Per ottenere i Css – inizialmente si tratta dei Costi di produzione – con il grado di approssimazione che si intende ottenere (variazione in più o in meno termini

percentuali), occorre determinare i fattori correttivi esogeni tramite un'analisi dei dati assunti da un congruo numero di casi significativi. Pertanto, la precisione della stima dei Costi standardizzati dipende dalla numerosità della banca dati analizzabile statisticamente e, in particolare, è funzione del:

- numero di opere della categoria in esercizio o in uso, ottenute con i medesimi tipi di lavoro;
- numero di progetti esecutivi ed operativi analizzati.



*Area di stoccaggio principale
per custodire temporaneamente i blocchi*

I fattori correttivi esogeni tengono conto della dislocazione geografica, della disponibilità di materie prime in sito, della presenza più o meno prossima di centri di betonaggio, di risorse idriche pozzi d'acqua, dello stato delle infrastrutture, ecc.

Grazie alle caratteristiche di generalità del metodo adottato e sulla base dei casi di studio già affrontati, l'Autorità applicando questo metodo sarà in grado di dare risposta in breve tempo a casi reali che dovessero essere prospettati al GdC nei riguardi della



I Templi furono tagliati in migliaia di blocchi per poi essere riassemblati con assoluta precisione

preventivazione o della vigilanza di interventi per opere anche diverse da quelle ad oggi affrontate (fig. 2).

Il riferimento ad ambiti funzionali omogenei di volta in volta definibili consente, infatti, di operare anche senza aver affrontato gli innumerevoli casi che si potranno presentare e fa sì che qualsiasi Pubblica Amministrazione possa giungere a preventivare le risorse economiche necessarie per qualsiasi tipo di intervento sul territorio, sulla base dei servizi che esso deve rendere o delle funzioni che le relative opere dovranno svolgere. Il metodo consente, inoltre, di poter mettere a punto un *software* che renderà possibile, man mano che giungeranno nuovi dati, un sempre maggiore grado di approssimazione nella determinazione dei Costi standardizzati.

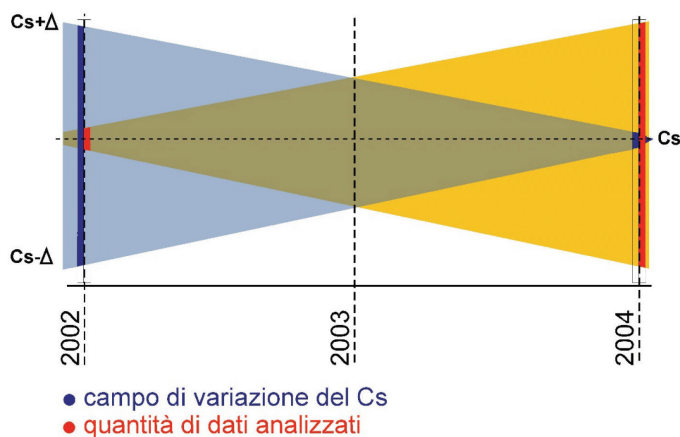
5. Chiave di lettura per la determinazione e l'utilizzo dei Costi standardizzati

L'attività condotta dal Gruppo di lavoro sui Costi standardizzati (GdC) ha prodotto un metodo e un modello operativo tali da consentire, tramite l'acquisizione di dati analizzati ed elaborati con criteri statistici, la determinazione:

per ottenere i Cs_b a un determinato grado di approssimazione occorre che il campione analizzato sia significativo in rapporto a:

- numero di opere della categoria considerata, ottenute con i medesimi tipi di lavoro;
- numero di progetti esecutivi ed operativi analizzati.

FIGURA 2
EVOLUZIONE NEL TEMPO DELLA SIGNIFICATIVITÀ DELLE ELABORAZIONE DEL CS



Gli elementi da prendere in esame sono riconducibili a tre insiemi:

- dati di base;
- dati avanzati;
- fattori correttivi.

I dati di base attengono al primo livello delle schede di lettura delle opere pubbliche.

Con riferimento alle strade e autostrade essi sono:

- la lunghezza complessiva;
- il numero n e la lunghezza dei tratti omogenei - ambiti funzionali omogenei - AFO;
- la classe della strada ovvero la quantità caratteristica di fruizione;
- i costi di produzione o globali.

I dati avanzati si ottengono dai livelli 2 e 3 delle schede delle opere pubbliche.

I fattori correttivi vengono elaborati sulla base di banche dati esterne e, in parte, sulla base dei dati raccolti con le schede. Per favorire una raccolta di dati organica da parte dell'Osservatorio dei lavori pubblici, anche nei casi in cui gli interventi non siano numerosi, è stata messa a punto una chiave di lettura dei progetti tale da consentire l'applicazione del metodo proposto.

Al termine della sperimentazione in atto, i C_s potranno essere determinati dai Tecnici dell'Osservatorio, mediante il ricorso ai dati di cui alle schede che pervengono dagli Osservatori Regionali all'Osservatorio centrale, relativi agli elementi caratteristici a tale scopo indicati e, più precisamente, alle quantità caratteristiche dimensionali e alle entità caratteristiche di fruizione delle opere e degli interventi.

Statisticamente analizzati e aggiornati

per essere inseriti in un algoritmo informatico, tali dati consentiranno la determinazione dei C_s , che verranno resi pubblici in banche dati, così come previsto dalla legge, per rappresentare dei riferimenti per gli enti di programmazione e per i vari operatori del settore. Nel momento in cui l'Autorità dovesse vigilare su un caso specifico, si dovrà procedere con un sopralluogo e affrontare un'analisi puntuale dell'intervento in sito, oltre che alla stima dei fattori correttivi esogeni che attengono allo specifico caso. •

Bibliografia

- Miles D.L., 1972, *Techniques of Value Analysis and Engineering*, Mc. Graw Hill, New York (3rd edition), Miles Value Foundation, USA
- D'Ascanio G., 1974, *Value in product specifications, Proceedings of International Conference Society of American Value Engineers*, Los Angeles
- Dell'Isola A., 1982, *Value Engineering in the construction industry*, VNR Company, New York
- Dandri G., 1993, *Costruire con l'Analisi del Valore*, EdilStampa, Roma
- Maffei P. L., 1998, *Qualità totale e Analisi del Valore nel processo edilizio*, Ed. SEU, Pisa
- Maffei P.L., 1999, *L'Analisi del Valore per la Qualità del Progetto Edilizio, Metodologie per la valutazione e la convalida degli elaborati - Le influenze ambientali ed energetiche - Edilizia sanitaria, manutenzione, recupero e conservazione degli edifici*, Ed. Il Sole-24 Ore, , pagg. 172, Milano

- Caruso di Spaccaforno A., 1999, *Valutazione Economica dei Progetti nell'arte del costruire*, UTET, Torino
- Maffei P.L., 2001, *Il concetto di valore nell'Architettura Tecnica*, Ed. IlSole-24Ore, pagg.192 Milano
- Maffei P.L., Lorenzetti E., Maffei R., Masano E., 2010, *Analisi del Valore. Terminologia e Definizioni*, ETS Ed. Pisa
- Maffei P. L., Surano E., Frolla A., Maffei R., 2020, *L'Analisi del Valore per le Scuole*, Aracne Ed., Roma



*Il Tempio Maggiore,
fase del trasporto dei blocchi durante la ricostruzione della facciata*

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N° 33 - 2020**
Catasto edilizio urbano
Omi – Agenzia delle Entrate
Indagine Tecnoborsa 2020
Transazioni e mutui
Indagine Tecnoborsa 2020
Intermediazione e valutazione
Indagine Tecnoborsa 2020
La casa *smart*

► **QEI N° 32 - 2020**

La disciplina estimativa

nell'ambito dell'evoluzione della didattica
nella Scuola Politecnica lombarda
a partire dalla sua fondazione

Nuovi orientamenti

► **QEI N° 31 - 2019**

Il Valore nel Patrimonio storico culturale

Restauro e Recupero

Indagine Tecnoborsa 2019

Vita di Condominio

Indagine Tecnoborsa 2019

Intermediazione e Valutazione

Policy Framework

For Sustainable Real Estate Markets

► **QEI N° 30 - 2019**

Analisi del Valore

Per un'aggiornata programmazione

Codice degli Appalti Pubblici

Concessioni di lavori, servizi e forniture

Indagine Tecnoborsa 2019

Transazioni e mutui

Valore di credito ipotecario

Long-Term Sustainable Value

► **QEI N° 29 - 2018**

Linee guida Edizione 2018

Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali

Analisi del valore

Sistemi ambientali, territoriali e urbani

Indagine Tecnoborsa 2018

Intermediazione e valutazione

Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019

Confedilizia

► **QEI N° 28 - 2018**

Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare

Confedilizia

Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori

Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018

Indagine Tecnoborsa 2018

La casa degli italiani

Indagine Tecnoborsa 2018

Transazioni e mutui

► **QEI N° 27 - 2017**

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Valori e Valutazioni Immobiliari

Valutazione dei *Non Performing Loans* (Npl)

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

Indagine Tecnoborsa 2017

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza strutturale degli immobili

► **QEI N° 26 - 2017**

Politica macroprudenziale per il settore immobiliare

Per la salvaguardia della stabilità finanziaria

Nuovo Codice Appalti

Correttivo e opere di urbanizzazione

Indagine Tecnoborsa 2017

Transazioni e mutui

Indagine Tecnoborsa 2017

Sicurezza in casa

► **QEI N° 25 - 2016**

Indagine Tecnoborsa 2016

Intermediazione e Valutazione

Valutazione economica dei progetti

Investimenti opere pubbliche e private

Concessioni e PPP

Nuovo Codice Appalti

Confedilizia

Giurisprudenza in Condominio

- ▶ **QEI N° 24 - 2016***
 - Forum Unece Itu**
Smart Cities e sviluppo urbano sostenibile
 - Teoremi Mercantili**
A margine di alcuni metodi *Market Oriented*
 - Indagine Tecnoborsa 2016**
Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2016**
Lavori in casa
 - Nuovo Codice Appalti**
Overview

- ▶ **QEI N° 23 - 2015**
 - Nuove Linee Guida**
Abi
 - Innovazione e meccanismi psicologici**
Nuove metodologie Valutazione Immobiliare
 - 40 anni di abitazioni**
Censimenti Istat
 - Indagine Tecnoborsa 2015**
Intermediazione e valutazione
 - Finanza immobiliare**
Siiq

- ▶ **QEI N° 22 - 2015**
 - Fisco e immobili**
Confedilizia
 - Edifici e abitazioni**
15° Censimento Istat
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari**
Banca Dati dei Prezzi
 - Indagine Tecnoborsa 2015**
Transazioni e Mutui
 - Indagine Tecnoborsa 2015**
Sicurezza nelle abitazioni

*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito www.tecnoborsa.it

► **QEI N° 21 - 2014**

Life Cycle Costing

Trattamento Componenti Costo Valutazione

Linee Guida Appalti e Gestione

Patrimoni Immobiliari

Agevolazioni Prima Casa

Fiscalità Immobiliare

Market Comparison Approach

Metodi di stima *Market Oriented*

Indagine Tecnoborsa 2014

Intermediazione e Valutazione

Estimo e Valutazione

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

Confedilizia

Condominio un anno dopo

Certificazione energetica

Ape e Valutazioni immobiliari

Indagine Tecnoborsa 2014

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2014

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2013

Intermediazione e Valutazione

Indagine Tecnoborsa 2013

Ristrutturazioni

Tempo e Standard di Valutazione

Rapporto Durata τ

► **QEI N° 18 - 2013**

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013

Mercato immobiliare e imprese - *Focus Lazio*

Confedilizia

La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
 - Evoluzione Dottrina Estimativa**
Cause e Implicazioni
 - Linee Guida per la Valutazione**
ABI
 - Qualità Certificata**
Borsa Immobiliare Roma - BIR
 - Indagine Tecnoborsa 2010**
Mutui
 - Manutenzione Urbana**
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
 - Indagine Tecnoborsa 2010**
Transazioni effettuate e previste
 - Agenzia del Territorio**
Catasto e Fabbricati Fantasma
 - Direttiva Servizi**
Agenti Immobiliari
 - Diritti dell'Uomo**
Violazione Diritto di Proprietà
 - Policy Framework**
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
 - Banca d'Italia e Tecnoborsa**
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
 - Forum Unece Wpla Rem**
Guidelines
 - Indagine Tecnoborsa 2009**
Transazioni e Mutui
 - Patrimonio Pubblico**
Il Chiasmo dei Territori
 - Sistema Borse Immobiliari**
Borsa Immobiliare di Bari

► **QEI N° 10 - 2008**

La Borsa Immobiliare Italiana

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008

Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane

Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti

Studi e Professione

► **QEI N° 9 - 2008**

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008

Transazioni previste

Finanziaria 2008

Norme sulla casa

Banca d'Italia

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N° 7 - 2007**

**Tecnoborsa - Observer del Working Party
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

- ▶ **QEI N° 6 - 2006**
Codice delle Valutazioni Immobiliari
La qualità del processo e del servizio
Indagine Tecnoborsa 2006
Ristrutturazioni e incentivi fiscali
Un trentennio Istat
La nuova casa degli italiani
Arbitrato e Conciliazione
Forme di giustizia alternativa
- ▶ **QEI N° 5 - 2005**
Borsa Immobiliare Italiana
Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema
Centro Studi Tecnoborsa
L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste
Tecnoborsa
La casa dei desideri
Banca d'Italia
Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari
- ▶ **QEI N° 4 - 2005**
Centro Studi Tecnoborsa
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:
Intermediazione e Valutazione
Istat
Il Censimento 2001: edifici e abitazioni
**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**
Il Terzo Forum Internazionale
sull'Economia Immobiliare
- ▶ **QEI N° 3 - 2004**
Speciale Forum Roma 2003
**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**
Terra per lo Sviluppo
Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato
Rome Forum 2003 Special
Land for Development
The Second European Real Estate Forum
Proceedings
Financing and Marketing Infrastructures

- ▶ **QEI N° 2 - 2004**
Centro Studi Tecnoborsa
 L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane
 Aste e Mutui
Banca d'Italia
 I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni
Associazione Bancaria Italiana
 Un panorama sulle obbligazioni garantite
Confindustria
 Il rapporto tra banca e impresa in Italia

- ▶ **QEI N° 1 - 2003**
Financing & Market Infrastructure
 Il Secondo Forum Europeo
 sull'Economia Immobiliare
Osservatorio Tecnoborsa
 Il patrimonio immobiliare
 delle famiglie in Europa e USA
Standard Internazionali
 La misurazione del valore degli immobili
Cartolarizzazioni
 Nuovi strumenti di finanza alternativa

- ▶ **QEI Speciale - 2003**
Speciale Summit Roma 2002
Terra per lo Sviluppo:
Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare
Rome Summit 2002 Special
Land for Development:
The First European Real
Estate Summit Proceedings

- ▶ **QEI N° 0 - 2003**
Esecuzioni Immobiliari
 Un panorama completo sulle aste
Osservatorio Tecnoborsa
 Le famiglie italiane e il mercato immobiliare
Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare
 Nuove opportunità per il risparmio
Land for Development - Terra per lo Sviluppo
 Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Publicato
Giugno 2021



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e Regolazione dell'Economia Immobiliare

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it