

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2021

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Sviluppo sostenibile, Stabilità finanziaria
Finanziamento immobiliare

Panoramica sulle Principali
Iniziative Legislative per l'Immobiliare

Indagine Tecnoborsa 2021
Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2021
Intermediazione e Valutazione

Riflessioni a margine degli Atti
Accertamento catastale

35

QEI

**Bisogna pulire la tavolozza,
schiarire gli ambienti,
colorare, illuminare;
così anche le idee
di chi vive
tra colori luminosi,
chiari, saranno più belle**

Giacomo Balla





Luglio/Dicembre 2021
n. 35 - Anno XVIII

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare Periodico semestrale di Tecnoborsa

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

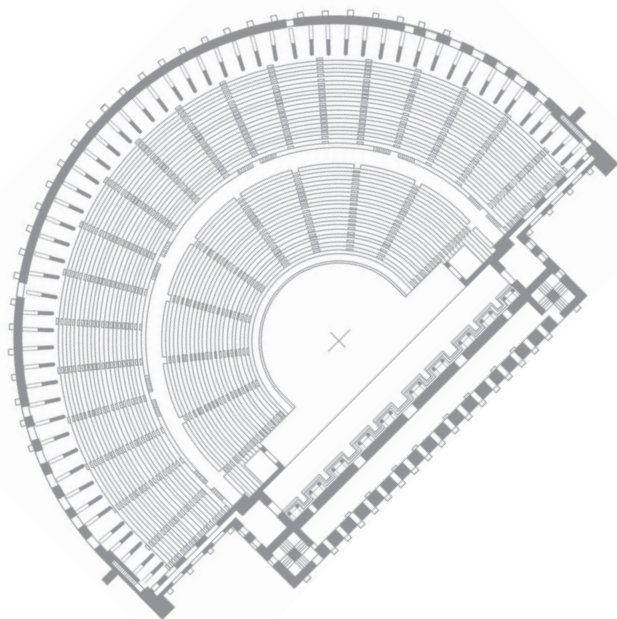
www.tecnoborsa.it

*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.



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 13 soci, di cui 9 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 - SVILUPPO SOSTENIBILE STABILITÀ FINANZIARIA	
E FINANZIAMENTO IMMOBILIARE	10
1. Introduzione	11
2. Rilevanza e andamento del credito in Europa e in Italia.....	14
3. <i>Framework</i> normativo.....	17
4. ESG, <i>Green Value</i> e Valore sostenibile nel lungo termine.....	19
5. Criteri di analisi della sostenibilità del valore.....	24
6. Conclusioni.....	28
BIBLIOGRAFIA	29
II - PANORAMICA SULLE PRINCIPALI INIZIATIVE LEGISLATIVE	
PER L'IMMOBILIARE	30
1. Introduzione	31
2. Un passo in avanti.....	31
3. Non c'è solo il superbonus.....	32
4. Riforma del catasto.....	34
5. Blocco sfratti alla Consulta	36
6. Conclusioni.....	37
III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2021	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ	
TRANSAZIONI E MUTUI.....	38
1. Introduzione	39
2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni	40
2.1. Le compravendite effettuate	40
3. Il ricorso ai mutui.....	52
4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni	54
4.1. Le compravendite previste.....	54
5. Conclusioni	60
NOTA METODOLOGICA.....	63

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2021	
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ	
INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE	64
1. Introduzione	65
2. L'intermediazione	65
2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate	65
3. La valutazione.....	72
3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate.....	72
4. Conclusioni	80
NOTA METODOLOGICA.....	81
V - RIFLESSIONI A MARGINE DEGLI ATTI DI	
ACCERTAMENTO CATASTALE	82
1. Introduzione	83
2. La rettifica della rendita.....	84
3. Gli effetti sull'impugnazione degli atti comunali.....	90
4. Conclusioni	97
I NUMERI PUBBLICATI.....	98

Presentazione

a cura di Valter Giammaria

Presidente **Tecnoborsa**



Valter Giammaria
Presidente **Tecnoborsa**

Questo Quaderno si apre con un contributo su sviluppo sostenibile, stabilità finanziaria e finanziamento immobiliare a cura del Responsabile delle Attività Scientifiche di **Tecnoborsa**, Giampiero Bambagioni: orientamenti e raccomandazioni delle Autorità europee di vigilanza nella gestione dei rischi del credito correlate ai fattori ambientali, sociali e di *governance*. Un tema molto specifico ma di grande attualità perché correlato alla concessione dei prestiti e alla valutazione delle garanzie reali ai fini della stabilità finanziaria, affinché i rischi legati al settore immobiliare siano sostenibili per tutta la durata del prestito.

Di segno assai diverso è il contributo di Giovanni Gagliani Caputo di Confedilizia – Socia storica di **Tecnoborsa** – con una panoramica sulle principali iniziative legislative attualmente dibattute in previsione della Legge di bilancio 2022 sul tema dell'immobiliare: agevolazioni fiscali, riforma del catasto e blocco degli sfratti sono gli argomenti principali di questa disamina che spiega luci e ombre dell'attuale andamento legislativo ma, soprattutto, sottolinea la necessità sostenuta da Confedilizia di rinnovare tutti gli incentivi a favore del comparto immobiliare e di ridurre l'imposizione patrimoniale.

Il terzo e il quarto capitolo del presente *QEI* riportano la versione integrale delle ultime due parti dell'Indagine **Tecnoborsa** 2021, a cura del proprio Centro Studi, che quest'anno verte su un campione di oltre 2.450 famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città: le transazioni effettuate nel biennio 2019-2020 e quelle previste nel biennio in corso 2021-2022 e i mutui – che riportano dati confortanti a livello previsionale dopo l'emergenza Covid-19. A seguire, i dati su intermediazione e valutazione immobiliare – sempre a partire dal medesimo campione – da cui emerge che circa i due terzi delle famiglie intervistate hanno fatto

ricorso all'agenzia immobiliare. L'Indagine evidenzia anche che è decisamente in crescita il ricorso alla valutazione immobiliare, uno dei temi per i quali **Tecnoborsa** si batte sin dalla prima Edizione del proprio *“Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard”* del 2000, organizzando continuativamente corsi di formazione in materia.

Il quinto capitolo è un contributo originale a cura di un esperto in materia, Roberto La Rosa – che ben volentieri ospitiamo nuovamente sui *Quaderni Tecnoborsa* per il taglio altamente professionale del suo intervento – che espone alcune considerazioni a margine degli atti di accertamento catastale che l'Agenzia delle Entrate va svolgendo costantemente. Infatti, da una parte c'è l'esigenza di adeguare il dato storico catastale alla realtà del tempo – da cui il dibattito sempre vivo sulla riforma del catasto – dall'altra, sulla scorta delle rendite revisionate, gli enti territoriali procedono all'adozione degli atti di competenza per riscuotere i relativi maggiori tributi. Tali atti sono fonte di una cospicua mole di contenzioso ed è da questo contesto che scaturiscono gli spunti di riflessione su una questione di diffuso interesse; in particolare, vengono trattati i rimedi a disposizione dei contribuenti che vengano investiti da accertamento e che si trovino nella necessità di chiedere una revisione della rendita impugnando, se del caso, l'accertamento catastale. Si tratta di una materia che richiede un'attenta valutazione della possibilità di poter motivatamente ricorrere avverso l'atto accertativo, per cui il presente articolo bene illustra anche gli effetti sull'impugnazione degli atti comunali.

A tutti gli Autori sin qui citati va il mio sentito ringraziamento per i propri contributi, auspicando la loro disponibilità per una proficua e futura collaborazione per la crescita dei *Quaderni di Economia Immobiliare* di **Tecnoborsa**.

Infine, nel ricordare al Lettore che la Collana dei *QEI* è nata nel 2003, un ringraziamento speciale va a Maria Annunziata Scelba, Lucilla per tutti noi, che cura la Collana fin dalle sue origini in qualità di Responsabile Editoria e Comunicazione di **Tecnoborsa** e che si congeda con questo *Quaderno*. A lei un augurio particolare per il suo futuro da parte mia e di tutta **Tecnoborsa**.

La valutazione immobiliare è uno dei temi per i quali Tecnoborsa si batte sin dalla prima Edizione del proprio “Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard” del 2000

I - SVILUPPO SOSTENIBILE STABILITÀ FINANZIARIA E FINANZIAMENTO IMMOBILIARE

a cura di Giampiero Bambagioni

Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali, **Tecnoborsa**

Docente di Estimo e Valutazione, Sapienza Università di Roma

Orientamenti e raccomandazioni delle Autorità europee di vigilanza (ESAs)¹ sottolineano la necessità della mitigazione e della gestione dei rischi di credito sulla base di politiche *forward looking*, correlate ai fattori Ambientali, Sociali e di *Governance* (ESG), richiamati negli “Orientamenti in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti” dell’Autorità Bancaria Europea. Il valore della garanzia reale nel lungo termine (*Long Term Sustainable Value*) costituisce un fattore determinante ai fini del *sustainable lending* e della stabilità del sistema finanziario



¹ ESAs - *European Supervisory Authorities*: Autorità bancaria europea (ABE), Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (AESFEM) e Autorità europea delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali (AEAP).

1. Introduzione

Al fine dell'attuazione del *Green Deal* europeo², la Commissione Europea ha adottato un *financial policy framework* nell'ambito del quale sono stati emanati regolamenti incentrati sulle tematiche della finanza sostenibile e dell'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari. Dapprima è stato promulgato il Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR - "*Sustainable Finance Disclosure Regulation*"), successivamente, il Regolamento (UE) 2020/852 ("*Taxonomy Regulation*"). Nel luglio 2021 è stata adottata la "*Sustainable Finance Strategy*" nell'ambito della quale, ai sensi dell'art. 8 della *Taxonomy*

Regulation, è prevista l'adozione del *Green Asset Ratio* (GAR) finalizzato a misurare le 'attività verdi' di una banca come quota delle sue attività totali. Il 2 agosto 2021 sono stati pubblicati nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea una serie di nuovi provvedimenti attinenti Direttive e Regolamenti delegati³. Altri provvedimenti sono in fase di promulgazione, tra cui Orientamenti e raccomandazioni delle Autorità europee di vigilanza (ESAs)⁴.

Conseguentemente, le istituzioni finanziarie europee – *in primis* l'*European Banking Authority* (EBA) e la Banca Centrale Europea (BCE)⁵ – hanno av-

⁽²⁾ Il *Green Deal europeo* è l'insieme delle politiche adottate dalla Commissione Europea per trasformare le politiche dell'UE in materia di clima, energia, trasporti e fiscalità in modo da ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990. (Per maggiori informazioni si rinvia a https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_it)

⁽³⁾ Sono ricomprese: la Direttiva delegata (UE) 2021/1269; la Direttiva delegata (UE) 2021/1270; il Regolamento delegato (UE) 2021/1253 e il Regolamento delegato (UE) 2021/1255.

⁽⁴⁾ *European Supervisory Authorities* (ESAs). Sono le tre Autorità di vigilanza europee competenti per la vigilanza micro-prudenziale, rispettivamente, del settore bancario (*European Banking Authority* – EBA), degli strumenti e dei mercati finanziari (*European Securities and Markets Authority* – ESMA) e delle assicurazioni e delle pensioni aziendali e professionali (*European Insurance and Occupational Pensions Authority* – EIOPA). L'obiettivo generale delle ESA è quello rafforzare in modo sostenibile la stabilità e l'efficacia del sistema finanziario in tutta l'Unione europea e migliorare la tutela dei consumatori e degli investitori. Le Autorità si coordinano attraverso il Comitato congiunto (*Joint Committee*) elaborando, se del caso, posizioni

comuni al fine di assicurare la coerenza inter-settoriale delle attività esplicate. Le tre Autorità europee sono nate dalla trasformazione dei precedenti comitati di terzo livello (CEBS, CESR, CEIOPS) e ne hanno assunto tutti i compiti esistenti. L'EBA, l'EIOPA e l'ESMA sono state istituite, rispettivamente, dal Regolamento (UE) n. 1093/2010; dal Regolamento (UE) n. 1094/2010 e dal Regolamento (UE) n. 1095/2010. I predetti regolamenti istitutivi sono stati rivisti dal Regolamento (UE) 2019/2175 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 dicembre 2019, in relazione ai poteri assegnati, alla *governance* e al loro finanziamento.

⁽⁵⁾ V. Guida BCE sui rischi climatici e ambientali per le banche nella quale, tra l'altro, al par. 5.2 ("*Propensione al rischio*") si legge che «*Gli enti dovrebbero disporre di un quadro di riferimento per la determinazione della propensione al rischio (risk appetite framework, RAF), sottoposto a regolare riesame, che tenga conto di tutti i rischi rilevanti a cui sono esposti in un'ottica prospettica, in linea con l'orizzonte di pianificazione strategica. L'integrazione dei rischi climatici e ambientali nel RAF accresce la resilienza degli enti in relazione ad essi e migliora la loro capacità di gestirli, ad esempio attraverso la definizione di massimali di credito per settori e aree geografiche altamente esposti*».

viato un *iter* di innovazione del quadro regolatorio introducendo *policies* con misure volte, nella sostanza, a cambiare in maniera strutturale i mercati e le regole del credito e della finanza, con implicazioni financo per i modelli di *business*.

L'European Banking Authority (EBA) e la Banca Centrale Europea (BCE) hanno avviato un iter di innovazione del quadro regolatorio introducendo policies con misure volte, nella sostanza, a cambiare in maniera strutturale i mercati e le regole del credito e della finanza, con implicazioni financo per i modelli di business

La determinazione del *Loan to Value* (LTV) si basa sulla definizione di 'valore di mercato'⁶ adottata nel Regolamento (UE) 575/2013 (di seguito, *Capital Requirements Regulation* o CRR), ovvero, in taluni Paesi (ad esempio la Germania) sul 'valore di credito ipotecario'⁷ come definito nella medesima CRR.

L'industria bancaria, soprattutto in conseguenza delle rilevanti criticità connesse alle *Non-Performing Exposures* (NPEs), aveva già avviato - in particolare dopo la pubblicazione da parte dell'EBA, nel 2018, delle *Guidelines on management of non-performing and forborne exposures*⁸ - un processo di riorganizzazione delle modalità di

analisi del merito di credito. Le EBA LOM hanno introdotto, tra l'altro, un espresso riferimento alla necessità di erogare 'prestiti sostenibili dal punto di vista ambientale'.⁹

Il paradigma della sostenibilità e il concetto di 'valore sostenibile nel lungo termine' hanno assunto una crescente rilevanza. Le imprese sono spinte, in particolari dagli investitori e dai finan-

⁶ *Capital Requirements Regulation* (CRR), Parte uno, Titolo I, Articolo 4(76): "valore di mercato" «per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

⁷ *Capital Requirements Regulation* (CRR), Parte uno, Titolo I, Articolo 4(74): "valore del credito ipotecario", il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi".

⁸ EBA *Guidelines on management of non-performing and forborne exposures* (EBA/GL/2018/06).

⁹ EBA LOM - §15 (Definizioni), Prestito sostenibile dal punto di vista ambientale: "indica un prestito volto a finanziare attività economiche sostenibili dal punto di vista ambientale. Fa parte del più ampio concetto di «finanza sostenibile», espressione con la quale si intende qualsiasi strumento finanziario o investimento, compresi titoli di capitale, titoli di debito, garanzie o strumenti di gestione dei rischi emessi in cambio della prestazione di attività di finanziamento che soddisfano i criteri della sostenibilità ambientale".

ziatori, a creare valore nel lungo termine correlando sostenibilità del *business*, *risk appetite framework* (RAF) e politiche *forward looking* in considerazione dei fattori ESG.

L'industria bancaria, in particolare dopo la pubblicazione da parte dell'EBA (nel 2018), delle *Guidelines on management of non-performing and forborne exposures*, ha avuto un processo di riorganizzazione delle modalità di analisi del merito di credito. Le EBA LOM (nel 2020), hanno introdotto, tra l'altro, un espreso riferimento alla necessità di erogare prestiti sostenibili dal punto di vista ambientale

Le normative sopra richiamate implicano: (i) l'identificazione delle caratteristiche qualificanti del valore di un asset nel tempo presente, (ii) l'individuazione delle caratteristiche di durabilità ed efficienza dell'immobile in un'ottica di valutazione della possibilità di utilizzo e delle *performance* nel proprio ciclo di vita (*life-cycle assessment-LCA*), al fine della conservazione del valore capitale nel tempo, (iii) l'identificazione e l'adozione di moderne metodiche di valutazione, coerenti con standard e *best practices* nazionali ed internazionali

conciliabili con la necessità di determinare un valore dell'asset sostenibile per tutta la durata del prestito, in quanto la conservazione di un elevato valore nel tempo è di per se garanzia di minore rischiosità del prestito, con conseguente minore rischiosità della esposizione in capo all'intermediario erogante.

Alla luce di quanto richiamato, si ritiene che la teoria del valore (riferita al 'valore sostenibile'), dovrebbe essere riconsiderata al fine di prestare maggiore attenzione alla permanenza delle condizioni di sostenibilità (usabilità, durabilità, *performance*) nel lungo termine, quindi non solo sulla base delle dinamiche di mercato rilevabili immediatamente *ex post* alla formazione del prezzo. E ciò, in particolare, quando il valore è associato a una proprietà che costituisce una garanzia reale per un mutuo o un finanziamento a lungo termine.



2. Rilevanza e andamento del credito in Europa e in Italia

Le condizioni dell'offerta e l'andamento della domanda di credito a livello di Eurozona sono rilevabili dall'Indagine (trimestrale) sul credito bancario nell'area dell'euro¹⁰ realizzata dalla BCE in relazione ai prestiti alle imprese e alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione. I risultati per l'area Euro sono disponibili nel sito web della European Central Bank¹¹. (Fig.1)

Quanto all'Italia, la congiuntura in termini di domanda e prestiti per imprese e per le famiglie per l'acquisto di abitazioni è fotografata dalla Banca d'Italia mediante l'Indagine sul credito

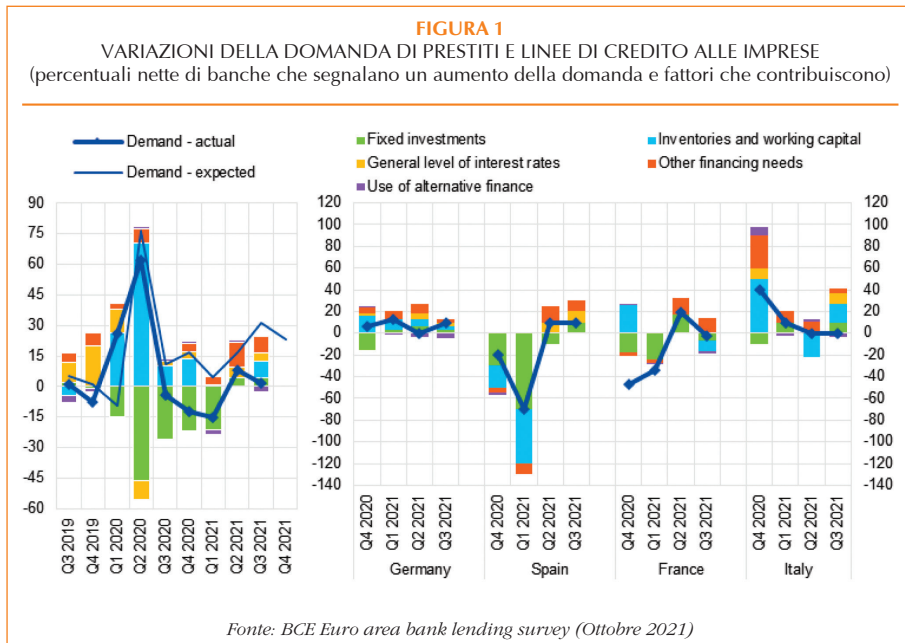
bancario nell'area Euro¹². (Fig.2)

Per quanto attiene la rilevanza dei fenomeni, il Rapporto mutui ipotecari 2021 dell'Agenzia delle Entrate-OMI, evidenzia che in Italia, nel 2020, le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano a 808.568 (in flessione del 12,5% rispetto al 2019), alle quali corrisponde un valore mo-

⁽¹⁰⁾ BCE "Euro area bank lending survey".

⁽¹¹⁾ V. pagina web: https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/index.en.html.

⁽¹²⁾ V. pagina web: <https://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/moneta-intermediari-finanza/intermediari-finanziari/indagine-credito-bancario/index.html>.



netario dei finanziamenti pari a oltre 78 miliardi di euro (-13,1 rispetto al 2019). Il 63% è relativo ad atti di immobili residenziali (tipo RES), quota che sale ad oltre l'87% se si tiene conto degli atti residenziali di tipo plurimo (RES PLUS) e residenziale

Il Rapporto mutui ipotecari 2021 dell'Agenda delle Entrate-OMI evidenzia che in Italia, nel 2020, le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano a 808.568

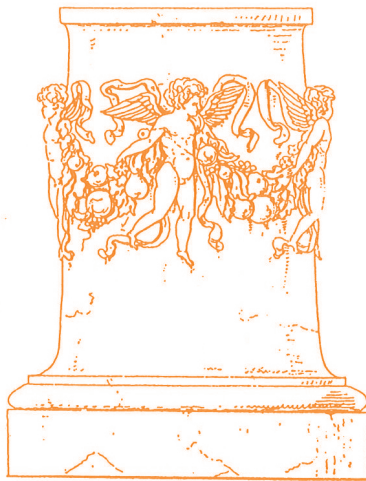
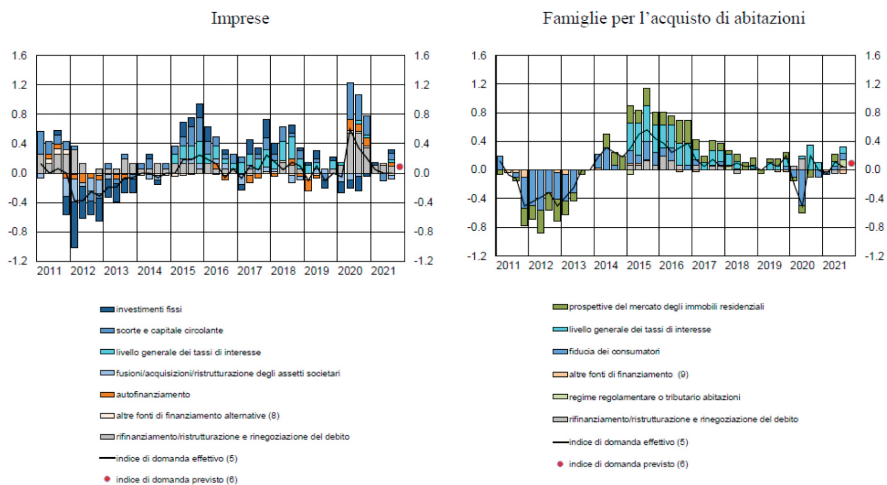


FIGURA 2
DOMANDA DI PRESTITI E LINEE DI CREDITO ALLE IMPRESE E ALLE FAMIGLIE



Fonte: Banca d'Italia - Indagine sul credito bancario nell'area Euro
Principali risultati per le banche italiane - 3° trimestre 2021

misto (MISTO RES). Per queste tipologie residenziali il capitale finanziato rappresenta circa i 2/3 del totale (circa 50 miliardi di euro, - 15,3 rispetto al 2019). (Fig.3)

Un'analisi dell'andamento dei capitali finanziati con mutui ipotecari nel periodo 2004-2020 evidenzia una crescita sostenuta che ha raggiunto il valore massimo nel 2007, superando i 200

miliardi di euro (+49% rispetto al 2004) per poi calare repentinamente negli anni successivi, fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo è sceso al di sotto dei 60 miliardi di euro (ossia il 72% in meno in 7 anni).

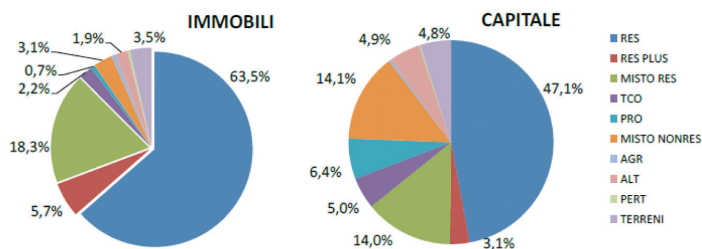
Nel 2015 il valore dei prestiti ha ricominciato a crescere stabilmente avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018

FIGURA 3
IMMOBILI IPOTECARI E CAPITALE DI DEBITO NEL 2020

Tabella 1: Immobili ipotecati e capitale di debito nel 2020

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	513.481	-6,0%	63,5%	36.912	-4,6%	47,1%
RES PLUS	46.489	-13,5%	5,7%	2.413	-13,4%	3,1%
MISTO RES	147.821	-21,2%	18,3%	10.956	-27,9%	14,0%
TCO	17.655	-30,9%	2,2%	3.893	-49,9%	5,0%
PRO	5.517	-30,1%	0,7%	5.049	0,2%	6,4%
MISTO NONRES	24.961	-29,4%	3,1%	11.021	1,8%	14,1%
AGR	5.383	-20,6%	0,7%	325	3,2%	0,4%
ALT	15.729	-17,4%	1,9%	3.807	-14,5%	4,9%
PERT	3.038	-10,4%	0,4%	185	-13,1%	0,2%
TERRENI	28.494	-25,3%	3,5%	3.774	-22,6%	4,8%
TOTALE	808.568	-12,5%	100,0%	78.335	-13,1%	100,0%

Figura 1: Distribuzione immobili ipotecati e capitale di debito per tipologia di atto – 2020



Fonte: Agenzia delle Entrate – Rapporto mutui ipotecari 2021

per poi mostrare una nuova flessione, con un calo di quasi 8 miliardi di euro nel 2019, che si accentua nel 2020, con un'ulteriore perdita di quasi 12 miliardi di euro (-13,13%). In termini di numerosità degli immobili lo stesso grafico evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita (dal 2004 al 2007), sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere quasi un'identica connotazione dell'andamento dell'indice del capitale di debito. (Fig.4)

3. Framework normativo

La base giuridica della politica monetaria unica è definita dal Trattato sul funzionamento dell'Unione europea e dallo Statuto del Sistema europeo di banche centrali (SESB) e della Banca

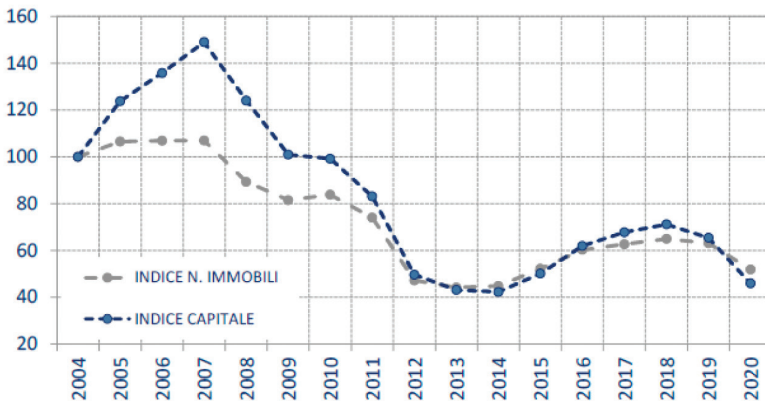
centrale europea. Lo Statuto ha istituito la BCE e il Sistema europeo di banche centrali (SEBC) dal 1° giugno 1998¹³. Il SEBC comprende la BCE e le banche centrali nazionali di tutti gli Stati membri dell'UE, indipendentemente dal fatto che abbiano adottato l'euro. BCE e banche centrali nazionali svolgono in collaborazione i compiti ad esse conferiti.

A livello nazionale, inoltre, sono vigenti specifiche norme di riferimento. In Italia il Testo unico bancario (TUB)¹⁴ all'art. 120-*duodecies* ("Valutazione dei beni immobili") dispone al comma 1

⁽¹³⁾ V. BCE.

⁽¹⁴⁾ Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e successive modifiche e integrazioni.

FIGURA 4
ANDAMENTO DEL NUMERO DI IMMOBILI IPOTECATI E RELATIVO CAPITALE DI DEBITO
(base 100:2004)



Fonte: Agenzia delle Entrate – Rapporto mutui ipotecari 2021

che i finanziatori applicano «*standard di valutazione affidabili*» e, al comma 2, che «*la valutazione è svolta da persone competenti sotto il profilo professionale e indipendenti dal processo di commercializzazione del credito, in modo da poter fornire una valutazione imparziale ed obiettiva, documentata su supporto cartaceo o su altro supporto durevole*».

Recenti orientamenti, in particolare gli «*Orientamenti in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti*», hanno assunto valore di Orientamenti di Vigilanza (cfr. Nota Banca d'Italia n. 13 del 20 luglio 2021). Conseguentemente le EBA LOM sono state recepite a livello nazionale dalla Circolare Banca d'Italia 285/2013 (ora giunta al 36° aggiornamento, del 20 luglio 2021 – nel seguito, la “Circolare”). Con la Circolare è stato aggiornato il Capitolo 3 in materia di “*Sistema dei controlli interni*” (Sezione I - Disposizioni preliminari e principi generali), nonché l'Allegato A (Disposizioni speciali relative a particolari categorie di rischio), della Parte I, Titolo IV.

Nella sostanza la Circolare, nell'ottica di mitigare il rischio, ricomprende disposizioni inerenti: (i) gli standard affidabili per la valutazione degli immobili, (ii) i requisiti di professionalità dei periti, (iii) gli indicatori per monitorare nel continuo le variazioni delle condizioni del mercato immobiliare che possono incidere in maniera significativa sul valore degli immobili.

Sono state aggiornate, inoltre, le Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari, oggetto della Circolare Banca d'Italia 288/2015, (4° Aggiornamento del 20 luglio 2021).

Le EBA LOM¹⁵ prevedono l'adozione di approcci valutativi “prudenti”: «*Gli enti dovrebbero definire politiche e procedure interne per la valutazione delle garanzie reali. Queste politiche e procedure dovrebbero specificare gli approcci di valutazione che un perito dovrebbe impiegare e l'uso di modelli statistici avanzati per ogni tipo di garanzia reale. Gli enti dovrebbero assicurare che tali approcci siano prudenti e proporzionati al tipo e al potenziale valore della garanzia e in relazione ai contratti di credito, e che siano in linea con le politiche e procedure relative al rischio di credito*» (§7).

Le EBA LOM prevedono l'adozione di approcci valutativi 'prudenti': «Gli enti dovrebbero definire politiche e procedure interne per la valutazione delle garanzie reali [...] e dovrebbero assicurare che tali approcci siano prudenti e proporzionati al tipo e al potenziale valore della garanzia»

Nel contempo, ai fini del calcolo del *Risk-weighted asset* (RWA) e nell'ottica della determinazione del *Mortgage Lending Value* (MLV), il Comitato di Ba-

¹⁵ EBA LOM (§7.1), “Valutazione al momento della concessione del finanziamento”.

silea per la vigilanza bancaria (CBVB) ha stabilito, nell'ambito dello standard relativo alle esposizioni individuali che entrerà in vigore dal 1° gennaio 2023, che: (i) per la determinazione del valore dell'immobile dovrebbero essere utilizzati criteri di valutazione prudentemente conservativi, e che (ii) **il valore dell'asset dovrebbe essere sostenibile per tutta la durata del prestito.** Va ricordato, tuttavia, che lo standard indicato da Basilea III potrebbe non essere automaticamente recepito nella legislazione europea.

Il Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria (CBVB), ai fini del calcolo del Risk-weighted asset (RWA), ha stabilito che:

(i) per la determinazione del valore dell'immobile dovrebbero essere utilizzati criteri di valutazione prudentemente conservativi, e che (ii) il valore dell'asset dovrebbe essere sostenibile per tutta la durata del prestito

Soprattutto nel caso di mutui con un orizzonte temporale molto ampio (15-20-30 anni), il valore dell'immobile oggetto della garanzia dipende da fattori che dispiegano i loro effetti nel lungo termine. Tra questi rientrano: (i) la congiuntura macroeconomica, (ii) le fluttuazioni dei mercati nazionali e locali, (iii) e la rilevanza del valore

economico dell'immobile in considerazione delle caratteristiche verdi e delle elevate prestazioni (*green e high-performance*) dell'asset, correlate al ciclo di vita (*life-cycle*) del medesimo bene. L'EBA, inoltre, a partire dal 2022 adotterà, al fine di valutare l'efficienza di una banca, indicatori chiave di prestazione (KPIs) in funzione della definizione di un *Green Asset Ratio* (GAR) mirante a identificare il peso, nell'ambito delle attività finanziate dalla banca, degli *asset* sostenibili dal punto di vista ambientale sulla base della *Taxonomy Regulation* e dei conseguenti Regolamenti delegati adottati dalla Commissione europea.

4. ESG, Green Value e Valore sostenibile nel lungo termine

Le tematiche della sostenibilità hanno un crescente impatto sulla finanza, sulle imprese, sul mercato. La dichiarazione non finanziaria (c.d. "DNF") disciplinata dal Decreto legislativo n. 254 del 30 dicembre 2016, sarà rafforzata in base ad una Direttiva (UE) inerente la comunicazione societaria sulla sostenibilità¹⁶ che comporterà anche l'ampliamento dei soggetti tenuti all'obbligo di pubblicazione della nuova DNF che

¹⁶ V. Proposta di Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio (del 21.04.2021) che modifica la direttiva 2013/34/UE, la direttiva 2004/109/CE, la direttiva 2006/43/CE e il regolamento (UE) n. 537/2014 per quanto riguarda la comunicazione societaria sulla sostenibilità (*Corporate Sustainability Reporting Directive - CSRD*).

sarà ridenominata ‘comunicazione di sostenibilità’.

A seguito delle novità che saranno introdotte dalla suddetta Direttiva, ed in particolare all’ampliamento dei soggetti tenuti all’obbligo di pubblicazione della nuova “comunicazione di sostenibilità”, si renderà necessario considerare i fattori ESG anche in relazione alle scelte di insediamento delle imprese e alla gestione dei rischi specifici delle attività. A ciò conseguirà che anche gli spazi fruiti (produttivi, direzionali, commerciali) dovranno essere valutati in base al profilo di rischio assunto dall’impresa in correlazione ai fattori ESG.

Il rispetto del fattore ‘Sociale’ implicherà, tra l’altro, la valutazione della salubrità dell’ambiente di lavoro e della sicurezza attiva (prevenzione) e passiva (limitazione delle conseguenze) in base alle caratteristiche costruttive dell’edificio, ai materiali utilizzati per la sua costruzione, alla resilienza nel caso di eventi idrogeologici o sismici, alla presenza di servizi pubblici; il fattore ‘Ambientale’ dovrà considerare, tra gli altri, il livello di inquinamento acustico ed elettromagnetico, l’efficienza energetica dell’edificio, l’analisi della concentrazione di CO₂ negli ambienti interni e i relativi effetti sulla salute, le emissioni di CO₂.

Tutte componenti, queste, che influenzeranno l’investimento, ovvero dei piani industriali e di specifici Green Asset Ratio (GAR). La diretta correlazione sussistente tra valore capitale e caratteristiche complessive (esogene ed endogene) dell’asset è oggettiva e ampiamente dimostrata dalla letteratura internazionale.

In considerazione di ciò, gli Standard di

valutazione, in particolare gli IVS¹⁷ e il Codice delle Valutazioni Immobiliari¹⁸ prevedono la determinazione del valore sulla base di appropriate basi di valore e di metodiche che considerano le caratteristiche dell’immobile in correlazione con le dinamiche di mercato. Queste ultime sono articolate in (i) metodo del confronto di mercato (*market approach*), (ii) metodo del reddito (*income approach*), metodi del costo (o *cost approach*). Tuttavia, il paradigma della sostenibilità, dell’efficienza energetica, della resilienza dell’edificio, correlate alle caratteristiche dei servizi e delle infrastrutture delle città, allo sviluppo urbano sostenibile, incidono sulla domanda e sulla necessità di valutazione, in maniera appropriata, degli asset posti a garanzia del finanziamento immobiliare. Analisi recenti circa le dinamiche della domanda di edifici verdi (*green buildings*)¹⁹ hanno evidenziato una maggiorazione (premio) sul canone o sul prezzo rispetto agli edifici “marroni” (*brown buildings*), ossia edifici “ordinari” che subiscono invece una riduzione di prezzo o del canone di locazione.

La figura che segue²⁰ ricompresa nel *Sustainability Report 2021* di RICS, evi-

⁽¹⁷⁾ *International Valuation Standards* (IVS), 2022. IVSC, London.

⁽¹⁸⁾ Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (2018 - Quinta edizione), **Tecnoborsa**, Roma.

⁽¹⁹⁾ Edifici *green* talvolta certificati in base a un programma di certificazione volontario che può essere applicato a qualsiasi tipo di edificio quali, ad esempio, BREEAM, LEED, WELL.

⁽²⁰⁾ *V. Sustainability Report (2021) - RICS World Built Environment Forum*.

denza la variazione della domanda degli investitori per edifici verdi/sostenibili nel settore commerciale negli ultimi 12 mesi.

Più di un terzo del campione intervistato ritiene che il canone di locazione o il premio sul prezzo di un edificio verde/sostenibile, possa raggiungere il 10%; circa il 15% lo giudica ancora più alto. Inoltre, oltre il 30% degli intervistati ritiene che gli edifici non classificati come verdi o sostenibili siano soggetti a uno sconto sul canone o sul prezzo (*brown discount*). Meno del 20% degli intervistati ritiene che non vi sia né un canone né un premio di prezzo, né uno sconto per edifici *brown*. (Fig.5) A conclusioni analoghe era giunto, nel 2010, uno studio realizzato a livello internazionale da Immovalue.²¹ La ri-

cerca ha dimostrato l'importanza di collegare la valutazione degli immobili alla sostenibilità, alle questioni relative all'edilizia rispettosa dell'ambiente e all'efficienza energetica (*green/energy efficient building*) in correlazione con il costo dell'immobile nel ciclo di vita (*Life-Cycle Costing-LCC*) ed alle metodiche di valutazione degli immobili. In particolare, già all'epoca dello studio, in un contesto culturale assai meno sensibile alle tematiche della sostenibilità, del *climate change* e dell'efficienza energetica, è stato evidenziato l'impatto sul valore degli edifici con caratteristiche verdi comportante un premio del

⁽²¹⁾ *Immovalue - Integration of Energy Performance and into Property Valuation Practice.*

FIGURA 5
PREMIALITÀ DI CANONE O DI PREZZO PER EDIFICI VERDI

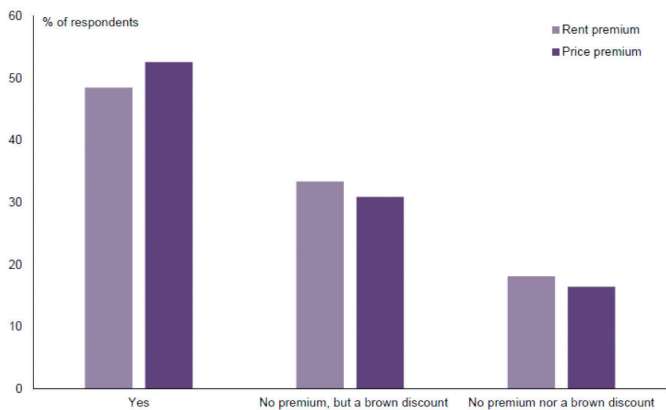


Figure 4 Rent and price premium for green buildings

Source: RICS

Fonte: Sustainability Report (2021)

5-10% (definito: *green value*), rispetto al valore di riferimento di edifici simili ma meno efficienti in considerazione di una sensibilità della domanda verso edifici sostenibili, con migliori livelli di comfort o migliore produttività).²²

Le caratteristiche di sostenibilità e resilienza degli edifici, la capacità dei medesimi di conservare un elevato valore d'uso, quindi un valore capitale maggiore, anche nel caso di discontinuità dei mercati connessa alla ciclicità dei medesimi nel lungo periodo, costituiscono un fattore intrinseco rilevante ai fini della mitigazione del rischio durante l'intero ciclo di vita di una linea di credito.

Le EBA LOM, nel caso di prestiti relativi ad immobili non residenziali, prevedono che nella valutazione della capacità di rimborso del cliente, gli enti dovrebbero valutare: «(a) *la sostenibilità del flusso di cassa; (b) la qualità dei locatari, l'impatto delle variazioni del reddito da locazione corrente sul piano di ammortamento, i termini, le scadenze e le*

condizioni del contratto di locazione e la storia dei pagamenti del locatario, se già presente; (c) le prospettive di ri-affitto, il flusso di cassa necessario per il servizio del debito in conformità del contratto di prestito, qualora vi sia la necessità di riaffittare l'immobile, l'andamento dell'attività in un periodo di recessione economica, se del caso, e le fluttuazioni dei rendimenti da locazione nel tempo, per valutare la presenza di rendimenti eccessivamente compressi; (d) le necessarie spese in conto capitale sull'immobile per tutta la durata del prestito». (§171). Componenti che - con particolare riferimento a quelle inerenti la sostenibilità del flusso di cassa e alle spese in conto capitale necessarie per conservare la fruibilità dell'immobile nel lungo termine - sono direttamente correlate alla durabilità e all'efficienza dell'asset e alle caratteristiche *green* e *high-performance* dell'edificio, ossia alla capacità del medesimo di soddisfare una domanda in continua evoluzione.

Al riguardo le EBA LOM prevedono infatti: (i) che gli enti creditizi gestiscano il rischio di credito sulla base di un *framework* di controllo interno atto a favorire *“un’assunzione, un’analisi e un monitoraggio solidi e adeguati del rischio di credito durante l’intero ciclo di vita di una linea di credito”* (§73); (ii) la necessità di prestare attenzione ai dispositivi e alle procedure di *governance* interna degli enti finanziari in relazione ai processi di concessione del credito e durante l'intero ciclo di vita delle linee di credito; nonché (iii) l'applicazione *“alle prassi di gestione dei rischi, alle politiche, ai processi e alle*

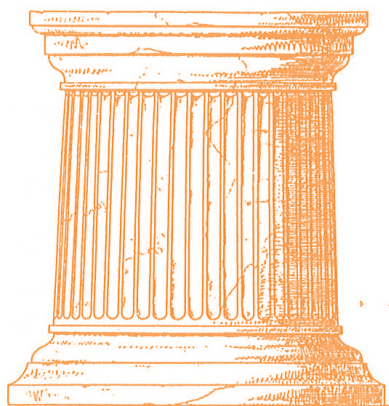
⁽²²⁾ V. *Immovalue - Green Value: An Issue of Increasing Importance*, §2 (pag. 10): *“The sustainability agenda is a wide-spread approach which one must examine using sophisticated methods. Whereas “energy-efficient” just refers to using less energy resources to provide the same level of service, “green” or “sustainability” encompasses further aspects such as building quality, thermal quality (e.g. indoor air quality, etc.), energy performance (e.g. energy consumption), carbon dioxide (CO2) emission, reusability of building materials, connection to local public transportation, social impacts (e.g. extended productivity), etc. Green buildings always include a life-cycle perspective”.*

procedure per la concessione dei prestiti e il monitoraggio delle esposizioni in bonis, nonché alla loro integrazione nei quadri generali di amministrazione e di gestione dei rischi.” (Ambito di applicazione, §7).

La sostenibilità del valore della garanzia nel lungo termine assume quindi una valenza di assoluto rilievo nella identificazione, misurazione e gestione del rischio di credito in correlazione con la durata del finanziamento, sia ai fini della stabilità del singolo ente sia, più in generale, ai fini della stabilità del sistema finanziario. Correlazioni che sono state messe in luce dalla crisi finanziaria globale, deflagrata nel 2008, in base a mutui *sub-prime* per i quali la valutazione della garanzia sovente era stata effettuata in maniera sommaria. Gli enti bancari e finanziari negli ultimi anni, da un lato hanno dovuto gestire rilevanti esposizioni deteriora-

te (*non-performing exposures*, NPE) e esposizioni oggetto di concessioni (*forborne exposures*, FBE), dall'altro sono stati chiamati ad attuare politiche creditizie coerenti con nuove e più appropriate normative di Vigilanza. In questo quadro, nell'ottica di preservare il valore dell'asset nel lungo termine, dovrebbero essere considerati una serie di fattori, tra cui: (i) la necessità di prevenzione e mitigazione dei rischi connessi ai fattori ESG direttamente efferenti l'*asset*, (ii) le caratteristiche verdi (*green or high-performance*)²³ della garanzia reale, in considerazione delle *performance* attese nel lungo periodo (valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica, alla resilienza strutturale, alla probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico o sismico); (iii) il possibile decremento del valore dell'immobile in considerazione dei prevedibili costi di gestione e manutenzione nel lungo termine.

In considerazione di ciò, anche al fine di contribuire alla elaborazione di un concetto di valore prudente e sostenibile nel lungo termine, che possa essere declinato dagli *stakeholder* (enti creditori, mutuatari, imprese, filiera professionale, *standard setter*, autorità) in maniera univoca, il *Long-term sustainable value* (LTSV) potrebbe essere definito come: “il valore economico dell'immobile nel lungo termine determinato



⁽²³⁾ V. Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Capitoli 6 (Allegato D - Caratteristiche verdi (*green or high performance*) e Capitolo 20 - Rating immobiliare (*Real Estate Risk Assessment*)).

in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance dell'asset attese nel lungo periodo valutate in base alle caratteristiche costruttive, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale; (c) dei rischi direttamente connessi a fattori ambientali, sociali e di governance (ESG), inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei possibili usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento”.

5. Criteri di analisi della sostenibilità del valore

La definizione di ‘valore sostenibile nel lungo termine’ o *long term sustainable value* non trova specifico riferimento nella dottrina estimativa nazionale²⁴, mentre nella letteratura internazionale talvolta si fa riferimento al concetto di *prudent value*, oltre a *long-term value*, altre ancora «*sustainable long-term value*» senza tuttavia che, ad oggi, sia stata delineata una specifica definizione funzionale alla determinazione del *Loan-to-Value* (LtV) sulla base della definizione di *Market Value* adottata nella CRR (Article 4(76)), ovvero ai

⁽²⁴⁾ V. Bambagioni, G. (2021), *Sostenibilità del valore nel finanziamento immobiliare*. Maggiori politecnica.





QUADRO DEFINITORIO COMPARATIVO

Base di valore	Fondamento logico	Definizione	EBA LOM & Basel III compliant
<i>Market Value</i> (MV)	Pro ciclico, se non correlato alle caratteristiche di durabilità e di <i>performace</i> dell' <i>asset</i> in un'ottica <i>Life-cycle assessment</i> . In particolare, la stima del valore di mercato realizza una fotografia del valore nel tempo presente, senza considerare tuttavia le caratteristiche di durabilità e di <i>performace</i> dell'immobile per l'intera durata del finanziamento. La definizione, inoltre, non prende in considerazione l'eventualità che, soprattutto in fasi di cambiamento della struttura dei mercati, <i>asset</i> obsoleti, energivori, con <i>deficit</i> di servizi potrebbero essere penalizzati dalla domanda.	<i>Market Value</i> (CRR, Article 4(76)), «Si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».	Il concetto di «approcci prudenti» e «valore prudente» indicato, rispettivamente, dalle EBA LOM e dalla Basilea III, potrebbe essere soddisfatto ove integrato da analisi basate sulla sostenibilità del valore a lungo termine (LTSV).
<i>Mortgage Lending Value</i> (MLV): <i>Prudent value</i>	La definizione indicata dal Comitato di Basilea (CBVB) correla il MLV al valore al mercato, indicando che dovrebbe essere sostenibile per la durata del prestito. Si vorrà considerare al riguardo che la ciclicità dei mercati può essere ipotizzata per un orizzonte medio-lungo (4/7 anni) ma non è possibile prevedere l'intensità dei fenomeni e tanto meno <i>disruption</i> dovute a cause imprevedibili (es. crisi finanziarie quali quella originatasi nel 2008, pandemia 2020, ecc.). Inoltre, la definizione non sembra prendere in considerazione adeguatamente, anche in considerazione di come è stata applicata sino ad oggi, caratteristiche di resilienza e di <i>performace</i> dell' <i>asset</i> il quale, soprattutto nel caso di mutuo a 20/30, potrebbe non conservare efficienza e valore (d'uso) per tutta la durata del finanziamento. La «prudente valutazione» al momento della stima in fase di <i>loan origination</i> , in considerazione di scenari di mercato non univocamente prevedibili, potrebbe penalizzare il LTV nel tempo presente.	<i>Prudent value</i> (Basel III, CRE §20.75): «Per garantire che il valore della proprietà sia valutato in modo prudentemente conservativo, la valutazione deve escludere aspettative sugli aumenti di prezzo e deve essere aggiustata per tenere conto del potenziale che il prezzo di mercato corrente possa essere significativamente al di sopra del valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito». MLV (CRR, Article 4(74)): «è determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo».	Richiede la specificazione delle modalità di stima del LTV in base a «criteri di valutazione prudentemente conservativi». (Basel III, CRE §20.75): in relazione al «Valore della proprietà» sancisce infatti che «[...] Le autorità di vigilanza nazionali dovrebbero fornire orientamenti che stabiliscano criteri di valutazione prudenti laddove tali orientamenti non esistano già ai sensi del diritto nazionale. Se è possibile determinare un valore di mercato, la valutazione non dovrebbe essere superiore al valore di mercato».
<i>Long-term Value</i>	La definizione implica una stima, nel tempo presente, del valore sulla base di elementi oggettivi circa le caratteristiche dell'immobile, da correlare statisticamente con la ciclicità del mercato in un orizzonte lungo. In base a ciò il valore potrebbe non essere sostenibile per l'intera durata del mutuo laddove non siano state analizzate le caratteristiche dell' <i>asset</i> in un'ottica <i>Life-cycle assessment</i> .		Insufficiente. L'ottica a «lungo termine» non prende necessariamente in considerazione il valore che sarebbe sostenibile per tutta la durata del prestito».

Base di valore	Fondamento logico	Definizione	EBA LOM & Basel III compliant
<i>Long-term sustainable Value</i> (LTSV)	La definizione implica un'analisi, con approccio olistico, della durabilità e delle caratteristiche <i>high-performance</i> dell'immobile, in considerazione della sostenibilità e della fruizione dell' <i>asset</i> nel relativo ciclo di vita ovvero, quantomeno, in considerazione dell'orizzonte di durata del mutuo. Durabilità e <i>performace</i> attese nel lungo termine costituiscono componenti essenziali per mitigare possibili oscillazioni di valore connesse alla ciclicità dei mercati, ovvero a eventi esogeni in grado di originare forte discontinuità (<i>disruption</i>).	Valore sostenibile a lungo termine-LTSV: «si intende il valore economico dell'immobile nel lungo termine determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell' <i>asset</i> , in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle <i>performance</i> attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi a fattori ambientali, sociali e di <i>governance</i> , inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei possibili usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento.	Appropriato. Si ritiene idoneo a soddisfare sia la definizione di «valore di mercato» sia i requisiti previsti dalla definizione di <i>prudent value</i> indicata da Basilea III.

Fonte: elaborazione dell'autore

fini del *Mortgage Lending Value* (MLV) come definito nella CRR (Article 4(74)): Si ritiene che le richiamate definizioni implicino le distinte caratteristiche, di seguito riassunte, non sempre sovrapponibili e/o *compliant* con la nuova normativa di riferimento (Cfr. *Quadro definitorio comparativo del presente paragrafo*). L'adeguamento degli obiettivi (*purpose*) e delle metodologie talvolta è imposto dal cambio di paradigma, ovvero da normative e attività regolamentari che coinvolgono trasversalmente tutti i settori economici. A maggior ragione, in una fase storica di profondo ripensamento dei modelli di sviluppo e dei comportamenti collettivi e individuali,

orientati, in maniera crescente, al perseguimento della sostenibilità a livello ambientale, economico e sociale.

**L'adozione del
Green Asset Ratio (GAR)
da parte delle banche
comporterà l'incentivazione
di mutui per edifici green
con elevata efficienza
energetica e resilienza**

Tra i fattori di criticità vi è la necessità di aggiornamento e trasferimento delle appropriate metodiche nelle politiche cre-

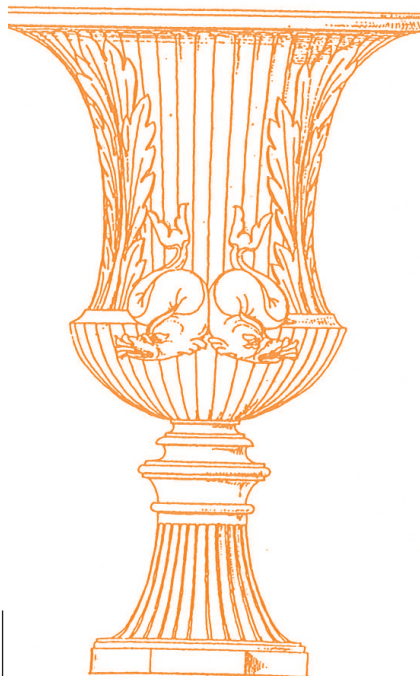
ditizie e nella *governance* degli enti, nelle prassi operative funzionali alla identificazione, misurazione e gestione del rischio (RAF), nelle quotidiane attività di *loan origination and monitoring*; attività che, tra l'altro, implicano la capacità dei valutatori (che dovrebbero possedere competenze aggiornate e certificate sulla base della norma tecnica UNI 11558:2014) e, più in generale, dell'intera filiera creditizia, di rispondere tempestivamente e professionalmente al cambio di paradigma.

6. Conclusioni

La BCE definisce la stabilità finanziaria come: *“una condizione in cui il sistema finanziario – che comprende intermediari finanziari, mercati e infrastrutture di mercato – è in grado di resistere agli shock e alla risoluzione degli squilibri finanziari”*. Stiglitz afferma che: *“il mondo post 2008 è stato dominato dalla politica monetaria, poiché la politica e l'ideologia, e talvolta i mercati finanziari, limitano l'uso della politica fiscale”*.²⁵ La necessità di assicurare stabilità finanziaria e politiche di sviluppo sostenibile implica una specifica attenzione ai fenomeni economici, ambientali e sociologici che caratterizzano i mercati, inclusi quelli immobiliari, e le correlazioni sussistenti tra valore dell'*asset* (nel lungo termine) e sostenibilità del finanziamento.

⁽²⁵⁾ *“The post 2008 world has been one dominated by monetary policy, as politics and ideology – and sometimes financial markets – constrain the use of fiscal policy”*, Joseph Stiglitz, *The Theory of Credit and Macro-economic Stability* (2016), NBER Working Paper.

La stabilità finanziaria presuppone la valutazione più accurata dei rischi legati al settore immobiliare. A tal fine il Comitato europeo per il rischio sistemico (CERS), provvede ad armonizzare le definizioni e gli indicatori utilizzati per il monitoraggio dei mercati degli immobili residenziali (RRE) e degli immobili non residenziali (CRE9), individuando una serie di indicatori specifici per i diversi mercati, tra cui, a mero titolo esemplificativo: (i) la media ponderata del Rapporto prestito/valore all'origine (LTV-O), (ii) l'indice dei prezzi, l'indice



delle locazioni, il tasso di rendimento delle locazioni, i tassi di sfritto e l'avvio dei lavori di costruzione, (iii) i flussi e le consistenze dei finanziamenti.

Le modalità di determinazione del valore della garanzia reale ai fini della identificazione del *loan-to-value* necessita di innovazioni scientifiche e adeguamenti metodologici, che tengano in considerazione i fattori ESG e il valore nel lungo termine dell'asset; asset – che come indicato dalla normativa di vigilanza – dovrebbe essere sostenibile per tutta la durata del prestito. •

Bibliografia

- Agenzia delle Entrate-OMI, *Rapporto mutui ipotecari 2021*.
- Agnello, L., Schuknecht, L. (2011) *Booms and Busts in Housing Markets: Determinants and Implications*. *Journal of Housing Economics* 20 (3): 171–90.
- Bambagioni, G. (2021). *Sostenibilità del valore nel finanziamento immobiliare*. Maggioli politecnica: ISBN 978-88-916-4638-5.
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard* (2018, Quinta Edizione), **Tecnoborsa**, Roma. Pp 370, ISBN 978-88-943158-0-6.
- Bambagioni G. (2017), *Existing European buildings and cities: Economic improvement and evaluation of cost-benefit related to lifecycle and performance*. *Journal of Civil Engineering and Architecture* Vol. 11, N.3. David Publishing, USA. DOI:10.17265/1934-7359/2017.03.006.
- Banca Centrale Europea (BCE), *Guida sui rischi climatici e ambientali per le banche* (2020).
- Banca d'Italia, *Indagine sul credito bancario nell'area euro* (ottobre 2021).
- Banca d'Italia, Circolare 285/2013 (36° aggiornamento, del 20 luglio 2021) e Circolare 288/2015 (4° aggiornamento, del 20 luglio 2021).
- *Basel Committee on Banking Supervision, Minimum capital requirements for market risk (January 2019 (rev. February 2019), BRI, Basilea*.
- Ciocchetta, F., Cornacchia, W. (2019), *Assessing financial stability risks from the real estate market in Italy: an update*, Banca d'Italia - Questioni di Economia e Finanza - N. 493.
- EBA - Autorità Bancaria Europea, *Guidelines on management of non-performing and forborne exposures* (EBA/GL/2018/06).
- EBA - Autorità Bancaria Europea, *Orientamenti in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti* (ABE/GL/2020/06).
- *International Valuation Standards Council (IVSC), ESG and Real Estate Valuation* (2021), London.
- *International Valuation Standards Council (IVSC), International Valuation Standards (IVS, 2022)*, London.
- Regolamento (UE) 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012.
- RICS *World Built Environment Forum, Sustainability Report* (2021).
- Stiglitz, J. E., (2016) *The Theory of Credit and macro-economic Stability*. NBER Working Paper No. 22837.

II - PANORAMICA SULLE PRINCIPALI INIZIATIVE LEGISLATIVE PER L'IMMOBILIARE

a cura di Giovanni Gagliani Caputo
Confedilizia

**Agevolazioni fiscali, non c'è solo il superbonus.
Delega fiscale, c'è la riforma del catasto.
Blocco sfratti alla Consulta**



1. Introduzione

In Europa la proprietà privata rientra nell'ordine naturale delle cose e la tutela di tale diritto è, da sempre, sinonimo di tutela della libertà. I sudditi, difatti, acquistando il dominio sulla terra, si sono affrancati dalla soggezione e dal controllo esercitati dall'autorità centrale, ponendo fine alla vita migratoria e generando, al contempo, ricchezza, prosperità e amore per il proprio Paese, nonché la cura per la posterità.

In Italia, in questi ultimi due anni in seguito alla crisi pandemica, il comparto immobiliare ha goduto di una calma apparente. La dimora, che ha accolto e difeso durante il *lockdown*, costituisce agli occhi dell'opinione pubblica un bene prezioso da conservare e valorizzare. Anzi, il settore immobiliare, come più volte avvenuto nel passato, anche al tempo del Covid costituirà il volano per far ripartire l'economia tutta del sistema paese. Da qui l'idea di promuovere misure come il

Superbonus 110%, con un duplice beneficio, alla produttività e alla riqualificazione energetica e sismica degli edifici.

Analizziamo di seguito, in rapida rassegna, alcune proposte che, in previsione della legge di bilancio per il 2022, potranno essere di maggiore interesse per il settore e qualche intervento normativo che, al contrario, ha contribuito a minare la certezza del diritto di proprietà e limiterà nel futuro l'investimento nell'immobiliare.

2. Un passo in avanti

Dalla conversione in legge del primo decreto Sostegni e dall'approvazione in Consiglio dei Ministri del decreto Sostegni bis è arrivato un piccolo ma confortante passo in avanti.

Cominciamo, per una volta, dai segnali positivi. Il primo, in sede di conversione in legge del Sostegni 1, è il miglioramento del trattamento tributario dei canoni di locazione abitativi non percepiti¹.

⁽¹⁾ Detassazione canoni di locazione abitativa non percepiti (art. 6-septies).

Si estendono ai canoni di locazione non percepiti a decorrere dall'1 gennaio 2020 le disposizioni di cui all'art. 26 del d.p.r. n. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi), che prevedono che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito del contribuente, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

La norma originaria (a seguito della modifica apportata con il d.l. n. 34/2019, come convertito in legge), prevedeva tale possibilità solo per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020 (senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto).

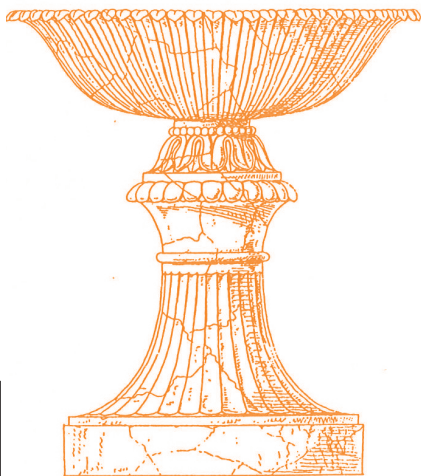
Si ricorda che ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica la tassazione separata di cui all'art. 21, d.p.r. n. 917/1986, con le regole previste per i redditi conseguiti a titolo di rimborso di imposte, o di oneri dedotti dal reddito complessivo ovvero per i quali si è fruito della detrazione in periodi di imposta precedenti (articolo 17, comma 1, lettera n-bis), d.p.r. n. 917/1986).

Per i canoni che, invece, non rientrano in tali previsioni (e quindi per le morosità antecedenti all'1.1.2020), permane, *“per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare”*.

Si estendono ai canoni di locazione non percepiti, a decorrere dal 1° gennaio 2020, le disposizioni che prevedono che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito del contribuente, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

La norma originaria prevedeva tale possibilità solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020.

Il passo avanti c'è, ma la sua portata limitata risiede nel fatto che un principio di elementare civiltà giuridica come quello sopra indicato sia stato affermato limitatamente alle locazioni abitative, del tutto escludendo – proprio in un periodo di estrema difficoltà a riscuotere i canoni come quello che stiamo vivendo – le locazioni a uso diverso.



3. Non c'è solo il superbonus

I dati forniti di recente dall'Enea e dal Ministero della transizione Ecologica – visionabili al seguente *link* <https://www.confedilizia.it/confedilizia-su-dati-super-ecobonus-110-evi/> – indicano che la detrazione del 110% per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici (il cosiddetto super-ecobonus) inizia ad essere utilizzata, anche se non in maniera significativa (i condomini interessati sono 8.356, su 1 milione presenti sul territorio nazionale).

L'auspicio è che anche i lavori di miglioramento sismico (il cosiddetto super-sismabonus) riescano – a più di un anno dal varo dell'incentivo del 110% – a decollare. In un Paese con la conformazione territoriale dell'Italia, infatti, gli interventi finalizzati alla sicurezza degli immobili hanno perlomeno pari importanza rispetto a quelli di tipo energetico, e in molte zone certamente superiore. Come Confedilizia ha più volte rilevato, il superbonus soffre di alcuni difetti di fondo e, per alcuni di essi, l'obbligo della doppia conformità urbanistico-edilizia e la questione dei piccoli abusi, si è tentato di porre rimedio con il Decreto semplificazioni. Altri sono tuttora presenti, come le lungaggini nelle procedure per la cessione del credito e le difficoltà nel reperimento di imprese disponibili allo sconto in fattura.

C'è poi il delicato tema dei controlli: per un intreccio fra disposizioni diverse e una recente sentenza della Cassazione, i proprietari rischiano di subire contestazioni dall'Agenzia delle Entrate, magari per un errore involontario, anche 13 anni dopo l'avvio dei lavori.

Un tempo francamente eccessivo, che non può non scoraggiare chi si accinge ad attivare le complesse procedure previste. Peraltro, va detto che il nuovo modello della Cila-Superbonus, reso disponibile già agli inizi di agosto (scaricabile al seguente link: https://www.confedilizia.it/wp-content/uploads/2021/08/Modulo_CILA_Superbonus.pdf), recepisce le novità apportate alla normativa del superbonus dal Decreto semplificazioni, rendendo più agevole l'accesso all'incentivo, nella maggior parte dei casi bloccato dall'impossibilità di ottenere le certificazioni di regolarità urbanistico-edilizia degli immobili. Il fatto che il modulo sia stato approvato con celerità farà sì che le assemblee condominiali potranno affrontare la fattibilità degli interventi connessi al superbonus con un'ottica diversa.

In vista della legge di bilancio, comunque, è importante richiamare l'attenzione sulla necessità di rinnovare tutti gli incentivi per gli interventi sugli immobili, per ciascuno confermando la possibilità di avvalersi della cessione del credito e dello sconto in fattura. Le altre detrazioni (come, ad esempio, quella del 90% per i lavori sulle facciate), non sono infatti meno importanti del superbonus, specie considerando tutti quegli immobili e quei soggetti che non possono accedere al 110%.

Dopodiché, quando l'esperienza del superbonus – necessariamente – terminerà, occorrerà porre mano a un riordino e a una stabilizzazione dell'intero sistema degli incentivi, così da dare certezze a proprietari, professionisti e imprese e, al contempo, non replicare quelle tensioni sul mercato (in termini di prezzi e non

solo), che l'esperienza di questi mesi ha mostrato in modo evidente.

La prossima manovra di bilancio contiene disposizioni negative per un settore immobiliare già duramente colpito dall'annuncio della revisione del catasto.

È importante richiamare l'attenzione sulla necessità di rinnovare tutti gli incentivi per gli interventi sugli immobili

La manovra opera una vera e propria decimazione del sistema di incentivi per gli interventi finalizzati alla riqualificazione, al risparmio energetico e alla messa in sicurezza del nostro patrimonio edilizio. Un sistema, unanimemente riconosciuto come indispensabile volano di crescita economica. Ma soprattutto un sistema – in particolare nelle sue versioni più rafforzate (detrazione del 90% per il rifacimento delle facciate e del 110% per super-ecobonus e super-sismabonus) – pensato per conseguire obiettivi di ordine generale, concernenti per l'appunto l'aspetto delle nostre città, la riduzione dell'inquinamento e la protezione dalle conseguenze dei terremoti. Ma vediamo, almeno a grandi linee, in che cosa consiste la decimazione in questione. Il superbonus 110% è stato prorogato al 2023 solo per i lavori in ambito condominiale. Per le case singole, l'estensione è di appena sei mesi e condizionata, per le case unifamiliari,

a un parametro, l'Isee, di cui non si comprende l'attinenza con un incentivo fiscale e che comunque escluderà dalla misura la stragrande maggioranza dei potenziali utilizzatori. Cosa tanto più grave se si pensa all'urgenza di interventi, specie di miglioramento sismico, che si registra in molte aree interne del nostro Paese (la salvaguardia dei borghi e la rivitalizzazione delle aree interne interessano solo a parole, evidentemente...). Il bonus facciate del 90% – misura che sta funzionando, generando lavoro e che consente la riqualificazione delle nostre città e dei nostri borghi – viene di fatto eliminato (la riduzione al 60% si traduce in questo), facendo morire sul nascere l'opera di riqualificazione delle città italiane che si era appena avviata, con buona pace di chi – anche al Governo (Ministro Franceschini in testa) – invoca il suo mantenimento. Il bonus mobili, infine, viene ridotto a meno di un terzo, posto che passa da 16.000 a 5.000 euro la spesa massima su cui applicare la detrazione.

La limitazione del superbonus, peraltro, si pone in netto contrasto con le aspettative del comparto alimentate dallo stesso Esecutivo e creerà ulteriore tensione su un mercato già fortemente stressato dalla mancanza di materiali e di imprese disponibili nonché dagli aumenti spropositati dei costi degli interventi.

4. Riforma del catasto

Nel testo del disegno di legge è contenuto anche un intervento sul catasto.

La prima considerazione da fare è che questa scelta si pone in palese contraddizione con un documento approvato

poco prima dal Consiglio dei Ministri, la Nadef (Nota di aggiornamento del documento di economia e finanza). In esso, infatti, si legge che la riforma fiscale deve avere come base la relazione di indirizzo approvata dalle Commissioni Finanze del Senato e della Camera il 30 giugno scorso. Ma in tale testo le forze di maggioranza convennero – dopo un lungo ciclo di audizioni e un ampio confronto fra i partiti – di non inserire un invito a intervenire sul catasto; era infatti risultata minoritaria la posizione favorevole a includere tale indicazione. La decisione del Parlamento, pertanto, risulterebbe clamorosamente calpestate.

In primis una riduzione dell'imposizione patrimoniale triplicata dal 2012

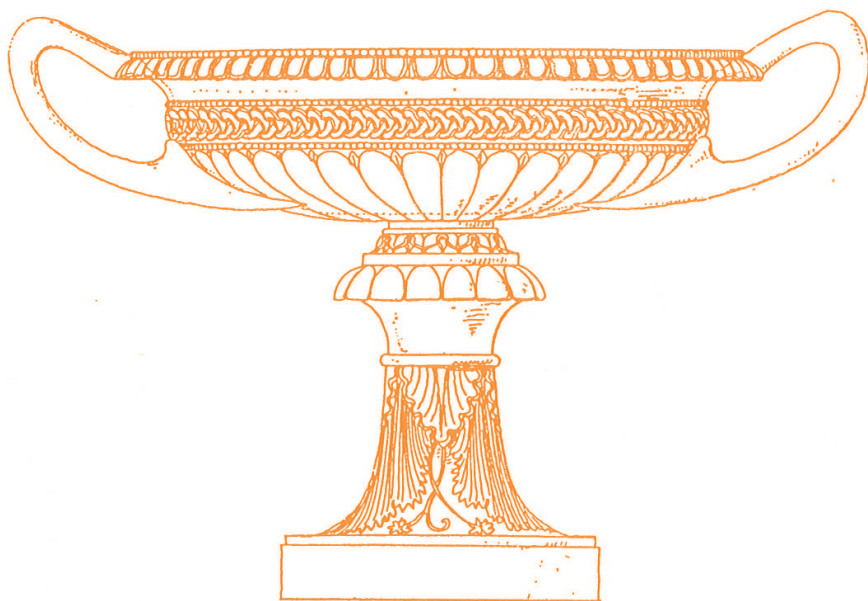
La seconda osservazione è anch'essa di natura politica. Ben due partiti di maggioranza – Lega e Forza Italia – si sono dichiarati contrari a qualsiasi ipotesi di intervento sul catasto. Logica vorrebbe, dunque, che queste forze agissero in modo conseguente in seno all'Esecutivo, impedendo tale esito (che vede la netta contrarietà, oltre che di Confedilizia, di Confcommercio e di tutte le associazioni degli agenti immobiliari). Anche la Uil e la Cisl, nel silenzio di altre organizzazioni, hanno evidenziato gli enormi rischi per i cittadini italiani della revisione del catasto.

In merito, in assenza di indicazioni precise, poco può essere detto, se non commentare le dichiarazioni rilasciate dal Presidente del Consiglio in conferenza stampa subito dopo la riunione del Consiglio dei Ministri. Due, in particolare. La prima è quella secondo la quale *“nessuno pagherà di più e nessuno pagherà di meno”*. Che cosa vuol dire? Rivedere gli estimi catastali e ottenere quel risultato è, evidentemente, impossibile, anche considerati i diversi tributi interessati (Imu, Irpef, imposta di registro, imposta di successione), oltre ai parametri Isee per le prestazioni sociali. Significa, allora, che il nuovo catasto non si applicherà subito? Se il senso dell'affermazione è questo, è evidente

che l'appuntamento con i rialzi – prima casa inclusa – è solo rinviato.

Una lettera della norma in parola recita che l'aggiornamento della base catastale non sarà usato a fini fiscali. Ma chi lo assicura? Chi garantisce per il futuro? Perché introdurre in un disegno di legge di riforma fiscale un cavillo che non ha natura fiscale?

L'altra affermazione è quella che si tratterà di *“una delega molto generale, che prepara il contesto per i futuri decreti delegati, che sono quelli dove si farà la riforma del fisco”*. Nulla di più preoccupante. Come è evidente a chiunque, infatti, più la delega è 'generale', maggiore è la libertà che il Governo (leggasi Agenzia delle Entrate), potrà avere in



sede di predisposizione dei decreti delegati. E il Parlamento che ci sta a fare? Non è neppure trascurabile il colpo che la sola notizia di una revisione del catasto ha assestato al settore. Un cittadino che stava progettando di acquistare un immobile, sicuramente si farà due conti e ci ripenserà.

5. Blocco sfratti alla Consulta

La Corte costituzionale si è pronunciata il 19 ottobre scorso sull'ordinanza con la quale il Tribunale di Trieste², su impulso di Confedilizia, ha sollevato questione di legittimità della normativa sul blocco sfratti per violazione di ben 6 articoli della nostra Carta fondamentale. La Corte ha dichiarato la legittimità del blocco sfratti, che continuerà. Un fulmine a ciel sereno. Fulmine a ciel sereno perché sembrava impossibile che la Consulta potesse dare il proprio avallo al fatto che, con la scusa della pandemia, si potessero bloccare gli sfratti pronunciati dall'Autorità giudiziaria anche prima che la pandemia scoppiasse... Ma di quanto si è verificato, le conseguenze saranno in ogni caso enormi, non solo e non tanto sul piano economico in generale, quanto soprattutto sul piano psicologico. Già da tempo non c'è più nessuno (una conseguenza della distruzione del relativo comparto), che compri un immobile per ritrarne un reddito, figuriamoci ora. La manfrina dei blocchi sfratti dura, praticamente, dal 2° dopoguerra (era di fatto cominciata nel '20, 1° dopoguerra). Più e più volte i politici hanno detto che non se ne sarebbero più disposti, e sempre li hanno poi bellamente fatti. La Consul-

ta, addirittura, era decenni fa arrivata a dire che un'ennesima proroga, come quella già disposta, sarebbe stata "l'ultima" tollerata. Ma come niente fosse, ne sono seguite tante altre, fino a quella di qualche giorno fa.

La Commissione europea indica espressamente l'aumento della tassazione sugli immobili quale obiettivo dell'aggiornamento degli estimi catastali da essa richiesto

Appena il ministro Lupi, aveva avuto il dichiarato coraggio di far finire la manfrina, per qualche tempo la quiete nel settore era durata, nonostante tutte le fosche previsioni ammannite per mezzo secolo (nessuno è mai andato a dormire sotto i ponti, come si diceva, e si dice). Poi, la quiete della libertà e del riconoscimento dei diritti proprietari fu rotta inaspettatamente proprio dal blocco ora dichiarato perfetto, costituzionalmente perfetto.

La popolazione chiede che lo Stato si faccia vivo, non solo per esigere le

⁽²⁾ L'ordinanza del Tribunale di Trieste – disponibile sul nostro sito Internet <https://www.confedilizia.it/wp-content/uploads/2021/05/Ordinanza-rimessione-Corte-costituzionale-24.04.2021.pdf> – ha sollevato la questione di legittimità costituzionale del blocco sfratti per violazione di ben sei articoli della nostra Carta fondamentale: 3, 24, 42, 47, 77 e 117, comma 1.

tasse, ma anche per proteggere i suoi diritti (nel caso, proprietari). Ma questo, neppure per sogno. Vetere incrostazioni proibiscono di dare alla gente, quel che la gente chiede, imperiosamente. Si infliggono penalizzazioni a chi non altro ha fatto che sacrifici. Intanto, l'annullamento di fatto della locazione (nessuno crede più nei relativi contratti di diritto privato), comincia a farsi sentire

da più parti. La mobilità dei lavoratori sul territorio è resa impossibile. I giovani studenti universitari non trovano più da dormire, fuori sede. E non ci si può neppur lamentare che questo accada e, tantomeno, si può dire che non si era detto (e previsto) quanto sarebbe accaduto. Il Governo dovrebbe almeno dire qualcosa, nel segno della civiltà del vivere e della responsabilità.

6. Conclusioni

Abbiamo fin qui preso in considerazione alcuni dei principali aspetti di interesse per l'immobiliare. In estrema sintesi si può concludere che le misure di cui il settore immobiliare ha urgente bisogno sono ben altre, *in primis* una riduzione dell'imposizione patrimoniale, triplicata dal 2012, e adeguati sgravi per gli affitti commerciali. Ma da un mese a questa parte si parla solo di catasto e della necessità di dare seguito alle richieste della Commissione europea. La quale – è bene evidenziarlo – nei suoi documenti indica espressamente l'aumento della tassazione sugli immobili quale obiettivo dell'aggiornamento degli estimi catastali da essa richiesto.

Prevedere inoltre una minima stabilizzazione degli incentivi fiscali più importanti, disponendone un'estensione sino al 31 dicembre 2024.

Se, invece, tutto rimarrà come anticipato, l'effetto di tali interventi normativi porterà, per il futuro, meno cantieri e meno lavoro e, oggi, rischio paralisi per gli interventi programmati o già avviati. Una vera *debacle* per il comparto immobiliare tutto. •

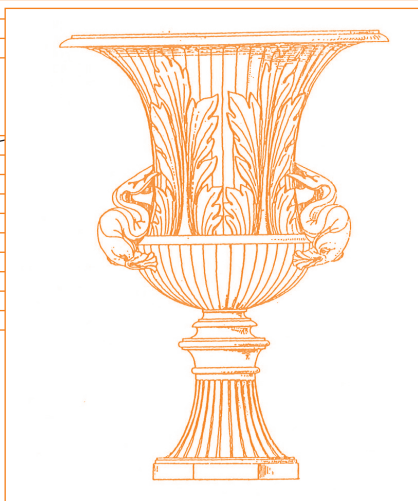


III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2021 LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ TRANSAZIONI E MUTUI

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

L'indagine biennale di **Tecnoborsa** sulle sei maggiori città italiane riporta dati confortanti a livello previsionale per il biennio in corso 2021-2022 sia per le transazioni che per i mutui, dopo l'emergenza Covid-19



1. Introduzione

Ormai da diverse settimane i dati economici riguardanti l'Italia sono essenzialmente positivi, evidenziando un andamento che spinge verso un certo giustificato ottimismo. Anche l'andamento del mercato immobiliare sembra allinearsi a questa situazione di ripresa: infatti, dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate emerge che il mercato immobiliare residenziale in Italia, nel II semestre del 2021, è stato piuttosto vivace superando di oltre 85mila unità quelle compravendute nello stesso trimestre del 2020 (+73,4%), ma la cosa più rilevante è che anche nel confronto con il II trimestre del 2019, quindi prima della comparsa del Covid-19, le unità scambiate risultano in forte crescita, quasi 42mila in più (+26,1%). Per quanto riguarda gli otto maggiori Comuni Italiani, c'è stato un incremento del +54,6% rispetto allo stesso trimestre del 2020, e del 13,9% rispetto a quello del 2019. Tuttavia, gli incrementi maggiori si sono avuti nei Comuni non capoluogo (+81,6% rispetto al II trimestre del 2020 e +31,3% rispetto al II trimestre del 2019).

Anche dal "Sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia" condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, in cui sono stati intervistati 1.192 agenti immobiliari, è emerso un quadro abbastanza rassicurante: infatti, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel II trimestre dell'anno in corso (85,8%), è superiore a quelle rilevate nello stesso periodo del 2020 (69,9%) e del 2019 (81,7%), mentre i tempi di

vendita sono lievemente scesi a 7,2 mesi rispetto al 2020 quando, nello stesso periodo, ne occorrevano circa 7,5 e sono saliti rispetto a quanto rilevato nel II trimestre 2019 quando ne servivano in media 6,3.

Inoltre, secondo gli agenti immobiliari intervistati le prospettive sull'andamento del mercato nazionale sono decisamente migliorate diventando addirittura favorevoli per la prima volta negli ultimi due anni.

Sul fronte dei prezzi di vendita prevale la quota di agenti che ha segnalato una certa stabilità

Per quanto concerne il mercato delle locazioni l'80,4% degli agenti intervistati ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel II trimestre 2021, valore decisamente superiore a quello rilevato per lo stesso trimestre dell'anno precedente (68,6%), ma inferiore a quello del 2019 (86,8%).

Sul fronte dei prezzi di vendita prevale la quota di agenti che ha segnalato una certa stabilità, tuttavia è salita la percentuale di chi li vede in aumento. Andamento confermato anche dall'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, che nel II trimestre 2021 aumenta dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e dello 0,4% nei confronti dello stesso periodo del 2020. Per quanto riguarda i mutui dall'In-

indagine sul credito bancario nell'area dell'euro emerge che nel III trimestre del 2021 per le banche italiane le condizioni di offerta applicate ai finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono rimaste invariate, mentre nel trimestre in corso (IV trimestre 2021), i criteri sui prestiti alle famiglie verrebbero lievemente allentati. Per quanto concerne la domanda di mutui da parte delle famiglie è stato riscontrato che è nuovamente aumentata, riflettendo principalmente la maggiore fiducia dei consumatori e il basso livello dei tassi di interesse. Nel trimestre in corso la domanda di

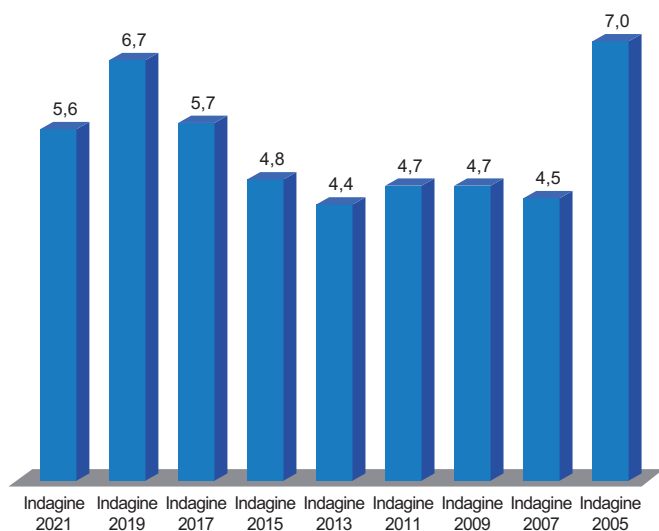
finanziamenti da parte delle imprese e quella di mutui da parte delle famiglie si rafforzerebbero.

2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

2.1. Le compravendite effettuate

Nel periodo 2019-2020 si riscontra, rispetto al biennio precedente, un calo nell'acquisto di immobili da parte delle famiglie italiane residenti nei sei grandi Comuni e, infatti, il valore (5,6%), è ritornato a quello rilevato nell'Indagine 2017 (graf. 1).

GRAFICO 1
ACQUISTI EFFETTUATI
(val. %)

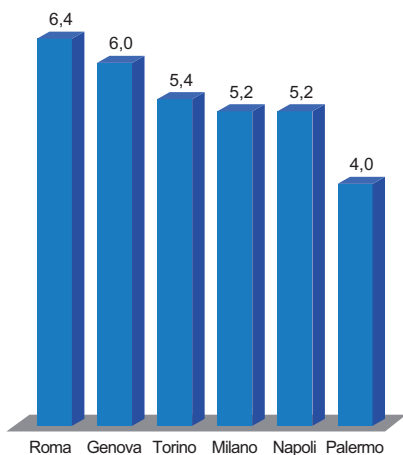


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto concerne il profilo socio-demografico si sono registrati valori superiori alla media per i nuclei familiari giovani con figli piccoli o maturi senza figli, il cui capo famiglia ha un livello culturale alto o medio alto e con una discreta situazione economica.

Da un'analisi effettuata a livello locale emerge che – come nelle due Indagini precedenti – la città più attiva è stata Roma (6,4%), anche se il valore è inferiore a quello riscontrato nel biennio 2017-2018; Milano, Torino, Genova e Napoli presentano valori che si discostano poco dalla media del campione; infine, Palermo è quella che registra la percentuale più bassa (4%) (graf. 2).

GRAFICO 2
ACQUISTI EFFETTUATI
NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

Nel periodo 2019-2020 si riscontra, rispetto al biennio precedente, un calo nell'acquisto di immobili

Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale (79,5%), valore leggermente inferiore a quello riscontrato nel 2019; al secondo posto, ma con uno stacco nettissimo, c'è chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi (8,4%), modalità che continua ad avere un *trend* positivo; a seguire, c'è la motivazione come seconda casa vacanze (8%), anche questa in ripresa; infine, all'ultimo



posto, vi sono coloro che hanno comprato per investire (4,1%), valore in diminuzione rispetto alle ultime due rilevazioni (graf. 3).

Come avvenuto già in passato, hanno acquistato una casa per andarci a vivere prevalentemente i nuclei familiari in crescita, ossia *single* o coppie giovani senza figli o con figli piccoli e con una buona situazione economica. Invece, per quanto concerne le case per parenti prossimi e le seconde case per le vacanze, queste sono state preferite da coppie con figli grandi o coppie mature senza figli. Infine, hanno acquistato un'abitazione per investire il proprio patrimonio persone che sono ancora in età lavorativa e con una buona situazione economica.

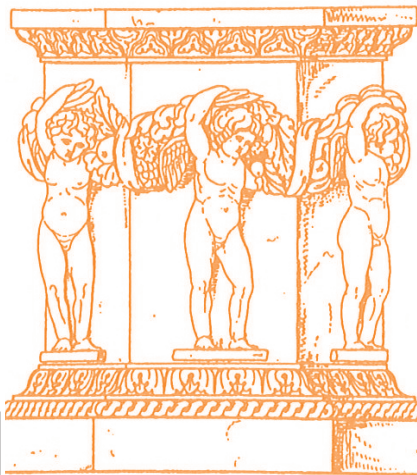
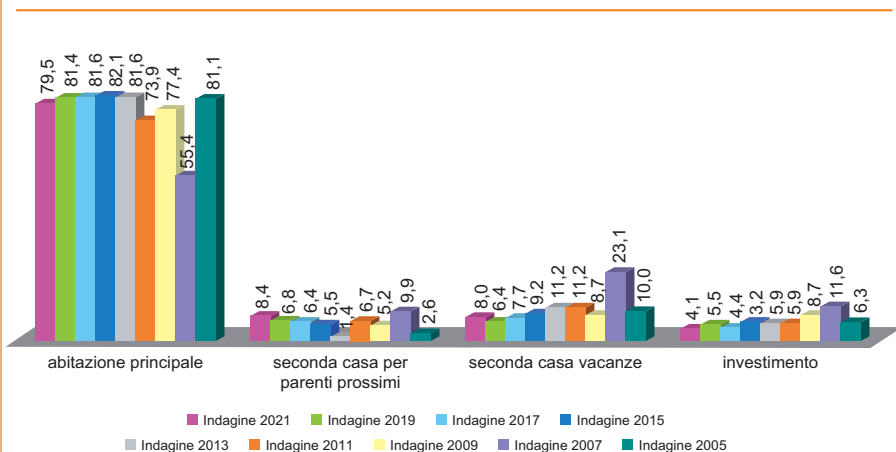


GRAFICO 3
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



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

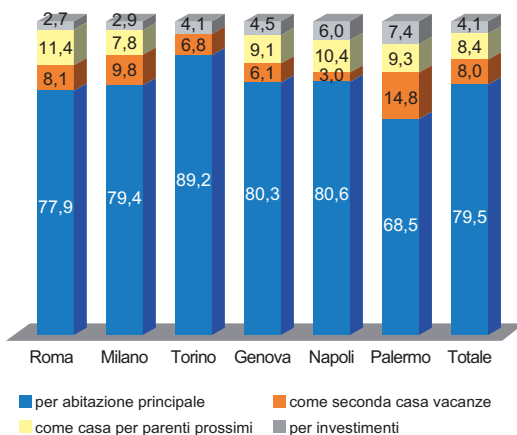
Andando a guardare più da vicino i singoli Comuni emerge che Torino è decisamente sopra la media per quanto concerne l'acquisto dell'abitazione principale (89,2%); invece, i residenti a Palermo (14,8%) e Milano (9,8%), spiccano per l'acquisto delle seconde case vacanza; mentre gli intervistati residenti a Roma (11,4%), Napoli (10,4%), Palermo (9,3%) e Genova (9,1%), superano la media per aver comprato abitazioni destinate a parenti prossimi; infine, a Palermo (7,4%) e Napoli (6%), è alta la quota di chi ha investito i propri risparmi sul mattone (graf. 4).

Da un'analisi della superficie si è riscontrato che continua a prevalere la richiesta di abitazioni che vanno dai 71

Da un confronto con la rilevazione precedente emerge una crescita importantissima per la richiesta di immobili nuovi

ai 100 mq (41,4%), valore addirittura in crescita rispetto alle quattro rilevazioni precedenti; il 25,2% ha scelto quelle fra i 36 e i 70 mq, taglio che ha subito un calo nelle richieste dopo l'incremento registrato nell'Indagine 2019; il 22,3% quelle tra i 101 e i 140 mq; infine, continua a essere bassa la quota di immobili compravenduti con una superficie inferiore ai 35 mq (5,1%) e di quelli con più di 140 mq (6,1%); inoltre, entrambe

GRAFICO 4
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

le tipologie hanno fatto registrare un certo calo (*graf. 5*).

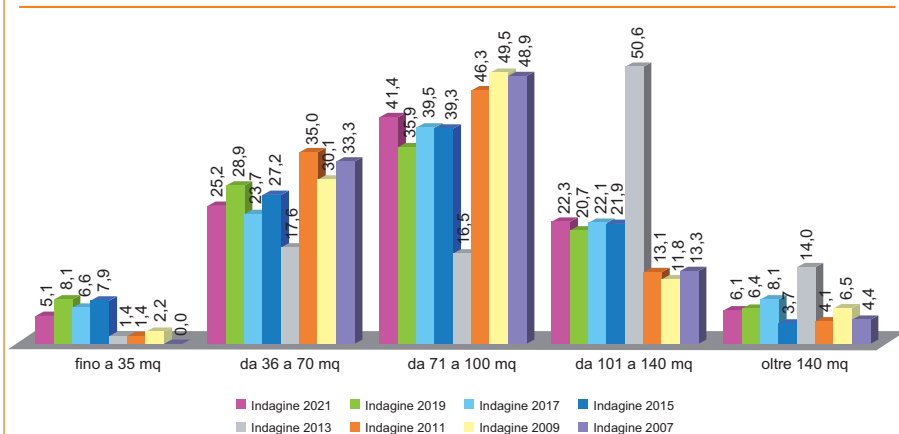
Andando a vedere cosa succede a livello comunale è emerso che a Genova, Roma e Napoli è alta la quota di chi ha acquistato i tagli più piccoli (fino a 35 mq); a Torino e Roma è sopra la media la percentuale di chi ha scelto abitazioni fra i 36 e i 70 mq; invece, Genova, Roma e Palermo sono sopra il valore medio per quanto riguarda le case con dimensioni comprese tra i 71 e i 100 mq; mentre Palermo, Napoli e Milano fanno registrare valori alti per i tagli tra i 101 e i 140 mq; infine, è decisamente alta la quota di chi ha acquistato immobili oltre i 140 mq a Napoli e Milano (*graf. 6*).

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, affiora una notevole preferenza

verso gli immobili ristrutturati e nuovi: in particolare, il 28,1% ha acquistato un immobile nuovo, il 34,4% uno ristrutturato, il 27% uno abitabile e, infine, il 10,5% uno da ristrutturare. Da un confronto con la rilevazione precedente emerge una crescita importantissima per la richiesta di immobili nuovi (ben 12,7 punti percentuali), è stazionaria la richiesta di case ristrutturate e, viceversa, è in calo la domanda di case abitabili e da ristrutturare (di 4,2 punti percentuali le prime e di 8,1 punti le seconde) (*graf. 7*).

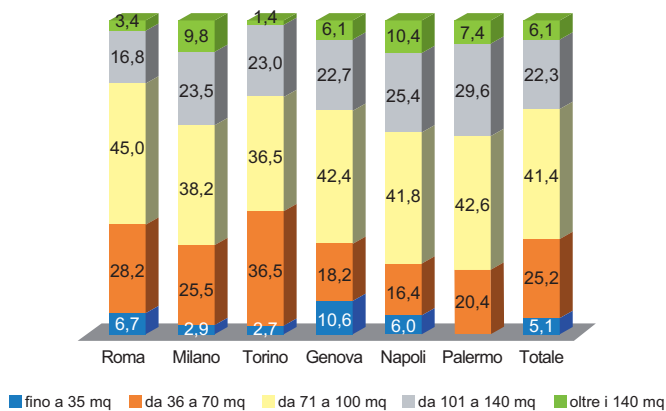
Anche in questo caso da un *focus* sulle singole città è emersa una situazione abbastanza eterogenea: fanno registrare valori sopra la media generale le richieste di immobili nuovi a Genova e Palermo; quelle di immobili ristrutturati a Torino e Roma; per quanto concerne le abitazio-

GRAFICO 5
DIMENSIONI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



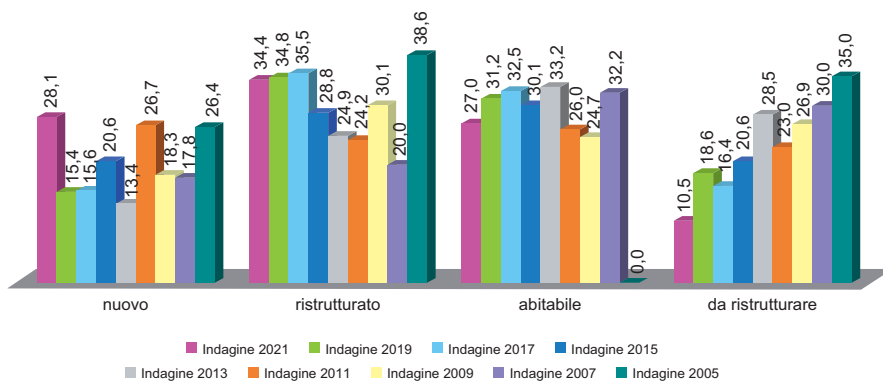
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 6
DIMENSIONI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

GRAFICO 7
STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO
(val. %)



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

ni abitabili spiccano Milano, Napoli e Palermo; infine, gli immobili da ristrutturare vengono scelti prevalentemente a Genova e Napoli (*graf. 8*).

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale

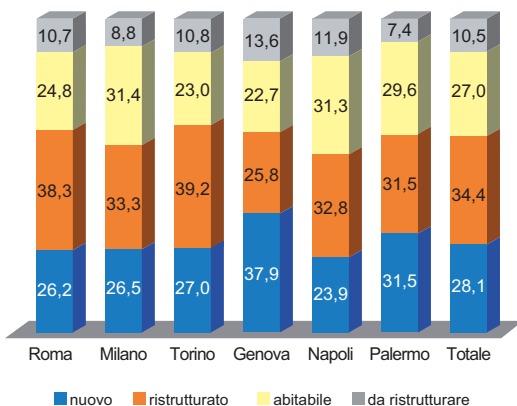
Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2019-2020 si è riscontrato che il 5% delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città ha venduto un'abitazione, valore che interrompe il suo *trend* positivo dopo tre bienni di crescita (*graf. 9*), mentre il *gap* è di soli 0,4

punti percentuali a favore dell'offerta. Con l'analisi del profilo socio-demografico si è riscontrato che hanno venduto una casa prevalentemente coppie mature con un livello d'istruzione elevato e una buona situazione economica.

Le città più vivaci sono state Torino (5,7%) e Genova (5,6%); Milano e Roma sono nella media (5,2%), mentre a Palermo (4,3%) e Napoli (4%) si sono registrati i valori più bassi (*graf. 10*).

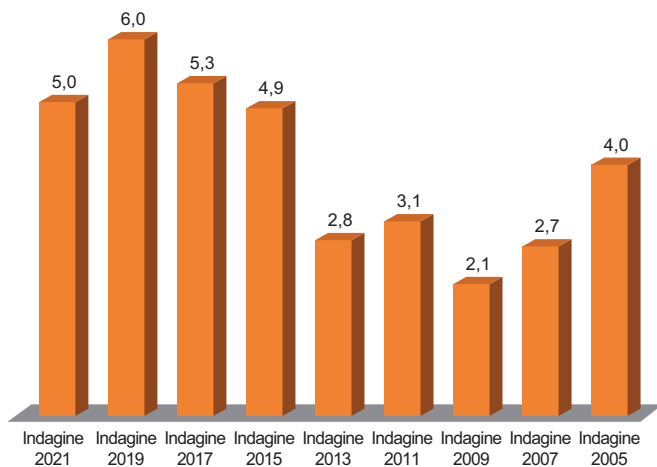
Il 74,1% di coloro che hanno venduto un'abitazione hanno affermato di aver ceduto l'immobile di residenza, fenomeno decisamente in crescita; al secondo posto c'è chi ha venduto le seconde case destinate alle vacanze (13,4%); a seguire, con uno scarto significativo, vi sono le famiglie che hanno ceduto le case per parenti prossimi (7,6%); infine,

GRAFICO 8
STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



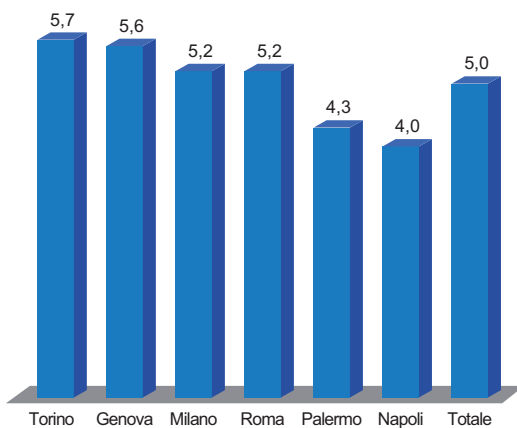
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 9
VENDITE EFFETTUATE
(val. %)



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

GRAFICO 10
VENDITE EFFETTUATE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

vi sono coloro che si sono disfatti di abitazioni per investimento (4,9%); gli ultimi tre valori hanno fatto registrare un calo rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine 2019 (graf. 11).

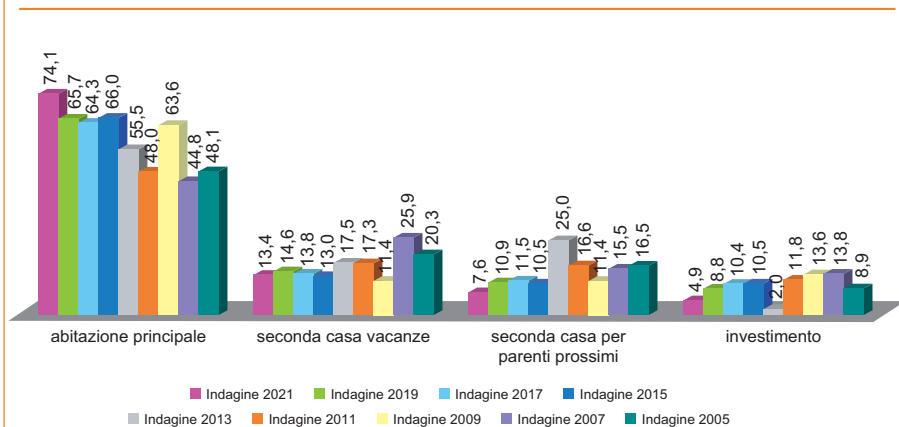
La vendita di abitazioni principali è sopra il valore medio tra le coppie giovani con e senza figli conviventi e tra i *single*.

A livello di singole città emerge che a Roma è alta la percentuale di famiglie che hanno ceduto un'abitazione destinata a parenti prossimi; a Milano quella relativa alle seconde case vacanza; a Torino è alta la quota di chi ha venduto l'abitazione principale; Genova spicca per la vendita di abitazioni principali e per quelle per investimento; a Napoli è molto alta la quota di chi ha ceduto l'abitazione principale e le seconde case

vacanza; infine, a Palermo emerge la quota di chi ha venduto una casa per parenti prossimi, per vacanza o per investimento (graf. 12).

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale (69,2%); al secondo posto, anche se con un notevole divario c'è chi ha venduto per bisogno di liquidità (17,7%); a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per acquistare una casa per parenti prossimi (5,7%), per comprare una seconda casa vacanze (4,9%) o per fare altri investimenti finanziari (1,4%); infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti immobiliari (1,1%). Rispetto a quanto rilevato nel 2019 è in crescita la quota di chi ha ce-

GRAFICO 11
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO
(val. %)

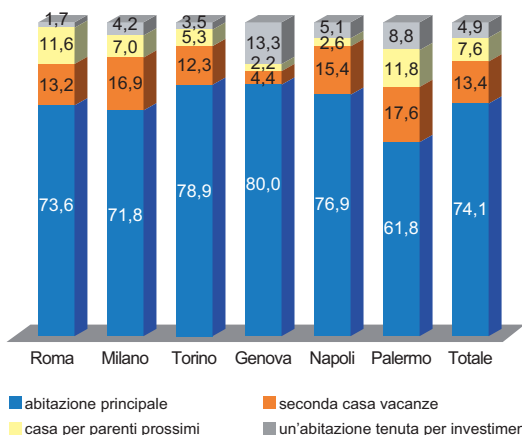


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

duto un'abitazione per poter acquistare un'abitazione principale, una seconda casa per parenti prossimi o per fare investimenti immobiliari (graf. 13).

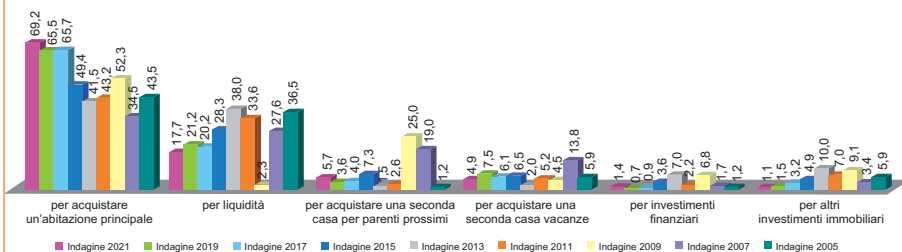
Tra le grandi città le famiglie residenti a Roma spiccano di gran lunga per aver venduto per acquistare una seconda casa destinata a parenti

GRAFICO 12
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE VENDUTO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

GRAFICO 13
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



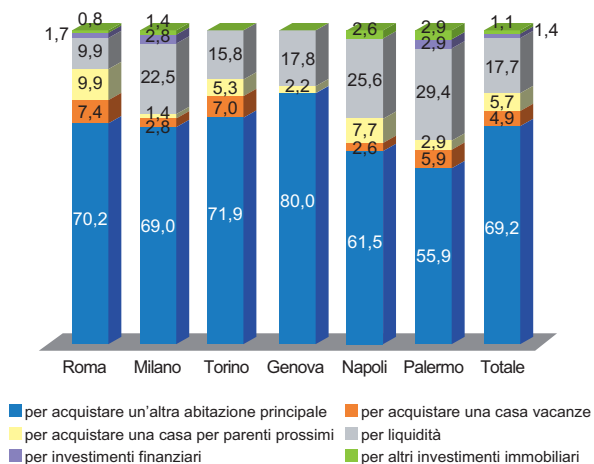
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

prossimi o alle vacanze; i residenti a Milano per il bisogno di liquidità o per fare investimenti finanziari; quelli che vivono a Torino per acquistare una seconda casa vacanze; coloro che stanno a Genova per acquistare un'altra abitazione principale; invece, a Napoli hanno ceduto un'abitazione prevalentemente per acquistare una casa per parenti prossimi, per bisogno di liquidità o per effettuare altri investimenti immobiliari; infine, a Palermo sono sopra la media del campione le famiglie che hanno ceduto una casa di proprietà per svincolare denaro o per effettuare altri investimenti (graf. 14).

Tra le grandi città le famiglie residenti a Roma spiccano di gran lunga per aver venduto per acquistare una seconda casa destinata a parenti prossimi o alle vacanze

Dall'incrocio fra il tipo di abitazione venduta e il motivo della vendita è emerso che il 91,2% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale l'hanno fatto per acquistare un'altra

GRAFICO 14
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)

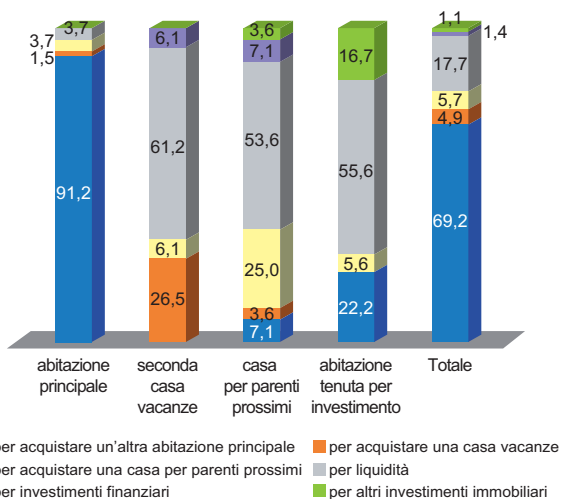


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

prima casa; la motivazione maggiore dietro la vendita di una seconda casa per le vacanze è stata la necessità di liquidità (61,2%, valore quasi raddoppiato rispetto al 2019); tuttavia, è abbastanza alta anche la quota di chi lo ha fatto per acquistare un'altra casa per le vacanze (26,5%); invece, chi ha venduto una casa per parenti prossimi lo ha fatto prevalentemente per smobilizzare denaro (53,6%) o per acquistare un'altra abitazione per parenti prossimi (25%); infine, chi ha ceduto una casa tenuta come forma d'investimento lo ha fatto spinto dal bisogno di liquidità (55,6%) o per effettuare altri investimenti immobiliari (16,7%) (graf. 15).



GRAFICO 15
TIPO DI ABITAZIONE VENDUTA E PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



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

3. Il ricorso ai mutui

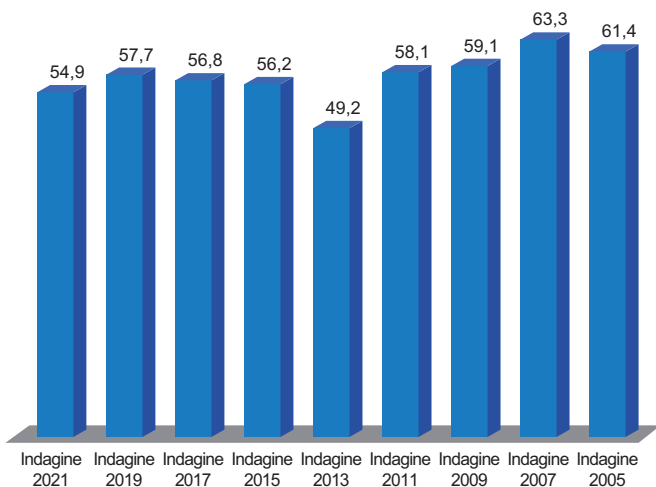
Tra coloro che hanno acquistato una casa il 54,9% ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, valore leggermente più basso di quello rilevato nelle ultime quattro Indagini precedenti (*graf.16*).

Hanno fatto maggiormente ricorso ai finanziamenti le coppie con figli. Inoltre, le famiglie che hanno fatto maggior ricorso a un mutuo per acquistare un'abitazione sono state quelle residenti a Roma (63,8%), seguite da quelle di Napoli (55,2%) e Milano (51%); a seguire, a parità di percentuale (50%), vi sono Palermo, Torino e Genova (*graf. 17*).

Le famiglie che hanno fatto maggior ricorso a un mutuo per acquistare un'abitazione sono state quelle residenti a Roma

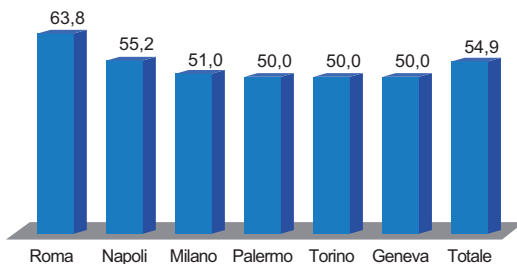
In particolare, sono ricorsi ai mutui/finanziamenti il 57,5% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 51,2% di chi ha voluto acquistare una casa per parenti prossimi, il 47,6% di chi ha comprato un immobile per investimento e il 36,6% di chi ha preso una seconda casa vacanze (*graf.18*).

GRAFICO 16
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
(val. %)



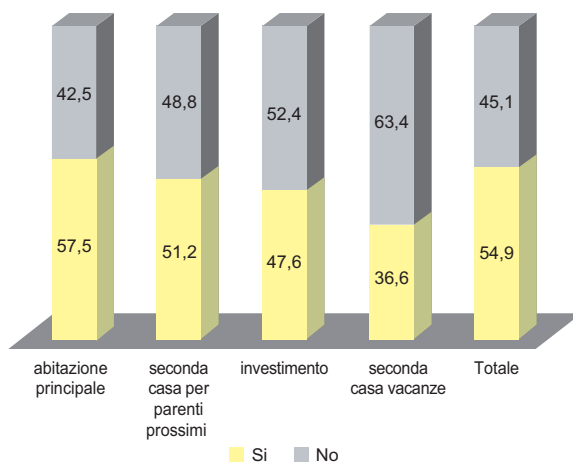
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 17
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO A UN MUTUO
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

GRAFICO 18
PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
FACENDO RICORSO A UN MUTUO
(val. %)



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

4. Le transazioni immobiliari previste nei prossimi due anni

4.1. Le compravendite previste

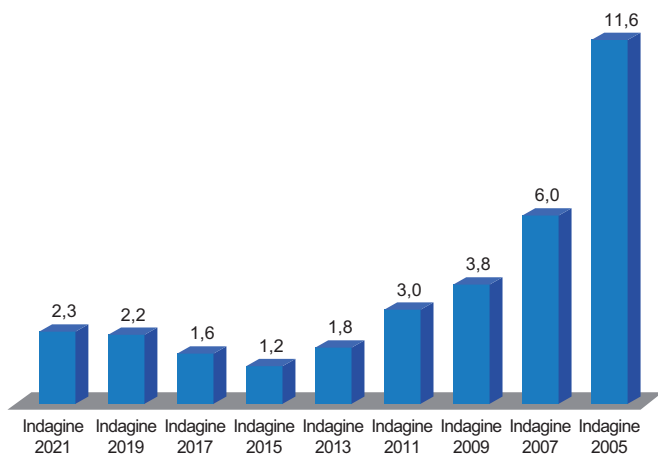
Andando a indagare sulle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie residenti nei sei maggiori Comuni italiani è emerso che il 2,3% degli intervistati dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2021-2022, facendo ben sperare nel proseguimento del *trend* positivo intrapreso dal settore. E' bene ricordare che, in qualsiasi Indagine, l'intenzione è una misura della propensione della popolazione di riferimento a tenere un certo

comportamento ma può essere considerato un indicatore solo parziale dell'effettivo tradursi in atto dei fenomeni in esame (*graf.19*).

Analizzando il profilo dei probabili acquirenti è emerso che i soggetti su cui si concentrano le aspettative più positive sono i nuclei familiari di coppie giovani senza figli o con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 34 anni.

A livello comunale la città più attiva, se venissero confermate le intenzioni degli intervistati, dovrebbe essere Palermo (2,9%), seguita a parità di punteggio da Roma e Milano (2,7%), cui seguirebbero Genova (2,6%), Napoli (1,7%) e Torino (0,6%) (*graf. 20*).

GRAFICO 19
ACQUISTI PREVISTI
(val. %)



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

Come per chi ha già comprato una casa, chi pensa di farlo è spinto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale (70,5%); quindi, chi acquisterà nel prossimo futuro lo farà prevalentemente per la necessità di avere una casa propria o per miglio-

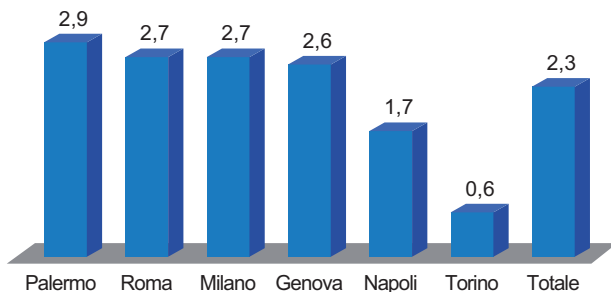
Il 2,3% dichiara di avere intenzione di prendere un'abitazione nel biennio 2021-2022



rare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto si trovano coloro che vorrebbero acquistare la seconda casa per le vacanze (13,1%), seguiti da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti pros-

simi (8,2%); infine, vi è chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (8%); da notare che, rispetto all'Indagine 2019, è cresciuta la

GRAFICO 20
ACQUISTI PREVISTI NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

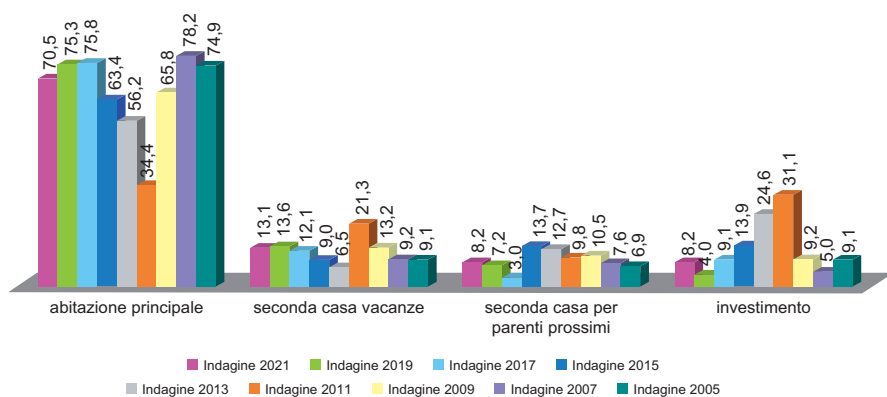
quota di chi vorrebbe acquistare una casa per parenti prossimi o per investimento e, in particolare, quest'ultima motivazione interrompe il suo *trend* negativo dopo anni di calo (*graf. 21*).

A Genova chi pensa di acquistare un'abitazione nel biennio 2021-2022 lo farebbe solo per comprare un'abitazione principale; a Roma è decisamente sopra la media del campione il desiderio di prendere per investire il proprio denaro (13%); a Milano è molto alta la percentuale di chi vorrebbe acquistare un'abitazione per le vacanze (21,4%) o per investimento (14,3%); a Torino e Napoli è certamente rilevante la quota di chi desidera prendere una casa per parenti prossimi (sono rispettivamente il 50%

e il 42,9%); infine, a Palermo prevale chi vorrebbe prendere una casa per andarci a vivere (87,5%) (*graf. 22*). Spostando l'analisi dalla parte delle previsioni di offerta da parte dei privati cittadini emerge che, nel biennio 2021-2022, il 3,7% delle famiglie intervistate ha intenzione di vendere un immobile, valore ancora in crescita. Si tratta prevalentemente di coppie con figli piccoli che, molto probabilmente, vorrebbero vendere per ricomprare un'abitazione più adatta al mutare delle esigenze familiari (*graf. 23*).

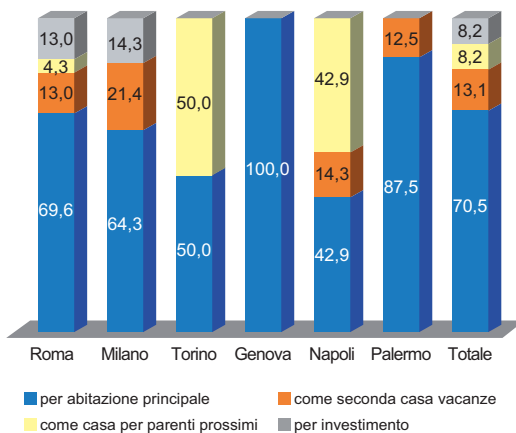
È significativamente alta la quota di chi vorrebbe vendere casa tra gli intervistati residenti a Genova (5,6%), poichè pensano di vendere almeno un'immobile nel biennio 2021-2022; con un certo distacco seguono coloro

GRAFICO 21
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE
(val. %)



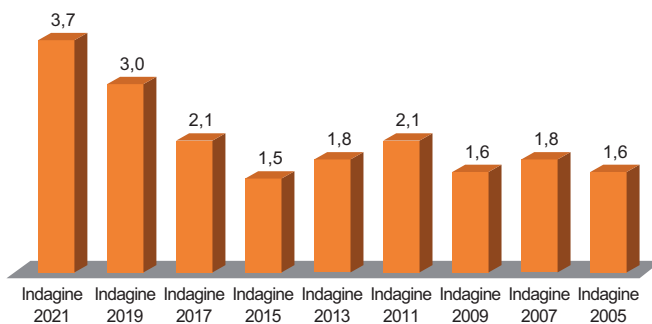
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 22
PRINCIPALE UTILIZZO DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

GRAFICO 23
VENDITE PREVISTE
(val. %)



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

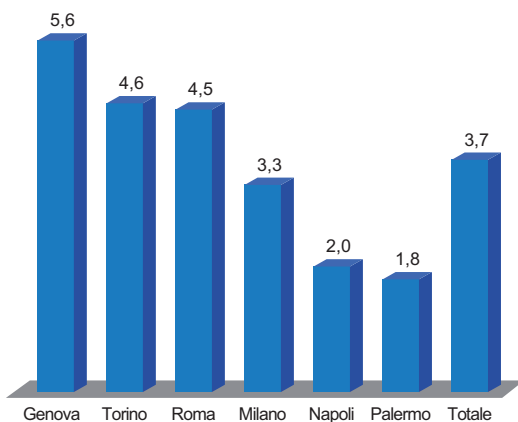
che vivono a Torino (4,6%) e Roma (4,5%); a seguire, vi sono Milano (3,3%), Napoli (2%) e Palermo (1,8%) (graf. 24).

La motivazione predominante che sembra indurre alla vendita di un'abitazione è l'esigenza di smobilitare denaro (35,4%), anche se il valore è più basso rispetto a quello rilevato nelle ultime tre Indagini e questo, se confermato, è un segnale positivo; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale (26,3%); al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa per parenti prossimi (14,1%); al quarto posto c'è chi vorrebbe farlo per avere una seconda casa vacanze (13,1%); al quinto chi desidera farlo per poter effettuare degli investimenti finanziari

(8,1%); infine, c'è chi prevede di vendere per fare investimenti immobiliari (3%) (graf. 25).

A Roma è sopra la media la quota di chi vorrebbe vendere una casa per prendere un'abitazione principale, per acquistare una casa per le vacanze o per fare investimenti finanziari; Milano fa registrare valori sopra la media per chi pensa di vendere per bisogno di liquidità o per fare investimenti immobiliari; invece, a Torino spiccano coloro che venderebbero per prendere un'abitazione principale, per acquistare una casa per le vacanze o per fare investimenti immobiliari; a Genova chi vorrebbe vendere lo farebbe solo perché spinto dal desiderio di acquistare una casa per parenti prossimi; a Napoli è sopra la media la quota di

GRAFICO 24
VENDITE PREVISTE NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)

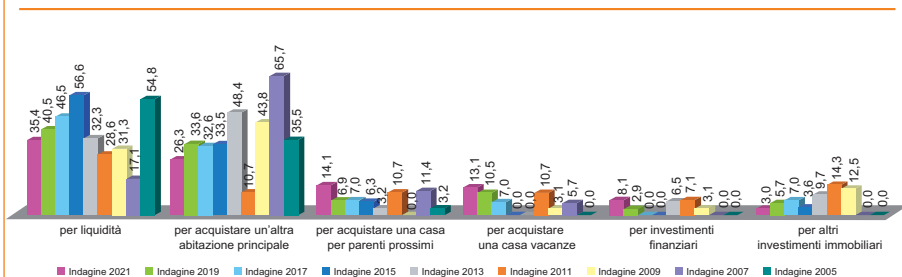


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

chi vorrebbe vendere una casa per prendere un'abitazione principale; infine, a Palermo le famiglie pensano di vendere una propria abitazione

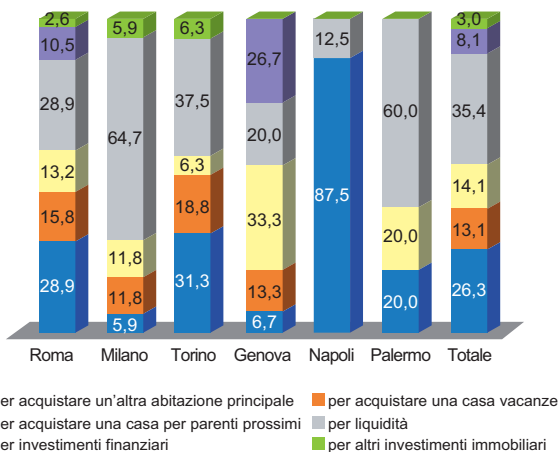
per acquistare una casa per parenti prossimi, per bisogno di liquidità e/o per fare altri investimenti immobiliari (graf. 26).

GRAFICO 25
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA
(val. %)



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

GRAFICO 26
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



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

5. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2021 sulle sei grandi città italiane emerge che nel biennio 2019-2020 c'è stato un rallentamento nella ripresa del mercato immobiliare e, infatti, la quota delle famiglie che hanno dichiarato di aver acquistato un'abitazione è scesa di circa un punto percentuale tornando ai valori registrati nell'Indagine 2017: tale lieve calo è da imputarsi alla pandemia e ai ripetuti *lockdown* del 2020.

È cresciuta la quota di chi vorrebbe acquistare una casa per parenti prossimi o per investimento e, in particolare, quest'ultima motivazione interrompe il suo trend negativo dopo anni di calo

Dall'analisi dell'utilizzo dell'immobile acquistato, al primo posto si continua a trovare l'acquisto dell'abitazione principale, valore lievemente in calo rispetto a quello registrato nelle quattro rilevazioni precedenti; viceversa, si è interrotto il *trend* negativo, che perdurava da diversi anni, della quota di coloro che hanno preso una seconda casa vacanze, mentre continua a crescere la quota da chi ha acquistato un'abitazione per parenti prossimi; infine, all'ultimo posto ci sono sempre coloro che hanno comprato per investire ma va evidenziato che

quest'ultima motivazione fa registrare un calo di 1,4 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente.

La metratura preferita dalle famiglie continua a essere quella compresa tra i 71 e i 100 mq, che subisce un incremento nella domanda di ben 5,5 punti percentuali; cresce, anche se in modo meno rilevante, la richiesta di abitazioni medio grandi (tra i 101 e i 140 mq; viceversa, diminuisce la quota di chi preferisce i tagli più piccoli (inferiori ai mq 70) e quelli più grandi (oltre i 140 mq).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione dell'immobile si rileva una notevole preferenza verso quelli nuovi, mentre è stazionaria la richiesta di quelli ristrutturati; infine, sono in calo le domande di case abitabili o da ristrutturare.

Nel biennio considerato si interrompe il *trend* positivo del numero delle famiglie che sono riuscite a vendere un'abitazione, facendo registrare un calo di 1 punto percentuale rispetto alla rilevazione del 2019 e tornando ai valori rilevati nel 2017 e nel 2015 dalle Indagini **Tecnoborsa**.

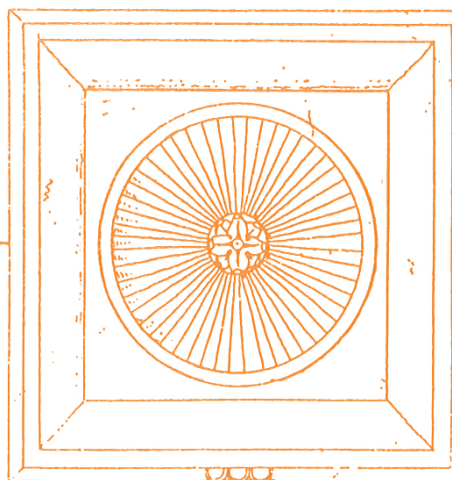
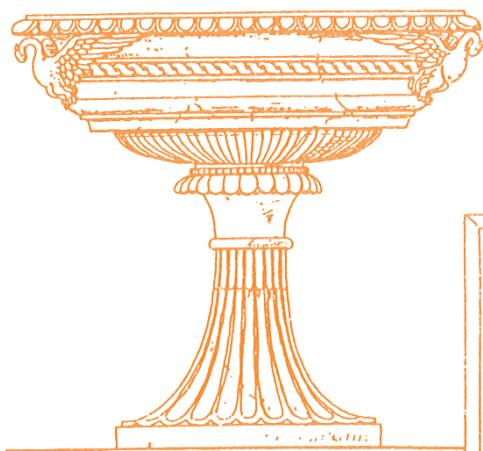
Gli immobili più venduti sono stati quelli adibiti ad abitazioni principali; a seguire, ma con un notevolissimo distacco, vi sono le seconde case vacanze o quelle destinate ai parenti prossimi e, infine, quelle tenute come forma di investimento.

La motivazione predominante che ha indotto alla vendita di un'abitazione rimane la sostituzione con un'altra abitazione principale, valore

che cresce di 3,7 punti toccando il massimo storico; al secondo posto, come in passato, continua a esserci chi ha ceduto una casa per bisogno di liquidità, tuttavia la percentuale scende in modo significativo di ben 3,5 punti percentuali rispetto al 2019; a seguire, con valori molto inferiori, c'è chi ha ceduto un'abitazione per comprare una seconda casa per pa-

renti prossimi o per acquistare una casa per le vacanze; infine, vi sono coloro che hanno venduto per effettuare investimenti finanziari o altri investimenti immobiliari.

Per quanto riguarda il ricorso a un mutuo o a un finanziamento diminuisce di 2,8 punti percentuali la quota delle famiglie che ne hanno fatto richiesta, rispetto a quanto riscontrato



nell'Indagine 2019. Principalmente, hanno acceso un mutuo coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, seguiti da chi ha preso una casa per parenti prossimi, mentre è più basso il ricorso al mutuo tra coloro che hanno acquistato un'abitazione per investimento o per prendere una seconda casa per le vacanze.

Per quanto riguarda le compravendite future e le intenzioni dichiarate dalle famiglie italiane, la quota di chi pensa di acquistare nel biennio

2021-2022 rimane sostanzialmente stazionaria rispetto a quanto riscontrato nell'Indagine precedente quindi, se le intenzioni venissero confermate, non ci si dovrebbe aspettare un calo negli acquisti di immobili residenziali. Come chi ha già comprato una casa, così anche chi pensa di farlo è spinto soprattutto dalla necessità di acquistare un'abitazione principale, anche se la percentuale è in calo; scende di poco la quota di chi vorrebbe acquistare una seconda casa vacanze, men-



tre sale quella di chi pensa di prendere una casa per parenti prossimi. Nelle intenzioni di acquisto sale anche la percentuale di chi vorrebbe investire i propri risparmi nel mattone, dato che interrompe il *trend* negativo.

Per quanto concerne le vendite future sale di 0,7 punti la percentuale di chi pensa di vendere e la motivazione principale dietro a questa intenzione continua a essere la necessità di smobilizzare ricchezza, anche se scende notevolmente rispetto a quanto rilevato nelle tre Indagini precedenti; al secondo posto c'è chi pensa di vendere per acquistare un'altra abitazione principale; al terzo posto si trova chi vorrebbe vendere per prendere una seconda casa per parenti prossimi; al quarto posto chi vorrebbe cedere un immobile per poter acquistare una seconda casa vacanze; al quinto posto c'è chi pensa di farlo per poter fare altri investimenti finanziari; infine, in fondo alla classifica si trova chi vuole cedere un'abitazione per fare investimenti immobiliari. •

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.

IV- L'INDAGINE TECNOBORSA 2021

LE FAMIGLIE ITALIANE

E IL MERCATO IMMOBILIARE

NELLE SEI GRANDI CITTÀ

INTERMEDIAZIONE E VALUTAZIONE

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** - CSEI

Circa i due terzi delle famiglie italiane che risiedono nelle sei grandi città hanno fatto ricorso all'agenzia immobiliare ed è decisamente in crescita il valore di quelle che fanno valutare il proprio immobile sul mercato



1. Introduzione

Negli ultimi anni si sta assistendo, sempre di più, alla crescita dei portali immobiliari che erano nati con il solo obiettivo di pubblicare annunci immobiliari. Oggi si stanno arricchendo sempre più di servizi a valore aggiunto offrendo analisi di mercato e valutazioni immobiliari, sfruttando i dati a loro disposizione, fino ad arrivare ad aiutare l'acquirente nella scelta del mutuo, avvicinandosi in questo modo sempre di più al fulcro della transazione. Tuttavia, l'agente immobiliare continua a essere la figura centrale dell'intermediazione e non può essere sostituita da piattaforme online, in quanto queste ultime non sono in grado di sostituire la conoscenza, la competenza e la professionalità di questa figura lavorativa.

L'agente ha il compito di svolgere, una serie di attività come, ad esempio, sopralluoghi, verifiche e controlli dal punto di vista giuridico e amministrativo prima di prendere l'incarico per un immobile e immetterlo sul mercato. Inoltre, deve operare in modo imparziale tra acquirente e venditore e assistendo le parti nelle trattative e in tutte le fasi della compravendita che vanno dal contratto preliminare di acquisto fino al rogito finale mantenendosi *super partes* per assicurare la giusta neutralità nella conduzione delle trattative.

Tuttavia, in un contesto in cui i clienti sono sempre più esigenti, l'agente deve essere consapevole di dover essere sempre più preparato e informato puntando sulla formazione continua, utilizzando strumenti tecnologici evo-

luti, al fine di offrire un approccio consulenziale che punti verso un modello in cui il cliente possa trovare tutte le competenze di cui ha bisogno durante la transazione immobiliare.

Anche per quanto riguarda la valutazione di un immobile, sia che venga fatta da un agente immobiliare che da un tecnico, è necessario avere un'adeguata conoscenza sulle dinamiche del mercato in cui si opera e avere le adeguate conoscenze teoriche e tecniche per produrre delle stime il cui margine di errore sia ridotto al minimo.

Tecnoborsa negli anni ha sempre cercato di favorire la crescita professionale delle figure che operano nel mercato immobiliare organizzando corsi di formazione e di aggiornamento professionale, il più possibile completi e innovativi, che portino a migliorare le conoscenze, le abilità e le competenze degli operatori del mercato immobiliare al fine di avere dei professionisti sempre più qualificati e competitivi.

2. L'intermediazione

2.1. I canali prescelti nelle transazioni immobiliari effettuate

Il 59,8% delle famiglie che hanno acquistato un immobile, nel biennio 2019-2020, sono ricorse a un'agenzia immobiliare per effettuare la transazione.

Rispetto alle Indagini precedenti effettuate da **Tecnoborsa** si è riscontrato che continua ad aumentare il numero di nuclei familiari che ricorrono all'aiuto di questa figura di intermediazione

per portare a buon fine l'acquisto dell'immobile desiderato (*graf. 1*). Questo sta a indicare che, nonostante il crescere delle possibilità offerte dal *web*, l'agenzia rimane un punto di riferimento fondamentale nel mercato. In alcune delle città prese in esame la percentuale è ancora più alta di quella riscontrata per il campione di riferimento, infatti a Torino si raggiunge il 71,6% e a Palermo il 68,5%; Roma e Genova sono allineate sul valore medio, mentre a Napoli e Palermo il dato è più basso, toccando a parità di punteggio il 52% (*graf. 2*).

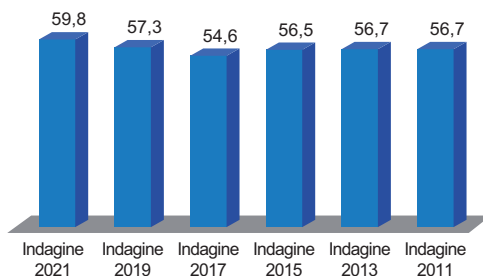
Andando ad analizzare attraverso quali canali informativi l'acquirente è venuto a conoscenza dell'abitazione comprata, è emerso che al primo posto ci sono gli annunci pubblicati su Internet; in particolare: per il 27,3% dei casi hanno funzionato gli annunci su siti di offerte immobiliari e per il 26,8% quelli pubblicati sui *social network*; al terzo posto, con il 25,6%, c'è il passa

parola con conoscenti e custodi di stabili, etc.; a seguire, con percentuali decisamente più basse, per l'11,7% è stata fondamentale la consultazione di riviste specializzate; per il 5,7% la lettura di cartelli vendesi e, infine, per il 2,9% delle famiglie l'individuazione del bene è avvenuta recandosi fisicamente nelle agenzie immobiliari.

Dopo anni in cui è stato il canale preferito nelle grandi città diminuisce il ricorso al passa parola

Dal confronto con l'Indagine precedente si è riscontrato che cresce notevolmente l'utilizzo di Internet che è arrivato a coprire circa il 54% della

GRAFICO 1
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(acquisti effettuati, val.%)



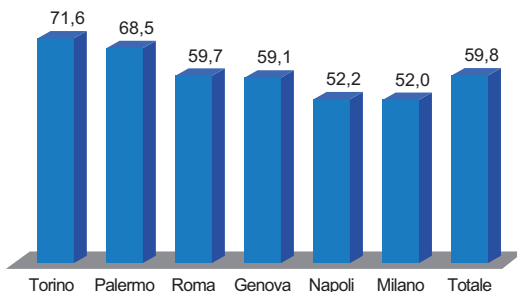
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

quota di mercato ma si riscontra anche una lieve crescita dell'utilizzo delle riviste specializzate mentre, dopo anni in cui è stato il canale preferito nelle

grandi città, diminuisce il ricorso al passa parola (graf. 3).

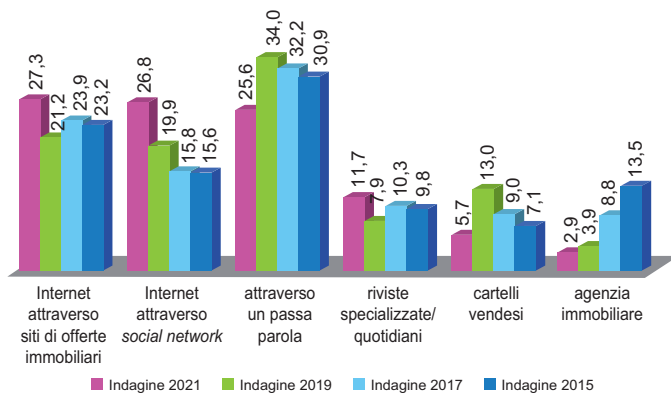
Andando ad analizzare il fenomeno nelle singole città si è riscontrato che è

GRAFICO 2
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE NELLE SINGOLE CITTÀ
(acquisti effettuati, val.%)



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

GRAFICO 3
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO I QUALI
SI È VENUTI A CONOSCENZA DEL BENE ACQUISTATO
(val. %)

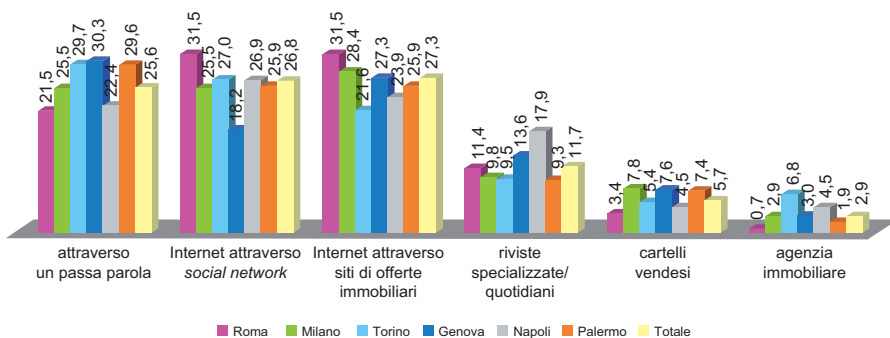


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

alto l'utilizzo del passa parola a Genova (30,3%), Torino (29,7%) e Palermo (29,6%); gli annunci messi su Internet attraverso *social network* hanno avuto successo a Roma (31,5%); mentre quelli sui siti di offerte immobiliari a Roma (31,5%) e Milano (28,4%); i cartelli vendesi a Milano (7,8%), Genova (7,6%) e Palermo (7,4%); infine, le agenzie immobiliari sono state utilizzate come canale informativo per lo più a Torino (6,8%) e Napoli (4,5%) (*graf. 4*). Tuttavia, il 65% di chi ha individuato il bene successivamente comprato leggendo gli annunci presenti su Internet, sulle riviste specializzate/quotidiani e/o sui cartelli vendesi, ha affermato che gli annunci erano stati pubblicati da un'agenzia immobiliare; quindi, il canale informativo più attivo in realtà è



GRAFICO 4
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO I QUALI SI È VENUTI A CONOSCENZA
DEL BENE ACQUISTATO NELLE SINGOLE CITTÀ
(val. %)



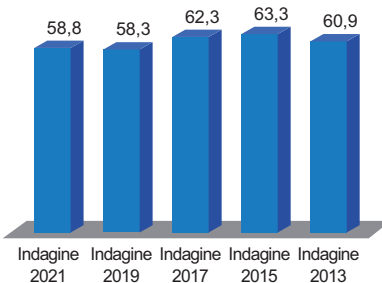
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

l'agenzia; in particolare, sono stati inseriti dall'agenzia immobiliare il 67,2% degli annunci pubblicati su Internet attraverso *social network*, il 60,2% di quelli che si trovano sui siti di offerte immobiliari; il 66,7% di quelli che si leggono sulle riviste specializzate e il 72,4% di quelli presenti sui cartelli vendesi (*graf. 5*).

Infine, dall'Indagine è emerso che il 58,8% degli immobili acquistati erano stati affidati dal venditore a un'agenzia immobiliare. Tale percentuale è sopra il livello medio a Roma (66,4%) e Torino (60,8%) (*graf. 6*).

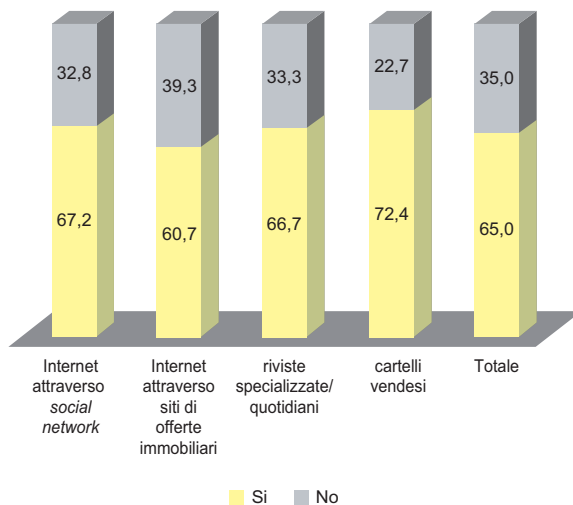
Spostando l'analisi dal lato dell'offerta si nota che il 67,3% di coloro che han-

GRAFICO 6
IMMOBILI ACQUISTATI AFFIDATI DAL
VENDITORE ALL'AGENZIA IMMOBILIARE
(val. %)



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

GRAFICO 5
ANNUNCI PUBBLICATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI SUI CANALI INFORMATIVI
(acquisti effettuati, val. %)



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

no ceduto un'abitazione hanno usufruito di un'agenzia immobiliare e tale valore, in linea con quanto riscontrato per la domanda, è cresciuto rispetto a quanto riscontrato per il biennio precedente (graf. 7).

A livello di singola città è molto alto l'utilizzo dell'agenzia per cedere un immobile a Roma (82,6%), seguita da Napoli (69,2%); invece, presentano, rispetto alla media del campione, uno scarso ricorso alla figura dell'intermediario immobiliare le famiglie residenti a Milano (63,4%), Torino (57,9%), Genova (57,8%) e Palermo (47,1%) (graf. 8).

Da un *focus* sui canali utilizzati per promuovere il bene venduto da parte delle famiglie che non sono ricorse all'aiuto dell'agenzia immobiliare per effettuare la vendita è emerso che il 65,8% ha utilizzato il passa parola, il 31,7%, a parità di punteggio, i car-

telli vendesi e i siti specializzati su Internet, il 29,2% i *social network* e il restante 11,7% le riviste specializzate (graf. 9).

A livello di singole città si è rilevato che il passa parola è stato il canale preferito a Palermo (77,8%) e Roma (66,7%);

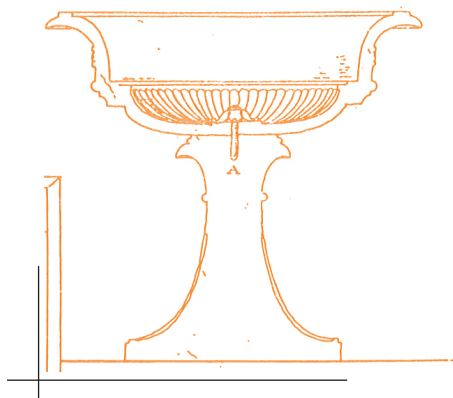
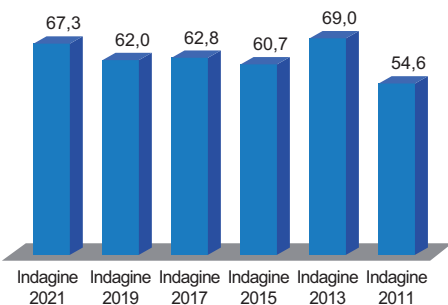


GRAFICO 7
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(vendite effettuate, val.%)

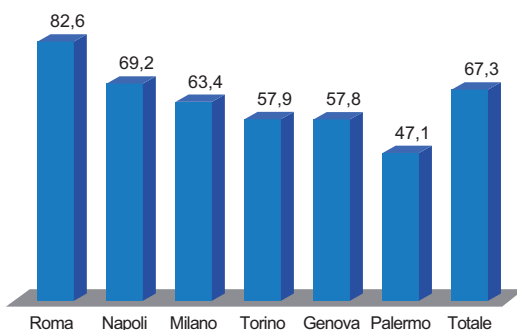


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

Internet attraverso i *social network* a Palermo (38,9%), Napoli (33,3%) e Genova (31,6%); i siti specializzati

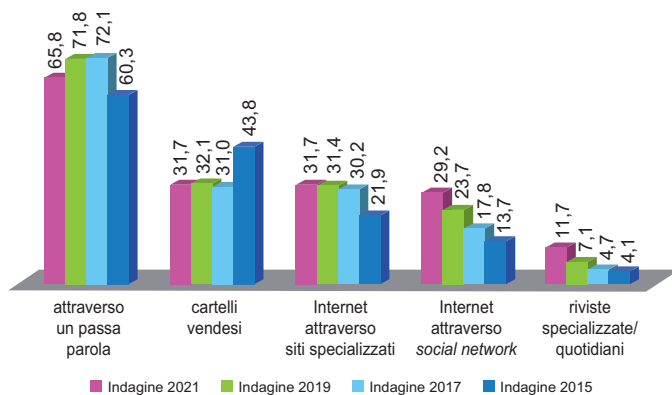
a Milano (42,3%), Genova (42,1%) e Torino (37,5%); le riviste specializzate a Palermo (22,2%), Napoli (16,7%) e

GRAFICO 8
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE NELLE SINGOLE CITTÀ
(vendite effettuate, val.%)



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

GRAFICO 9
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO CUI SI E' PUBBLICIZZATO IL BENE VENDUTO
(val. %)



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

Roma (14,3%); infine, i cartelli vendesi a Genova (42,1%), Torino (37,5%) e Napoli (33,3%) (graf. 10).

Tra coloro che hanno fatto la doppia transazione è emerso che il 41,4% ha utilizzato l'agenzia in entrambi i casi

Mettendo a confronto la domanda con l'offerta emerge che, in linea con quanto rilevato nella precedenti Indagini, il ricorso all'aiuto dell'agenzia immobiliare è maggiore tra chi vende rispetto a chi acquista, con un *gap* di 7,5 punti (graf.11).

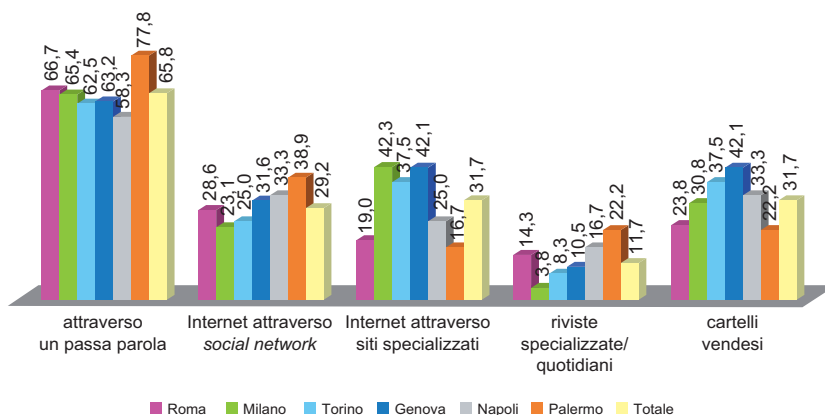
Tra coloro che hanno fatto la doppia transazione, ossia venduto e acquistato, nel biennio preso in esame, è emerso che il 41,4% ha utilizzato l'agenzia in entrambi i casi, il 25,7% vi è ricorso solo per vendere, il 18,1% solo per acquistare e il restante 14,8% non ne ha fatto uso in nessuno dei due casi.

3. La valutazione

3.1. L'utilizzo di uno specialista per la valutazione dell'immobile nelle transazioni effettuate

Dall'Indagine 2021 è emerso che il 54,5% di coloro che hanno acquistato si sono serviti di uno specialista per la valutazione e/o hanno valutato il bene

GRAFICO 10
CANALI INFORMATIVI ATTRAVERSO CUI SI È PUBBLICIZZATO IL BENE VENDUTO NELLE SINGOLE CITTÀ (val.%)



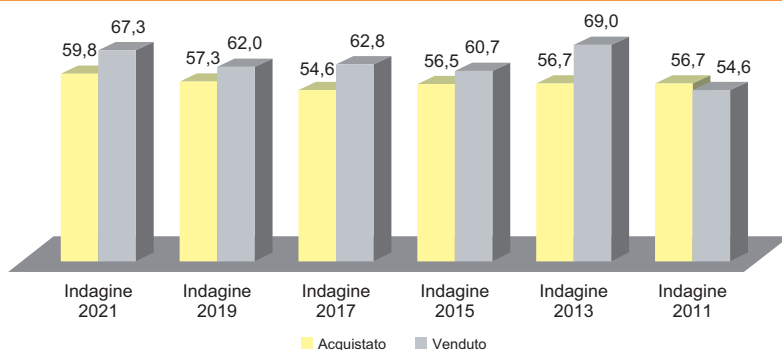
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

da soli; tale valore è salito di 3,9 punti percentuali rispetto alla rilevazione del 2019 (graf. 12).

Andando ad approfondire più da vicino le singole città è emerso che è molto

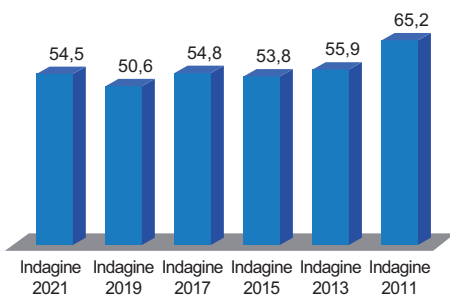
alto il ricorso alla valutazione prima di acquistare un immobile a Torino (68,5%), seguita, con una significativa differenza, da Napoli (59,8%) e Genova (59,7%), mentre presentano uno scarso ricorso a

GRAFICO 11
UTILIZZO DELL'AGENZIA IMMOBILIARE
(compravendite effettuate, val. %)



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

GRAFICO 12
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val. %)



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

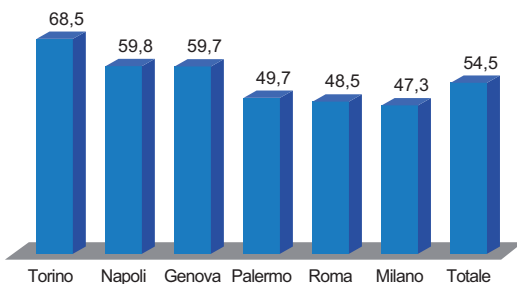
questa figura professionale le famiglie residenti a Palermo (49,7%), Roma (48,5%) e Milano (47,3%) (*graf. 13*).

Dall'analisi dei singoli canali utilizzati da coloro che hanno stimato da soli e/o hanno fatto stimare il bene prima di acquistarlo è emerso che il 41,6% ha dichiarato di aver utilizzato programmi presenti su Internet; il 33,3% di essere ricorso all'aiuto di listini, ricerche di mercato, etc.; il 28,7% si è rivolto a un'agenzia immobiliare e il 24,7% a un libero professionista abilitato. Da un confronto con le rilevazioni precedenti è emerso che è diminuito il fai date; mentre è salito il ricorso ai due canali tradizionali. Inoltre, dalle percentuali si evince che molti acquirenti hanno utilizzato due o più canali per stimare il valore del bene da acquistare (*graf. 14*). La quota di famiglie che hanno dichiarato di aver stimato l'immobile da sole prima di acquistarlo sulla base di dati pubblicati è decisamente sopra media

a Milano (44,3%), Genova (37,5%) e Roma (35,1%); la percentuale di coloro che hanno valutato il proprio immobile utilizzando programmi presenti su Internet è alta a Genova (46,9%) e Palermo (43,2%); il ricorso all'agenzia immobiliare è alto a Torino (45,7%) e Palermo (43,2%); infine, si sono rivolti a un libero professionista abilitato le famiglie che risiedono a Roma (32,4%), Palermo (29,7%) e Napoli (27,5%) (*graf. 15*).

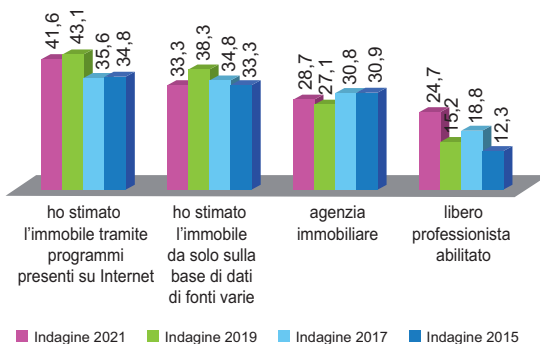
Dall'analisi dell'offerta è emerso che ben l'82,6% di chi è riuscito a vendere un immobile, nel biennio preso in esame, lo ha fatto valutare prima di immetterlo sul mercato. Rispetto alle rilevazioni precedenti il fenomeno – in linea con quanto rilevato per la domanda – è risultato essere in crescita e, infatti, c'è stato un incremento di 1,1 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nel 2019. Questo sta a indicare che le famiglie prima di vendere e/o

GRAFICO 13
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTÀ
(acquisti effettuati, val. %)



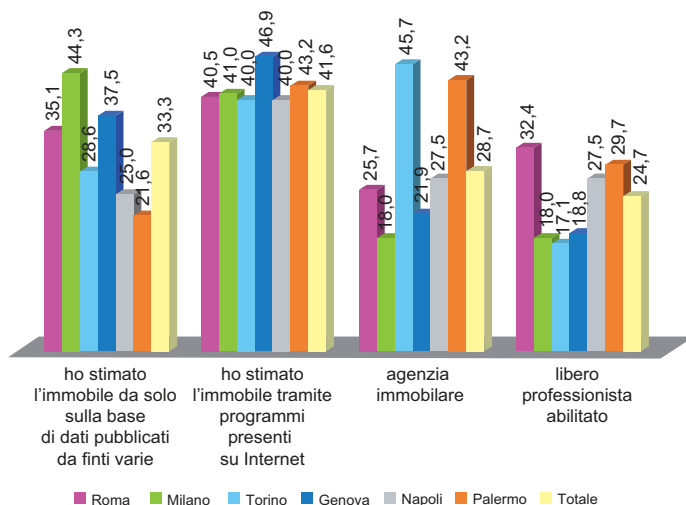
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 14
TIPOLOGIA DI CANALE PER LA VALUTAZIONE
(acquisti effettuati, val. %)



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

GRAFICO 15
TIPOLOGIA DI CANALE PER LA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTÀ
(acquisti effettuati, val. %)



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

acquistare vogliono sempre più essere sicure del valore del bene oggetto di transazione (graf. 16).

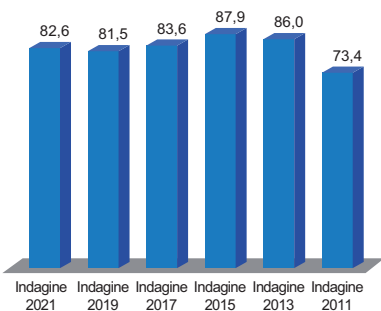
A livello di singola città è molto alto il ricorso alla valutazione prima di vendere un immobile a Roma (88,4%), seguita da Palermo (85,3%) e Genova (84,4%), mentre presentano uno scarso ricorso a questa figura professionale le famiglie residenti a Torino (80,7%), Milano (76,1%) e Napoli (74,4%) (graf. 17). Andando a studiare la tipologia di canale utilizzato da parte di chi ha fatto valutare e/o ha valutato il bene prima di venderlo si è riscontrato che il 57,4% è ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare; il 31% si è avvalso del supporto di programmi presenti su Internet; il 28,7% ha fatto da solo sulla base di dati pubblicati da fonti varie; infine, il 18,2% si è rivolto a un libero professionista abilitato. Rispetto

a quanto rilevato nell' Indagine precedente è cresciuto il ricorso all'agenzia immobiliare e al libero professionista abilitato, un pochino meno il fai da te, questo sta a dimostrare che le famiglie sono sempre più consapevoli che la stima di un immobile è un'attività complessa e che quindi va lasciata a chi ha gli strumenti per poterlo fare in modo adeguato (graf. 18).

Le famiglie sono sempre più consapevoli che la stima di un immobile è un'attività complessa

La quota di intervistati che hanno affermato di aver stimato l'immobile da soli prima di venderlo sulla base di dati pubblicati da fonti varie è sopra media a Napoli (37,9%), Palermo (31%) e Roma (30,8%); la percentuale di coloro hanno valutato il proprio im-

GRAFICO 16
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val. %)



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

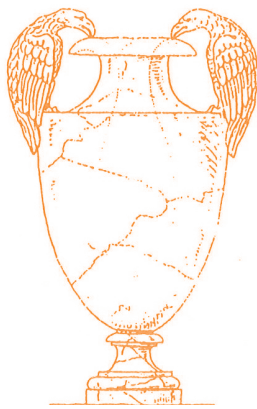
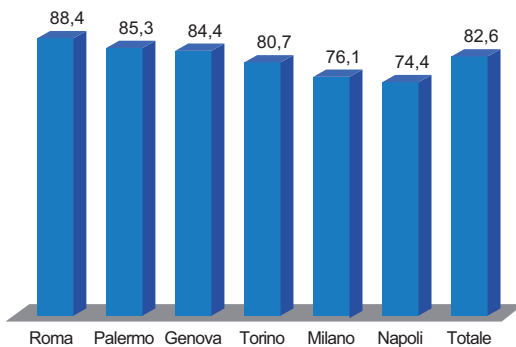
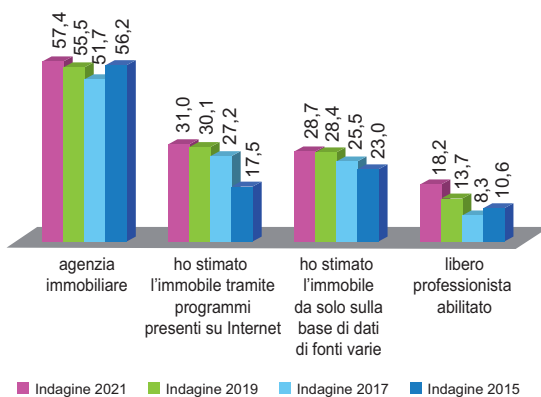


GRAFICO 17
IL RICORSO ALLA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTÀ
(vendite effettuate, val. %)



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

GRAFICO 18
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE
(vendite effettuate, val. %)



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

mobile utilizzando programmi presenti su Internet è alta a Torino (43,5%) e Milano (35,2%); il ricorso all'agenzia immobiliare è sopra la media del campione a Genova (65,8%) e Roma (60,7%); infine, si sono rivolti a un libero professionista abilitato le famiglie che risiedono a Palermo (24,1%), Torino (23,9%), Genova (21,1%) e Milano (20,4%) (graf. 19).

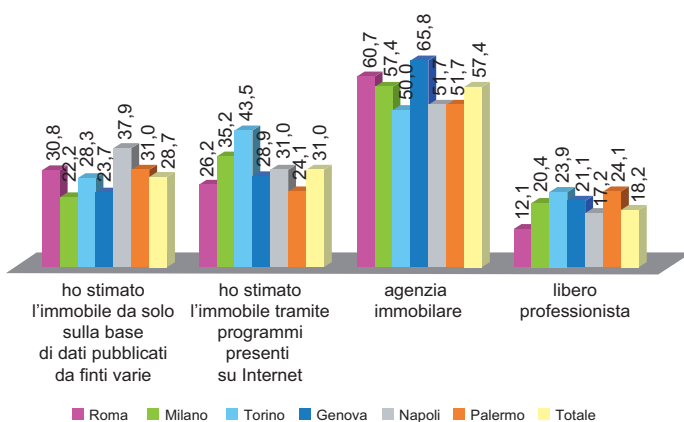
Mettendo a confronto l'utilizzo dello specialista per la valutazione immobiliare nella domanda e nell'offerta emerge che – come nelle precedenti rilevazioni – ricorrono di più alla valutazione coloro che vendono rispetto a chi acquista; un fenomeno che dipende molto probabilmente dal fatto che una famiglia prima di

Ricorrono di più alla valutazione coloro che vendono

vendere deve essere sicura del valore del bene che si accinge a immettere sul mercato; chi acquista, viceversa, conosce in partenza la *budget* che ha a disposizione e si è fatto un'idea dell'andamento del mercato visitando diversi immobili (graf. 20).

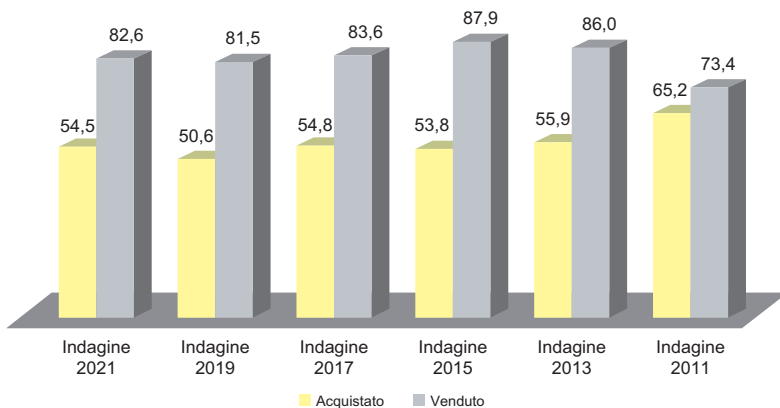
Infine, per quanto concerne il tipo di figura professionale utilizzata per stimare i beni oggetto delle compravendite, in linea con quanto rilevato nell'Indagine 2019, emerge che chi vende preferisce affidare la valutazione dell'immobile all'agenzia immobiliare, mentre chi acquista predilige gli altri tre canali (graf. 21).

GRAFICO 19
TIPOLOGIA DI CANALE UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE NELLE SINGOLE CITTÀ
(vendite effettuate, val. %)



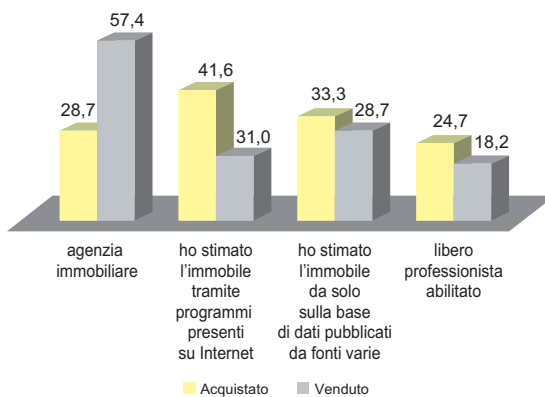
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare CSEI **Tecnoborsa**

GRAFICO 20
UTILIZZO DI UNO SPECIALISTA PER LA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val. %)



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

GRAFICO 21
TIPOLOGIA DI SPECIALISTA PER LA VALUTAZIONE
(compravendite effettuate, val. %)



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

4. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** 2021 è emerso che circa il 60% degli acquirenti residenti nelle sei maggiori città italiane ha dichiarato di aver fatto ricorso all'aiuto di un'agenzia immobiliare e tale percentuale è salita di 2,5 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione toccando il suo massimo storico.

**Più del 65%
del totale degli annunci
diffusi sui diversi canali
sono stati pubblicati
da agenzie immobiliari**

Il canale informativo più efficace, per la prima volta dall'inizio delle rilevazioni, non è più il passa parola; al primo posto ci sono i siti di offerte immobiliari e i *social network* che coprono il 54,1% della quota di mercato; solo il 2,9% degli intervistati ha affermato di aver individuato il bene in seguito acquistato recandosi direttamente presso un'agenzia immobiliare; ma da un'analisi più approfondita si è rilevato che più del 65% del totale degli annunci diffusi sui diversi canali in realtà sono stati pubblicati da agenzie immobiliari. Il più delle volte il ricorso all'agenzia immobiliare da parte di chi acquista è una scelta obbligata in quanto nel 58,8% dei casi l'immobile acquistato era stato affidato a questa figura di intermediazione dal venditore.

Analizzando l'offerta è emerso che più dei due terzi di coloro che hanno venduto un bene sono ricorsi all'aiuto

di un'agenzia immobiliare. Rispetto al 2019 si è avuto un incremento di ben 5,3 punti percentuali. Guardando più da vicino i canali utilizzati per pubblicizzare il bene venduto da parte di chi non ha utilizzato l'agenzia immobiliare è emerso che, come in passato, quello più utilizzato è il passa parola, anche se la quota di chi ne ha fatto ricorso è scesa di ben 6 punti percentuali.

Da un confronto tra domanda e offerta si è rilevato che il ricorso all'agenzia immobiliare è cresciuto in entrambi i casi e, come sempre, più da parte di chi vende che di chi acquista.

Per quanto riguarda la valutazione più della metà delle persone che hanno dichiarato di avere acquistato un bene nel biennio 2019-2020 hanno affermato di aver valutato e/o fatto valutare il bene, valore decisamente in crescita rispetto all'Indagine precedente (+4,1 p.p.). Tuttavia, è diminuita la quota di chi non è ricorso all'aiuto di un professionista del settore e ha deciso di fare da solo con il supporto di programmi presenti su Internet o consultando fonti varie.

Dall'analisi dell'offerta è emerso che circa l'83% di chi ha venduto un bene ha scelto di farlo valutare prima di metterlo sul mercato e, rispetto a quanto rilevato nel biennio precedente, c'è stato un lieve incremento di 1,1 punti; di questi, ben il 57,4% lo ha fatto fare all'agenzia immobiliare a cui ha dato il mandato di vendita. Come in passato è decisamente bassa la quota di famiglie che ha scelto il libero professionista abilitato; tuttavia va evidenziato che il ricorso a questa ultima figura è deci-

samente cresciuta raggiungendo il suo massimo storico da quando **Tecnoborsa** ha iniziato a monitorare il fenomeno. Infine, dal confronto tra domanda e offerta è emerso, come in tutte le Indagini precedenti, che il ricorso alla valutazione è molto più alto tra chi vende; inoltre, chi vende ricorre principalmente all'agenzia immobiliare mentre chi acquista preferisce valutare il bene da solo piuttosto che ricorrere all'aiuto di un libero professionista. •

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”*.

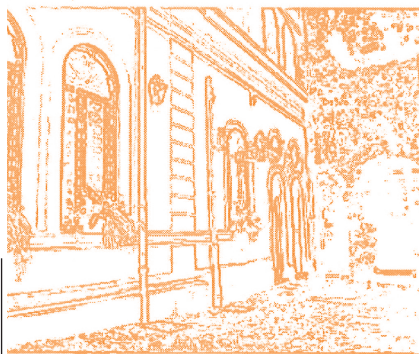
Al primo stadio il sub-campione è stato di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per 'fascia' di città.

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.



1. Introduzione

La rendita catastale di un immobile è un valore numerico che costituisce il dato di partenza per il calcolo della base imponibile di diverse imposte, erariali e locali¹, pone dei limiti alle attività di accertamento² ed è idonea a configurare una presunzione legale³. Gli effetti della rendita ai fini fiscali si spiegano dunque in più direzioni. Per quanto qui di interesse, rileva il primo aspetto, e cioè che da essa si ricava convenzionalmente la ricchezza espressa ai fini fiscali dall'unità immobiliare, tanto che una sua variazione si riflette meccanicamente sul *quantum* della tassazione del reddito e del patrimonio della persona, nonché dei trasferimenti del bene.

L'idea di standardizzare la misurazione della capacità contributiva⁴, propria del sistema catastale, possiede senz'altro il pregio di semplificare le regole del prelievo e consentire una migliore previsione (rispetto alle imposte determinate su basi imponibili analitiche), del flusso atteso di entrate. D'altro canto, sconta il 'difetto' di tradursi in una fotografia di un fenomeno dinamico, e richiedere quindi un costante lavoro di aggiornamento del dato storico alla realtà del tempo (dell'imposizione)⁵, affinché la pertinente contribuzione risponda ai canoni costituzionali dell'eguaglianza e della capacità contributiva. Tant'è che, ora perorando esigenze di gettito, ora istanze di perequazione, il

⁽¹⁾ In virtù dell'art. 23 del Regio decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652, la rendita catastale "costituisce la base per la determinazione, nei modi che saranno stabiliti per legge, del reddito imponibile soggetto alle imposte e alle sovrimeposte". La Corte Costituzionale, sent. 20/5/2008 n. 162, ha chiarito che la rendita "non costituisce ... un presupposto d'imposta".

⁽²⁾ Si ricorda il limite alla rettifica del valore degli immobili, di cui all'art. 52, comma 4, del d.P.R. 26/4/1986 n. 131, quello per la liquidazione dell'imposta complementare di registro sui contratti di locazione, di cui all'art. 52-bis del d.P.R. n. 131/1986, il limite all'accertamento dei redditi di locazione dei fabbricati, di cui all'art. 41-ter, comma 1, del d.P.R. 29/9/1973 n. 600, e l'esclusione dai controlli disposta dall'art. 1, comma 498, della legge n. 266/2005, nell'ambito del citato sistema del "prezzo valore".

⁽³⁾ Nei casi di omessa registrazione di contratti di locazione di immobili a uso abitativo, a norma dell'art. 3, comma 8, lett. c), del D lgs. 14/3/2011, n. 23, "il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT".

⁽⁴⁾ Su una ricca e nota base imponibile; nella

pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate, "Analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo" (in <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/gli-immobili-in-italia-20191>), si stima che nel 2016 il livello medio nazionale del valore del (solo) patrimonio residenziale era pari a circa 3,6 volte il P.I.L. nazionale.

⁽⁵⁾ Anche per tale motivo, sono istituiti dei sistemi volti ad acquisire dai diretti interessati (riconoscendo agevolazioni fiscali) informazioni più recenti sul reale valore dei beni. In quest'ottica può leggersi quello del cd. "prezzo valore", di cui all'art. 1, commi 497 e 498, della legge 23/12/2005, n. 266 (Legge finanziaria 2006), per il quale è necessario indicare nell'atto il corrispettivo effettivo della compravendita; o la rivalutazione dei terreni, di cui all'art. 7 della legge 28/12/2001, n. 448 (i cui termini vengono sistematicamente "riaperti"), in cui la rideterminazione del valore del cespite deve essere assistita da una perizia di stima giurata. Come si dirà nelle conclusioni, tale logica si intravede anche nella Legge delega per la riforma del sistema fiscale, là dove è previsto che a ciascuna unità immobiliare - oltre alla rendita catastale - siano attribuiti un valore patrimoniale e una rendita attualizzata.

dibattito sulla riforma del catasto riaffiora costantemente, come cavallo di battaglia o spina nel fianco dei Governi in carica.

In tale quadro si innesta l'incessante opera dell'Agenzia delle Entrate, che provvede all'accertamento in rettifica delle rendite, allorché ritenga che quella "storica" in atti non sia più espressiva dell'attuale valore economico dell'immobile e/o della sua redditività (variabili nel tempo).

Il dibattito sulla riforma del catasto riaffiora costantemente

Altrettanto puntualmente, sulla scorta delle rendite revisionate (in aumento), gli enti territoriali procedono all'adozione degli atti di competenza per incamerare i relativi maggiori tributi⁶. Tali atti sono fonte di una cospicua mole di contenzioso, avente ad oggetto sia gli atti di classamento sia gli atti di accertamento e di liquidazione delle dipendenti maggiori imposte.

Le presenti note, premesse talune considerazioni sugli avvisi di rettifica della rendita di immobili iscritti in catasto, intendono offrire spunti di riflessione su una questione di diffuso interesse, *i.e.* sui rimedi a disposizione dei contribuenti che ricevano i conseguenti atti emessi dall'ente comunale per l'accertamento dei tributi relativi alle unità immobiliari a "destinazione ordinaria".

2. La rettifica della rendita

L'Ordinamento prevede tre ipotesi di revisione della rendita dell'unità immobiliare iscritta in catasto su iniziativa dell'amministrazione comunale⁷.

In virtù dell'art. 3, comma 58, legge 23/12/1996 n. 662, il comune può chiedere all'Agenzia delle Entrate la revisione della classificazione di un immobile, qualora il classamento agli atti "*risultati non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati simi-*

⁶ Già l'ICI, l'IMU e l'imposta comunale unica (IUC) nelle due componenti IMU E TASI, e dal 2020 la nuova IMU, di cui alla legge 27/12/2019, n. 160.

⁷ Rimane il potere di accertamento in capo agli uffici finanziari, ai sensi del Regio D.L. n. 652/1939 e del Regolamento approvato con d.P.R. 1/12/1949, n. 1142 (circ. 4/7/2005 n. 7 della allora Agenzia del Territorio). Anche il contribuente può avviare il procedimento, mediante la cd. "Docfa", prevista e disciplinata dall'art. 2 del D.L. 23/1/1993, n. 16 e dal D.M. 19/4/1994, n. 701. Si tratta di una "*procedura di tipo fortemente partecipativo*" (così Cass. ord. 20/6/2013 n. 15495) che ha inizio con la presentazione all'Agenzia delle Entrate, da parte dell'interessato, di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato, il quale rimane negli atti catastali a titolo di "rendita proposta", sino a quando l'ufficio finanziario non provvede alla determinazione della rendita definitiva. A mente dell'art. 1, comma 3, del citato D.M. 701/1994, la rendita così proposta può essere rettificata entro dodici mesi dalla data di presentazione delle prescritte dichiarazioni, termine però che secondo la giurisprudenza di legittimità ha natura ordinatoria, non comportando (il suo decorso) la decadenza dell'Amministrazione dall'esercizio del potere (tra le tante, Corte di Cassazione sentenze 21/7/2006 n. 16824 e 18/9/2010 n. 14818, e ordinanze 19/3/2014 n. 6411/, 6/9/2017 n. 20823, 8/2/2018 n. 3057 e 1/2/2019 n. 3057).

lari e aventi medesime caratteristiche". L'ente territoriale può altresì promuovere "la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali", attivando la procedura prevista all'art. 1, comma 335, della legge 30/12/2004 n. 311⁸. Oppure ancora, "constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie", il comune può invitare i titolari di diritti reali su tali unità immobiliari a presentare i prescritti atti di aggiornamento, avvertendo di ciò anche l'Agenzia delle Entrate. Ove l'interessato non ottemperi a tale richiesta entro 90 giorni, l'ufficio erariale procede all'iscrizione dell'immobile non presente in catasto ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, a mente del comma 336, della citata legge n. 311/2004. In ogni caso, l'adozione dell'avviso di accertamento catastale, atto mediante il quale si rettificano i fattori di natura tecnico-fisica che concorrono alla determinazione della rendita dell'unità immobiliare, spetta all'Agenzia delle Entrate⁹, e non al soggetto attivo del

rapporto giuridico d'imposta (*bic* il comune)¹⁰.

Si tratta di un atto recettizio, che produce effetti nella posizione giuridica del destinatario a partire dalla sua notificazione. Invero, a norma dell'art. 74, comma 1, della legge 21/11/2000 n. 342: "A decorrere dal 1 gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita"¹¹.

Dopo di che, assumendo la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione si calcola (mediante l'applicazione di coefficienti e moltiplicatori prestabiliti) il valore del

⁸ Secondo le Linee guida allegate al provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 16/2/2005 e la circolare 1/8/2005 n. 9/T, lo scostamento tra i due rapporti è ritenuto significativo, ed è quindi attivabile il processo di revisione *de quo*, quando è superiore al 35%.

⁹ Che a decorrere dal 1° dicembre 2012 ha incorporato l'Agenzia del Territorio, giusta l'art. 23-*quater* del D.L. 6/7/2012 n. 95.

¹⁰ Le discipline dei tributi comunali stabiliscono che il valore degli immobili censiti in catasto sia calcolato sull'ammontare delle rendite ivi risultanti, iscrizione questa riservata agli uffici erariali. Peraltro, nelle ordinanze 14/3/2019 n. 7275 e 20/3/2019 n. 7732, la Cassazione ha osservato che la normativa degli accertamenti e dell'aggiornamento delle banche date catastali conferisce agli enti locali soltanto funzioni informative, partecipative e di impulso.

¹¹ I commi 2 e 3 dell'art. 74 prevedono un diverso regime per gli atti attributivi o modificativi della rendita adottati antecedentemente al 31/12/1999, a seconda che siano stati recepiti o meno nei conseguenti atti impositivi.

fabbricato accatastato, che costituisce la base imponibile dell'annualità per i tributi comunali¹².

In tale contesto, distinguendo la nozione di efficacia da quella di applicabilità, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sent. 9/2/2011 n. 3160, hanno affermato: *“l'espressione “sono efficaci solo da decorrere dalla loro notificazione” va intesa nel senso che la notifica degli atti attributivi è soltanto condizione della loro efficacia: la valenza semantica, oltre che tecnico giuridica, dell'aggettivo “efficaci”, invero, non consente di inferire nessuna volontà legislativa di attribuire alla notifica, “ai soggetti intestatari della partita”, del provvedimento attributivo della rendita una qualche forza costitutiva (una efficacia, cioè, ex nunc) e non (quale portato naturale proprio del provvedimento di attribuzione della rendita), meramente accertativa della concreta situazione “catastale” dell'immobile: il successivo inciso “solo a decorrere dalla loro notificazione” indica inequivocamente l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata a fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire “sospese”, ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso”.*

In altre parole, l'ente comunale deve sì attendere la notificazione dell'atto di classamento prima di adottare i consequenziali atti di competenza, ma dopo l'espletamento di tale formalità

può procedere all'accertamento dei tributi commisurati alla nuova rendita anche per annualità antecedenti (non soltanto per quelle successive), a detta notifica, per le quali non sia intervenuta decadenza¹³.

Gli atti di accertamento catastale sono provvedimenti di natura valutativa e, in quanto tali, devono essere adeguatamente motivati¹⁴, ai sensi dell'art. 3 della legge 7/8/1990 n. 241, e dell'art.

⁽¹²⁾ Art. 5, comma 2, del D.lgs. 30/12/1992, n. 504; art. 13, comma 4, del D.lgs. 6/12/2011, n. 201; art. 1, comma 745, L. 160/2019.

⁽¹³⁾ L'art. 1, comma 161, della legge 27/12/2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007), sancisce che gli enti locali *“procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi accertamenti, notificando al contribuente, un apposito avviso motivato a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati”.* Per effetto della sospensione dei termini (dal giorno 8/3/2020 al 31/5/2020) per le *“attività di liquidazione, di controllo, di accertamento, di riscossione”*, disposta dall'art. 67, comma 1, del D.L. 17/3/2020, n. 18, i termini di decadenza del citato comma 161 - per le annualità in accertamento interessate da tale sospensione - risultano spostati in avanti (dal 31 dicembre del quinto anno successivo), al 26 marzo del sesto anno successivo, per un periodo di 85 giorni, pari alla durata di tale sospensione stessa (Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, risoluzione 15/6/2020 n. 6, e nota I.F.E.L. 22/6/2020). Ovviamente, l'intempestivo esercizio del potere deve essere ritualmente eccepito dal contribuente, non essendo tale vizio rilevabile d'ufficio.

⁽¹⁴⁾ *Ex multis*, Cassazione sent. 13/6/2012 n. 9629, sent. 27/8/2013 n. 19656, ord. 3/2/2014 n. 2357, sent. 31/10/2014 n. 23247, ord. 23/10/2017 n. 25037 e ord. 27/4/2020 n. 8187.

7 della legge 27/7/2000 n. 212¹⁵, anche per delimitare l'ambito delle ragioni adducibili in giudizio a sostegno della determinazione amministrativa¹⁶.

In particolare, la motivazione deve esplicitare gli specifici presupposti fattuali e la ragione giuridica della revisione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria del procedimento in concreto svolto¹⁷, contenuto questo che ha delle implicazioni a livello processuale. Come efficacemente spiegato dalla

Cassazione, nella sent. 11/9/2019 n. 22671, una volta che l'Amministrazione procedente ha indicato nell'atto a quale delle ipotesi di legge – ognuna con presupposti, condizioni e procedure diverse – abbia fatto ricorso per la variazione di classamento “non può poi, nel corso del giudizio, legittimare la sua pretesa invocando condizioni e fattori che non siano rilevanti per la specifica procedura di revisione intrapresa, anche se essi siano in ipo-

⁽¹⁵⁾ La Corte Costituzionale, sent. 1/12/2017 n. 249, ha rimarcato l'essenzialità della motivazione in riferimento ai provvedimenti di rivalutazione “massiva”, emanati in forza dell'art. 1, comma 335, della legge n. 311/2004. Sul contenuto motivatorio di tali atti, Corte di Cassazione SS.UU. sent. 18/4/2016 n. 7665.

⁽¹⁶⁾ Insegnano le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. 3/6/1987 n. 4853, sent. 26/10/1988 n. 5787 e sent. 4/1/1993 n. 8) che l'atto impositivo “per rispondere al canone dell'idoneità allo scopo il cui difetto ne determina la nullità anche indipendentemente da una espressa comminatoria di legge, deve essere corredato da una motivazione adeguata al conseguimento del duplice risultato: a) di delimitare l'ambito delle ragioni adducibili dall'Ufficio nella eventuale fase contenziosa successiva, e b) di consentire al contribuente l'esercizio giudiziale del diritto di difesa di fronte alla maggiore pretesa fiscale”. In ciò, il corretto assolvimento della seconda finalità deve essere oggetto di un vaglio *ex ante* “argomentato sulla rispondenza degli elementi enunciati nella motivazione a consentire *ex se* l'esercizio effettivo del diritto di difesa”, e non *ex post*, argomentato alla luce della “difesa comunque svolta in concreto dal contribuente”. Cassazione, sent. 20/9/2013 n. 21564, sent. 26/3/2014 n. 7056, sent. 17/10/2014 n. 22003, sent. 21/11/2018 n. 30039, sent. 23/7/2019 n. 19810, e ord. 26/10/2021 n. 30060.

⁽¹⁷⁾ Cassazione sent. 31/10/2014 n. 23247, ord. 9/4/2020 n. 7766.



*tesi idonei a giustificare la revisione del classamento nel quadro di una procedura diversa. In definitiva, le causae petendi delle tre diverse procedure non sono interscambiabili tra di loro e non possono essere sostituite in itinere. In questa prospettiva è stato infatti affermato che l'attribuzione d'ufficio di un nuovo riclassamento impone all'amministrazione di specificare in modo chiaro nell'avviso di accertamento le ragioni della modifica senza alcuna possibilità per l'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto nell'evidente fine di delimitare l'oggetto dell'eventuale giudizio contenzioso (Cass. 2017 n. 22900)*¹⁸.

La motivazione pone inoltre un vincolo per quanto concerne l'assolvimento dell'onere della prova, onere a carico dell'ufficio finanziario, a norma dell'art. 2697 c.c., in quanto parte che vuol far valere il diritto alla pretesa.

Infatti, nel provare gli specifici elementi fattuali costitutivi del diritto vantato, rispettando il contraddittorio e le regole del rito¹⁹, l'ufficio deve mantenersi *“nel quadro del parametro prescelto”*, ferma restando la facoltà del contribuente di dimostrare l'infondatezza della pretesa anche con criteri diversi da quelli utilizzati per l'accertamento²⁰.

Tale prova è indispensabile. Non sarebbe corretto assumere come fatto notorio un determinato valore dell'immobile (per definire, magari indirettamente, la rendita, es. tramite la redditività), quindi come fatto rientrante nella *“comune esperienza”*²¹, e pertanto accettarlo senza bisogno di prova, ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c.

La giurisprudenza di legittimità ha affermato in più occasioni²² che *“il fatto notorio, derogando al principio dispositivo delle prove e al principio del contraddittorio, va inteso in senso rigoroso, e cioè come fatto acquisito alle conoscenze della collettività con tale grado di certezza da apparire incontestabile; pertanto tra*

⁽¹⁸⁾ Di identico tenore l'ord. 7/9/2020 n. 18615.

⁽¹⁹⁾ L'art. 23, comma 3, del D.lgs. n. 546/1992, dispone che l'ufficio resistente indichi nell'atto di controdeduzioni *“le prove di cui intende valersi”*.

⁽²⁰⁾ Cassazione sent. 11/2/2009 n. 3332, sent. 13/6/2014 n. 13535, e ord. 20/6/2013 n. 15495.

⁽²¹⁾ G. M. CIPOLLA, *La prova tra procedimento e processo tributario*, Padova, 2005, pag. 671, dopo aver premesso che per essere assunto quale fatto notorio *“un fatto deve rientrare nel bagaglio di conoscenze di un individuo di media cultura in un dato tempo ed in un dato luogo”*, osserva che *“il valore di mercato degli immobili non può in alcun modo rientrare nel campo di applicazione dell'art. 115, comma 2 c.p.c. Tale valore, infatti, si traduce in un enunciato fattuale la cui conoscenza presuppone il possesso di specifiche informazioni tecniche e di elementi valutativi non rientranti nel bagaglio conoscitivo dell'uomo comune e, men che meno, nel bagaglio conoscitivo del contribuente e del giudice.”* La Corte di Cassazione, sent. 25/11/2005 n. 24959, ricorda che il notorio debba essere inteso in senso rigoroso, cioè come fatto acquisito con tale grado di certezza da apparire alla collettività indubitabile ed incontestabile, e *“non quale evento o situazione oggetto della mera conoscenza del singolo giudice”*.

⁽²²⁾ Cassazione sent. 11/3/1995 n. 2859, sent. 28/3/1997 n. 2808, sent. 7/4/1999 n. 7181, sent. 25/2/2002 n. 2698, sent. 28/2/2008 n. 5232, e ord. 16/12/2019 n. 33154, ove ulteriori richiami. La Suprema Corte, con sent. 1/2/2015 n. 3156, non ha accolto la tesi secondo cui *“la riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona centrale, conseguente a molteplici fattori, costituirebbe fatto notorio”*.

le nozioni di comune esperienza non possono farsi rientrare le acquisizioni specifiche di natura tecnica e quegli elementi valutativi che richiedono il preventivo accertamento di particolari dati estimativi come la determinazione del valore corrente degli immobili". Apprezzamento ancor più condivisibile laddove si consideri che si tratta di un valore variabile nel tempo e nello spazio, e persino nell'ambito di uno stesso territorio in relazione alle caratteristiche del bene stesso.

**L'Ordinamento
prevede tre ipotesi
di revisione della rendita
su iniziativa
dell'amministrazione
comunale**

Infine, sempre relativamente alla fase giudiziale, altra questione meritevole di cenno attiene al *petitum* dell'impugnazione degli atti di accertamento catastale e, segnatamente, all'oggetto della domanda.

Con tali ricorsi, in aggiunta alla principale di annullamento integrale dell'atto impugnato, è legittimo *inter alia* proporre, sussistendone i presupposti, la domanda di riduzione del classamento accertato²³. Il riesame *in melius* della valutazione operata dall'ufficio erariale è possibile in questa sede, in quanto le Commissioni Tributarie non sono costrette tra le alternative di confermare ovvero di annullare l'atto impositivo, ben potendo estendere il loro vaglio al "merito" della pretesa, e ricondurla eventualmente alla (ritenuta e motivata), giusta misura²⁴.

⁽²³⁾ Ad esempio, si chiede al giudice di (ri) classificare l'immobile in esame nella classe 4, inferiore alla classe 6 rettificata, anche se superiore alla classe 2 di appartenenza. Ovviamente, non vi è spazio per una tale domanda se, nell'ambito della stessa categoria catastale, viene accertata la classe immediatamente superiore a quella in cui è classificato l'immobile.

⁽²⁴⁾ Corte di Cassazione SS.UU. sent. 16/6/2006 n. 13916: "si è formato un consenso ormai quasi unanime sul fatto che il processo tributario non sia un "giudizio sull'atto" (da annullare), ma abbia, invece, ad oggetto la tutela di un diritto soggettivo del contribuente: un giudizio che inevitabilmente si estende al merito e, quindi, anche all'accertamento del rapporto. La giurisprudenza di questa Corte, in linea con siffatto orientamento, ha affermato che "l'impugnazione davanti al giudice tributario attribuisce a quest'ultimo la cognizione non solo dell'atto, come nelle ipotesi di "impugnazione-annullamento", orientate unicamente all'eliminazione dell'atto, ma anche del rap-

porto tributario, trattandosi di una c.d. "impugnazione-merito", perché diretta alla pronuncia di una decisione di merito sostitutiva (nella specie) dell'accertamento dell'amministrazione finanziaria, implicante per esso giudice di quantificare la pretesa tributaria entro i limiti posti dalle domande di parte; ne consegue che il giudice che ritenga invalido l'avviso di accertamento non per motivi formali, ma di carattere sostanziale, non deve limitarsi ad annullare l'atto impositivo, ma deve esaminare nel merito la pretesa tributaria, e, operando una motivata valutazione sostitutiva, eventualmente ricondurla alla corretta misura, entro i limiti posti dalle domande di parte" (così Cass. n. 3309/2004; in senso conforme cfr. Cass. nn. 614/2006; 4280/2001; v. altresì, Cass. nn. 28770/2005; 16171/2000)". Orientamento costantemente confermato, ex plurimis sent. 6/6/2008 n. 21184, ord. 6/11/2012 n. 19122, sent. 19/9/2014 n. 19750, sent. 24/3/2017 n. 7643, sent. 30/10/2018 n. 27560, e ord. 6/4/2020 n. 7695.

3. Gli effetti sull'impugnazione degli atti comunali

Da un punto di vista amministrativo, le due menzionate specie di atti si collocano in posizione di dipendenza, atteso che il (presupposto) atto di accertamento catastale costituisce l'antecedente logico-giuridico del (presupponente) atto di accertamento del tributo locale. Del resto, è nell'ordine delle cose che prima si quantifichi la base imponibile e poi si commisuri a questa la pertinente imposta²⁵.

Quanto alle rispettive azioni giudiziali, tra queste si instaura un rapporto di pregiudizialità, nel senso che la decisione del ricorso proposto contro il comune avverso l'atto impositivo (cd. "lite pregiudicata") dipende²⁶ dall'esito del ricorso proposto contro l'Agenzia delle Entrate avverso il sotteso provvedimento di classamento (cd. "lite pregiudicante"). Orbene, le combinazioni tra la circostanza che sia stato notificato o meno l'atto di accertamento catastale e, nel primo caso, il fatto che questo sia stato impugnato o meno, possono dar luogo a diversi scenari, che suggeriscono condotte differenziate da parte del destinatario dei conseguenti avvisi di accertamento comunali.

Di seguito talune considerazioni, principalmente di ordine pratico, con riferimento alle situazioni più frequenti.

A Atto di classamento notificato al contribuente e da questi impugnato. In tale casistica, può accadere o che la vertenza sulla rettifica della rendita sia stata definita con autorità di giudicato ovvero che sia ancora pendente.

A.1 Se il contribuente ha ottenuto una pronuncia finale favorevole e, ciononostante, viene raggiunto da un avviso di accertamento del tributo, allora ha l'onere di impugnarlo per chiederne l'annullamento, eccependo l'illegittimità derivata di tale atto, anche sotto il profilo dell'inesistenza giuridica del presupposto.

Per gli eventuali giudizi in corso – nei quali sia stata dedotta l'illegittimità della rendita – l'interessato deve provvedere alla tempestiva allegazione di tale sopravvenuto evento, affinché possa beneficiarne degli effetti.

⁽²⁵⁾ Come accadeva, ci si perdoni l'accostamento, nell'accertamento dei redditi del consolidato fiscale su base nazionale di cui agli artt. di cui all'art. 117 ss. del d.P.R. 22/12/1986, n. 917, nel regime *ante* art. 35 del D.L. 31/5/2010, n. 78. Tale accertamento era articolato su un doppio livello; veniva dapprima emesso un atto di accertamento per la rettifica del reddito della società consolidata senza la liquidazione della relativa imposta, ma con l'indicazione della sola maggiore "imposta teorica", e a questo seguiva l'atto nei confronti della società consolidante, mediante il quale era accertato il reddito complessivo del consolidato e la relativa IRES, tenendo conto degli effetti prodotti a livello di dichiarazione del consolidato dalla rettifica operata a carico della consolidata.

⁽²⁶⁾ Ovviamente, i due processi hanno vita autonoma, per cui può ben essere che il contribuente risulti soccombente nel giudizio di impugnazione del classamento e riesca ad ottenere un successo nel ricorso avverso l'atto impositivo, ad esempio grazie ad una rituale eccezione di decadenza, così come può succedere che lo stesso soggetto ottenga un giudicato ad egli favorevole nella lite pregiudicante e comunque esca sconfitto nel contenzioso contro l'ente comunale, ad esempio per il configurarsi di una causa di inammissibilità del ricorso.

Invece, nell'ipotesi vi sia stata definitiva soccombenza nella lite sulla rendita, il contribuente deve preoccuparsi di gestire le impugnative proposte contro gli atti impositivi e/o di attenuare le conseguenze del classamento confermato dal giudice.

Talché, quanto alle liti in svolgimento, sempreché non reperi proficuo insistere su eventuali ulteriori vizi inficianti, può vagliare l'opportunità di comporre la controversia attraverso

la conciliazione giudiziale, di cui agli artt. 48 e 48-*bis* del D.lgs. n. 546/1992, mirando ad ottenere un abbattimento delle sanzioni.

E in relazione alle annualità per le quali il comune non ha ancora notificato l'accertamento, rimane la possibilità di aderire al ravvedimento operoso previsto dall'art. 13 del D.lgs. 18/12/1997 n. 472²⁷, per fruire così della riduzione delle sanzioni, proporzionale alla celebrità di tale regolarizzazione.

A.2 Diversamente, ove la controversia riguardante l'atto di revisione della rendita sia *sub iudice*, il notificatario dell'atto comunale ha ugualmente l'onere di impugnarlo, ma deve (provare la pendenza della lite pregiudicante e) instare per la sospensione del processo²⁸, anche qualora sia sopravvenuta la sentenza della C.T.P. sulla causa pregiudicante²⁹.



(27) Applicabile anche ai tributi locali dopo che l'art. 210-*bis* del D.L. 26/10/2019, n. 124 ha abrogato il comma 1-*bis* dell'art. 13 del D.lgs. 472/1997, che limitava l'applicazione di tale adempimento spontaneo ai tributi amministrati all'Agenzia delle Entrate e ai tributi doganali e alle accise amministrati dall'Agenzia delle Entrate e dei Monopoli.

(28) Oppure, allorquando possibile (e conveniente), sollecitare la riunione con il ricorso relativo all'atto attributivo della rendita.

(29) L'art. 9 del D.lgs. 24/9/2015, n. 156, è intervenuto (anche) sulla disciplina della tutela cautelare nell'ambito del processo tributario, estendendo l'applicazione di tale strumento e risolvendo talune incertezze interpretative legate alla previgente normativa, che avevano comunque trovato una soluzione a livello giurisprudenziale; al riguardo, Cassazione, ord. 6/10/2017 n. 23480 e sent. 9/10/2019 n. 25250.

Nell'eventualità che il contribuente abbia ottenuto una decisione di accoglimento, può comunque avvalersi di tale pronuncia per chiedere al comune la sospensione dell'atto³⁰ e/o opporsi alla riscossione coattiva³¹, stante l'immediata esecutività delle sentenze "emesse su ricorso avverso

**In altri termini,
è sempre consigliabile
una attenta valutazione
della possibilità
di ricorrere avverso
l'atto accertativo comunale**

gli atti relativi alle operazioni catastali indicate nell'articolo 2, comma 2", sancita dall'art. 69, comma 1, del D.lgs. 546/1992³².

Fermo ciò, preme evidenziare che l'annullamento giudiziale del provvedimento attributivo della rendita – benché, come detto, atto presupponente – non comporta la caducazione automatica del posteriore atto impositivo³³.

In altri termini, è sempre consigliabile una attenta valutazione della possibilità di ricorrere avverso l'atto accertativo poiché, spirati i termini per adire il giudice, non rimarrà che confidare nell'annullamento in sede di autotutela

⁽³⁰⁾ Si ritiene che in questa fase vi sia poco margine per sostenere una richiesta di annullamento in autotutela, specie alla luce della prassi diffusa di notificare *in limine* gli atti di accertamento dei tributi. Invero, se il comune procedesse all'autoannullamento dell'atto in pendenza di lite si esporrebbe al rischio di non poter rinnovare la pretesa, atteso che il nuovo atto dovrebbe comunque essere notificato, a pena di decadenza, entro il termine quinquennale di cui all'art. 1, comma 161, della legge 296/2006.

⁽³¹⁾ Dal 1° gennaio 2020 gli avvisi di accertamento dei tributi degli enti locali, ove rechino il prescritto contenuto, costituiscono anche titolo esecutivo, giusta l'art. 1, comma 792, della legge 160/2019.

⁽³²⁾ Sull'esecuzione delle sentenze tributarie, C. GLENDI - C. CONSOLO - A. CONTRINO, *Abuso del diritto e novità sul processo tributario*, Milano, 2016, pagg. 265 ss., e M. BUSICO, *Gli aspetti problematici della normativa sull'esecuzione delle sentenze tributarie*, in *Dir. Prat. Trib.*, n. 6/2020, pagg. 2521 ss.

⁽³³⁾ La Corte di Cassazione, con sent. 22/3/2017 n. 7259, ha affermato in via incidentale (e a quanto consta isolata) che nella soggetta materia "parrebbe comunque operante l'istituto dell'invalidità caducante, nel senso che

*l'eventuale annullamento dell'accertamento travolgerebbe anche le sanzioni che quello presuppongono. Infatti, nell'ambito del fenomeno generale dell'invalidità derivata, è utile ricordare, si deve distinguere tra la figura dell'invalidità caducante (o caducazione per rifrazione) e quella dell'invalidità ad effetto viziante. La figura dell'invalidità caducante si delinea allorché il provvedimento annullato in sede giurisdizionale costituisce il presupposto unico ed imprescindibile dei successivi atti consequenziali, esecutivi e meramente confermativi, sicché il suo venir meno travolge automaticamente (nel senso che non occorre una ulteriore specifica impugnativa), tali atti successivi strettamente e specificamente collegati al provvedimento presupposto. L'effetto caducante può essere ravvisato solo quando tra i due atti vi sia un rapporto di presupposizione-consequenzialità immediata, diretta e necessaria, nel senso che l'atto successivo si pone come inevitabile conseguenza di quello precedente, perché non vi sono nuove e ulteriori valutazioni di interessi, né del destinatario dell'atto presupposto, né di altri soggetti.. In senso critico, F. FARRI, *Sull'invalidità "caducante" nel diritto tributario*, in *Riv. Dir. Trib. suppl. on line* del 31/3/2017.*

da parte del comune³⁴, potere il cui esercizio rientra tuttavia nella discrezionalità dell'Amministrazione³⁵.

Peraltro, la mancata impugnazione dell'avviso di accertamento del tributo potrebbe pregiudicare il buon esito di una azione di rimborso, anche qualora sopraggiunga un giudicato favorevole sul classamento, atteso che detta "strada" rimarrebbe sbarrata dall'atto

(impositivo) non opposto e, per ciò, divenuto intangibile³⁶.

B Atto di classamento notificato al contribuente e non impugnato.

Trovandosi in questa condizione, il notificatario dell'atto comunale ha minori margini di manovra, giacché "il provvedimento di attribuzione della rendita, una volta divenuto definitivo (per mancata impugnazione da parte

⁽³⁴⁾ Sovvengono a tal riguardo le chiare parole del Ministero delle Finanze, circ. 5/8/1998 n. 198, sull'esercizio del potere di autotutela: *"l'annullamento dell'atto travolge necessariamente ed automaticamente tutti gli altri atti ad esso consequenziali (ad esempio, il ritiro di un avviso di accertamento determina automaticamente la nullità delle cartelle di pagamento emesse in base all'avviso stesso) e comporta l'obbligo di restituzione delle somme indebitamente riscosse. Sarebbe infatti del tutto contraddittorio che l'Amministrazione annullasse un atto in quanto lo riconosce illegittimo e infondato, e poi lasciasse che le procedure di riscossione proseguano indisturbate ovvero trattenesse le somme riscosse in forza di esso"*. Tale pensiero dovrebbe sempre ispirare la condotta dell'Amministrazione, *a fortiori* nel caso di che trattasi, dove l'annullamento è disposto dal giudice.

⁽³⁵⁾ L'Amministrazione non è obbligata a provvedere in sede di autotutela sulla richiesta di annullamento dell'atto inoppugnabile, né l'istante ha il diritto di impugnare il silenzio su detta richiesta. La Corte Costituzionale, sent. 13/7/2017 n. 181 (commento di C. GLENDI, *È davvero legittima e insindacabile l'omessa risposta dell'Amministrazione finanziaria all'istanza di autotutela*, in *Corr. Trib.* n. 11/2017, pagg. 857 ss.), ha raggiunto tali conclusioni, in parziale difformità dalla precedente giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, osservando che *"l'annullamento d'ufficio non ha funzione giustiziale, costituisce espressione di amministrazione attiva e comporta di regola valutazioni discrezionali"*, frutto del bilanciamento di più interes-

si rilevanti, tra cui "quello alla stabilità dei rapporti giuridici di diritto pubblico", anche alla luce del possibile indesiderato effetto che affermare *"il dovere dell'Amministrazione di rispondere all'istanza di autotutela significherebbe, in altri termini, creare una nuova situazione giuridicamente protetta del contribuente, per giunta azionabile sine die dall'interessato, il quale potrebbe riattivare in ogni momento il circuito giurisdizionale, superando il principio della definitività del provvedimento amministrativo e della correlata stabilità della regolazione del rapporto che ne costituisce oggetto"*. L'orientamento attualmente prevalente della Cassazione, (sent. 20/2/2015 n. 3442, sent. 20/11/2015 n. 23765, sent. 28/3/2018 n. 7616, ord. 22/2/2019 n. 5332, ord. 26/9/2019 n. 24033 e, da ultimo, ord. 20/10/2021 n. 29106), ammette l'impugnazione del rifiuto di autotutela, pur con la precisazione che *"in tema di contenzioso tributario, il sindacato giurisdizionale sull'impugnato diniego, espresso o tacito, di procedere ad un annullamento in autotutela può riguardare soltanto eventuali profili di illegittimità del rifiuto dell'Amministrazione, in relazione alle ragioni di rilevante interesse generale che giustificano l'esercizio di tale potere, e non la fondatezza della pretesa tributaria, atteso che, altrimenti, si avrebbe un'indebita sostituzione del giudice nell'attività amministrativa o un'inammissibile controversia sulla legittimità di un atto impositivo ormai definitivo"* (Cass. ord. 24033/2019 cit.).

⁽³⁶⁾ *Ex plurimis*, Cassazione, sent. 14/2/2003 n. 249, ord. 29/5/2020 n. 10232 e ord. 14/6/2021 n. 16693.

*del contribuente, unico legittimato a tanto, o per intervenuta definitività del relativo giudizio di impugnazione), vincola non solo il contribuente ma anche l'ente impositore tenuto (per legge) ad applicare l'imposta unicamente sulla base di quella rendita la quale costituisce il presupposto di fatto necessario ed insostituibile per tutta l'imposizione fiscale che la legge commisura a tale dato*³⁷.

In ossequio dell'art. 19, comma 3, del D.lgs. 546/1992, l'interessato può dunque contestare soltanto eventuali vizi propri del presupponente avviso di accertamento, non essendo ammissibili le doglianze nei confronti della sottesa nuova rendita, che avrebbero dovuto essere proposte nel ricorso (causa pregiudicante), avverso il relativo atto di revisione catastale, peraltro contro diversa Amministrazione legittimata passiva³⁸. Anche in questi frangenti, è da valutare la predetta alternativa di regolarizzare spontaneamente l'omesso (parziale) versamento, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 472/1997.

⌋ Atto di classamento non notificato.
In assenza di notificazione dell'atto presupposto, il contribuente che riceve l'avviso di accertamento del tributo locale deve verificare se l'ente, ancorché

in enorme ritardo, stia agendo sulla base di un atto che abbia comportato attribuzione o modificazione della rendita adottato entro il 31 dicembre 1999. C.1 Se così fosse, lo stesso atto impositivo costituirebbe "a tutti gli effetti" anche atto di notificazione della sottesa rendita, e dalla sua notifica decorrerebbero i termini legali per la proposizione dei ricorsi (avverso il classamento e il posteriore atto di accertamento), giusta l'art. 74, comma 3, della legge n. 342/2000.

Talché, (ove ne abbia ragione), il notificatario dell'atto comunale ha l'onere

⁽³⁷⁾ Cassazione, sent. 18 aprile 2007 n. 9203.

⁽³⁸⁾ Cassazione sent. 9/7/2010 n. 16215, ord. 19/4/2017 n. 9894 e ord. 27/3/2019 n. 8524.

⁽³⁹⁾ Immaginando che il contribuente voglia contestare in radice la pretesa; ovviamente, è possibile prestare acquiescenza alla rendita e impugnare per vizi propri il solo atto di accertamento del tributo.



di impugnare sia l'atto attributivo della nuova rendita che il conseguente atto di accertamento del tributo³⁹, separatamente o cumulativamente, chiamando in causa per ognuno di essi la rispettiva Amministrazione legittimata, giacché i due processi (anche laddove si sia preferita la trattazione congiunta), mantengono la loro autonomia⁴⁰.

C.2 Invece, nell'ipotesi in cui l'atto del comune poggi su una attribuzione o modificazione della rendita avvenuta a partire dal 1° gennaio 2000, non notificata, è rimessa all'interessato la scelta di impugnare solo il *posterius* o

entrambi gli atti, in quest'ultimo caso con la duplice *vocatio* dell'Agenzia delle Entrate e del comune impositore. Secondo i consolidati insegnamenti della

⁽⁴⁰⁾ Cassazione sent. 30/4/2010 n. 10571. Anche con riferimento alla riunione dei processi, la Suprema Corte, nelle sentenze 10/9/2004 n. 18271 e 24/10/2008 n. 25678, rileva che (sebbene vengano riuniti), restano scindibili i rapporti processuali e separati gli ambiti di legittimazione della due Amministrazioni, ognuna convenuta per difendere il rispettivo operato, e pertanto il comune è carente di legittimazione nella lite concernente la rendita presupposta.



Corte di Cassazione⁴¹, si tratta “*di una facoltà riconosciuta al contribuente, al quale - coerentemente con il “principio della domanda” che caratterizza il processo tributario riformato - è lasciata la electio tra l’uno o l’altro percorso di contestazione: impugnare il solo atto successivo (notificatogli), facendo valere il vizio derivante dall’omessa notifica dell’atto presupposto – che costituisce vizio procedurale per interruzione della sequenza procedimentale caratterizzante l’azione impositiva e predisposta dalla legge a garanzia dei diritti del contribuente (e per questo vincolante per l’Amministrazione, ma disponibile da parte del garantito mediante l’esercizio dell’impugnazione cumulativa) – oppure impugnare con l’atto consequenziale anche l’atto presupposto (non notificato), facendo valere i vizi che inficiano quest’ultimo e contestando alla radice il debito tributario reclamato nei suoi confronti”.*

**Il giudice adito
adequerà il suo esame
al tenore della domanda
rivoltagli**

Cosicché, prosegue la Suprema Corte, il giudice investito arresterà il suo esame alla verifica del rispetto della procedura, allorché nel ricorso sia stata lamentata soltanto l’omessa notifica dell’atto

⁽⁴¹⁾ Sezioni Unite sent. 25/7/2007 n. 16412 e sent. 4/3/2008 n. 5791, principio recentemente confermato dalle stesse Sezioni Unite nella sent. 15/4/2021 n. 10012.



presupposto, oppure estenderà il vaglio anche alla sottostante rendita, ove il contribuente abbia contestato la pretesa anche nel merito.

4. Conclusioni

Come visto, il contributo delle liti catastali alla massa del contenzioso tributario è condizionato massimamente da due fattori strutturali.

Il primo, risiede nella staticità delle risultanze catastali, il cui aggiornamento esige il laborioso intervento della competente Amministrazione per ogni unità immobiliare.

Il secondo, consiste nella articolazione in due distinte fasi dell'accertamento dei tributi locali, che determina una moltiplicazione dei ricorsi, in quanto una volta impugnato il classamento - nelle more della definizione della lite - l'interessato deve poi "necessariamente" opporsi anche ai successivi atti impositivi del comune, per evitare che questi ultimi diventino definitivi. Ebbene, almeno a prima impressione, sembra che la questione "lato erario" si stia avviando verso una svolta.

Nell'art. 7 della Legge delega per la riforma del sistema fiscale, nel testo approvato il 5 ottobre 2021 dal Consiglio dei Ministri, sono indicati i criteri e i principi ai quali deve attenersi il Governo per *"modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati"*, nonché per integrare le informazioni presenti nel catasto fabbricati, e segnatamente *"attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa*

attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato".

In ciò, è vero che il comma 3, lett. d), di tale art. 7 dispone che la legislazione delegata debba *"prevedere che le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali"*. Però, è altrettanto vero che l'inutilizzabilità ai fini della determinazione dell'imponibile non esclude che dette informazioni integrative (valore patrimoniale e rendita attualizzata) possano divenire strumento di ausilio per le attività di accertamento.

Quanto invece al "lato contribuente", la soluzione non pare vicina. Si sarebbe potuto ragionare sui mezzi di tutela a favore di chi ottiene un giudicato favorevole nella lite avverso l'atto di classamento, al fine di non costringerlo a presentare ricorsi "a catena", per impedire che nel frattempo gli atti impositivi del comune diventino inoppugnabili.

Ma, né nella citata Legge delega, né nella Relazione finale del 30 giugno 2021, della Commissione interministeriale per la riforma della giustizia tributaria⁴², si scorgono segnali in tale direzione. •

⁽⁴²⁾ Dove l'attenzione è stata rivolta alla invalidità derivata dell'atto impositivo in presenza di gravi vizi delle attività istruttorie, come le acquisizioni *"in violazione di diritti fondamentali di rango costituzionale"*.

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

- ▶ **QEI N° 34 - 2021**
 - Indagine Tecnoborsa 2021**
La casa dopo il Covid-19
 - Recenti Orientamenti Giurisprudenziali**
Agevolazioni prima casa
 - Metodo dell'Analisi del Valore**
Determinazione dei Costi Standardizzati

► **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

Siq

*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° 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

- ▶ **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
Novembre 2021



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

Sede:

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

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it