

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

2007

**Tecnoborsa**  
Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**  
Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**  
Vivere la casa

**Confedilizia**  
Fiscalità e nuovo Catasto

8

# QEI

**“Il linguaggio  
è la casa  
dell’essere e  
nella sua dimora  
abita l’uomo”**



*Martin Heidegger*



Luglio/Dicembre 2007  
N. 8 - Anno IV

## QEI - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE

Giampiero Bambagioni

Giovanni Chessa

Ettore Troiani

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE

TECNOBORSA S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Via Capitan Bavastro, 116 - 00154 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Telefax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

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

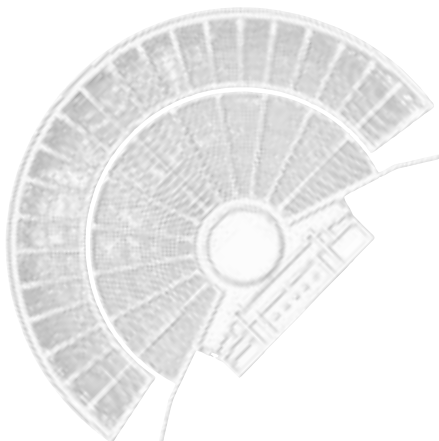
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,  
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

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

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

REGISTRAZIONE

Registrazione Tribunale di Roma  
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

Monica Macchiaioli

STAMPA

Telligraf S.r.l. - Roma



Sin dal 1997 **Tecnoborsa** – società consortile per azioni di emanazione camerale – opera per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

**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 30 soci, di cui 24 espressioni delle Camere di Commercio e degli enti camerali tra i più attivi in ambito immobiliare, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:  
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Reggio Calabria, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento proprie di **Tecnoborsa** e del suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare – ONMI, è stato creato un nuovo organismo preposto alla ricerca, il 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.

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.

## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ Geo.Val - Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro e Consiglio degli Esperti
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| PRESENTAZIONE .....   | 8         |
| <b>I - RISPARMIO ENERGETICO .....</b>   | <b>10</b> |
| 1. Introduzione .....   | 11        |
| 2. <i>Global warming</i> e Protocollo di Kyoto .....  | 12        |
| 3. Consumi di energia primaria in Italia .....  | 16        |
| ENERGIA PRIMARIA ED ENERGIA SECONDARIA .....  | 16        |
| 4. Il risparmio energetico .....  | 22        |
| 5. La produzione di energia da fonti rinnovabili .....  | 23        |
| 6. Riqualificazione energetica: gli interventi agevolati .....  | 24        |
| RIEPILOGO TECNOLOGIE .....  | 26        |
| RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA: MAGGIORANZA SEMPLICE IN CONDOMINIO .....   | 32        |
| BANDI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI .....  | 33        |
| <br>  |           |
| <b>II - L'INDAGINE <b>TECNOBORSA</b> 2007:<br/>LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ -<br/>TRANSAZIONI E MUTUI .....</b> | <b>34</b> |
| 1. Introduzione .....   | 35        |
| 2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni .....  | 36        |
| 2.1. Le compravendite effettuate .....  | 36        |
| 2.2. Le locazioni effettuate .....  | 45        |
| 3. Il ricorso ai mutui .....  | 46        |
| 4. Conclusioni .....  | 48        |

|  |    |
|--|----|
| III - VIVERE LA CASA .....   | 50 |
| 1. Introduzione .....  | 51 |
| 2. <i>Budget</i> familiare e cura della casa .....   | 52 |
| 3. Tempo e vivibilità della casa .....   | 55 |
| 4. Conclusioni .....   | 57 |
| IV - FISCALITA' IMMOBILIARE E CATASTO .....  | 58 |
| 1. Introduzione: discriminazione fiscale nel settore immobiliare .....   | 59 |
| 1.1. Misure fiscali per favorire le locazioni .....  | 61 |
| 2. Un vero mercato dell'affitto nascerà solo dalla tassazione del reddito delle case,<br>non del loro valore ..... | 63 |
| 3. Riforma del Catasto, punti fermi .....  | 64 |
| 4. Catasto di redditi e Catasto di valori .....  | 68 |
| 4.1. Premessa .....  | 68 |
| 4.2. Redditi contro valori .....   | 68 |
| 4.3. Saggi di fruttuosità .....  | 71 |
| 4.4. Disparità valutative .....  | 72 |
| 4.5. Prospettive (e presagi) .....   | 74 |
| I NUMERI PUBBLICATI .....  | 76 |



## Presentazione

a cura di Valter Giammaria  
*Presidente Tecnoborsa*



*Valter Giammaria,  
 Presidente Tecnoborsa*

**È con vero piacere che ho accolto la nomina alla** Presidenza di **Tecnoborsa**. Mi preme ricordare in questa sede l'opera del mio predecessore Aldo De Marco, Presidente fondatore della società per un decennio, cui si deve il notevole sviluppo di **Tecnoborsa** nel corso di tutti questi anni. Fedele al mandato conferitomi e alla *mission* propria della società, confermo che l'attività futura sarà improntata su una linea di continuità ma in chiave di *service* per offrire sempre maggiori servizi ai nostri più diretti referenti: le Camere di Commercio (con le loro Borse Immobiliari) e, più in generale, il Sistema Paese.

Il sistema camerale – e Unioncamere *in primis* – opera, infatti, in tale ottica e **Tecnoborsa** dà il proprio contributo in tal senso con la gestione della Borsa Immobiliare Italiana, l'attività di ricerca e di analisi, i due portali interattivi, le iniziative editoriali e, *last but not least*, la cooperazione internazionale con le Nazioni Unite – esempio pressoché unico nel mondo camerale. Certo, ci attendono nuovi obiettivi da raggiungere e nuove iniziative da intraprendere, di cui daremo conto come sempre dalle pagine dei *QEI* e, in tempo reale, sui nostri *website* ma i risultati sin qui conseguiti ci consentono questo momento di condivisione e ci incoraggiano a proseguire sulla strada intrapresa.

Già molte novità sono state avviate con successo nell'anno in corso e altre nasceranno a breve: i corsi di formazione sulla valutazione immobiliare in collaborazione con la prestigiosa Sapienza Università di Roma; il neonato Comitato degli Esperti; nuovi accordi di settore quale quello stipulato con Fiaip, sono solo alcune delle iniziative che ho il piacere di citare in questa occasione.

In particolare, il Comitato degli Esperti, costituito da un *panel* di docenti universitari e da studiosi del settore economico-edilizio-immobiliare, ha il compito di contribuire a sviluppare e certificare le attività di studio, di ricerca e di ideazione dei progetti innovativi che **Tecnoborsa** intende promuovere in ambito nazionale ed internazionale, in li-

nea con le proprie finalità istituzionali.

Continuità, si diceva, nel far crescere la cultura di mercato ed il mercato stesso rilevando, analizzando e diffondendo informazioni riguardanti l'economia immobiliare, garantendone al tempo stesso la trasparenza e la fruibilità. Coerenza nello svolgere attività di supporto per la nascita e lo sviluppo delle Borse Immobiliari per contribuire alla crescita della cultura e della professionalità degli operatori del settore. Determinazione nel promuovere nuove regole e parametri economici di riferimento unitari e condivisi che tengano il nostro Paese al passo con quelli dell'Unione Europea. Continuità nel contribuire al rafforzamento della notorietà di **Tecnoborsa** e all'affermazione della sua autorevolezza quale punto di riferimento istituzionale del mercato, dando diffusione ampia e mirata alle proprie attività.

Nell'augurare e nell'augurarmi buon lavoro confermo, pertanto, gli obiettivi della società nel presidiare e sviluppare le competenze del mercato immobiliare, nel rispetto del vincolo di supporto al settore privato e di sviluppo di sinergie con il sistema camerale.

Venendo al presente *QEI*, si inaugura una nuova collaborazione con Confedilizia che, con l'importante intervento del Presidente Corrado Sforza Fogliari, che qui ringrazio, fa il punto critico su fiscalità immobiliare e nuovo Catasto, due temi strettamente correlati e molto caldi per i nostri amministratori. Un capitolo a parte è stato, invece, dedicato al risparmio energetico, tema ormai cogente e improcrastinabile a livello mondiale, curato dall'Area Regolazione e Servizi e con il gradito contributo del Presidente della ICQ Holding SpA, Mario Gugliotta. Come sempre, **Tecnoborsa** pubblica l'Indagine annuale sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle grandi città con i dati sulle transazioni effettuate e i mutui, a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare (CSEI). Infine, un breve capitolo affronta da vicino i nuovi stili di vita degli italiani e il loro rapporto con la propria casa, si tratta del capitolo "Vivere la casa". •



**L'attività futura sarà improntata su una linea di continuità ma in chiave di service per offrire sempre maggiori servizi ai nostri più diretti referenti: le Camere di Commercio (con le loro Borse Immobiliari) e, più in generale, il Sistema Paese**

# I - RISPARMIO ENERGETICO

a cura di Giovanni Chessa  
*Area Regolazione e Servizi* **Tecnoborsa**  
e di Mario Gugliotta  
*ICQ Holding SpA* - [www.icqholdingspa.com](http://www.icqholdingspa.com)

Quale legame c'è tra la corsa del prezzo dell'energia e la paura di un *black out* mondiale dovuto alla fine più volte paventata del petrolio? Che ruolo hanno le fonti rinnovabili ed alternative nel contenimento dei prezzi dell'energia? Esiste un problema ambientale, il cosiddetto *global warming*? Cosa possiamo fare per ridurre i consumi?



*Bartolomeo Pinelli,  
veduta del  
Colle Esquilino,  
Roma (1825)*

## 1. Introduzione

Cercare di prevedere mediante analisi logiche l'andamento del prezzo del petrolio, e di conseguenza il prezzo dell'energia al consumo, è qualcosa di difficilmente attuabile. Gli esperti di mercato non sono in grado di prevedere come evolverà il prezzo del greggio e solo dopo che si sia verificata una oscillazione del prezzo potranno risalire alla causa che l'ha provocata. Alti e bassi nelle quotazioni del greggio si susseguono con cadenza variabile sin dalla seconda metà dell'800 quando senza causa apparente il prezzo del petrolio, a quei tempi estratto in gran parte negli USA, calò bruscamente da 10 dollari al barile a soli 10 centesimi per poi risalire a 14 dollari, il tutto nel giro di un solo anno (1861-1862). Da allora il prezzo è continuato ad oscillare, a valori attualizzati<sup>1</sup>, da 10 a 70 \$/barile.

Ricordiamo in breve:

- il primo *shock* petrolifero (1973-74) a seguito del quale il prezzo del barile si è attestato intorno ai 40\$ per tutto il decennio a seguire;
- il secondo shock petrolifero del 1979-80 con prezzi intorno ai 60\$ fino al 1985; la prima guerra del golfo (1990-91) con risalita del prezzo intorno ai 30 \$;
- infine, gli attentati dell'11 settembre e la successiva invasione dell'Irak che hanno gradualmente fatto gonfiare il prezzo fino agli attuali 60\$.

A questi *shock*, però, sono sempre seguiti i cosiddetti contro-*shock*, in particolare tra l'85 e l'89 e soprattutto tra il 1991 ed il 2000, periodi durante i quali i prezzi si sono mantenuti stabilmente intorno ai 20 \$/barile con punte minime di 12\$ nel 1998 in corrispondenza con la crisi asiatica.



Contrariamente a quanto spesso si è indotti a pensare, la variabilità del prezzo del petrolio non è indice della sua "scarsità" ovvero del rischio più o meno presunto di una suo prossimo esaurimento. Non è così, o almeno per ora non è così. I prezzi del petrolio sono invece strettamente connessi all'andamento del panorama geo-politico mondiale, all'andamento dei consumi, a loro volta spesso condizionati dagli andamenti climatici, agli investimenti nella ricerca di nuovi giacimenti, alla capacità di raffinazione e, soprattutto negli ultimi anni, alle speculazioni di carattere finanziario.

<sup>1</sup> Il valore riportato è attualizzato ai giorni nostri, ad esempio il valore nominale del greggio nel periodo 1973-74 passava da un minimo di 2,8 fino a 11,6 \$/barile; allo stesso modo, nel periodo compreso tra il secondo shock petrolifero e lo scoppio della guerra Iran-Irak il prezzo nominale passava da 14,6 a 36,2 \$/barile.

Ma se è vero quanto sopra è anche vero che la percezione del rischio economico e di condizionamento dello sviluppo connesso alla dipendenza da questa fonte energetica (che ancora oggi rappresenta circa il 50% delle fonti primarie nonostante una forte crescita dei consumi di metano) è, soprattutto nei periodi di tensione sui prezzi, un forte stimolo economico nella ricerca di fonti alternative di approvvigionamento di energia primaria<sup>2</sup> e di sistemi di risparmio energetico.

## 2. Global warming e Protocollo di Kyoto

A stimolare ancora di più la ricerca di fonti alternative di energia primaria, rinnovabili e non – e di sistemi di contenimento dei consumi energetici e di conseguenza di emissioni inquinanti e ad effetto serra – è la paura sempre crescente dei mutamenti climatici dovuti al riscaldamento globale. Nella polemica emersa negli ultimi anni, sulla reale dipendenza degli eventi climatici catastrofici dalle emissioni di gas serra provocate dalle attività energetiche ed antropiche in generale, lo schieramento degli studiosi che indicano nell'uso degli idrocarburi la causa prima di tali disastri trova sempre maggiori consensi. I movimenti ambientalisti in tutto il mondo spingono affinché i propri governi intervengano per finanziare la ricerca e la realizzazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili e incentivare, quindi, gli interventi di risparmio energetico. In questa ottica gli Stati che nel 1997 hanno aderito al Protocollo di Kyoto si sono impegnati a ridurre per il 2012 le proprie emissioni di gas ad effetto serra<sup>3</sup> mediante interventi diretti sul proprio territorio o finanziando attività in Paesi terzi



<sup>(2)</sup> Si intende per energia primaria l'energia al suo stato naturale, ovvero nella sua forma primaria di potenziale meccanico, termico o chimico. Sono quindi classificati tra le energie primarie: gli idrocarburi, il carbone, le biomasse, il nucleare, l'acqua, il vento, il sole, la geotermia, etc. Sono invece fonti secondarie le forme trasformate dell'energia primaria, definibili anche vettori energetici, non presenti in natura, quali: i derivati del petrolio (benzina, gasolio, cherosene, Gpl, etc.), l'energia elettrica, l'idrogeno, etc. In particolare, quest'ultimo può essere ricavato in molti modi, tra cui ricordiamo: l'elettrolisi, il metano e la gassificazione di biomasse.

<sup>(3)</sup> Il rilascio totale di anidride carbonica a seguito della combustione di combustibili fossili e per la deforestazione è, rispettivamente, di 5 e 2 miliardi di tonnellate/anno (Gt/a), mentre il rilascio in conseguenza dei cicli naturali ammonta a circa 200 Gt/a. Grazie all'effetto della fotosintesi, che assorbe gran parte di tale CO<sub>2</sub> trasformandola in biomassa, l'incremento netto di CO<sub>2</sub> nell'atmosfera è di circa 3 Mt/a. Si vede, quindi, come la combustione dei combustibili fossili (che non sono altro che biomasse prodotte in epoche remote) e la deforestazione, pur rappresentando una piccola parte del quantitativo di CO<sub>2</sub> prodotto annualmente, giochi un ruolo determinante nell'accumularsi di essa nell'atmosfera. L'uso dei biocombustibili, invece, se non comporta deforestazione, presenta un bilancio netto nullo, nel breve periodo, in fatto di emissione di CO<sub>2</sub>.



(definiti interventi flessibili).

In particolare, gli interventi diretti possono essere riassunti nei seguenti punti:

- miglioramento dell'efficienza energetica in settori rilevanti dell'economia nazionale;
- protezione e miglioramento dei meccanismi di rimozione e di raccolta dei gas ad effetto serra;
- promozione di metodi sostenibili di gestione forestale, di imboschimento e di rimboschimento;
- promozione di forme sostenibili di agricoltura;
- ricerca, promozione, sviluppo e maggiore utilizzazione di energia rinnovabile, di tecnologie per la cattura e l'isolamento del biossido di carbonio e di tecnologie avanzate ed innovative compatibili con l'ambiente;
- riduzione progressiva, o eliminazione graduale, delle imperfezioni del mercato, degli incentivi fiscali, delle esenzioni tributarie e di sussidi in tutti i settori responsabili di emissioni di gas ad effetto serra, ed applicazione di

strumenti di mercato;

- adozione di misure volte a limitare e/o ridurre le emissioni di gas ad effetto serra nel settore dei trasporti;
- limitazione e/o riduzione delle emissioni di metano attraverso il recupero e utilizzazione del gas nel settore della gestione dei rifiuti, nonché nella produzione, il trasporto e la distribuzione di energia.

Sono invece definiti meccanismi flessibili:

- il Clean Development Mechanism (CDM) consente ai Paesi industrializzati e ad economia in transizione di realizzare progetti nei Paesi in via di sviluppo, che producano benefici ambientali in termini di riduzione delle emissioni di gas-serra e di sviluppo economico e sociale dei Paesi ospiti e nello stesso tempo generino crediti di emissione per i Paesi che promuovono gli interventi;
- la Joint Implementation (JI) consente ai Paesi industrializzati e ad economia in transizione di realizzare progetti per la riduzione delle emissioni di gas-serra in un altro Paese dello stesso gruppo e di utilizzare i crediti derivanti, congiuntamente con il Paese ospite;
- l'Emissions Trading (ET) consente lo scambio di crediti di emissione tra Paesi industrializzati e ad economia in transizione: un Paese che abbia conseguito una diminuzione delle proprie emissioni di gas serra superiore al proprio obiettivo può così cedere (ricorrendo all'ET) tali "crediti" a un Paese che, al contrario, non sia stato in grado di rispettare i propri impegni di riduzione delle emissioni di gas-serra (*tab. 1*).

**TABELLA 1**  
**GLI IMPEGNI ASSUNTI DAGLI STATI MEMBRI**

| STATI MEMBRI  | IMPEGNI A NORMA DELL'ART. 4 DEL PROTOCOLLO DI KYOTO |
|---------------|---|
| BELGIO        | -7,5%   |
| DANIMARCA     | -21%  |
| GERMANIA      | -21%  |
| GRECIA        | +25%  |
| SPAGNA        | +25%  |
| FRANCIA       | 0%  |
| IRLANDA       | +13%  |
| <b>ITALIA</b> | <b>-6,5%</b>  |
| LUSSEMBURGO   | -28%  |
| PAESI BASSI   | -6%   |
| AUSTRIA       | -13%  |
| PORTOGALLO    | +27%  |
| FINLANDIA     | 0%  |
| SVEZIA        | +4%   |
| REGNO UNITO   | -12,5%  |

Fonte: Ente Nazionale per le Nuove Tecnologie, l'Energia e l'Ambiente - ENEA

In quest'ambito l'Italia ha assunto impegni importanti, confidando nella prossima realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia elettrica a ciclo combinato alimentati a metano. I notevoli ritardi accumulati nella realizzazione di tali nuovi impianti, dovuti alle difficoltà autorizzative tipiche del sistema italiano, ha fatto sì che nello stesso periodo le emissioni di gas serra abbiano avuto un *trend* di decisa crescita e difficilmente potrà essere rispettato l'impegno assunto. Nelle stesse condizioni italiane, però, si trovano gran parte delle nazioni industrializzate. Ciò anche a causa dell'incertezza negli approvvigionamenti di petrolio degli ultimi anni che ha indotto molti Stati a rivolgere l'attenzione verso vecchie e nuove fonti energetiche e, soprattutto, verso il carbone,

**Le energie rinnovabili svolgeranno un ruolo marginale, attestandosi costantemente intorno al 13-14% dei consumi complessivi. A sua volta il petrolio continua ad avere un trend costante di crescita nei consumi, dovuto soprattutto all'uso nei trasporti dove non si prevede a breve una sua sostituzione con altre fonti**

il gas e le rinnovabili (tab. 2).

In particolare, l'incremento nell'uso del carbone, in sostituzione dei derivati del petrolio per la generazione di energia elettrica, comporterà anche nei paesi Ue che non detengono miniere, un sostanziale incremento delle emissioni di anidride carbonica.

Analizzando le stime dell'Agenzia Internazionale dell'Energia appare evidente come nonostante un tasso di crescita molto sostenuto, le energie rinnovabili<sup>4</sup> (in tabella idroelettrico, biomasse<sup>5</sup>, rifiuti e altro), anche per il futuro svolgeranno un ruolo marginale attestandosi costantemente intorno al 13-14% dei consumi complessivi. A sua volta il petrolio, nonostante l'aumento dell'efficienza energetica negli usi finali, continua ad avere un *trend* costante di crescita nei consumi, dovuto soprattutto all'uso nei trasporti dove non si prevede a breve una sua sostituzione con altre fonti<sup>6</sup>.

<sup>(4)</sup> Alcune delle fonti rinnovabili, quali l'idroelettrico e le biomasse, hanno già avuto un forte sviluppo ed in alcuni paesi il margine di ulteriore crescita è estremamente ridotto.

<sup>(5)</sup> Nel computo delle biomasse sono inclusi gli usi domestici e rurali stimati nei paesi in via di sviluppo. Tali stime appaiono però largamente deficitarie in quanto gran parte delle biomasse utilizzate, sia nei paesi industrializzati che nei PVS, non attraversano i canali commerciali tradizionali e non vengono pertanto computate. Questi consumi in alcuni casi sono anche causa di disboscamento e contribuiscono alla desertificazione. L'uso dei biocombustibili, se però non comporta deforestazione, presenta un bilancio netto nullo, nel breve periodo, in fatto di emissione di CO<sub>2</sub>.

<sup>(6)</sup> Nonostante le sperimentazioni in corso nell'uso di idrogeno nell'autotrazione, ancora notevoli sono i problemi irrisolti, tra cui: fonte primaria e/o secondaria di produzione, distribuzione capillare, accumulo nei serbatoi, costo delle celle a combustibile.

**TABELLA 2**  
**CONSUMI DI ENERGIA**  
**(Mtoe)**

| FONTI                     | ANNI         |               |               |               |             |
|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|                           | 1971         | 2002          | 2010          | 2030          | 2003-2030   |
| <b>Petrolio</b>           | 2.413        | 3.676         | 4.308         | 5.766         | 1,6%        |
| <b>Gas</b>                | 892          | 2.190         | 2.703         | 4.130         | 2,3%        |
| <b>Nucleare</b>           | 29           | 692           | 778           | 776           | 0,4%        |
| <b>Carbone</b>            | 1.407        | 2.389         | 2.763         | 3.601         | 1,5%        |
| <b>Idroelettrico</b>      | 104          | 224           | 276           | 365           | 1,8%        |
| <b>Biomasse e rifiuti</b> | 687          | 1.119         | 1.264         | 1.605         | 1,3%        |
| <b>Altre rinnovabili</b>  | 4            | 55            | 101           | 256           | 5,7%        |
| <b>TOTALE</b>             | <b>5.536</b> | <b>10.345</b> | <b>12.194</b> | <b>16.487</b> | <b>1,7%</b> |

Fonte: Agenzia Internazionale dell'Energia, World Energy Outlook, 2004



### 3. Consumi di energia primaria in Italia

Nel corso degli ultimi 10 anni il consumo di energia primaria in Italia, passato da 170 a quasi 200 Mtep/anno<sup>7</sup>, ha avuto una crescita graduale e costante, mediamente del 2-2,5% annuo.

Lo stesso non può dirsi nel cosiddetto *mix* di approvvigionamento dove alla crescita decisa nell'uso di metano, passato da circa 45 a 70 Mtep<sup>8</sup>/anno tra il '95 ed il 2005, ha fatto eco una riduzione dell'uso del petrolio, passato da 96 a 87 Mtep nello stesso periodo; contemporaneamente i combustibili solidi sono passati da 13 a 17 Mtep/anno, mentre le importazioni di energia elettrica sono oscillate sempre intorno al 5%.

Le energie rinnovabili, pur avendo avuto un incremento superiore al 40% nel decennio passando da 10 ad oltre 14 Mtep/anno, continuano a rappresentare poco più del 7% della domanda complessiva di energia primaria. Soprattutto negli usi finali dell'energia si è avuto nello stesso periodo una forte evoluzione, rispetto alla metà degli anni '90.

I tre macrosettori di consumo, industria, trasporti e civile/terziario, nel 1995 si attestavano, in maniera più o meno uguale, su consumi di 35-37 Mtep/anno ognuno.

Esaminando il *trend* di consumi si può vedere come l'industria, più pronta a rispondere alle variazioni dei costi dell'energia mettendo in pratica interventi di riduzione dei consumi, ha mantenuto una crescita costante e sufficientemente lineare nel tempo, con minimi occasionali di consumo in coincidenza



<sup>(7)</sup> Nel 2006, nonostante un aumento significativo del Pil, si è registrato un calo di consumi di energia primaria che è passato da 197,8 Mtep del 2005 a 195,6 Mtep, con una riduzione dell'1,1%. Tale calo è da attribuire soprattutto, più che ad un macroscopico effetto delle attività di risparmio energetico, alle condizioni climatiche favorevoli della fine del 2006 ed all'entrata in funzione di alcuni cicli combinati a gas (circa 4.500 MW su un totale di potenza termoelettrica installata di 237.000 MW) che, aumentando l'efficienza media di generazione nazionale, ha consentito di ridurre i consumi medi contribuendo anche alla progressiva sostituzione del petrolio con il gas naturale.

<sup>(8)</sup> Mtep = milione di tonnellate equivalenti di petrolio. Ogni forma di energia primaria viene convenzionalmente riferita a questo valore al fine di uniformarne la quantificazione. Anche l'energia secondaria, ed in particolare l'energia elettrica, viene riferita a questa unità di misura mediante un fattore conversione che tiene conto della media del parco impianti di conversione esistenti.

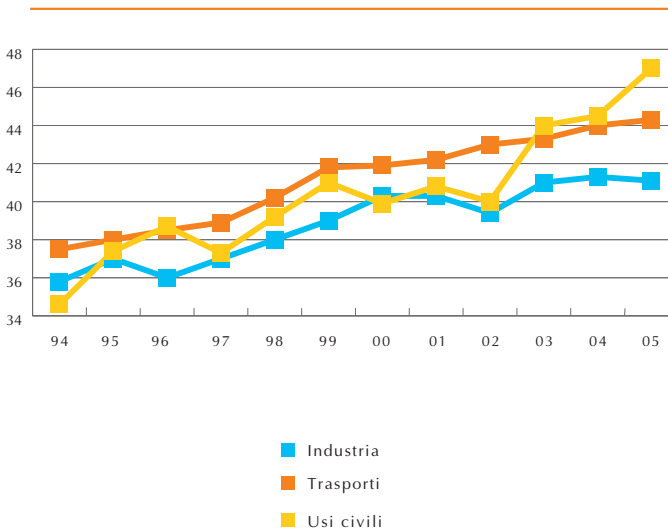
<sup>(9)</sup> Da alcuni anni i picchi di consumo elettrico sono registrati nel periodo estivo quando la concomitanza tra la produzione industriale, l'uso degli impianti di condizionamento domestici, la riduzione di efficienza degli impianti termoelettrici dovuta alla temperatura e la minore produzione di energia idroelettrica a causa della siccità mette in grave crisi il sistema elettrico nazionale con costante rischio di black-out.

**Le energie rinnovabili, pur avendo avuto un incremento superiore al 40% nel decennio passando da 10 ad oltre 14 MTEP/anno, continuano a rappresentare poco più del 7% della domanda complessiva di energia primaria**

temporale con periodi di crisi economica generale (evidente è il minimo in corrispondenza del 2001-2002 dopo l'attentato alle torri gemelle).

Contemporaneamente, i consumi civili, pur avendo registrato il maggiore incremento dovuto all'innegabile crescita del benessere medio<sup>9</sup>, presentano variazioni molto più sensibili legate a fattori contingenti che condizionano i consumi, quali le temperature medie stagionali, e le reazioni a fattori economici contingenti (*graf. 1*).

**GRAFICO 1**  
CONSUMI DI ENERGIA  
PER SETTORI DI USO FINALI  
(Mtep)



Fonte: elaborazione su dati MSE

# Energia primaria ed energia secondaria

*Contributo di Mario Gugliotta  
Presidente ICQ Holding SpA*

| FONTI DI ENERGIA   |                    |
|--|--------------------|
| ENERGIA PRIMARIA   | ENERGIA SECONDARIA |
| IDROCARBURI<br>(petrolio, metano, scisti bituminosi, ecc.) | ENERGIA ELETTRICA  |
| CARBONE  | BENZINA            |
| NUCLEARE   | GASOLIO            |
| SOLE   | GPL                |
| BIOMASSE   | IDROGENO           |
| ACQUA  |                    |
| VENTO  |                    |
| GEOTERMIA  |                    |
| MAREE  |                    |

## CALCOLO DELL'ENERGIA PRIMARIA

Secondo il progetto di norma europeo prEN 15315, il fabbisogno di energia primaria è calcolato con la seguente equazione:

$$EP = \sum Fi \cdot fEpi$$

dove:

- ▶ **Fi** è la sommatoria dei consumi di ogni vettore energetico (per riscaldamento, raffrescamento, illuminamento, acqua calda sanitaria, ventilazione ed energia elettrica) tenendo conto dei rispettivi rendimenti

$$F_{tot} = F_h + F_{ac} + F_w + F_{ill} + F_{aux}$$

dove:

- ▶ **F<sub>tot</sub>** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria dell'edificio.
- ▶ **F<sub>h</sub>** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria per la climatizzazione invernale.
- ▶ **F<sub>ac</sub>** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria per la climatizzazione estiva.
- ▶ **F<sub>w</sub>** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria per acqua calda sanitaria.

- ▶ **Fill** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria per l'illuminazione.
- ▶ **Faux** fabbisogno annuo specifico totale di energia primaria per ausiliari.
- ▶ **fEPI** è il fattore di energia primaria dell'i-esimo vettore energetico, per alcuni tipi di vettore energetico (vedi sotto):

| FATTORI DI ENERGIA PRIMARIA |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| VETTORE ENERGETICO          | FATTORE DI ENERGIA PRIMARIA fEP |
| CARBONE                     | 1,20                            |
| PETROLIO                    | 1,10                            |
| GAS NATURALE                | 1,10                            |
| BIOMASSE                    | 1,10                            |
| RIFIUTI SOLIDI URBANI       | 1,00                            |
| FONTI RINNOVABILI           | 1,00                            |
| MIX ELETTRICO NAZIONALE     | 2,37                            |

### Esempio di calcolo

#### Situazione attuale

|  |  |
|--|--|
| Edificio dimensioni                                | 1.000 mq                                     |
| Fabbisogno termico climatizzazione invernale       | $Q_h = 100 \text{ kWh/mq/anno}$              |
| Fabbisogno termico climatizzazione estiva          | $Q_{ac} = 0 \text{ kWh/mq/anno}$             |
| Fabbisogno ACS                                     | $Q_w = 20 \text{ kWh/mq/anno}$               |
| Fabbisogno elettrico                               | $Q_{ill} + Q_{aux} = 25 \text{ kWh/mq/anno}$ |
| Caldaia con un rendimento                          | 90%  |
| Combustibile utilizzato                            | metano                                       |
| Fornitura dell'energia elettrica da rete nazionale |  |

$$F_h + F_w = (Q_h + Q_w / \eta) * f_{EpCH4} = (120 / 0,9) * 1,1 = 146,6 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{ill} + F_{aux} = (Q_{ill} + Q_{aux}) * f_{Epel} = 25 * 2,37 = 60 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{tot} = (F_h + F_w) + (F_{ill} + F_{aux}) = 146,6 + 60 = 206,6 \text{ kWh/mq/anno}$$

**Primo intervento: intervento sulle superfici opache**

- Isolamento a cappotto mediante pannelli isolanti in fibra di roccia vulcanica.
- Insufflazione di materiale isolante nelle intercapedini.

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Risparmio atteso                                   | 40 kWh/mq/anno                       |
| Fabbisogno termico climatizzazione invernale       | $Q_h = 60$ kWh/mq/anno               |
| Fabbisogno termico climatizzazione estiva          | $Q_{ac} = 0$ kWh/mq/anno             |
| Fabbisogno ACS                                     | $Q_w = 20$ kWh/mq/anno               |
| Fabbisogno elettrico                               | $Q_{ill} + Q_{aux} = 50$ kWh/mq/anno |
| Caldaia con un rendimento                          | 90%                                  |
| Combustibile utilizzato                            | metano                               |
| Fornitura dell'energia elettrica da rete nazionale |                                      |

$$F_h + F_w = (Q_h + Q_w / \eta) * f_{EpCH4} = (60 + 20 / 0,9) * 1,1 = 97,7 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{ill} + F_{aux} = (Q_{ill} + Q_{aux}) * f_{Epel} = 50 * 1,2 = 60 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{tot} = (F_h + F_w) + (F_{ill} + F_{aux}) = 97,7 + 60 = 157,7 \text{ kWh/mq/anno}$$



### Secondo intervento: caldaia a condensazione e riscaldamento a pavimento

- Impianto di riscaldamento a pavimento mediante l'uso di pannelli radianti.
- Sistema di regolazione climatica.
- Generatore a condensazione.

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Risparmio atteso                                   | 20 kWh/mq/anno                       |
| Fabbisogno termico climatizzazione invernale       | $Q_h = 40$ kWh/mq/anno               |
| Fabbisogno termico climatizzazione estiva          | $Q_{ac} = 0$ kWh/mq/anno             |
| Fabbisogno ACS                                     | $Q_w = 20$ kWh/mq/anno               |
| Fabbisogno elettrico                               | $Q_{ill} + Q_{aux} = 50$ kWh/mq/anno |
| Caldaia a condensazione                            | 100%                                 |
| Combustibile utilizzato                            | metano                               |
| Fornitura dell'energia elettrica da rete nazionale |                                      |

$$F_h + F_w = (Q_h + Q_w / \eta) * f_{EpCH4} = (60/1) * 1,1 = 66 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{ill} + F_{aux} = (Q_{ill} + Q_{aux}) * f_{Epel} = 25 * 2,37 = 60 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{tot} = (F_h + F_w) + (F_{ill} + F_{aux}) = 66 + 60 = 126 \text{ kWh/mq/anno}$$

### Terzo intervento: autoproduzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici

- Parziale autoproduzione mediante installazione di 10 kW di pannelli fotovoltaici con produzione 1.400 h/anno.
- Riduzione del prelievo di energia dalla rete equivalente a 14 kW/mq/anno.

|   |        |
|---|--------|
| Caldaia a condensazione   | 100%   |
| Combustibile utilizzato   | metano |
| Autoproduzione di energia mediante pannelli fotovoltaici (10 kW installati con produzione 1.400 h/anno) |        |

$$F_h + F_w = (Q_h + Q_w / \eta) * f_{EpCH4} = (60/1) * 1,1 = 66 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{ill} + F_{aux} = (Q_{ill} + Q_{aux}) * f_{Epel} = 11 * 2,37 = 26 \text{ kWh/mq/anno}$$

$$F_{tot} = (F_h + F_w) + (F_{ill} + F_{aux}) = 66 + 26 = 92 \text{ kWh/mq/anno}$$

#### 4. Il risparmio energetico

Nel corso del 2005 sono entrati in piena attuazione i decreti ministeriali 24 aprile 2001, successivamente sostituiti dai decreti del 20 luglio 2004, che hanno stabilito gli obiettivi complessivi di risparmio energetico cumulati nei 5 anni in carico ai distributori di energia elettrica e gas, rispettivamente in 3,1 Mtep e in 2,7 Mtep.

Dall'avvio del meccanismo dei TEE (1 gennaio 2005) ad oggi, l'Autorità ha già certificato che il risparmio, ottenuto dai distributori di energia elettrica e gas naturale, e da circa il 10% delle quasi 600 ESCO accreditatesi finora presso la stessa AEEG, è pari a circa 600.000 tep<sup>10</sup>.

Tali risparmi energetici, che equivalgono al consumo domestico annuo di una città di circa 680.000 abitanti o alla produzione elettrica annua di una centrale di 290 MW di potenza, hanno consentito di evitare emissioni per oltre 1.360.000 t CO<sub>2</sub>.

Gli oltre mille interventi valutati dall'AEEG coprono diversi ambiti di applicazione delle tecnologie efficienti; tra quelli che hanno prodotto la maggior parte dei risparmi spiccano:

- l'incremento d'efficienza dei sistemi di illuminazione sia pubblica che privata;
- l'estensione di reti di teleriscaldamento;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Le riduzioni dei consumi energetici ottenute grazie agli interventi di risparmio hanno garantito agli utenti finali un beneficio economico tra 6 e 10 volte superiore al prezzo medio dei certificati bianchi, scambiati sul mercato e al valore del contributo di 100 € erogato dall'Autorità per ogni tep risparmiata (valore con riferimento agli obiettivi di risparmio energetico in capo ai distributori nell'anno 2006 e 2007).

**Nel corso della seconda metà del 2006 la Commissione europea ha proposto un piano d'azione per l'efficienza energetica con l'intento di orientare interventi europei a livello comunitario, nazionale e locale per i prossimi 9 anni, al fine di raggiungere l'obiettivo indicato di risparmio energetico del 20% al 2020**



L'Autorità ha fissato – per le grandi imprese distributrici – un obiettivo globale 2007 per oltre 633.000 tep, 4 volte il livello del 2005 (156.000 tep).

Il 61% del risparmio 2007, pari a circa 385.000 tep, dovrà essere ottenuto dai distributori di energia elettrica; il restante 39%, circa 248.000 tep, dai distributori di gas naturale.

Nel corso della seconda metà del 2006 la Commissione europea ha proposto un

piano d'azione per l'efficienza energetica<sup>11</sup> con l'intento di orientare interventi europei a livello comunitario, nazionale e locale per i prossimi nove anni, al fine di raggiungere l'obiettivo indicato di risparmio energetico del 20% al 2020. Tra le azioni proposte si segnala, in particolare, l'implementazione ed il rafforzamento delle norme per il contenimento dei consumi degli apparecchi energivori, degli edifici e dei servizi energetici (eco-labelling, eco-design, standard energetici degli edifici). Il 10 gennaio 2007 la Commissione europea ha presentato un pacchetto di misure energetiche, *Energia per un mondo che cambia*, contenente tra le altre cose le proposte per una politica energetica europea, formulate dalla Direzione Generale Trasporti ed Energia, e le proposte per il contenimento dei cambiamenti climatici, della Direzione Generale Ambiente. Tra i nove documenti in cui è articolata la proposta della Commissione segnaliamo:

- una politica energetica per l'Europa;
- la *road map* per le energie rinnovabili che traccia il percorso che dovrebbe portare al 2020 al raggiungimento dell'obiettivo del 20% dell'energia consumata da rinnovabile;
- i biocarburanti con l'obiettivo di mercato entro il 2010 del 10%.

<sup>(10)</sup> Fonte: Primo rapporto annuale sul meccanismo dei TEE (AEE ottobre 2006).

<sup>(11)</sup> *Communication from the Commission, Action Plan for Energy Efficiency: Realising the Potential COM (2006) 545 Final.*

<sup>(12)</sup> Il contributo energetico di ogni tecnologia è dato dal prodotto della potenza installata per il numero di ore/anno previsti di funzionamento. Ad esempio, per produrre 1.000.000 di kWh/anno di energia elettrica è necessario installare 625 kW di pannelli fotovoltaici, 500 kW di impianti eolici, 300 kW di idroelettrico o 125 kW di impianti alimentati a biomasse.

## 5. La produzione di energia da fonti rinnovabili

L'obiettivo del 20% di energia rinnovabile in poco più di un decennio è un obiettivo ambizioso, oltre che coraggioso, con un percorso complesso e una richiesta di investimenti massicci in impianti e ricerca.

Le problematiche che questo percorso andrà ad affrontare sono notevoli e di diversa natura. Nella tavola sul riepilogo delle tecnologie si è cercato di fornire un quadro sintetico dei pro e dei contro di ognuna delle principali tecnologie disponibili ed una valutazione della potenzialità di sviluppo nel breve e medio periodo. Nella valutazione di ognuna delle tecnologie si è cercato di tener conto di alcuni parametri fondamentali, cercando di trovare un valore oggettivo medio di valutazione, rimandando alle valutazioni specifiche del caso per le singole iniziative:

- investimento specifico, che va dai 1.000 €/kW per i grandi impianti alimentati ad olii vegetali ai 7.000 €/kW per i piccoli impianti fotovoltaici;
- potenza complessivamente installabile sul territorio nazionale, dai 10.000 MW di eolico come obiettivo desumibile dalle indicazioni di mercato ai 3.000 MW previsti per il fotovoltaico dal D.M. del 19/02/2007;
- energia producibile per MW installato: dalle 1.600 ore/anno per il fotovoltaico, alle 2.000 ore/anno per l'eolico, fino alle 8.000 ore/anno per le biomasse<sup>12</sup>;
- impatto ambientale: basso per il fotovoltaico integrato nell'edilizia, medio per le grandi centrali eoliche;
- problematiche di interfaccia con la rete elettrica: bassa per i piccoli impianti



ti con o senza continuità di produzione, alta per i grandi impianti eolici realizzati in siti isolati;

- occupazione indotta;
- potenzialità di sviluppo tecnologico;
- risposta territoriale, ovvero contributo alla comunità locale che ospita l'impianto mediante la creazione di opportunità imprenditoriali o con il riconoscimento di *royalty* sulla produzione.

**La Finanziaria 2007 ha previsto molte novità e alcuni incentivi per la riduzione dei consumi di energia. Per i nuovi edifici l'obbligo di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica opera sin dal 9 ottobre 2006, così anche le singole unità immobiliari poste in tali edifici potranno essere trasferite soltanto se dotate del certificato**



## 6. Riqualificazione energetica: gli interventi agevolati

La legge n. 296/2006 ha previsto un sistema di detrazioni fiscali, ai fini dell'Irpef e dell'Ires, pari al 55% per una serie di interventi di riqualificazione energetica negli edifici, benefici divenuti operativi con il D.M. economia e finanze del 19 febbraio 2007. Dopo 5 mesi dall'entrata in vigore della norma arrivano le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per poter usufruire delle detrazioni. La Finanziaria 2007 ha previsto molte novità e alcuni incentivi per la riduzione dei consumi di energia. Per i nuovi edifici (quelli per i quali la richiesta di titolo abilitativo è stata fatta dal 9 ottobre 2005 in poi), l'obbligo di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica opera sin dal 9 ottobre 2006, così anche le singole unità immobiliari poste in tali edifici potranno essere trasferite soltanto se dotate del certificato. Per gli edifici già esistenti l'obbligo entrerà in vigore:

- alla data del 1° luglio 2007, se si tratti di edifici con superficie utile superiore a 1.000 mq;
- alla data del 1° luglio 2008, se si tratti di edifici con superficie utile inferiore a 1.000 mq;
- alla data del 1° luglio 2009, se si tratti di singole unità immobiliari.

### Incentivi fiscali e contributivi

La Finanziaria 2007 prevede una serie di disposizioni in tema di:

- obbligo all'uso di fonti rinnovabili;
- obbligo all'uso di schermanti;
- incentivazioni all'uso di impianti fotovoltaici.

In particolare sono previsti:

- per gli **edifici già esistenti**, un bonus pari al 55% del costo sostenuto per la sostituzione degli impianti di riscalda-

mento e l'installazione di impianti fotovoltaici;

- per i **nuovi edifici**, un contributo del 55% sugli extracosti sostenuti per ottenere un fabbisogno di energia primaria per metro quadrato di superficie utile dell'edificio, inferiore di almeno il 50% del fabbisogno di energia per il condizionamento estivo e l'illuminazione.

### Interventi su edifici esistenti

Possono beneficiare delle detrazioni i proprietari e coloro che siano titolari di diritti reali sugli immobili riqualficati e che ne sostengano i costi (nudi proprietari, usufruttuari, locatari). Oltre ai costi dei lavori sono ammessi a detrazione i costi sostenuti per:

- progettazione e tutte le eventuali prestazioni professionali necessarie per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione;
- la messa a norma degli impianti elettrici (legge 46/90) e degli impianti a metano (legge 1083/71);
- gli acquisti dei materiali;
- la relazione di conformità dei lavori alla normativa vigente;
- eventuali perizie e sopralluoghi.

I costi ammessi a detrazione, fino al massimale previsto dalla Finanziaria, sono al lordo dell'Iva e di ogni altra imposta eventualmente corrisposta.

Per regolamentare le disposizioni fiscali è stato emanato il D.M. 19 febbraio 2007 che formula precise definizioni circa le attività messe a detrazione:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti;
- interventi sull'involucro di edifici esistenti;
- interventi di installazione di pannelli solari;

- interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento invernale;
- tecnico abilitato;
- asseverazione dell'intervento.

Per gli interventi ammessi alle detrazioni fiscali, il contribuente dovrà:

- essere in possesso dell'asseverazione che attesta la rispondenza dei lavori svolti ai requisiti tecnici stabiliti dal decreto, oppure una certificazione energetica, oppure apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ottemperanza al dettato del D.Lgs. 192/05, art. 8, comma 2;
- inviare entro 60 giorni dalla fine dei lavori, e comunque non oltre il 28 febbraio 2008, l'attestato di certificazione e la relativa scheda informativa all'ENEA compilando gli appositi allegati A ed E;
- essere in possesso del bonifico bancario o postale dei costi sostenuti;
- conservare la documentazione per eventuali richieste degli uffici competenti. •

**Indirizzo a cui inviare  
la documentazione:**



**DIPARTIMENTO AMBIENTALE  
CAMBIAMENTI GLOBALI  
E SVILUPPO SOSTENIBILE**

**Via Anguillarese, 301  
00123 Santa Maria di Galeria (Roma)**

**Specificando come riferimento:  
Finanziaria 2007  
Riqualificazione energetica**

**Oppure telematicamente attraverso  
il sito [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it)**

**RIEPILOGO TECNOLOGIE**

| <b>FONTE</b>                  | <b>POTENZIALITÀ<br/>CONTRIBUTO AL<br/>RAGGIUNGIMENTO<br/>DEGLI OBIETTIVI</b>  | <b>IMPATTO<br/>AMBIENTALE</b>   | <b>PROBLEMATICHE<br/>DI INTERFACCIA</b>  |
|-------------------------------|---|---|--|
| <b>EOLICO</b>                 | <b>MEDIA</b><br>Poche ore di produzione media e pochi territori disponibili per la realizzazione di nuovi impianti, di contro impianti con potenza per singola pala in continuo aumento ed efficienza in crescita. L'elevata redditività contribuisce alla crescita del settore con potenze installate in rapido aumento. | <b>MEDIO/ALTO</b><br>Soprattutto impatto visivo e per la realizzazione delle infrastrutture connesse. In alcune aree ci possono essere problemi legati alla fauna locale. | <b>ALTE</b><br>Gli impianti vengono connessi in AT in quanto di potenza normalmente > 10MW. La non programmabilità della produzione comporta problemi di trasmissione e di dispacciamento su alcuni nodi della rete di trasmissione. |
| <b>MINI EOLICO</b>            | <b>BASSO</b><br>Poche ore di produzione media ma molti territori disponibili per la realizzazione di nuovi impianti. Contributo basso al raggiungimento degli obiettivi.  | <b>BASSO</b><br>Minimo impatto visivo e pochissime infrastrutture. Buona integrazione nel contesto.   | <b>BASSE</b><br>Gli impianti vengono connessi in BT in quanto di potenza normalmente < 20kW, consentendo di scaricare la rete durante le ore di produzione.  |
| <b>FOTOVOLTAICO INTEGRATO</b> | <b>BASSO</b><br>Poche ore di produzione media ma molti "tetti" disponibili per la realizzazione di nuovi impianti. Complessivamente però il contributo al raggiungimento degli obiettivi è basso.   | <b>BASSO</b><br>Minimo impatto visivo e pochissime infrastrutture. Da valutare caso per caso l'integrazione architettonica nel contesto.                                  | <b>BASSE</b><br>Gli impianti vengono connessi in BT in quanto di potenza normalmente < 50kW, consentendo di scaricare la rete durante le ore di produzione (in questo caso preventivabili).  |

| REDDITIVITÀ   | POSSIBILITÀ DI SVILUPPO TECNICO  | OCCUPAZIONE   | RISPOSTA TERRITORIALE  |
|---|--|---|--|
| <b>ALTA</b><br>Nonostante la tensione sul mercato degli impianti, la redditività risulta elevata in virtù degli alti valori dell'energia e dei CV sul mercato italiano. | <b>BUONE</b><br>Lo sviluppo tecnico è legato all'aumento delle potenze unitarie ed all'aumento dell'efficienza.  | <b>BASSA</b><br>Gli impianti sono completamente automatizzati ed hanno minime richieste di intervento per la gestione e manutenzione. | <b>MEDIA</b><br>Il pagamento di royalties ai comuni e l'affitto dei terreni agricoli contribuisce a restituire al territorio parte del fatturato della produzione. |
| <b>BASSA</b><br>I costi specifici sono ancora elevati ed i sistemi di incentivazione non sono al livello del fotovoltaico.  | <b>BUONE</b><br>Lo sviluppo tecnico è legato allo sfruttamento delle brezze mediante sistemi in grado di modulare la produzione.   | <b>NULLA</b><br>Gli impianti sono completamente automatizzati ed hanno minime richieste di intervento per la gestione e manutenzione. | <b>NULLA</b><br>Nessun ritorno sul territorio.   |
| <b>MEDIA</b><br>I costi specifici sono ancora elevati nonostante i notevoli contributi.   | <b>ALTE</b><br>Lo sviluppo tecnico è legato ai nuovi materiali plastici e metallici, oltre che dei sistemi a concentrazione, che possono superare ampiamente i limiti tecnologici del silicio. | <b>NULLA</b><br>Gli impianti sono completamente automatizzati ed hanno minime richieste di intervento per la gestione e manutenzione. | <b>NULLA</b><br>Nessun ritorno sul territorio.   |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>FOTOVOLTAICO<br/>A TERRA</b>         | <b>BASSO/MEDIO</b>   | <b>MEDIO/ALTO</b>   | <b>BASSE</b>   |
|   | <p>Poche ore di produzione media ma molti terreni disponibili per la realizzazione di nuovi impianti. Il contributo al raggiungimento degli obiettivi è legato alla reale efficienza delle nuove tecnologie.</p>   | <p>La copertura con pannelli o specchi a concentrazione comporta l'utilizzo di ampie superfici che vengono completamente interdette a qualsiasi attività ed alla crescita di vegetazione.</p>   | <p>Gli impianti, di potenza raramente superiore a qualche MW, vengono connessi in MT. La produzione è sufficientemente programmabile e non comporta quindi problemi di dispacciamento.</p>   |
| <b>NUOVO<br/>IDROELETTRICO</b>          | <b>BASSO</b>   | <b>MEDIO/ALTO</b>   | <b>MEDIO/ALTE</b>  |
|   | <p>La maggior parte dei "salti" sono già sfruttati per la produzione idro. Le principali attività sono oggi connesse alla realizzazione di piccole e medie centrali (&lt;10 GWh) ed al rifacimento di vecchie centrali. Complessivamente però il contributo è basso al raggiungimento degli obiettivi.</p> | <p>L'impatto può essere anche molto elevato in quanto si va a regimentare una materia (l'acqua) di vitale importanza sia per la flora che per la fauna.</p>                                     | <p>Gli impianti vengono realizzati in siti spesso lontani da linee elettriche richiedendo connessioni spesso anche complesse. Nonostante la produzione sia modulabile (impianti a bacino), i periodi di siccità possono creare problemi di programmazione</p>  |
| <b>BIOMASSE<br/>LIGNEO-CELLULOSICHE</b> | <b>MEDIO/ALTO</b>  | <b>MEDIO/BASSO</b>  | <b>BASSE</b>   |
|   | <p>Le biomasse LC possono provenire da colture energetiche, scarti e reflui di produzione industriale (mobili, carta, etc.), potature. L'utilizzo di tale materiale in impianti di media e piccola taglia (0,5 - 5 MW) può dare un interessante contributo energetico.</p>                                 | <p>L'utilizzo dei LC in piccoli impianti ne facilita l'integrazione e riduce i costi ambientali legati al trasporto. L'uso di biomasse "di bacino" approssima a 0 l'emissione di gas serra.</p> | <p>Gli impianti, di potenza raramente superiore a qualche MW, vengono connessi in MT. La produzione è del tutto programmabile e non comporta quindi problemi di dispacciamento. Gli impianti possono essere inoltre realizzati in distretti industriali contribuendo quindi a scaricare la rete.</p> |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>BASSA</b>  | <b>ALTE</b>  | <b>NULLA</b>  | <b>NULLA</b>  |
| I costi specifici sono ancora elevati nonostante i notevoli contributi.   | Lo sviluppo tecnico è legato ai nuovi materiali plastici e metallici, nonché a tecnologie a concentrazione ed al solare termodinamico. | Gli impianti sono completamente automatizzati ed hanno minime richieste di intervento per la gestione e manutenzione.                           | Nessun ritorno sul territorio.  |
| <b>ALTA</b>   | <b>BASSO</b>   | <b>BASSA</b>  | <b>BASSA</b>  |
| Gli impianti hanno vita media molto lunga consentendo tempi di finanziamento a lungo termine.   | Tecnologia consolidata.  | Gli impianti, sia pur automatizzati, richiedono un minimo di gestione e manutenzione giornaliera per la pulizia dei canali e degli sgrigliatoi. | Pagamento di concessioni di derivazione.  |
| <b>BASSA/MEDIA</b>  | <b>MEDIO/ALTE</b>  | <b>ALTA</b>   | <b>ALTA</b>   |
| I costi specifici di realizzazione sono piuttosto elevati e la gestione risente del prezzo del combustibile LC. Un contributo notevole alla realizzazione degli impianti può venire dal prolungamento del periodo incentivato, dal riconoscimento di un bonus sulla produzione di filiera nazionale e da contributi all'agricoltura energetica. | Lo sviluppo tecnico è legato alle potenzialità dei sistemi ORC in assetto cogenerativo e dalla gassificazione/pirolisi.                | Gli impianti richiedono notevole manodopera per l'O&M, nonché nelle fasi di raccolta e trasporto del materiale LC.                              | Il coinvolgimento del territorio è indispensabile allo sviluppo degli impianti LC soprattutto nel caso di utilizzo di materiale di filiera corta. |

| <b>BIODIGESTIONE DI BIOMASSE (ENERGY CROPS)</b> | <b>ALTO</b>  | <b>MEDIO/BASSO</b>   | <b>BASSE</b>  |
|---|--|--|---|
|   | <p>Le biomasse EC possono provenire da colture energetiche, scarti e residui di produzione industriale (ortofrutta, casearia, etc.), zootecnia, rifiuti organici. L'utilizzo di tale materiale in impianti di media e piccola taglia (0,5 – 5 MW) può dare un grande contributo energetico.</p>            | <p>L'utilizzo dei EC in piccoli impianti ne facilita l'integrazione e riduce i costi ambientali legati al trasporto. L'uso di biomasse "di bacino" approssima a 0 l'emissione di gas serra.</p>  | <p>Gli impianti, di potenza raramente superiore a qualche MW, vengono connessi in MT. La produzione è del tutto programmabile e non comporta quindi problemi di dispacciamento. Gli impianti in alcuni casi possono essere inoltre realizzati in distretti industriali contribuendo quindi a scaricare la rete.</p>                                       |
| <b>BIOMASSE OLIO VEGETALE NAZIONALE</b>         | <b>ALTO</b>  | <b>BASSO</b>   | <b>BASSE</b>  |
|   | <p>Le biomasse OVN provengono soprattutto da colture energetiche e più raramente da scarti e residui di produzione industriale (grassi). Gli impianti possono avere taglie da 0,5 ad oltre 50 MW, fermo restando che per tali grandi impianti è impensabile la realizzazione di una filiera nazionale.</p> | <p>L'utilizzo dei OVN in piccoli impianti ne facilita l'integrazione e riduce i costi ambientali legati al trasporto. L'uso di biomasse "di bacino" approssima a 0 l'emissione di gas serra.</p>   | <p>Gli impianti, di potenza raramente superiore a qualche MW, vengono connessi in MT. La produzione è del tutto programmabile e non comporta quindi problemi di dispacciamento. Gli impianti in alcuni casi possono essere inoltre realizzati in assetto cogenerativo in distretti industriali contribuendo quindi a ridurre le perdite di trasporto.</p> |
| <b>BIOMASSE OLIO VEGETALE IMPORTATO</b>         | <b>ALTO</b>  | <b>BASSO/MEDIO</b>   | <b>BASSE</b>  |
|   | <p>Gli impianti possono avere taglie da 0,5 ad oltre 50 MW, con un potenziale molto grande di contributo alla capacità energetica nazionale.</p>   | <p>Nel caso di grandi impianti l'utilizzo di OVI deve essere concepito in sostituzione di altri combustibili di origine fossile. In tal caso si mantengono i benefici ambientali in termini "globali" (riduzione di gas serra nei paesi di produzione degli OV) e locali (riduzione di emissioni nocive e di dipendenza da idrocarburi).</p> | <p>Gli impianti, in base alla potenza, vengono connessi in MT o in AT. La produzione è del tutto programmabile e non comporta quindi problemi di dispacciamento. Gli impianti vengono inoltre realizzati in distretti industriali contribuendo quindi a ridurre le perdite di trasporto.</p>  |

| BASSA/MEDIA  | MEDIO/ALTE  | ALTA   | ALTA  |
|--|---|--|---|
| <p>I costi specifici di realizzazione sono piuttosto elevati e la gestione risente del prezzo della biomassa EC. Un contributo notevole alla realizzazione degli impianti può venire dal prolungamento del periodo incentivato, dal riconoscimento di un bonus sulla produzione di filiera nazionale e da contributi all'agricoltura energetica.</p> | <p>Lo sviluppo tecnico è legato alle biologia di digestione e dall'utilizzo dei sistemi ORC per completare lo sfruttamento dei fumi.</p>      | <p>Gli impianti richiedono notevole manodopera per l'O&amp;M, nonché nelle fasi di raccolta e trasporto del materiale EC.</p>                      | <p>Il coinvolgimento del territorio è indispensabile allo sviluppo degli impianti EC soprattutto nel caso di utilizzo di materiale di filiera corta.</p>  |
| BASSA/MEDIA  | MEDIO   | MEDIA/ALTA   | ALTA  |
| <p>I costi specifici di realizzazione sono bassi ma la gestione risente pesantemente del prezzo degli OVN. Un contributo notevole allo sviluppo di tali impianti può venire dal prolungamento del periodo incentivato, dal riconoscimento di contributi internazionali per l'agricoltura energetica che non comporti deforestazione.</p>             | <p>Lo sviluppo tecnico è legato allo sviluppo di motori "ad hoc" e dall'utilizzo dei sistemi ORC per completare lo sfruttamento dei fumi.</p> | <p>Gli impianti richiedono manodopera per l'O&amp;M. Molta manodopera è inoltre richiesta nelle fasi di raccolta e trasporto del materiale EC.</p> | <p>Il coinvolgimento del territorio è indispensabile allo sviluppo degli impianti OVN soprattutto nel caso di utilizzo di materiale di filiera corta.</p> |
| BASSA/MEDIA  | MEDIO/ALTE  | MEDIA  | BASSA   |
| <p>I costi specifici di realizzazione sono bassi ma la gestione risente pesantemente del prezzo degli OVN. Un contributo notevole allo sviluppo di tali impianti può venire dal prolungamento del periodo incentivato, dal riconoscimento di contributi internazionali per l'agricoltura energetica che non comporti deforestazione.</p>             | <p>Lo sviluppo tecnico è legato allo sviluppo di motori "ad hoc" e dall'utilizzo dei sistemi ORC per completare lo sfruttamento dei fumi.</p> | <p>Gli impianti richiedono manodopera per l'O&amp;M. È inoltre richiesta manodopera nelle fasi di logistica.</p>                                   | <p>Il coinvolgimento del territorio è basso se non in relazione alla quota di olio nazionale impegnato.</p>   |



## Rendimento energetico nell'edilizia: maggioranza semplice in condominio



### La nuova disciplina in materia di interventi sugli impianti

condominiali volti al contenimento del consumo energetico ha introdotto dei mutamenti, soprattutto in riferimento ad alcuni aspetti peculiari, quali, per esempio, l'ambito di applicazione della norma e i *quorum* da rispettare in sede assembleare per l'approvazione degli interventi stessi.

Il legislatore disciplina la materia degli interventi sugli impianti condominiali volti al contenimento del consumo energetico, che interessano soprattutto la questione relativa alla trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi. La norma è in vigore dal 2 febbraio 2007 ed è contenuta nel comma 1-bis dell'art. 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, avente ad oggetto "disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della Direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

La norma si rapporta solamente all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, recante "norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

L'art. 7, comma 1-bis del D.Lgs. n. 311/06 specifica, a differenza del testo precedente, che tutti gli interventi citati in titolo della legge n. 10/91, dovranno essere individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato. •

# Bandi per la realizzazione di impianti solari e fotovoltaici

**Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio** e del Mare ha emanato tre bandi dedicati alle Pubbliche Amministrazioni e agli Enti locali, finalizzati al cofinanziamento di interventi che prevedono l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica o di calore da fonte solare (G.U. n. 126 del 1 giugno 2007).

Il bando "Il fotovoltaico nell'architettura", è rivolto a Comuni capoluogo di provincia, Comuni in cui insistano territori facenti parte di aree naturali protette di valenza nazionale o regionale, Province, Università statali ed Enti pubblici di ricerca, ed è finalizzato alla realizzazione di impianti solari fotovoltaici di alto pregio architettonico negli edifici pubblici.

Il bando "Il sole a scuola", rivolto ai Comuni e alle Province che siano proprietari di edifici ospitanti scuole medie inferiori o superiori, è finalizzato alla realizzazione di impianti fotovoltaici sugli edifici scolastici e, simultaneamente, all'avvio di un'attività didattica volta alla realizzazione di analisi energetiche e di interventi di razionalizzazione e risparmio energetico nei suddetti edifici, tramite il coinvolgimento degli studenti.

Il bando "Il sole negli Enti pubblici" è rivolto alle Pubbliche Amministrazioni e agli Enti pubblici, ed è finalizzato alla realizzazione di impianti solari termici per la produzione di calore a bassa temperatura realizzati su edifici pubblici. •



# II - L'INDAGINE TECNOBORSA 2007: 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

Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e  
Genova: le scelte delle famiglie italiane  
che vivono nelle sei grandi città a  
confronto negli ultimi quattro anni



*Bartolomeo Pinelli,  
uomo che canta le Istorie,  
la domenica, ai lavoranti  
di campagna sulla  
Piazza Barberini, Roma (1821)*

## 1. Introduzione

A distanza di due anni il Centro Studi – CSEI di **Tecnoborsa** analizza nuovamente il mercato – nel biennio 2005-2006 – nei sei grandi Comuni italiani con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova. Il dato più rilevante, a fronte di un 7,2% nazionale, è una crescita delle transazioni nel mercato residenziale del 2,4% nelle sei grandi città nel biennio in esame, rispetto a quello precedente 2003-2004.

Questo ha fatto sì che anche se le transazioni medie annue sono passate da 104.142 a 106.620, i maggiori Comuni italiani rappresentano, nel biennio 2005-2006, il 12,7% del numero delle transazioni, contro il 13,3% registrato nel biennio precedente; quindi, la crescita delle compravendite in Italia è discesa essenzialmente dalle città di medie dimensioni e dalle località a vocazione turistica. Per quanto riguarda la sua composizione lo *stock* abitativo nelle grandi città è caratterizzato da prezzi più elevati rispetto alla media nazionale e da una cospicua componente di immobili di pregio; proprio questi ultimi hanno registrato nel confronto tra il biennio 2003-2004 e quello successivo una notevole crescita del 33,5%, rispetto al 12,8% rilevato nel totale Italia. Invece, per l'edilizia ordinaria la crescita c'è stata ma è inferiore a quella nazionale: 1,5% contro il 6,9%<sup>1</sup>. Il fenomeno è da mettere in stretta relazione con l'elevato livello dei prezzi raggiunti nelle grandi città e il raddoppio dei tassi di interesse verificatosi in tutta Europa da dicembre 2005 a giugno 2007 che hanno riportato i tassi ai valori di sei anni fa. Tuttavia, la Banca d'Italia denuncia che



“a marzo 2007 il tasso d'interesse sui nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Italia è risultato pari al 5,2%, a fronte del 4,7% registrato in media nell'area euro”, malgrado ciò, nel nostro Paese i mutui non accennano a fermarsi anche se con crescita in rallentamento.

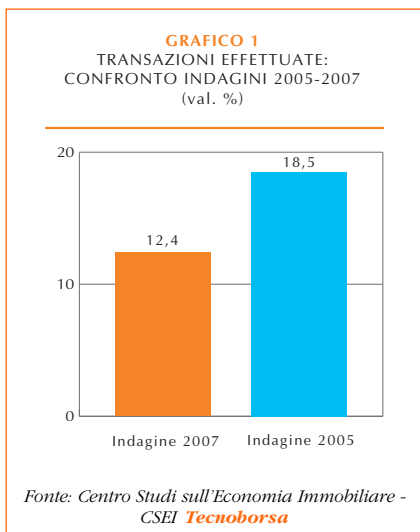
Infine, nel mercato delle locazioni, sia a livello nazionale che nelle grandi città, i canoni sono cresciuti meno dei prezzi, il che ha portato ad un calo dei rendimenti locativi, anche se nelle grandi città l'acquisto di immobili per investimento non accenna a diminuire, come evidenzia la presente Indagine.

<sup>(1)</sup> Elaborazioni CSEI **Tecnoborsa** su dati Agenzia del Territorio.

## 2. Le transazioni immobiliari effettuate negli ultimi due anni

Nel biennio 2005-2006 è emerso che il 12,4% degli intervistati ha effettuato almeno una transazione, cioè: acquistato, venduto, preso in locazione e/o dato in locazione un immobile.

Mettendo a confronto l'Indagine attuale sui grandi Comuni con quella effettuata da **Tecnoborsa** nel 2005 è emerso che è diminuita di 6,1 punti percentuali la quota di chi ha effettuato almeno una transazione immobiliare nelle grandi città; infatti, nell'Indagine 2005 erano il 18,5% (*graf. 1*).



Analizzando il profilo socio-demografico emerge che le famiglie più attive sono quelle più giovani, con figli piccoli, il cui capofamiglia ha un livello di istruzione medio-alta, che svolge attività in proprio (imprenditore, libero professionista) o che occupa posizioni dirigenziali.

### 2.1. Le compravendite effettuate

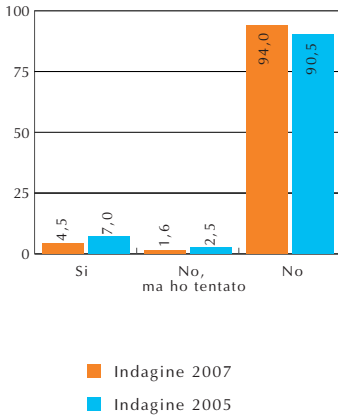
Andando ad analizzare il comparto delle compravendite è emerso che il 4,5% degli intervistati ha acquistato un'abitazione nel biennio esaminato, mentre l'1,6% ha tentato senza riuscirci.

Rispetto all'Indagine 2005 sono scesi di 2,5 punti percentuali coloro che hanno acquistato e di 1 punto coloro che hanno tentato senza successo; viceversa, sono saliti di 3,5 punti coloro che non hanno acquistato un'abitazione. Il calo d'interesse verso l'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie italiane ha molte cause e tra le principali vi sono senz'altro la non sosteni-

**Lo stock abitativo nelle grandi città è caratterizzato da prezzi più elevati rispetto alla media nazionale e da una cospicua componente di immobili di pregio**

bilità dei prezzi raggiunti dagli immobili, i ripetuti aumenti effettuati dalla Bce sui tassi d'interesse, a partire da dicembre 2005, e la contrazione della redditività. Analizzando il profilo degli acquirenti si conferma la centralità delle famiglie giovani con figli piccoli (*graf. 2*).

**GRAFICO 2**  
ACQUISTI EFFETTUATI  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

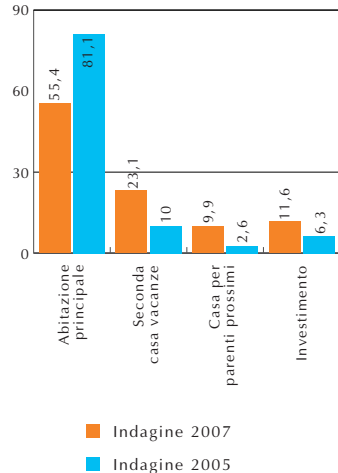
Da una *focus* sul motivo del mancato acquisto di un'abitazione da parte di coloro che hanno tentato senza riuscirci, risulta che più della metà (64,5%) dichiarano che il fattore principale è il prezzo eccessivo dei beni presenti sul mercato che, infatti, è indicato al primo posto rispetto alle disponibilità economiche di una famiglia; mentre, al secondo posto, è indicato come troppo elevato rispetto alla qualità dell'immobile; a seguire troviamo la scarsa offerta di beni nella zona prescelta, seguita dall'offerta di case non consona alle esigenze della famiglia; infine, viene indicata la scarsa qualità abitativa degli immobili offerti.

Passando ad analizzare l'utilizzo principale dell'abitazione che è stata acquistata o che si è tentato di acquistare, al pri-

mo posto troviamo, come per le Indagini precedenti, l'abitazione principale (55,4% di coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un immobile), anche se rispetto all'Indagine 2005 (81,1%) la quota è scesa di ben 25,7 punti percentuali. Al secondo posto troviamo la motivazione come seconda casa vacanze (23,1%), la cui percentuale, sempre rispetto alla precedente Indagine sulle sei grandi città, è cresciuta di 13,1 punti.

Al terzo posto troviamo l'acquisto per investimento (11,6%) e l'acquisto di una seconda casa per parenti prossimi (9,9%); anche queste ultime due motivazioni sono salite rispetto al 2005, rispettivamente di 5,3 e di 7,3 punti percentuali (*graf. 3*).

**GRAFICO 3**  
PRINCIPALE UTILIZZO  
DELL'IMMOBILE ACQUISTATO:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

Tra coloro che hanno acquistato o tentato di acquistare un'abitazione nel biennio considerato, i tre requisiti-base di chi compra oggi una casa per abitazione in una grande città italiana sono: dimensioni (57,7%); prezzo (26,9%); vicinanza al luogo di lavoro e ubicazione in zona centrale a pari merito (23,1%).

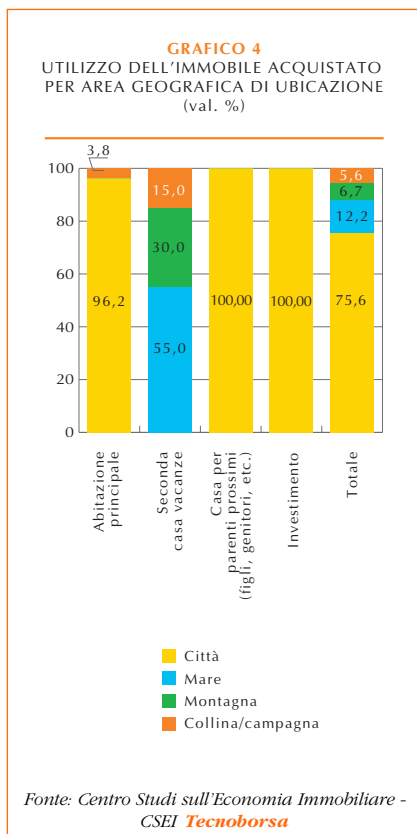
Seguono *comfort* e qualità delle rifiniture (21,2%), tranquillità della zona e vicinanza dei trasporti pubblici, a pari merito (19,2%).

Mentre, tra gli aspetti che hanno pesato meno nella scelta dell'immobile troviamo: vicinanza di aree verdi (17,3%); ubicazione in zona in fase di riqualificazione (15,4%); facilità di parcheggio (11,5%); ubicazione in zona vicina alle principali vie di comunicazione (9,6%) ed, infine, vicinanza di servizi/aree commerciali e ubicazione in zona periferica (3,8%).

Rispetto all'Indagine precedente c'è un'inversione di posizione tra le prime due caratteristiche che hanno pesato maggiormente nella scelta dell'immobile.

Per quanto riguarda l'ubicazione è emerso che l'acquisto di case in città è predominante rispetto alle altre aree geografiche (mare, montagna, collina/campagna), infatti, ha interessato il 75,6% delle famiglie acquirenti.

Tale percentuale sale al 96,2% se si analizzano solo coloro che hanno acquistato un'abitazione principale e, addirittura, raggiunge il 100% se si considera solo chi ha acquistato una casa per parenti prossimi o per investimento; mentre, il 55% di chi acquistato una casa per le vacanze lo ha fatto al mare, il 30% in montagna e solo il 15% in collina o campagna (graf. 4).



Da una *focus* su coloro che hanno acquistato un'abitazione in città si è rilevato che non ci sono preferenze marcate sull'ubicazione dell'abitazione acquistata: le abitazioni sono, infatti, equidistribuite tra centro, semi-periferia e periferia. Non sono molto richieste le case fuori città.

Va segnalato, rispetto all'Indagine 2005, il calo delle richieste di case in centro (-6,8 punti percentuali) e la crescita di quelle ubicate in periferia (+5,4 punti).

Passando ad analizzare le caratteristiche degli immobili che sono stati acquistati nel



**I tre requisiti-base di chi compra oggi una casa per abitazione in una grande città italiana sono: dimensioni (57,7%); prezzo (26,9%); vicinanza al luogo di lavoro e ubicazione in zona centrale a pari merito (23,1%)**

biennio 2005-2006 si è riscontrato che il taglio più richiesto è il trilocale (43,3%), specialmente tra i nuclei familiari formati da 3 o 4 persone il cui capofamiglia ha tra i 45 e i 64 anni; abbastanza rilevante è anche la richiesta del bilocale (27,8%), la cui domanda, dal punto di vista socio-demografico, è piuttosto trasversale. Invece, i quadrilocali sono richiesti dal 15,6% delle famiglie, prevalentemente numerose (più di 4 persone) con una situazione economica medio-alta (imprenditori e liberi professionisti). Bassa, invece, la richiesta di monolocali (4,4%) e di abitazioni con più di 5 vani (8,9%).

Dal confronto con la precedente Indagine sulle grandi città è cresciuta la quota di chi ha acquistato trilocali (+4,7 punti); è rimasta sostanzialmente stabile la quota di chi ha scelto abitazioni con 5 o più vani, mentre è leggermente scesa la richiesta delle altre tipologie.

Per quanto concerne, invece, la superficie degli immobili si è riscontrato che gli appartamenti più acquistati sono stati quelli con superficie medio-piccola (36-70 mq) e media (71-100 mq); inoltre, la superficie media degli immobili acquistati è di 91,34 mq, mentre nell'Indagine precedente era di 83,5 mq. Per quanto riguarda lo stato dell'immobile non si riscontrano notevoli differenze, dal momento che le percentuali sono abbastanza allineate, anche se è emersa una leggera prevalenza degli immobili abitabili: il 17,8% ha acquistato un immobile nuovo, il 20% uno ristrutturato, il 32,2% uno abitabile ed il 30% uno da ristrutturare. Dall'analisi della tipologia dell'immobile, invece, è emerso che il 93,3% degli acquisti si concentra sugli appartamenti: il 62,2% ai piani intermedi; il 26,7% al piano terra e solo il 4,4% al piano attico. Per quanto riguarda le ville è emerso che il

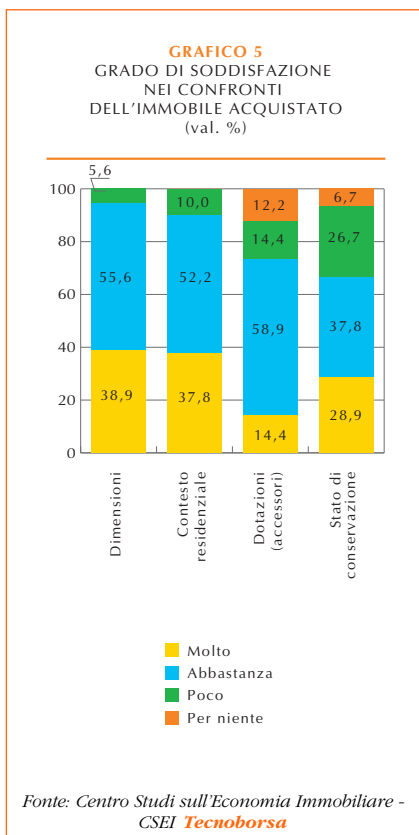


4,4% ha acquistato ville singole e il 2,2% ville a schiera. È interessante sottolineare che gli appartamenti vengono preferiti dalle persone più mature o dalle famiglie più giovani, mentre le ville vengono scelte da nuclei formati da almeno 4 componenti il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 35 e i 54 anni. Per quanto riguarda le dotazioni degli immobili è emerso che il 45,6% di coloro che hanno acquistato un'abitazione, nel biennio 2005-2006, hanno preferito quelle con ascensore condominiale, scelte da coppie giovani con figli piccoli o anziani; il 42,2% con cantina e/o soffitta, e il 41,1% con terrazza/balcone; solo al quarto posto (33,3%) troviamo la presenza di un posto auto. Seguono altre dotazioni ritenute comode ma meno indispensabili, quali: giardino di pertinenza (28,9%); giardino condominiale/cortile (26,7%) e servizio di portierato (8,9%).

Dal confronto con l'Indagine 2005 emerge un forte calo di coloro che hanno scelto un'abitazione dotata di box auto/posto auto riservato (-17,4 punti percentuali), ciò è dovuto ai costi molto elevati raggiunti da questi ultimi, proprio nelle grandi città. Un calo notevole si è riscontrato anche per quanto riguarda l'acquisto di case con servizio di portierato (-14,7 punti), ma ciò dipende senz'altro dal fatto che le nuove costruzioni ne sono sprovviste. Inoltre, è sceso l'acquisto di abitazioni dotate di giardino condominiale (-13,3 punti) e terrazza/balcone (-13,2 punti). L'unica dotazione che registra una lieve crescita è il giardino di pertinenza (+1,8 punti percentuali).

Come già riscontrato in precedenza, c'è tra gli acquirenti un buon grado di soddisfazione per le caratteristiche dell'immobile acquistato, ciò dipende dal fatto che

la scelta della casa è una scelta importante e perciò molto ponderata ed elaborata, sulla base delle esigenze e delle priorità della famiglia. Per questo motivo non ci sono significativi segni di insoddisfazione a posteriori, salvo per lo stato di conservazione dell'immobile, per il quale nel 33,3% dei casi ci sono dichiarazioni di insoddisfazione (poco/per niente soddisfatti). Abbondantemente sopra il 70% è il grado di soddisfazione (molto/abbastanza) per le altre caratteristiche dell'immobile (graf. 5).



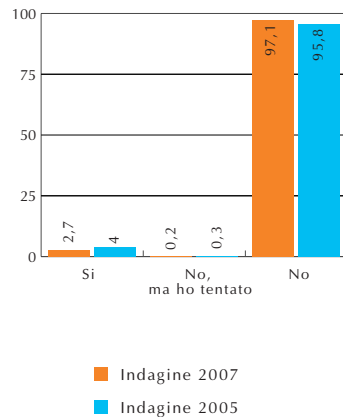


Spostando l'analisi su coloro che hanno venduto almeno un'abitazione nel biennio 2005-2006 si è riscontrato che sono stati il 2,7% degli intervistati.

Il saldo rispetto al 4,5% degli acquirenti è riconducibile a chi ha acquistato da persone non residenti nei sei Comuni presi in esame o da imprese/cooperative o da altri canali come, ad esempio, le aste immobiliari. Dall'analisi del profilo socio-demografico emerge che il soggetto protagonista è il nucleo familiare il cui capo famiglia ha un'età compresa tra i 25 e i 34 anni con figli piccoli. Quanto al profilo economico continuano ad emergere prevalentemente famiglie con un livello culturale alto o medio-alto e con una buona situazione economica. Rispetto all'Indagine 2005 scende lievemente, di circa 1 punto percentuale, il numero delle famiglie che hanno venduto un'abitazione, infatti, erano il 4% (*graf. 6*).



**GRAFICO 6**  
VENDITE EFFETTUATE:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

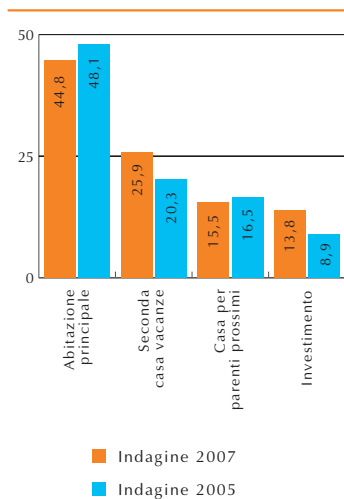
Sono state vendute prevalentemente le abitazioni principali (44,8%); al secondo posto troviamo le seconde case (25,9% di chi ha venduto); il 15,5% ha venduto case destinate a parenti prossimi, mentre il 13,8% ha venduto le abita-

zioni destinate a forme di investimento. Mettendo a confronto l'Indagine attuale con la precedente è emerso che sono aumentate le famiglie che hanno venduto le seconde case vacanze e quelle per investimento; viceversa, sono diminuiti coloro che hanno venduto l'abitazione principale e la casa per parenti prossimi (graf. 7).

Le abitazioni principali sono state vendute da un'ampia fascia della popolazione, compresa fra i 25 e i 64 anni con un livello di istruzione e un reddito alti; viceversa, le seconde case per parenti prossimi sono state vendute, soprattutto da pensionati con più di 74 anni.



**GRAFICO 7**  
PRINCIPALE UTILIZZO  
DELL'IMMOBILE VENDUTO:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

**C'è tra gli acquirenti un buon grado di soddisfazione per le caratteristiche dell'immobile acquistato, ciò dipende dal fatto che la scelta della casa è una scelta importante e perciò molto ponderata ed elaborata, sulla base delle esigenze e delle priorità della famiglia**

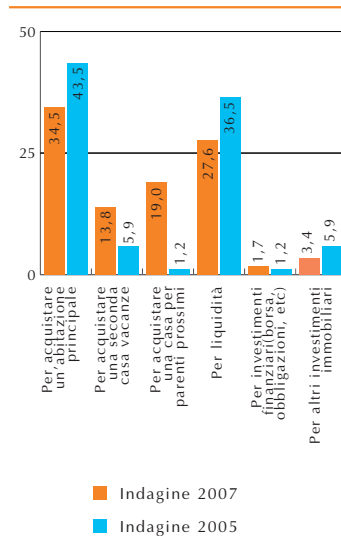


Tra le motivazioni predominanti che inducono alla vendita di un'abitazione si rileva la sostituzione con un'altra abitazione principale (34,5%), specie tra i soggetti giovani o maturi e con una buona situazione economica.

Rilevante è anche lo smobilizzo di ricchezza reale; infatti, ben il 27,6% vende per liquidità; il 19% vende per acquistare una seconda casa per parenti prossimi e il 13,8% per acquistare una seconda casa vacanze; viceversa, è bassa la quota di coloro che vendono per altri investimenti immobiliari o finanziari.

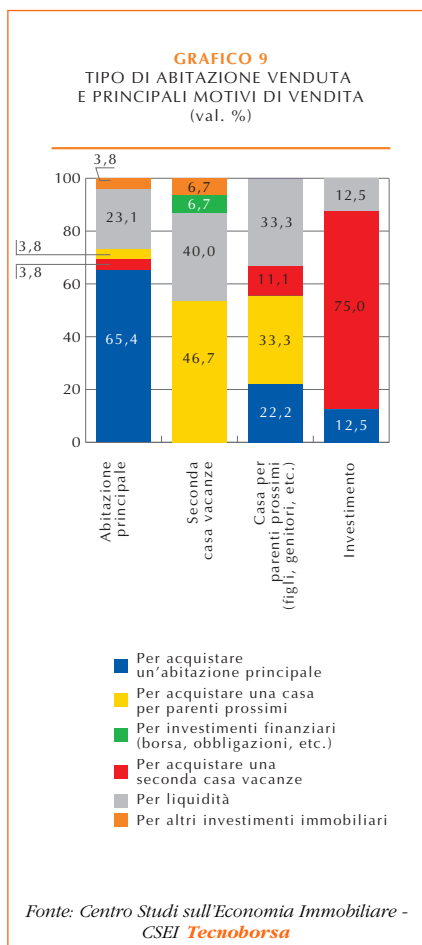
Dal confronto delle due Indagini si è riscontrato che è scesa la quota di chi ha venduto per acquistare un'abitazione principale, per liquidità o per fare altri investimenti finanziari; al contrario, è salita la quota di coloro che hanno venduto per acquistare una seconda casa per parenti prossimi e per le vacanze (graf. 8).

**GRAFICO 8**  
PRINCIPALI MOTIVI DI VENDITA:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

Dall'incrocio tra il tipo di abitazione venduta ed il motivo della vendita è emerso che il 65,4% di coloro che hanno venduto un'abitazione principale lo hanno fatto per acquistare un'altra abitazione principale; è alta la quota di chi ha venduto una casa acquistata per investimento per acquistare una seconda casa vacanze (graf. 9).



Tra le esigenze più rilevanti che inducono una famiglia alla sostituzione della prima casa c'è la necessità di spazi più ampi (82,4%) e più confortevoli (58,8%), mentre il 41,2% sceglie un'abitazione di dimensioni inferiori alla precedente. Al quarto posto, a parità di punteggio (29,4%), vi sono coloro che hanno venduto per andare a vivere vicino a parenti prossimi, per avere spazi verdi nelle vicinanze, per avere maggiori opportunità di parcheggio e avere più facile accesso ai trasporti pubblici (29,4%). Il 23,5% ha venduto per andare a vivere vicino ad aree commerciali e/o servizi; il 17,6% per avvicinarsi al lavoro; a parità di punteggio (11,8%), seguono il desiderio di andare a vivere in zone più centrali e/o vicino alle principali vie di comunicazione o per acquistare un'abitazione più piccola. Solo il 5,9% ha venduto l'abitazione principale per prenderne una in una zona più periferica.

Per quanto concerne le caratteristiche, l'85,2% degli immobili venduti sono piccoli (fino a 70 mq) e medio piccoli (71-100 mq), tale risultato è in linea con quanto riscontrato per gli acquisti. Le case piccole e medio piccole vengono vendute prevalentemente da persone che vivono sole o da nuclei familiari con quattro o più componenti; sono in entrambi i casi persone che intendono acquistare un'abitazione più grande ma, nel primo caso, molto probabilmente sono *single* che intendono crearsi una famiglia e, nel secondo caso, sono persone che hanno bisogno di spazi maggiori.

Rispetto a quanto riscontrato con l'Indagine 2005 è salita la vendita di case piccole e medie (+10,6 punti percentuali), mentre è scesa la quota di quelle più grandi (-10,5 punti).

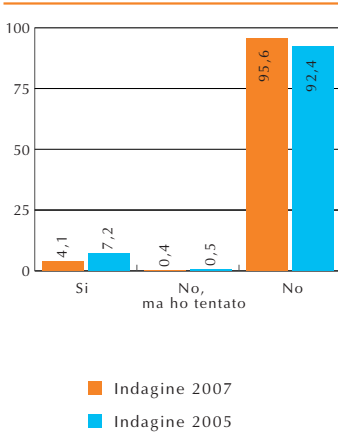
## 2.2. Le locazioni effettuate

Andando ad analizzare il mercato delle locazioni, è risultato che il 4,1% degli intervistati ha preso in affitto un immobile nel biennio considerato e le figure più attive sono state i giovani (18-34 anni) che vivono da soli, tra i quali prevale, senza dubbio, il numero di studenti fuori sede. Dall'analisi del confronto tra l'Indagine attuale e quella effettuata nel 2005 è emerso che la quota di chi ha preso una casa in locazione è scesa di 3,1 punti percentuali (*graf. 10*).

Andando ad analizzare il tipo di abitazioni prese in locazione è emerso che il 50% di coloro che hanno effettuato questo tipo di transazione ha preso in affitto

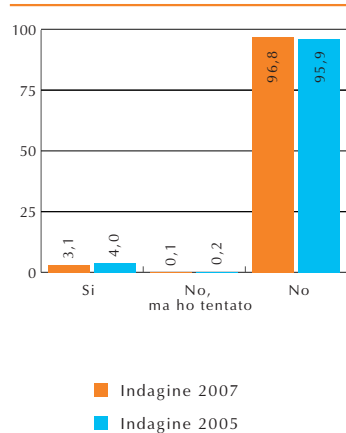
un'abitazione principale, il 29,2% ha preso una casa vacanza e il restante 20,2% un'abitazione per parenti prossimi. Spostandoci dal lato dell'offerta, è emerso che il 3,1% degli intervistati ha concesso in locazione un bene negli ultimi due anni. Le case date in affitto appartengono prevalentemente a persone con una buona situazione economica (imprenditori e liberi professionisti) che vedono nella casa una buona forma di investimento. Confrontando l'Indagine 2007 con quella 2005 è emerso che l'offerta di case è scesa di 1 punto percentuale, riducendo così il *gap* tra domanda e offerta, che attualmente è di 1 punto solo di differenza (*graf. 11*).

**GRAFICO 10**  
DOMANDA DI  
LOCAZIONI EFFETTUATE:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

**GRAFICO 11**  
OFFERTA DI LOCAZIONI EFFETTUATE:  
CONFRONTO INDAGINI 2005-2007  
(val. %)



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

### 3. Il ricorso ai mutui

Tra coloro che hanno acquistato una casa, più del 60% ha dichiarato di aver fatto ricorso ad un finanziamento o mutuo.

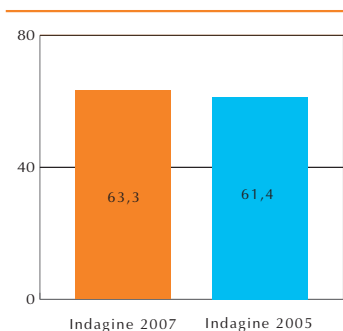
Si rivolgono agli istituti specializzati soprattutto famiglie giovani-adulte (18-44 anni) con figli piccoli, che svolgono attività professionali di tipo dipendente (dirigenti, quadri, insegnanti e impiegati), dunque spinti sicuramente da necessità diverse. Continua ad aumentare il numero delle famiglie che ricorrono ad un mutuo per acquistare un'abitazione, in particolare la percentuale sale di circa 2 punti se si confronta al dato rilevato nel 2005 (graf. 12).

hanno acquistato una seconda casa vacanze, mentre solo il 25% di chi ha acquistato una casa per parenti ha acceso un mutuo (graf. 13).

Nessuno ha richiesto un mutuo che copra solo fino al 20% del prezzo del bene; più della metà di coloro che hanno acceso un mutuo ha preso un prestito compreso tra il 41% e il 60% del prezzo pagato per l'immobile.

Mettendo a confronto le due Indagini si è registrata una forte crescita per i mutui che coprono dal 41% al 60% del prezzo dell'immobile acquistato (+26,5 punti percentuali); vi è stato un leggero incre-

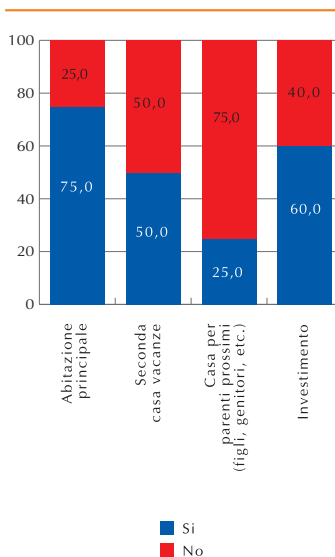
**GRAFICO 12**  
FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO AD UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE: CONFRONTO INDAGINI 2005-2007 (val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa

Prevalentemente, ricorrono ai mutui/finanziamenti ben il 75% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 60% di coloro che hanno preso una casa per investimento, il 50% di coloro che

**GRAFICO 13**  
PRINCIPALI MOTIVAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE FACENDO RICORSO AD UN MUTUO (val. %)



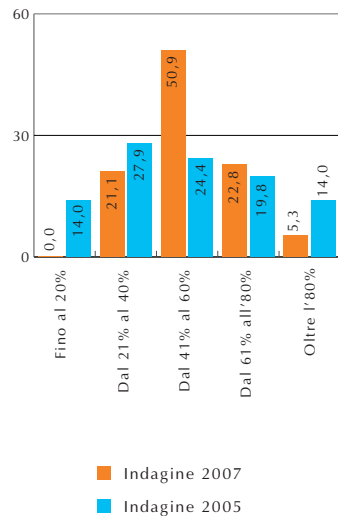
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa



**Ricorrono ai mutui il 75% di coloro che hanno acquistato un'abitazione principale, il 60% di coloro che hanno preso una casa per investimento, il 50% di coloro che hanno acquistato una seconda casa vacanze, mentre solo il 25% di chi ha acquistato una casa per parenti ha acceso un mutuo**

mento per quelli compresi tra il 61% e l'80% del prezzo del bene (+3 punti); invece, si sono registrati dei lievi cali per quelli che vanno dal 21% al 40% e per quelli oltre l'80% del prezzo del bene (graf. 14).

**GRAFICO 14**  
PERCENTUALE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE PAGATO ATTRAVERSO IL MUTUO: CONFRONTO INDAGINI 2005-2007 (val. %)



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



#### 4. Conclusioni

Dal confronto dell'Indagine 2007 di **Tecnoborsa** con quella 2005 emerge chiaramente che l'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città sta iniziando a rallentare.

Questo risultato era emerso anche dal confronto delle ultime due Indagini 2006 e 2004 effettuate su tutto il territorio nazionale, quindi, il fenomeno non è legato alla dimensione del Comune, ma è trasversale su tutto il territorio nazionale. Tuttavia, per quanto riguarda il totale Italia, il calo è dipeso essenzialmente da una diminuzione negli acquisti effettuati e nell'offerta di locazioni; viceversa, per quanto concerne le grandi città, il calo si è registrato in tutte e quattro le tipologie di transazioni, anche se è più forte nella domanda che nell'offerta. Quest'ultimo fenomeno ha fatto sì che vi sia stata un riduzione del *gap* tra domanda e offerta sia nelle compravendite (è di 1,8 punti nel 2007, era di 3 punti nel 2005), sia nelle locazioni (attualmente è di 1 punto, mentre nel 2005 era di 3,2). Questo avvicinamento ad un punto di equilibrio è stata una delle cause, anche se non l'unica, che ha determinato il rallentamento della crescita dei prezzi degli immobili e dei canoni di locazione a cui si è assistito nell'ultimo periodo.

La causa principale del mancato acquisto di un bene rimane, come nelle Indagini precedenti, il prezzo; infatti, gli intervistati ritengono che i prezzi degli immobili siano troppo alti rispetto alla qualità dei beni offerti e anche rispetto alle proprie disponibilità. La domanda è sostenuta principalmente dalla richiesta di abitazioni principali, anche se, rispetto al 2005, vi è stato un calo di oltre

il 25%. Viceversa, le altre motivazioni come l'acquisto di seconde case e di case per investimento, sono salite. Per quanto concerne le caratteristiche che hanno pesato maggiormente nella scelta di un immobile, ai primi due posti troviamo la dimensione e il prezzo.

È interessante evidenziare il fatto che nel 2005 al primo posto vi era il prezzo, mentre nell'Indagine attuale vi è la dimensione, e che la dimensione media dei beni acquistati è passata da 83,5 mq a 91,34 mq. C'è da notare inoltre che, rispetto al 2005, si è quasi invertita la tendenza tra la richiesta delle case in periferia che è aumentata del 5,4%, rispetto a quella in centro, diminuita del 6,8%: il fenomeno è stato dettato inizialmente dalla maggior offerta abitativa dei quartieri periferici, per giunta a prezzi più contenuti ma, ormai, i prezzi – per la legge della domanda e dell'offerta – si sono avvicinati sensibilmente.

Spostandoci sulle motivazioni che hanno spinto una famiglia a vendere un'abitazione troviamo la sostituzione dell'abitazione principale, anche se è alta ma in calo, rispetto al 2005, la quota di chi vende per necessità di liquidità.

Per quanto riguarda i mutui continua a salire la quota di chi accende un mutuo per acquistare un'abitazione, specialmente quelli compresi tra il 41% e il 60% del prezzo pagato per l'immobile, mentre stanno sparendo i piccoli prestiti. In primo luogo, ricorre ad un prestito chi acquista la casa principale, preferendo pagare un mutuo piuttosto che un canone di locazione quasi insostenibile; infatti, questi ultimi sono in sensibile calo. •



# III - VIVERE LA CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

**Tecnoborsa**

Come si fruisce della casa nelle grandi città, tra tempo lavorato e tempo libero, tra spese necessarie e spese superflue, tra parenti e amici, tra qualità della vita e vivibilità



*Giuseppe Vasi,  
Monastero dei  
Monaci Cistercensi,  
Roma*

## 1. Introduzione

Cambia la famiglia, cambiano gli stili di vita e cambia, di conseguenza, il concetto di casa dei suoi abitanti. Sui costumi degli italiani ha influito soprattutto il mutare dei tempi lavorativi che ha portato sempre più a vivere fuori casa: si pensi all'orario continuato degli uffici come dei negozi che, specialmente nelle grandi città del Paese, ha preso gradualmente piede sino ad affermarsi quasi completamente, con relativa pausa pranzo che incide per il 46% sulla spesa sostenu-

alla volta di una seconda casa o di un semplice agriturismo.

Gli italiani si avvicinano sempre di più a *standard* di vita internazionali di più antica e consolidata tradizione minimalista e informale, in cui l'abitazione rappresenta una base indispensabile e confortevole ma non per questo deve essere necessariamente grande e superarredata. Grazie a queste aperture del modo di vivere, anche la casa ha assunto nuove valenze: non è più solo un focolare domestico da condividere gelosamente con i propri fa-



ta per i pasti<sup>1</sup>; si pensi al tempo pieno scolastico, con le relative mense, e alla grande diffusione degli asili-nido, per venire incontro al lavoro femminile sempre più diffuso e necessario al *budget* familiare. Si pensi anche all'aumento delle attività sportive e alla maggior cura di sé, i cui tempi vengono ritagliati nell'intervallo del pranzo – ormai ridotto a un *sandwich* –; alla nuova consuetudine – specie di giovani e *singles* – di incontrarsi in luoghi di ritrovo conviviali con amici e conoscenti, alla fine della giornata lavorativa; al bisogno di fuggire dalle città per i fine settimana,

miliari, bensì un luogo ospitale e aperto alle frequentazioni, tant'è vero che, in linea con il resto d'Europa, il divano è considerato il pezzo d'arredamento più irrinunciabile, pur se destinato ad usi differenti: per gli italiani è multiuso e può essere anche un letto provvisorio, per inglesi e tedeschi è il luogo dello svago, per i polacchi un giaciglio abituale<sup>2</sup>.

<sup>(1)</sup> Cfr. *Indagine Fipe-Confcommercio 2004*.

<sup>(2)</sup> Cfr. lo studio su sei paesi europei condotto dall'*Institut d'Etudes et de Promotion de l'Ameublement*, il *Valorisation International de l'Ameublement* e l'*Institut Français de la Mode*.

## 2. Budget familiare e cura della casa

Casa-tana o casa-casa per le famiglie italiane che vivono nelle grandi città? L'83,2% degli intervistati definisce la propria casa come un luogo vissuto e aperto alla convivialità, dove trovare anche un rifugio dalle fatiche (11,3%) o solo dormire (3,4%) ed, eventualmente, lavorare (2,1%), (graf. 1).

Coloro che definiscono ospitale e vissuta la propria casa sono per lo più le famiglie numerose, mentre la casa-rifugio-studio-lavoro è prerogativa dei *singles*.

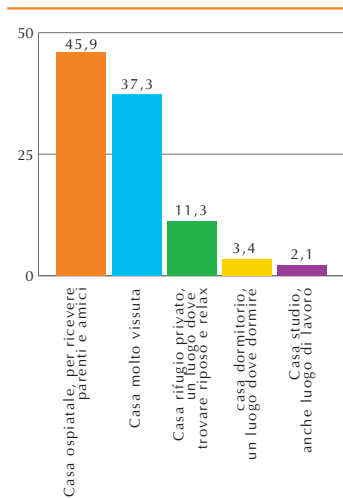
A Roma prevalgono la casa vissuta e la

casa rifugio; a Milano troviamo la casa dormitorio e la casa studio; la casa ospitale è a Napoli, Palermo e Genova; Torino vive più la casa come un rifugio e un luogo di relax.

Però, solo un 5,8% si dichiara veramente disposto a sacrifici per migliorare il *comfort* dell'abitazione, mentre il 47,5% è piuttosto favorevole ma senza rinunce, a fronte di un 46,8% che preferisce spendere diversamente i propri soldi (graf. 2).

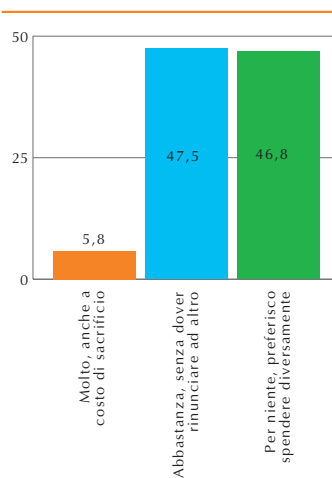
Il gruppo che non intende spendere nella casa è composto, per lo più, da pensionati oltre i 65 anni di età; i più propen-

**GRAFICO 1**  
COME DEFINIRE LA PROPRIA CASA  
(val. %)



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

**GRAFICO 2**  
SPESE PER RENDERE L'ABITAZIONE PIU' CONFORTEVOLE  
(val. %)



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



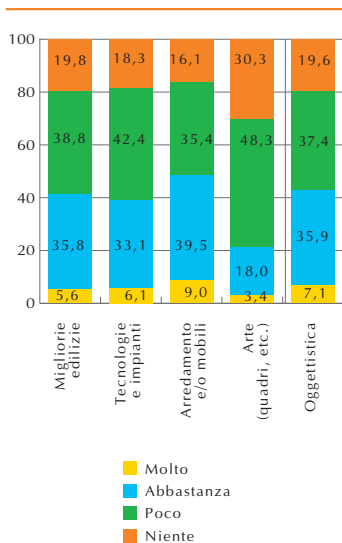
si ad apportare migliorie risiedono a Roma, Milano e Palermo, mentre i più parchi vivono a Genova, Napoli e Torino.

Da un *focus* su coloro che sono disposti a spendere risulta una media del 40% circa per migliorie, impiantistica, arredamento e oggettistica, mentre solo un 21,4% investe molto o abbastanza in arte (graf. 3).

A Roma e Palermo si investe molto in arte e arredamento; a Milano si spende per migliorie edilizie, tecnologie e impianti; Torino brilla per le tecnologie; Genova predilige l'oggettistica; Napoli spende poco.



**GRAFICO 3**  
SCELTE PER RENDERE  
L'ABITAZIONE PIU' CONFORTEVOL  
(val. %)



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

**Anche sotto il profilo delle moderne esigenze abitative, il 65,2% degli intervistati si dichiara molto o abbastanza soddisfatto per quanto riguarda la progettazione architettonica e la distribuzione degli spazi interni della propria abitazione**

### 3. Tempo e vivibilità della casa

Quanto tempo trascorrono in casa i suoi occupanti, nelle grandi città?

Il valore modale si aggira sulle 12-15 ore (incluse le ore di sonno) ma i possibili raggruppamenti sono tre:

- un 51,5% sta in casa tra le 10 e le 15 ore;
- un 37,1% trascorre tra le mura domestiche dalle 15 ore in poi;
- i meno casalinghi sono l'11,6%, con una permanenza di 8-10 ore al massimo (*graf. 4*).

I romani risultano essere i meno dome-

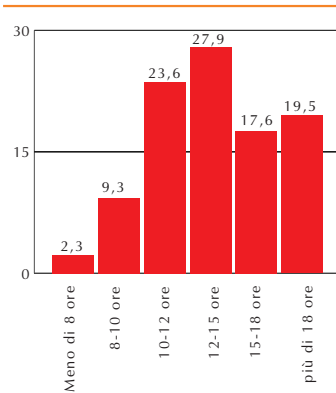
stici, a differenza dei milanesi che stanno in casa più di tutti; napoletani e palermitani ricadono nella fascia intermedia; infine, torinesi e genovesi rientrano nella media per tutte e tre le fasce orarie.

Ma è nel modo di passare il tempo in casa che affiorano le abitudini più diverse:

- ben il 52% si occupa della casa e dei suoi abitanti;
- il 36,4% si dedica agli *hobby* preferiti;
- un 5,4% lavora e un 6,4% usa la casa solo per mangiare e dormire (*graf. 5*).

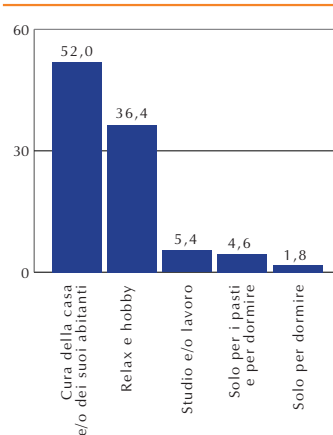
Analizzando il tempo passato in casa rispetto alle proprie consuetudini, si scopre che chi staziona meno di 10 ore ha

**GRAFICO 4**  
TEMPO TRASCORSO IN CASA  
(val. %)



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

**GRAFICO 5**  
COME TRASCORRERE  
IL TEMPO IN CASA  
(val. %)



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



giusto il tempo di mangiare, dormire e rilassarsi un po'; chi trascorre in casa dalle 10 alle 15 ore riesce anche a lavorare o studiare; chi vive pienamente la casa si occupa della stessa e dei propri familiari ed è questa la casa più ospitale.

Infatti, quest'ultimo gruppo è quello per il quale le caratteristiche della propria casa influiscono molto positivamente anche sulla qualità della vita.

Del resto, ben il 94,3% degli intervistati dichiara che le caratteristiche dell'abitazione incidono fortemente sulla propria esistenza.

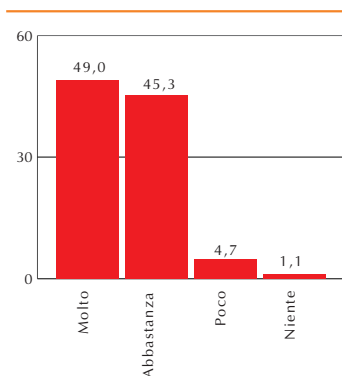
C'è anche un esiguo segmento che, pur trascorrendo pochissimo tempo in casa, tuttavia ne apprezza le qualità (graf. 6).

Quello che emerge molto chiaramente è l'alto grado di soddisfazione delle famiglie che vivono nelle grandi città riguardo la vivibilità delle loro abitazioni: si tratta del 90% circa, dato perfettamente in linea con quanto già rilevato nella presente Indagine 2007<sup>3</sup> a proposito degli acquisti effettuati, il che denota una grande attenzione nella scelta della casa che porta, di conseguenza, ad esserne, poi, molto soddisfatti.

I più contenti appaiono coloro che vivono a Torino, Palermo e Genova ma c'è da notare che si tratta prevalentemente di nuclei familiari senza figli (graf. 7).

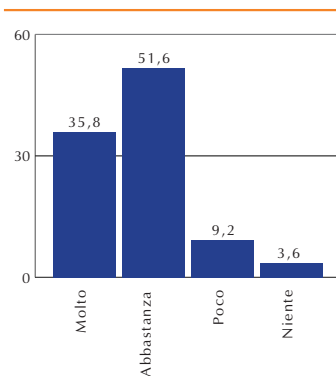
<sup>(3)</sup> Cfr. presente QEI, Cap. II, Par. 2.1.

**GRAFICO 6**  
INFLUSSO DELLE CARATTERISTICHE DELLA CASA SULLA QUALITÀ DELLA VITA (val. %)



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

**GRAFICO 7**  
GRADO DI SODDISFAZIONE PER LA VIVIBILITÀ DELLA PROPRIA CASA (val. %)



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



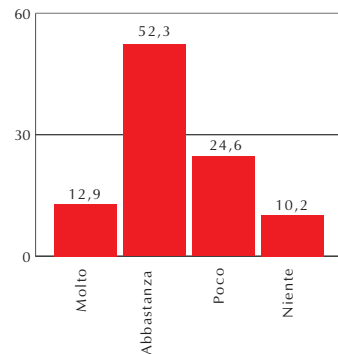
Anche sotto il profilo delle moderne esigenze abitative, il 65,2% degli intervistati si dichiara molto o abbastanza soddisfatto per quanto riguarda la progettazione architettonica e la distribuzione degli spazi interni della propria abitazione. C'è da rilevare che i giovani sono più soddisfatti degli anziani e che Palermo e Napoli sono le città più sensibili e contente sotto questo profilo (*graf. 8*).

#### 4. Conclusioni

L'italiano ama la casa ma, purtroppo, stante la difficoltà economica delle famiglie, è costretto a lavorare di più e vivere meno la propria abitazione.

Questo si evince anche dal fatto che si tende a spendere meno per la casa, pur senza rinunciare alla sua funzionalità e sempre cercando di renderla il più ospitale possibile per condividerla con familiari e amici, dato che è emerso con particolare rilievo dalla presente Indagine. •

**GRAFICO 8**  
GRADO DI SODDISFAZIONE  
PER L'ARCHITETTURA  
DELLA PROPRIA CASA  
(val. %)



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

# IV - FISCALITÀ IMMOBILIARE E CATASTO

a cura dell'Ufficio Studi Confedilizia

con i contributi di Corrado Sforza Fogliani, *Presidente Confedilizia*

Riccardo Roscelli, *Ordinario di Estimo - Politecnico di Torino*

e Marco Simonotti, *Ordinario di Estimo - Università di Palermo*

La fiscalità immobiliare italiana soffre da tempo di una forte sperequazione fra regimi impositivi in relazione alla natura dei soggetti colpiti. Inoltre, un nuovo pericolo potrebbe sconvolgere ulteriormente il delicato equilibrio del mondo immobiliare: la messa a regime di un catasto patrimoniale



*Giuseppe Vasi,  
Casina Borghese  
detta Pinciana, Roma*

## 1. Introduzione: discriminazione fiscale nel settore immobiliare

La fiscalità immobiliare italiana soffre da tempo di una forte sperequazione fra regimi impositivi in relazione alla natura dei soggetti colpiti: ci si riferisce, in particolare, alle differenze esistenti fra tassazione ordinaria del settore immobiliare e imposizione sui fondi immobiliari e sulle neo-istituite Società di Investimento Immobiliare Quotate (Siiq).

La tassazione ordinaria del comparto immobiliare è composta da un accumulo di

- dito imponibile, oppure, nei casi e alle condizioni previste dalla legge, tassata separatamente, sempre con una significativa decurtazione economica;
- c) il trasferimento giuridico dell'immobile oppure, ancora, la costituzione di diritti reali sull'immobile medesimo sono soggetti ai prelievi, di natura indiretta, che attuano una non trascurabile incisione economica dello stesso cespite;
- d) all'immobile attiene anche una congerie di tributi locali: innanzitutto l'imposta comunale sul patrimonio fondiario, l'Ici; inoltre le varie tasse



gravami, che raggiungono, nel loro complesso, livelli quantitativi assai elevati.

Si noti che:

- a) la rendita fondiaria – catastale o effettiva – concorre a formare la base imponibile complessiva del tributo reddituale, secondo diverse modalità, oppure è tassata insieme con l'utile imprenditoriale alla cui produzione ha contribuito strumentalmente;
- b) la plusvalenza, generata da un atto, oneroso o liberale, traslativo della proprietà o costitutivo di diritti reali minori, è altresì componente del red-

sui servizi prestati dagli enti locali e riguardanti gli immobili o il loro possesso, oppure (e in ogni caso) connessi con il godimento di tali beni.

Viceversa – e i risultati del confronto sono impressionanti – la gestione collettiva di patrimoni immobiliari e le relative operazioni d'investimento godono di regimi fiscali di rilevante favore.

Basti pensare che:

- a1) la rendita fondiaria non è tassata, giacché confluisce, insieme con i rendimenti degli eventuali impieghi in valori mobiliari (che pure sono

consentiti o addirittura imposti, in certi, rispettivi limiti, anche per i fondi immobiliari), nel risultato utile della gestione collettiva, che non è di per sé tassato, ma è assoggettato al prelievo sostitutivo, in una misura percentuale contenuta, solo se sia distribuito ai sottoscrittori e con riferimento alla quantità distribuita;

- b1) identicamente, la differenza tra il costo di sottoscrizione o di acquisto delle quote e il corrispettivo o il compenso ricevuto, sia alla loro cessione sia alla liquidazione dello stesso fondo, è soggetto al medesimo regime fiscale sostitutivo.

Verosimilmente l'istituzione dei fondi immobiliari e la loro disciplina muovono dal proposito di agevolare l'investimento del risparmio popolare, che si orienta soprattutto verso impieghi fruttuosi, ma non eccessivamente aleatori, affidando la cura del patrimonio investito ad operatori la cui attività è regolata per legge. Lo scopo pratico, perseguito con i fondi immobiliari, è analogo a quello di altre fattispecie nelle quali la ricchezza è affidata alla cura di soggetti abilitati, confluendo in un monte complessivo del quale il singolo investitore possiede quote di partecipazione, proponendosi di trarne frutti periodici o di lucrare differenze positive di valore.

L'intento di agevolare la diffusione degli investimenti, anche individualmente modesti, e di tutelarne la gestione – attribuita ad enti professionalmente capaci (almeno in senso ideale), e sottratta così all'inesperienza delle singole persone – è apprezzabile e socialmente meritevole. Si colgono tuttavia, comparativamente, anomalie e difformità non giustificate.



**La gestione collettiva di patrimoni immobiliari e le relative operazioni d'investimento godono di regimi fiscali di rilevante favore**

Se si ha riguardo ai fondi mobiliari – che sono gestioni collettive di strumenti finanziari, ordinariamente offerti dal mercato interno e internazionale, cioè sia di titoli partecipativi al capitale di enti sia di titoli di credito – si avverte che la differenza, in termini di regime tributario, rispetto alle gestioni individuali, ovverosia rispetto al normale possesso di redditi da capitale, non è molto rilevante.

È, al contrario, smisurata la differenza di sorte fiscale che corre tra il reddito derivante dall'immobile posseduto e goduto individualmente, da un canto, e quello che appartenga al patrimonio di fondi amministrati da enti gestori, dall'altro.

Orbene – anche tenendo conto del generico favore mostrato verso forme collettive e popolari d'investimento – la radicale differenziazione di regimi appare anomala e iniqua, se soprattutto si considera la sostanziale identità di trattamento fiscale del reddito di capitale, goduto individualmente, e di quello dei fondi d'investimento mobiliare.

Con la Finanziaria 2007, come detto, sono state previste ingenti agevolazioni fiscali anche in favore delle Siiq. In particolare, il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare svolta da tali società è esente. Analoga esenzione si applica anche agli effetti dell'Irap, tenendo conto, a tal fine, della parte del valore della produzione attribuibile all'attività di locazione immobiliare. Ai fini Iva, inoltre, i conferimenti alle Siiq di pluralità di immobili prevalentemente locati sono esclusi dal campo di applicazione dell'Iva, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

### 1.1 Misure fiscali per favorire le locazioni

Al fine di rilanciare il mercato delle locazioni e – conseguentemente – di produrre un effetto di calmieramento dei canoni, pare opportuna l'introduzione di una tassazione separata dei redditi da locazione, alla quale affiancare, in favore degli inquilini, la possibilità di portare in detrazione parte del canone. Ulteriori misure di utilità potrebbero essere l'innalzamento dal 30 al 50% della deduzione Irpef per i contratti di locazione agevolati e per studenti universitari di cui alla legge n. 431/1998 e la previsione di un'aliquota Ici massima del 2 per mille per i contratti di locazione agevolati e per studenti universitari di cui alla legge n. 431/1998.

Con riferimento, in particolare, al primo punto, desta meraviglia il fatto che il Governo sia riuscito a reperire le risorse – come anzidetto – per le Siiq e non sia invece in grado di trovare i mezzi per introdurre la cedolare secca sugli affitti per la generalità dei proprietari-locatori, una misura che sarebbe di certo capace di autofinanziarsi in gran parte, grazie all'emersione del sommerso (presente, come ovunque, anche nel settore immobiliare) che un regime fiscale più favorevole inevitabilmente determinerebbe. Un provvedimento che introducesse, per la proprietà diffusa, la tassazione separata dei redditi da locazione, avrebbe poi quale ulteriore conseguenza quella di una generale diminuzione del livello dei canoni e di un ampliamento dell'offerta di immobili in affitto; ciò che condurrebbe all'ulteriore vantaggio di garantire quella mobilità dei lavoratori sul territorio che un mercato delle locazioni asfittico – come è quello attuale, per l'eccessiva pressione fiscale gravante sullo stesso – sta da troppi anni negando.



**Con la Finanziaria 2007 sono state previste ingenti agevolazioni fiscali anche in favore delle neo-istituite società di investimento immobiliare quotate (Siiq)**

## 2. Un vero mercato dell'affitto nascerà solo dalla tassazione del reddito delle case, non del loro valore

La situazione del mercato locativo è, per i ceti davvero a disagio abitativo, critica. Ma non perché manchino (e si debbano costruire) alloggi di edilizia economica e popolare. Questa sarebbe infatti più che sufficiente sol che fosse ben governata. In mano alle Regioni, è invece occupata al 70 per cento da abusivi, da senza titolo e da morosi professionali. E chi ne avrebbe veramente bisogno, non vi ha accesso.

Per il Censis, il 13,5 per cento degli italiani vive in affitto. Forse, il dato risente del fatto che se una famiglia ha due case (una prima e una seconda abitazione, intestate – per ragioni fiscali o para-fiscali – ciascuna ad un coniuge), nelle statistiche figurano due proprietari. In ogni caso, la quota di mercato della locazione è assolutamente insufficiente ed ingessa il Paese (che ha invece bisogno di mobilità, per le forze del lavoro in special modo). Ma tant'è: i Comuni sono famelici, ed anche la Finanziaria 2006 se l'è presa con l'affitto delle società immobiliari, aggravando i costi. Dal canto suo, la grande liquidità che le crisi dei mercati azionari e obbligazionari hanno riversato sul mercato, ha provocato un innalzamento dei prezzi di compravendita assolutamente ingiustificato ed assolutamente non coerente con la redditività dell'investimento immobiliare (redditività che è in caduta libera, tant'è che nessuno acquista più un'unità immobiliare per affittarla). E così, è già iniziato un raffreddamento nei prezzi anche sensibile, che probabilmente continuerà.

D'altra parte il rapporto prezzo d'acquisto-canone c'è solo in immobili di nicchia (alloggi per universitari, ad esempio) o nell'uso diverso (immobili commerciali di grande prestigio). Per il resto, e cioè nella quasi totalità del mercato abitativo, gli alti canoni sono solo la conseguenza della fiscalità erariale, ma soprattutto del Fisco comunale: oggi, un 50/60 per cento del canone, se ne va in tasse. E poi, ci sono le manutenzioni (sempre più costose ed in aumento anche di numero perché le obbligatorie vengono di continuo moltiplicate), le spese amministrative, assicurative e così via, imprevisti e morosità compresi. Nonostante gli alti canoni – questo è il tragico – al locatore non resta nulla. Per questo, è sempre più difficile trovare alloggi in locazione: perché nessuno – come detto – ha più convenienza ad acquistare per locare.

Vi è poi la questione degli sfratti. Non c'è stato in Italia alcun blocco delle esecuzioni di rilascio per mesi e mesi, e non è successo niente... Questo non vuol dire che non vi siano problemi di tensione abitativa a Roma, o in qualche altra città metropolitana. Ma il rimedio del blocco, al quale si è ricorso per mezzo secolo e più, e anche ultimamente per le sole città di Roma, Milano e Napoli, non ha mai fatto altro che aggravare il problema, e basta. Il mercato dell'affitto s'è ridotto anche per questo, perché una volta che si è affittato, non si sa quando si rientrerà in possesso dell'immobile, anche per proprie esigenze, abitative o economiche. E il rimedio al disagio abitativo, invece, sta proprio nell'allargare le opportunità e la convenienza ad affittare. I Comuni, dal canto loro, non fanno niente del tutto, o ben poco: si contano sulle di-



ta di due mani quelli che hanno fissato un'Ici di favore per i contratti a canone calmierato, e nessuno di essi (o quasi) ha preso in affitto immobili – come la legge gli consente di fare – per darli in locazione a nuclei famigliari disagiati. Bisogna cambiare radicalmente metodo.

Anziché costruire alloggi popolari (perché poi facciamo la fine che s'è detto) bisogna distribuire a chi ne ha davvero bisogno, dei buoni affitto, spendibili sul libero mercato. Ad una politica di questo genere, bisogna affiancare un effettivo sostegno ai contratti agevolati e ai contratti transitori e per studenti universitari.

Invece è mancata – e manca – qualsiasi seria iniziativa sul piano fiscale. Finché la proprietà immobiliare sarà tassata – sostanzialmente – per il valore degli immobili (e adesso, si pensa addirittura di mettere a regime un Catasto patrimoniale), e non per quanto gli stessi rendono, non si avrà mai la rinascita di un vero mercato dell'affitto (e, con essa, una vera possibilità di affittare a prezzi a chiunque accessibili).



### 3. Riforma del Catasto, punti fermi

**Contributo di Corrado Sforza Fogliani  
Presidente Confedilizia**

Il Catasto conosce di questi tempi un'improvvisa popolarità. Ma la confusione è tanta (e permette giochi di parole diversi, a vanvera). Per orientarsi nella materia, è indispensabile porre alcuni punti fermi.

1. Il Catasto in essere è un Catasto che censisce il valore degli immobili del biennio 1988-89. I valori riscontrati sul mercato vengono – ai fini della tassazione – ricondotti a (finti) redditi con l'applicazione di tre (apodittici) coefficienti, validi per l'Italia intera: 1, per le abitazioni; 2, per gli uffici; 3, per i negozi. L'iniquità è questa (altro che l'abusato, e pappagallesco, confronto romanocentrico fra Piazza di Spagna e periferia).

Questo tipo di Catasto è stato giudicato illegittimo – su ricorso della Confedilizia – dal Tar Lazio e dal Consiglio di Stato e, come rimedio, nel 1993 è stato dal Governo Amato "legificato": di qui, il ricorso della Confedilizia –

**La quota di mercato della locazione è assolutamente insufficiente ed ingessa il Paese (che ha invece bisogno di mobilità, per le forze del lavoro in special modo)**

allora – alla Corte Costituzionale che, nel '94, soprassedette ad ogni dichiarazione di illegittimità rilevando “la transitorietà della disciplina denunciata, superata dai nuovi criteri indicati dal legislatore, e cioè il valore di mercato insieme al valore locativo”.

2. La normativa per la riforma del Catasto che è attualmente in vigore (normativa varata nel '98 – Governo Prodi, ministro delle Finanze Visco – e confermativa di quella richiamata dalla Corte Costituzionale) stabilisce la revisione delle tariffe d'estimo “facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare”.

L'attuale Governo ha invece presentato un disegno di legge – in discussione alla Commissione finanze della Camera – che prevede la messa a regime di un Catasto patrimoniale, e cioè di valori che verrebbero ricondotti a redditi attraverso l'applicazione di “saggi di redditività”.

Aperture, a suo tempo ottenute dal Governo, per la rilevazione sul territorio anche dei redditi, non sono state di fatto confermate in sede parlamentare. I “saggi di redditività” verrebbero quindi fissati senza alcun aggancio alla realtà reddituale, piegabili – in qualsiasi momento e con qualsiasi Governo – ad esigenze di cassa del momento, oltretutto in palese spregio alla riserva di legge prevista in materia dalla Costituzione.

Stante la rilevata discrezionalità dei saggi in parola, si avrebbe di fatto un Catasto patrimoniale e basta, verificato sul territorio. Con un ritorno a quel carattere della patrimonialità che contraddistingueva i vari Catasti italiani

addirittura preunitari, e che venne abbandonato dallo Stato unitario proprio con la legge di perequazione tributaria. Al proposito non si può non rilevare la forte connotazione ideologica della scelta del Governo di tassare in buona sostanza i valori, e cioè il patrimonio (indipendentemente dalla fuorviante, e illusoria, riconduzione del Catasto patrimoniale a redditi, come visto). Che è la forma di tassazione più iniqua che si possa concepire, siccome – e tutti lo sanno, e in particolare i cattedratici di Scienza delle finanze, che lo insegnano – progressivamente espropriativa.

3. Il Catasto patrimoniale non è – come si dice – il rimedio alle storture dell'attuale Catasto. È – come visto – “la stortura”. Colpisce, infatti, i valori (crescenti) e non i redditi (azzerati o quasi): ciò che è iniquo (la spesa al supermercato si fa con i redditi, non si fa coi valori) e contrario al nostro ordinamento tributario, uniformato al criterio della redditività (che, solo, rappresenta la capacità contributiva di cui alla Costituzione). La riconduzione dei valori a redditi, come visto, è una finzione, se non una truffa (e, comunque, un'operazione pienamente discrezionale, nei termini proposti). Quanto all'abusato ritornello romano-centrico di Piazza di Spagna (i cui immobili pagherebbero meno tasse di quelli della periferia), chi lo spende manca di rispetto a sé stesso, se conosce come funziona il Catasto. Il rimedio alle proclamate disparità (tutte da vedere e da controllare, comunque) non sta nel passaggio al Catasto patrimoniale (che, anzi, le aggrava). Ma nella revisione del classamento delle

- single unità immobiliari, per la quale i Comuni hanno ottenuto con la Finanziaria 2005 (ministro Siniscalco) particolari poteri (inutilizzati ovunque, pur dopo averli reclamati: segno di per sé evidente che le disparità non sono poi così tante, o non sono quantomeno così pronunciate da essere appetibili a fini di cassa).
4. Il discorso del trasferimento del Catasto ai Comuni è un discorso a sé stante. La Finanziaria 2007 ha previsto che esso avvenga per la parte relativa alle funzioni certificative, attribuendo agli enti locali funzioni “partecipative” nella determinazione degli estimi (cioè, delle rendite) e riservando la decisione finale sugli stessi allo Stato (e per esso all’Agenzia del Territorio). Il DPCM predisposto dai Ministeri dell’Economia e degli Affari Regionali non rispetta peraltro il dettato della Finanziaria (ben chiarito anche dalla relazione del Governo alla stessa) e attribuisce ai Comuni la possibilità di optare per l’assunzione della decisione definitiva sull’estimo (rendita) delle singole unità immobiliari, con completa espropriazione di ogni competenza dello Stato al proposito. Se il DPCM in questione divenisse definitivo (e superasse indenne il controllo anche giurisdizionale che la Confedilizia è stata costretta ad attivare, come già nel ‘92), il concetto che “partecipazione” significa “decisione finale esclusiva” transiterebbe all’evidenza dal singolo estimo alla revisione generale delle rendite: i Comuni si fisserebbero, così, in piena libertà la base imponibile, oltre che le aliquote, della loro maggiore entrata tributaria, l’Ici, con un conflitto d’interessi di proporzioni gigantesche.
  5. La (già di per sé intollerabile) situazione del conflitto d’interessi di cui s’è appena detto sarebbe ulteriormente aggravata dall’attuale situazione dei giudizi catastali (più volte rappresentata, ma sempre – con uno Stato che si pretende pur sempre “di diritto” – ignorata). Infatti, le Commissioni censuarie sono organi amministrativi. Le Commissioni tributarie (organi giurisdizionali) hanno in materia catastale poteri del tutto limitati. Contro le tariffe d’estimo – l’atto amministrativo dai più estesi effetti – è esperibile il rimedio del solo ricorso al Tar, per meri motivi di legittimità. Senza una profonda riforma del contenzioso (con l’individuazione di un unico organo competente a giudicare per la materia catastale) i cittadini non avrebbero un giudice al quale rivolgersi perché valuti il merito degli estimi e delle rilevazioni dei dati (valori o redditi che siano) sul territorio. Una situazione inaccettabile, che ci riporta all’epoca dei compartiti imposti per autorità del Principe.
  6. In sostanza, e per concludere. Nonostante ogni promessa di invarianza del gettito (chi ci crede, alzi la mano; basta l’esperienza dello Statuto del contribuente a dimostrare che credito le si può seriamente dare), all’orizzonte si profila a carico di condòmini e proprietari di casa (ma con inevitabile ripercussione sul livello dei canoni di locazione) una manovra a tenaglia, basata su Catasto patrimoniale (ricondotto – ai fini della tassazione – ad una redditività discrezionale, come visto) nonché sull’affidamento alla competenza dei Comuni



**Il discorso del trasferimento del Catasto ai Comuni è un discorso a sé stante. La Finanziaria 2007 ha previsto che esso avvenga per la parte relativa alle funzioni certificative, attribuendo agli enti locali funzioni “partecipative” nella determinazione degli estimi (cioè, delle rendite) e riservando la decisione finale sugli stessi allo Stato (e per esso all’Agenzia del Territorio)**

della fissazione delle rendite (alle quali le tasse sono commisurate). Il tutto, con un contribuente dalle armi spuntate perfino in sede contenziosa (così che, a eventuali tagli dell’Ici in sede centrale, i Comuni porrebbero immediatamente rimedio in sede locale, con un film che la proprietà edilizia già ben conosce).

Si profila, insomma, una manovra dal solo chiaro proposito di fare cassa (o di consentire di farne in qualsiasi momento lo si voglia). E che ignora la vera esigenza – la rivoluzionaria esigenza, anche a beneficio delle casse dello Stato – che l’Italia oggi avrebbe: quella di dotarsi di un Catasto probatorio e cioè di mettersi al passo coi tempi (e coll’Europa). Ma di questo, neppure si parla. Servirebbe ai cittadini per non perdere tempo ed avere certezza dei loro diritti, non a far soldi.

## 4. Catasto di redditi e Catasto di valori

a cura di **Riccardo Roscelli**,  
*Ordinario di Estimo,*  
*Politecnico di Torino*  
e **Marco Simonotti**,  
*Ordinario di Estimo,*  
*Università di Palermo*

### 4.1. Premessa

Le seguenti argomentazioni, sulla necessità di determinazione dei redditi catastali in base ai fitti, appartengono a un genere speciale: ossia si tratta di argomentazioni a favore dell'evidenza. La questione della rilevazione dei redditi e dei prezzi di mercato nella stima catastale è pacifica nella letteratura estimativa, negli standard valutativi internazionali e negli standard catastali internazionali. L'art. 5 (che riguarda la riforma del sistema estimativo del Catasto fabbricati) del disegno di legge governativo A.C. 1762 come approvato dalla Commissione Finanze della Camera ("Delega al Governo per il riordino della normativa sulla tassazione dei redditi, sulla riscossione e accertamento dei tributi erariali, sul sistema estimativo del Catasto fabbricati, nonché per la redazione di testi unici delle disposizioni sui tributi statali") ignora nella sostanza tutta la materia.

### 4.2. Redditi contro valori

Secondo la normativa il Catasto italiano è definito un "Catasto di redditi" perché già nella legge istitutiva del Catasto dei fabbricati del 1871 (R.D. 6.6.1871) si faceva riferimento al reddito imponibile, calcolato sulla base del reddito denunciato dai singoli contribuenti. Nel 1939 il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (L.

13.4.1939, n. 652) sostituiva la denuncia da parte dei possessori con l'accertamento del reddito imponibile, che era stimato attraverso un bilancio di esercizio, in modo simile a quello adottato per il Catasto dei terreni del 1886, distinguendo categorie e classi.

Al momento di avviare la riforma degli estimi e le operazioni di decentramento con il disegno di legge 1762, che accompagna la Finanziaria 2007, si stabilisce la determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale, derivando da questa una base reddituale attraverso l'applicazione di saggi di redditività. In altre parole la riforma degli estimi è impostata su una radice patrimoniale. Il principale motivo della scelta patrimoniale appare la difficoltà di rilevazione dei fitti per l'attuale disciplina delle locazioni, che prevede contratti liberi e contratti regolamentati (agevolati, transitori, universitari). E ciò si deduce dal precedente costituito dall'ultima revisione degli estimi del 1990, nella quale in presenza di affitti regolati dalla legge dell'equo canone del 1978, il processo di revisione ha proceduto al calcolo degli estimi a partire dalle quotazioni immobiliari relative alle compravendite e alla loro trasformazione in redditi attraverso un saggio di fruttuosità. Il risultato pratico più evidente della revisione degli estimi è stato il notevole contenzioso generatosi e la divergenza tra valori catastali e prezzi di mercato reali.

Un sistema catastale efficiente dovrebbe fare riferimento sia ai redditi degli immobili per l'imposizione ordinaria, sia ai loro valori in sede di trasferimento (e, in effetti, il vigente d.p.r. 23.3.1998, n. 138 – Governo on. Prodi, Ministro delle Finanze on. Visco – dispone la revisione gene-



**Il principale motivo della scelta patrimoniale appare la difficoltà di rilevazione dei fitti per l'attuale disciplina delle locazioni, che prevede contratti liberi e contratti regolamentati (agevolati, transitori, universitari)**



rale degli estimi “facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare”). Un sistema catastale moderno deve essere progettato per durare a lungo e deve essere affrancato dai cicli del mercato immobiliare e dalle vicende congiunturali. Un sistema catastale moderno andrebbe concepito in una prospettiva di medio-lungo periodo, nel quale può variare la normativa sulle locazioni anche nella direzione di una loro liberalizzazione ma non può venire meno la stima dei redditi degli immobili. Le grandezze da stimare (redditi e valori) dipendono infatti dal sistema dei rapporti economico-sociali e dal quadro impositivo, e non viceversa come invece prospetta il Catasto patrimoniale. Se la giustificazione a favore del Catasto patrimoniale è la maggiore incidenza del

mercato delle compravendite rispetto a quello delle locazioni, va osservato che, in ogni caso, un mercato degli affitti esiste e che, per quanto articolato e complesso, può essere oggetto di rilevazioni e di stime. Se l'acquisizione dei dati può apparire particolarmente complessa, è anche vero che si possono utilizzare strumenti analitici e informatici in grado di ridurre l'onere delle rilevazioni e delle elaborazioni: onere che se confrontato al risultato di giustizia fiscale appare in ogni caso appropriato.

È un fatto incontrovertibile nell'economia immobiliare che il mercato degli affitti differisce significativamente da quello delle compravendite, e pur esistendo tra i due mercati una correlazione, la loro analisi deve essere necessariamente distinta.



### 4.3. Saggi di fruttuosità

Il peggior difetto di un Catasto basato esclusivamente sui valori patrimoniali è il calcolo dei redditi ottenuto applicando surrettiziamente ai valori patrimoniali i saggi di fruttuosità.

La revisione degli estimi del 1990 fissava saggi di fruttuosità costanti per tutto il patrimonio immobiliare nazionale, in modo aprioristico e a livello centrale. Come si è detto, questo modo di procedere ha generato un contenzioso durato un decennio.

La stessa amministrazione catastale, riconoscendo implicitamente l'assurda semplificazione del saggio unico attraverso la quale ha dovuto gestire il lungo contenzioso più sopra ricordato, non avrà altra strada che quella di proporre una serie di saggi di fruttuosità disaggregati per

microzona catastale. È da osservare a questo proposito che la microzona comprende una realtà immobiliare assai diversificata (con microzone comprendenti 50.000 abitanti) nella quale i saggi di fruttuosità variano immobile per immobile, al variare del fitto e del prezzo di mercato degli immobili. Il saggio di fruttuosità reale infatti è espressione del rapporto tra il fitto e il prezzo dell'immobile. Come si stima il saggio di fruttuosità unico per microzona senza ricorrere alla rilevazione dei fitti e dei prezzi? C'è un solo modo: in base ad investimenti concorrenti e simili (per rischio e durata) rilevati sul mercato mobiliare (BOT, CCT, ecc.) e apportando un primo adattamento per tenere conto che questi ultimi non sono saggi di investimenti immobiliari. Un secondo adattamento è necessario per spalmare il saggio nazionale nelle diverse microzone locali, uno per microzona. Quest'ultimo adattamento è ancora più arbitrario del primo, e nessun analista finanziario oserebbe cimentarsi nell'indicare lo *spread*. Di conseguenza i saggi di fruttuosità saranno fissati convenzionalmente a livello centrale, con possibilità di disaggregazione a livello locale entro un certo campo di variazione stabilito per legge. È del tutto evidente che gli adattamenti non possono mai raggiungere il livello di dettaglio e di esattezza dei redditi catastali determinati direttamente. Fin dalla fondazione, il Catasto italiano è definito un Catasto di redditi perché si basa sulla stima del reddito degli immobili anziché del loro valore. Al momento della formazione del Catasto urbano, per gran parte del patrimonio edilizio ad uso abitativo, la tariffa di estimo è stata stimata sui fitti rilevati per immobili realmente esistenti, detti immobili tipo. Più esatta-



mente la legge del 1939 prevedeva il calcolo del reddito dell'immobile tipo con due modalità: la prima era basata sul canone di affitto laddove era possibile rilevarlo; e, per le unità immobiliari per le quali mancava o era eccezionale la cessione in affitto, la seconda modalità considerava l'interesse sul capitale. Questa eccezione confermava la regola.

Nella revisione degli estimi del 1990 si ritenne insormontabile la difficoltà di rilevare i fitti di mercato in presenza di valori fissati per legge attraverso il cosiddetto equo canone. Così l'amministrazione catastale per calcolare la tariffa di estimo seguì unicamente la seconda modalità, che considerava l'interesse sul capitale, in modo generale per tutto il patrimonio edilizio ad uso abitativo. Di conseguenza la prima modalità basata sul canone di affitto veniva del tutto abbandonata, anche per gli immobili che potevano essere ceduti in affitto sul libero mercato. Una conseguenza metodologica paradossale della revisione degli estimi dei fabbricati si riscontra nel calcolo del valore catastale che si ottiene moltiplicando il reddito per un coefficiente di conversione, pari all'inverso (circa) del saggio di fruttuosità, ossia percorrendo all'indietro la stessa strada della revisione.

#### 4.4. Disparità valutative

Il "Catasto di valori" (contrapposto al Catasto di redditi) calcola la tariffa di estimo degli immobili a destinazione ordinaria (abitazioni, uffici, negozi, ecc.) con i saggi di fruttuosità, mentre la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale (fabbricati industriali, laboratori, ecc.) e a destinazione particolare (edicole per giornali, ecc.) si calcola con la sti-

ma diretta. La stima diretta non necessita di alcuna unità di consistenza immobiliare e non sottostà alla regola del saggio di fruttuosità. La stima diretta ammette tutti i metodi di valutazione offerti dalla metodologia estimativa, quindi si può svolgere in base agli affitti corrisposti per immobili simili a quello da stimare, anzi questo è il metodo più probante. In alternativa si può ricorrere a un bilancio introducendo nelle attività la produzione annuale (ad esempio artigianale) e nelle passività i costi di produzione (con esclusione della rendita dell'immobile). Se si desse corso al Catasto di valori per gli immobili a destinazione ordinaria si sarebbe in pratica dinnanzi a una disparità di trattamento tra questi immobili, per i quali si applicano i saggi di fruttuosità ai valori patrimoniali, e tutti gli altri immobili a destinazione speciale e particolare che vengono stimati direttamente, per i quali si ricerca il reddito catastale nel mercato. Va osservato inoltre che la ricerca del reddito è necessaria per stimare il valore degli immobili a destinazione speciale e particolare, attraverso la capitalizzazione, quando non sono disponibili i prezzi di compravendita, come spesso avviene per gli immobili strumentali che generalmente non si contrattano separatamente dal complesso aziendale.

Si assiste così a un doppio paradosso. Gli immobili a destinazione ordinaria (magazzini, depositi, posti auto, ecc.), per i quali l'affitto è libero e l'importo del canone riportato negli atti è generalmente verosimile trattandosi di imprese, devono essere stimati a partire dal loro valore patrimoniale; mentre per gli immobili a destinazione speciale e particolare, che in genere non hanno un mercato indi-

**Nella revisione degli estimi del 1990 si ritenne insormontabile la difficoltà di rilevare i fitti di mercato in presenza di valori fissati per legge attraverso il cosiddetto equo canone**

pendente cui corrisponda un prezzo di vendita, possono essere stimati con il reddito. Va notato per inciso che se questi ultimi immobili dovessero essere stimati attraverso i saggi di fruttuosità, si porrebbe un problema metodologico praticamente irrisolvibile, perché occorrerebbe separare la fruttuosità individuale del particolare immobile dal contesto aziendale, a sua volta diversificato da impresa a impresa.

Si sostiene che le difficoltà della rilevazione e della ricerca del reddito impongono il ripiego nel Catasto di valori, per il quale invece sono disponibili i prezzi degli immobili. Lo stesso problema si pone in modo aggravato per la stima del reddito dei terreni agricoli per il Catasto dei terreni. Occorre innanzi tutto pre-



mettere: che gli immobili agricoli sono immobili come quelli urbani e edilizi, in modo evidente ad esempio nel *continuum* tra i terreni agricoli e le aree edificabili periferiche; e che i metodi di stima dei terreni agricoli sono gli stessi degli immobili urbani. Molti terreni agricoli in aree marginali presentano un reddito fondiario negativo, nel senso che le spese aziendali superano la produzione in tale misura da non assicurare alcuna remunerazione della terra e degli altri investimenti fondiari (pozzi, silos, ecc.). Nonostante ciò il valore dei terreni è positivo nel mercato delle compravendite. Qui per conoscere il reddito catastale (reddito dominicale) la fissazione del saggio di fruttuosità appare un controsenso perché si tratterebbe di un saggio negativo, la misura del saggio inoltre sarebbe assolutamente arbitraria.

Nel Catasto di valori quale procedura s'intende seguire per gli immobili agricoli? Appare incongruo che la legge delegata citata fornisca indicazione per la riforma del sistema estimativo del Catasto fabbricati e non anche per il Catasto dei terreni, ponendo un problema di evidente disparità di approccio metodologico, oltre che di trattamento dei singoli proprietari.

#### 4.5. Prospettive (e presagi)

Nella logica del Catasto di valori è da escludere la possibilità di calcolare i saggi di fruttuosità sui fitti e sui prezzi degli immobili: primo, perché al momento stesso in cui si rilevano i fitti risulta superfluo calcolare i saggi, introducendo così altre cause di errore; secondo, perché la stima arbitraria dei saggi di fruttuosità è volta a semplificare le operazioni catastali e a ridurne i costi. Se questa è la filosofia del Catasto di valori tanto va-

**Se si desse corso al Catasto di valori per gli immobili a destinazione ordinaria si sarebbe in pratica dinanzi a una disparità di trattamento tra questi immobili, per i quali si applicano i saggi di fruttuosità ai valori patrimoniali, e tutti gli altri immobili a destinazione speciale e particolare che vengono stimati direttamente, per i quali si ricerca il reddito catastale nel mercato**



le procedere come nel Catasto napoletano della prima metà del Settecento, dove ai proprietari spettava l'autodenuncia dell'immobile posseduto pena la confisca: un'operazione nella peggiore delle ipotesi a costo nullo e nella migliore delle ipotesi con un guadagno per l'erario. L'idea dell'autodenuncia a carico del proprietario (senza confisca) è aleggiata nelle stanze catastali come strumento per risolvere l'arretrato.

Si è detto che nei fatti la revisione degli estimi del 1990, basata sui valori patrimoniali, ha generato un annoso contenzioso, ora occorre riferire della serie interminabile di aggiustamenti che ha comportato sul sistema catastale esistente. Tra questi aggiustamenti vanno ricordati:

- l'operazione di misura degli immobili, consistita nella costruzione di coefficienti di conversione dei vani catastali in metri quadrati, perché mentre le quotazioni degli immobili residenziali si presentavano riferite al metro quadrato, la tariffa era riferita al vano catastale; i coefficienti di conversione erano stabiliti a tavolino;
- la creazione delle microzone, imposta dal fatto che occorreva inquadrare le quotazioni immobiliari nelle mappe catastali; questo ha generato un contenzioso a parte e sperequazioni tra i Comuni ricorrenti e i Comuni acquiescenti;
- la distorsione dei saggi di fruttuosità che oggi sono diversi ai fini dell'imposta comunale sugli immobili rispetto all'imposta di registro;
- le attuali operazioni di riclassamento e di integrazione di nuove classi catastali previste dalla legge finanziaria del 2004.

Nella letteratura estimativa internazionale non esistono argomentazioni a favore del Catasto di valori contrapposto al Catasto di redditi (e viceversa), semplicemente perché la stima dei redditi e dei valori è parimenti necessaria e deve essere svolta nelle migliori condizioni, che sono quelle della rilevazione di entrambi i dati di mercato (fitti e prezzi).

I Catasti moderni provvedono alla stima del reddito e del valore in modo separato e secondo le metodologie di valutazione internazionali [*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Standard 6* (USPAP); *International Valuation Standards: Mass appraisal of real property* (IVS); *International Association of Assessing Officers* (IAAO)].

La questione del reddito e del valore è quindi pacifica.

Il problema dell'amministrazione catastale italiana, legato alle limitazioni di budget, di personale e di tempo, non si risolve tagliando la stima del reddito ma migliorando l'organizzazione e l'impiego di strumenti tecnologici e di procedure informatiche.

In un normale sistema fiscale è considerato naturale rilevare i fitti per conoscere il reddito e rilevare i prezzi per conoscere il valore.

All'estero le questioni sollevate dal Catasto di valori apparirebbero insensate e oziose, perché sembrerebbe impossibile rinunciare a rilevare il reddito per potervi giungere poi con un arzigogolo approssimativo quale quello dei saggi di fruttuosità, se i fitti esistono e sono disponibili.

Il fatto che alcuni fitti sono pattuiti anziché liberi non rappresenta un problema se si mira all'equità fiscale. •

# QEI

## Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO  
SEMESTRALE DI  
TECNOBORSA

### I NUMERI PUBBLICATI

► **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 N. 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