

# 24 Re



**BANCA  
GENERALI**

Solide basi per spingersi avanti

Numero sedici - Marzo 2020



## L'INTERVISTA

**Comprare casa all'estero, un trend in continua crescita che piace agli italiani**

Pagina 2

**Il settore logistica brilla, aumentano i volumi e l'interesse degli investitori**

Pagina 3

## IL SETTORE

**Per l'immobiliare in Italia segnali di una ripartenza che continuerà nel 2020**

Pagina 4

**Mattone attraente a livello globale, outlook positivo nonostante le incertezze**

Pagina 5

## LA NORMATIVA

**Aste immobiliari, mercato in crescita con buone opportunità e qualche difficoltà**

Pagina 6

## TAX&LEGAL

**Shock fiscale per rilanciare il settore? Un'idea possibile, non priva di rischi**

Pagina 7

## LIFESTYLE

**Il climate change cambia il concetto di abitare, il fulcro è la sostenibilità**

Pagina 8

Il complesso One Angel Square a Manchester. La struttura, dalla parte costruttiva alla disposizione degli ambienti, concorre a garantire il massimo comfort con il minimo dispendio energetico e ha permesso all'edificio di raggiungere il punteggio più alto mai raggiunto secondo il sistema di certificazione BREEAM, con una percentuale del 95,16%.

# Comprare casa all'estero, un trend in continua crescita che piace agli italiani

New York, Parigi e Berlino, mentre Londra perde quota. Sono queste le città preferite da chi investe nel real estate fuori dall'Italia. I numeri sulle transazioni sono in aumento del 7-10% all'anno, ma per sfruttare al meglio le opportunità è meglio farsi seguire da esperti

**C**omprare casa all'estero è una forma di investimento che piace sempre di più agli italiani, complice anche la globalizzazione, che rende più semplice allargare i confini. Nonostante le incertezze del quadro economico, la tendenza è destinata a continuare. Per sfruttare le opportunità che si presentano è utile affidarsi a chi offre servizi specifici e personalizzati. Ne abbiamo parlato con Angelo Cinel, co-founder di Wire Group e amministratore delegato di Wire Consulting.

## Cosa fa Wire Consulting?

Wire Consulting è una società di consulenza, specializzata nell'offerta di servizi per chi vuole acquistare un immobile all'estero. Non facciamo attività di intermediazione, la nostra missione è lo sviluppo di una relazione di fiducia con il cliente per aiutarlo a individuare le migliori opportunità e a gestire l'intero processo di investimento. Questo è il nostro core business, ma da poco più di un anno ci occupiamo anche di immobili in Italia, devo dire con ottimi risultati, operando in modo molto selettivo perché non dobbiamo fare portafoglio.



## >> Angelo Cinel

Imprenditore nel real estate da quasi 20 anni, dopo gli studi all'Università Ca' Foscari di Venezia e alla Sda Bocconi School of Management di Milano, nel 2000 apre il suo primo ufficio immobiliare a Venezia con il marchio Professionecasa, dove sarà per 6 anni direttore estero. Nel 2006 fonda la prima società internazionale di consulenza immobiliare in Italia, oggi Wire Consulting. Dal 2013, è Ceo di Wire Consulting e presidente del gruppo Wire. Da alcuni mesi sta lavorando al nuovo progetto Wire Consulting Usa per gli investitori statunitensi.

**La tendenza continuerà, indipendentemente dalle turbolenze economiche e geopolitiche, soprattutto perché l'investitore italiano, in ambito finanziario e in termini di asset allocation, è più legato al mattone. L'effetto globalizzazione rende più semplice pensare di investire all'estero**

## Come vanno gli investimenti italiani all'estero?

Il mercato è in continua crescita, nel 2019 ci sono state 54.000 operazioni, una cifra rilevante se si pensa che le compravendite in Italia sono state oltre 600.000. È un fenomeno incrementale, per contingenze di vario tipo e perché la globalizzazione influenza anche il real estate: è più facile pensare di investire all'estero ed è più semplice farlo. I dati sono in crescita costante: negli ultimi 15 anni si è visto in media un rialzo del 7-10% annuo.

## Cosa cercano i buyer e in quali città?

Per quanto riguarda le destinazioni, tra chi compra una seconda casa in pole position ci sono Grecia e Spagna, località turistiche a prezzi accessibili. L'investitore puro prima della Brexit prediligeva Londra, dove gli italiani erano buyer molto attivi con russi e asiatici, ora a torto o ragione si vede un calo. Adesso le mete preferite sono in generale gli Stati Uniti, con New York tornata in auge, la Germania con Berlino in prima fila. In Francia bene Parigi, mentre ha perso terreno la Costa Azzurra. Per quanto riguarda la tipologia di abitazioni, chi compra come investimento predilige bi e trilocali in prime location.

## Prevedete che il trend di investimento continui?

La tendenza continuerà, indipendentemente dalle turbolenze economiche e geopolitiche, soprattutto perché l'investitore italiano, in ambito finanziario e in termini di asset allocation, è più legato al mattone. Le scelte sono ancora sbilanciate verso l'immobiliare, rispetto ad altre asset class. Inoltre, c'è l'effetto della globalizzazione: chi deve investire ormai considera il contesto internazionale come fosse quello domestico, senza barriere. Per questo non vediamo motivi che giustificano un rallentamento futuro, anzi ci potrà essere un'accelerazione.

## Come procede la collaborazione con Banca Generali?

Siamo nel private banking da 15 anni e lavorare con una realtà come Banca Generali è una scelta logica, perché loro sono molto attenti al real estate e questo ci piace. Abbiamo iniziato da alcuni mesi e riteniamo sia una partnership che potrà dare grandi soddisfazioni reciproche. A livello prospettico vediamo ottimi risultati.

# Il settore logistica brilla, aumentano i volumi e l'interesse degli investitori

Anche grazie alla sempre maggiore diffusione dell'e-commerce, questo comparto del real estate sta attraversando un periodo di crescita e il trend si consoliderà. Salgono gli investimenti e si rafforza il successo della messa a reddito di sviluppi logistici tradizionali



>> **Francesco Guglielmi**, avvocato, è nel team Capital Market di Gabetti Agency dall'inizio del 2018. Dà consulenza a clientela istituzionale e investitori privati nell'acquisizione o nella vendita di immobili cielo-terra o portafogli immobiliari. Gestisce i rapporti tra Gabetti Agency e i gruppi bancari sul prodotto capital market. Fino al 2017 è stato responsabile business management e compliance della società. Prima del 2010 è stato associate lawyer in studi internazionali milanesi.

**Tenuto conto che il fatturato legato all'e-commerce ha superato in Italia nel 2019 i 35,5 miliardi di euro (+7,5 miliardi rispetto al 2018), riteniamo certo che continuerà la ricerca di spazi in prossimità dei centri cittadini**

Il real estate nel settore logistica, come nell'hospitality, sta registrando buone performance, anche superiori al resto del mercato immobiliare. È nel radar degli investitori e il trend è destinato a durare, anche per quanto riguarda la messa a reddito di sviluppi logistici più tradizionali. Ne abbiamo parlato con Francesco Guglielmi, specialist Capital Market di Gabetti Agency.

## Come giudica il quadro complessivo?

Il settore della logistica è ormai entrato nel radar degli investitori, soprattutto internazionali, rappresentando la quasi totalità degli investimenti capital market nell'ambito industriale.

Nel 2019, complessivamente si è registrato un volume di 1,4 miliardi di euro, il 12% circa del totale degli investimenti. Tra le transazioni principali ha pesato maggiormente un portafoglio logistico paneuropeo.

## Nella logistica, quali sono i tipi di immobili e le aree che viaggiano a passo più rapido?

Il settore in maggiore crescita è legato alla c.d. logistica dell'ultimo miglio, strettamente correlata all'e-commerce: la velocità e tempestività richiesta nella consegna delle merci richiede una presenza capillare di strutture logistiche in location strategiche in prossimità della città. È inoltre confermato il successo nella messa a reddito di sviluppi logistici più tradizionali, purché rispettino gli standard più recenti e siano posizionati strategicamente in prossimità dei principali nodi autostradali.

## Secondo lei questa tendenza proseguirà in futuro, quest'anno e i prossimi?

Tenuto conto che il fatturato legato all'e-commerce ha superato in Italia nel 2019 i 35,5 miliardi di euro (+7,5 miliardi rispetto al 2018), riteniamo certo che continuerà la ricerca di spazi in prossimità dei centri cittadini, anche per superfici minori ai 5.000 metri quadri.

Il mercato istituzionale manterrà l'interesse per i parchi logistici, sia che si tratti di nuovi sviluppi sia di ampliamento o riqualificazione di strutture esistenti; in questo caso i driver saranno la location e l'efficienza e flessibilità degli spazi.

## Gabetti come si pone sul fronte della logistica?

Riteniamo che il Gruppo Gabetti, forte del proprio network che copre l'intero territorio nazionale, possa raggiungere più velocemente rispetto agli altri player il matching tra le esigenze del venditore e il mercato degli investitori e degli sviluppatori istituzionali. Il team Capital Market è pertanto in costante ricerca di operazioni sul territorio che possano soddisfare appieno le esigenze del proprio portafoglio clienti.

## Come valuta la collaborazione tra Gabetti e Banca Generali e cosa si aspetta dal futuro?

Tenuto conto della propensione tipicamente italiana a diversificare i propri investimenti nell'immobiliare, riteniamo che ogni private banker abbia nel proprio portafoglio almeno un cliente che trarrebbe vantaggio dal supporto del team Capital Market nella cessione di un asset di proprietà.

Alla luce di ciò riteniamo che la collaborazione con Banca Generali, già una consolidata realtà, sarà fiorente di ulteriori grandi successi e soddisfazioni reciproche.

# Per l'immobiliare in Italia segnali di una ripartenza che continuerà nel 2020

Le compravendite continuano ad accelerare, pur se in modo disomogeneo nelle varie aree del Paese. I prezzi crescono, ma in modo anemico. Osservati speciali sono i mutui: i tassi restano bassi e le condizioni sono favorevoli, anche per quanto riguarda le surroghe

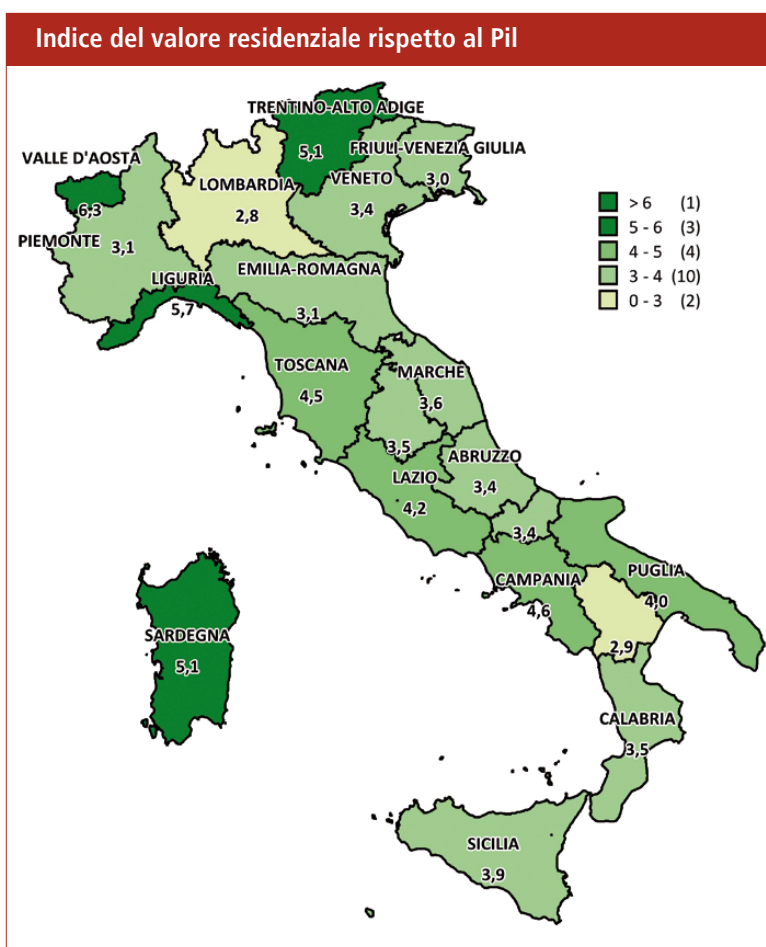
**I**l mercato immobiliare italiano, dopo anni con il freno a mano tirato, nel 2019 ha dato segnali di cambio di passo, almeno sul fronte delle compravendite (+9,8% la media nazionale a circa 670.000 transazioni, anche se il dato regionale è molto poco omogeneo, con alcune aree che viaggiano a passo decisamente più rapido). Resta diverso il discorso sul fronte prezzi che, dopo i continui cali degli anni precedenti, salgono, ma in modo frazionale (+0,2% nel 2019, grazie ai rialzi dei centri più grandi, mentre in quelli più piccoli si è assistito a nuovi cali).

Più nel dettaglio, per quanto riguarda le compravendite, la Lombardia si è confermata anche nel 2019 il mercato più dinamico in Italia (+13,3% a circa 153.000 transazioni, il 23% del totale nazionale), staccando il Veneto (+12,5%), Emilia Romagna (+11,6%) e Lazio (+10,7%). I prezzi sono appunto saliti, sebbene di poco, in un contesto in cui le banche hanno irrigidito i

criteri per l'erogazione dei mutui, che infatti sono scesi dal 58,2% del 2018 al 51,8% del 2019, mentre sono aumentati gli acquisti in contanti. Inoltre, nelle grandi città i prezzi sono in crescita dal secondo semestre del 2017, mentre nelle realtà più piccole (capoluoghi di provincia e hinterland delle grandi città) si registra ancora un ribasso, anche se in alcuni capoluoghi di provincia i valori hanno iniziato a dare segnali positivi. La tendenza dovrebbe essere confermata anche nell'anno in corso (sono attese compravendite in aumento nazionale del 9,1% con prezzi in rialzo dello 0,2% quest'anno, dello 0,7% il prossimo e dell'1,1% nel 2022), anche se restano incognite sul potenziale impatto di fattori esterni, come le tensioni geopolitiche, la Brexit e un possibile peggioramento della congiuntura economica a causa di fattori imprevedibili, come la recente diffusione del coronavirus (il virus polmonare partito dalla Cina e che ha causato migliaia di contagi e vittime). Inoltre, i prezzi degli immobili accessibili (secondo le stime, non erano così convenienti dal 2012) dovrebbero sostenere la domanda: dopo vari anni di flessione dei valori immobiliari, i rapporti prezzo-reddito e prezzo-affitto sono inferiori di circa il 10%-15% rispetto alla media ventennale.

Guardando al breve periodo un "aiuto" per chi deve comprare casa può arrivare non solo dalla politica di tassi bassi della Bce, ma anche dall'epidemia di coronavirus: l'escalation ha fatto aumentare la volatilità in Borsa, calare i tassi obbligazionari e ha provocato un impatto sull'andamento degli indici Eurirs, cosa che ha una ricaduta sulle tasche di chi è in procinto di stipulare un nuovo mutuo a tasso fisso o sta valutando la surroga. Questo perché il tasso finale di un mutuo a tasso fisso è dato dalla somma dell'indice Eurirs e uno spread deciso dalla banca: da metà gennaio gli indici Eurirs hanno registrato un brusco calo, nell'ordine di 20-30 punti base, quindi chi oggi va in banca trova condizioni più favorevoli rispetto a fine 2019.

Una tendenza che avrà sempre più rilevanza è l'investimento a reddito, abbandonato per qualche decennio, ma che oggi rappresenta il 10% del mercato. Si compra per mettere in locazione l'appartamento a studenti o turisti, questi ultimi in crescita: anche se prevale l'acquisto dell'abitazione principale (74,6%), le compravendite per investimento arrivano al 18,8% del totale, mentre l'acquisto della casa vacanza si ferma al 6,6 per cento.



Fonte: Agenzia delle Entrate: 2ª Analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo. 2019

# Mattone attraente a livello globale, outlook positivo nonostante le incertezze

Complice la politica accomodante delle banche centrali e i conseguenti tassi bassi, l'immobiliare piace. Parigi e Berlino restano mete ambite, mentre a New York e Hong Kong calano i prezzi. Dubai potrebbe beneficiare dell'Expo e Londra non risentire troppo della Brexit

**N**el 2019, in un contesto economico in affanno, la politica altamente accomodante delle banche centrali ha mantenuto bassi i tassi di interesse, facendo salire l'interesse per il settore immobiliare. A impedire una netta accelerata, anche per quanto riguarda i mercati "prime", sono stati i numerosi fattori di incertezza, come la Brexit, il braccio di ferro Usa-Cina e le proteste a Hong Kong. L'outlook dei protagonisti del settore, comunque, resta positivo, anche se qualche esperto inizia a intravedere un rallentamento del ciclo. Per qualcuno, più negativo di altri, ci stiamo avvicinando al punto di inversione di un ciclo positivo che dura da diversi anni.

A spingere il mercato, in generale, saranno dinamiche strutturali come le trasformazioni urbane e demografiche, che rendono interessanti soprattutto il segmento residenziale e alberghiero, grazie anche all'uso di tecnologie smart integrate. Il real estate, seguendo le nuove dinamiche di urbanizzazione, non è più solo legato al "mattone", ma è inteso come servizio che cambia l'aspetto delle città, spostando l'attenzione sui segmenti immobiliari alternativi.

Dove investire, quindi? Come emerge da un rapporto della società globale di consulenza immobiliare Knight Frank, a Vancouver, in Canada, i prezzi caleranno del 5% e a New York del 3%. Discesa anche a Dubai, ma l'Expo potrebbe favorire il mercato delle case di lusso. Deprezzamenti anche per Mumbai e Hong Kong, a causa dei disordini politici e della diffusione del coronavirus. Il mercato immobiliare di Los Angeles potrebbe invece segnalare un rialzo del 2% soprattutto per la fascia inferiore a 2 milioni di dollari e prezzi in salita del 3% anche a Melbourne e Singapore. Stessa dinamica a Sydney grazie agli investimenti sulla metropolitana leggera e ai tassi bassi.

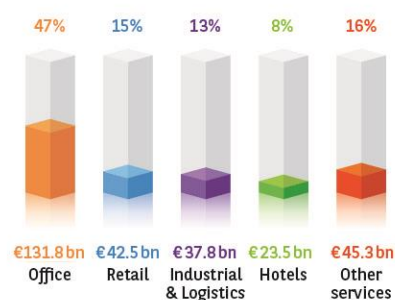
Per quanto riguarda l'Europa, le misure di sostegno monetario della Banca centrale europea dovrebbero tenere i tassi bassi ancora a lungo, quindi condizioni di finanziamento più accomodanti dovrebbero sostenere la domanda di immobili. Sebbene non sia sempre facile trovare immobili a prezzi convenienti, i valori sono più accessibili rispetto a dieci anni fa, quando il rapporto prezzo-reddito raggiunse un picco storico. Un caso a parte è la Germania, dove l'accessibilità è migliorata negli anni prima della crisi e adesso è ancora più alta rispetto alla media di lungo periodo. L'Europa resta più attrattiva delle altre aree mondiali

## Total European Investments (da tradurre e sistemare)

Total European investment in 2019



Investment in Europe:  
Breakdown by asset type - 2019



Fonte: BNP-Paribas, Investimenti immobiliari in Europa, 2020

li per gli investitori immobiliari grazie agli spread di rendimento tra l'asset real estate e i bond. Tra i settori più interessanti quello industriale-logistico, hotel e residenziale.

Nel Vecchio Continente le prospettive di investimento migliori si avranno a Parigi (grazie alle Olimpiadi estive del 2024 e al progetto Grand Paris), Berlino, Francoforte, Londra (nonostante la Brexit) e Madrid, che pure brillerà meno rispetto al 2019. Secondo un recente rapporto di Pwc e Urban Land Institute, nessuna città italiana è tra le migliori dieci dei mercati immobiliari: la prima è Milano, all'undicesimo posto subito dietro Lisbona e prima di Dublino. Roma è al 22esimo posto (per quanto riguarda gli aumenti degli affitti il capoluogo lombardo è al ventesimo posto e la Capitale al 26esimo).

Un caso particolare è quello della Gran Bretagna, dove l'immobiliare, come gli altri settori, ha risentito dell'incertezza legata alla Brexit. Per analisti e operatori, l'urgenza era uscire dal limbo dei rinvii e dei veti incrociati in Parlamento e, ora che il nodo è sciolto, sono attesi un aumento della tassazione per i proprietari stranieri di casa, compresi i cittadini Ue, ma anche una ripresa delle compravendite, da tempo strozzate dall'incertezza. Il rilancio del real estate britannico passerà anche dagli affitti: è atteso un aumento delle locazioni a fronte di un rialzo della domanda e di un calo dell'offerta (per esempio, a Londra i prezzi erano calati del 15% dopo il referendum del 2016 e ora hanno invertito la rotta e continueranno a salire, spinti dai settori finanziario e tech).

# Aste immobiliari, mercato in crescita con buone opportunità e qualche difficoltà

Il numero di abitazioni finite in vendita è salito del 25% nel 2019 e aumenta anche la partecipazione dei non addetti ai lavori. Il meccanismo è semplice, ma può essere ostico, motivo per cui può essere utile farsi seguire da società che offrono un servizio ad hoc

In Italia il numero di case messe all'asta è in netta crescita, così come la partecipazione da parte di non addetti ai lavori, cosa che fa diminuire i tempi di smaltimento. Stando al rapporto semestrale del Centro Studi Sogeea, al 31 dicembre le abitazioni all'asta erano 23.904 (194 sono le procedure che riguardano alberghi, bed & breakfast, motel, campeggi e simili) con un aumento del 25% rispetto all'anno precedente. Il valore complessivo stimato ammonta a circa 3,5 miliardi di euro, per un potenziale incasso per l'Erario di oltre 310 milioni di euro di imposte sulla casa.

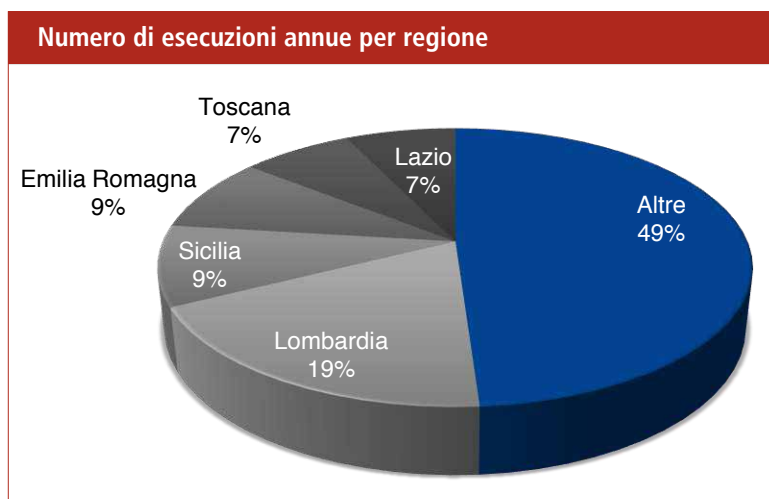
Questo tipo di mercato offre notevoli opportunità di investimento, visto che questo tipo di acquisto, secondo le stime, consente di risparmiare anche il 20-30% sul prezzo dell'immobile. Inoltre, molti istituti bancari mettono a disposizione strumenti finanziari ad hoc per procedere all'acquisto e i meccanismi di vendita sono trasparenti. Sul settore, tuttavia, pesano vari ostacoli che finiscono per allontanare il pubblico, per esempio la poca comprensibilità degli annunci dei Tribunali, delle perizie e dei costi necessari per una ristrutturazione e per la messa a norma dal punto di vista catastale. Per questo, per chi non ha dimestichezza con le pratiche burocratiche potrebbe essere una buona idea farsi aiutare da esperti: esistono varie società che si occupano di gestire in modo professionale le pratiche e assistere chi intende investire in aste senza avere specifiche competenze legali o immobiliari.

Il meccanismo è semplice: per risarcire i creditori a seguito di un fallimento o di un mancato rimborso di

mutui o prestiti, culminati nel pignoramento dell'immobile, il giudice dell'esecuzione, può procedere alla vendita forzata dei beni, mobili e immobili, di proprietà del debitore. La vendita avviene appunto tramite un'asta giudiziaria, in modalità con o senza incanto, a partecipazione libera che non necessita dell'assistenza di un legale (tranne il debitore chiunque può prendere parte). La documentazione di ciascuna vendita, avviso, ordinanza del Giudice e relazione di stima è a disposizione degli utenti, anche attraverso i siti internet dedicati. Oltre al prezzo di aggiudicazione, andranno calcolati e pagati i relativi oneri fiscali. Sono ammesse le agevolazioni fiscali previste per le normali transazioni immobiliari, mentre sono esclusi oneri di intermediazione o spese notarili.

Per partecipare a un'asta immobiliare bisogna presentare domanda in carta da bollo presso la Cancelleria o, presso lo studio del notaio o del professionista delegato (in caso di delega art. 534-bis cpc), solitamente entro il giorno antecedente la vendita. Dovranno essere allegati uno o più gli assegni circolari non trasferibili, a titolo di deposito cauzionale e/o di anticipo spese. L'ordinanza di vendita evidenzia, per ciascuna vendita le modalità e i tempi di partecipazione alla seduta d'asta.

È bene tenere presente che i prezzi d'asta sono convenienti anche perché l'immobile è gravato dalle conseguenze legali della causa in corso: alla luce del decreto che riscrive l'articolo 560 del codice civile, per esempio, il nuovo proprietario non può entrare in possesso dell'immobile se non a seguito del decreto di rilascio dello stesso, emesso 90 giorni dopo il decreto di trasferimento al nuovo acquirente. Comunque, se l'immobile non ha particolari problemi, è possibile aggiudicarselo con un apposito mutuo, che prevede l'erogazione del finanziamento subordinato all'effettivo ottenimento del bene in asta. Il mutuo per l'acquisto di una casa all'asta è uguale agli altri, ma per richiederlo, oltre alle normali informazioni e garanzie, occorre presentare alla banca la documentazione legata al bando d'asta a cui l'acquirente intende partecipare e all'immobile che intende acquistare, una copia del bando di partecipazione, la perizia del tecnico sull'immobile e la relazione notarile preliminare. Il mutuo sarà agevolato se l'immobile sarà abitazione principale, con i relativi benefici fiscali.



Fonte: Astasy: Report Aste 2019

# Shock fiscale per rilanciare il settore? Un'idea possibile, non priva di rischi

Da più parti sono invocate misure energiche per dare nuova linfa al mercato immobiliare. È una via percorribile e potrebbe avere ricadute positive, ma la "scossa" potrebbe fare gravi danni se i provvedimenti messi in campo non fossero calibrati in modo appropriato

**P**er dare una maggiore spinta al settore immobiliare "serve uno shock fiscale, sarebbe la prima manovra possibile". Le parole di Catia Polidori, presidente dell'Osservatorio Parlamentare sul Mercato Immobiliare, che ha lanciato il proprio monito dal palco dell'ultimo convegno Re Italy, piacciono al mondo immobiliare, che cerca vie per imboccare la via di un più marcato rilancio, alla luce di dati che mostrano un miglioramento delle compravendite, ma prezzi al palo in molte aree del Paese. Del resto, mentre in altri Paesi il comparto si è ripreso dopo la crisi del 2008, innescata dal crack di Lehman Brothers, in Italia si fatica a riavviare un trend positivo. Per questo, spiegano vari osservatori, uno shock fiscale potrebbe essere una via percorribile, come è stato fatto per altro in altre nazioni: "In Grecia, un'economia non floridissima, sono state abbassate le tasse sugli immobili, anche di pregio, ed è stata tolta l'Iva al settore delle costruzioni, cosa che ha un senso economico immediato e culturale e può contribuire a far ripartire il prezzo degli immobili. Tutti sappiamo che quando va bene l'immobiliare va bene l'economia", aveva detto Polidori.

In generale, secondo gli operatori, in un contesto di sostanziale stagnazione dei prezzi, adottare politiche che mirino al rilancio significa garantire un forte impulso a tutta la crescita economica del Paese.

Non è la prima volta che il mondo immobiliare "invoca" uno shock fiscale per rilanciare il settore degli immobili in Italia. Anche Confedilizia e gli operatori del

settore dell'intermediazione dell'intermediazione avevano sottolineato l'importanza di nuove misure per riportare il comparto ai livelli pre-crisi come, appunto, una vera e propria rivoluzione fiscale. Tra le misure ipotizzate ci sono una flat tax per le persone fisiche e provvedimenti di natura fiscale per fare dell'immobiliare un volano per l'economia, agendo per esempio sulla cedolare secca sugli affitti commerciali e abitativi e sull'Imu-Tasi. Vanno in questo senso l'impegno del Governo a non attuare le riforme del catasto e la conferma di un pacchetto detrazioni sulle ristrutturazioni, risparmio energetico e antisismico.

Tuttavia, i pareri non sono unanimi: tra gli esperti del settore c'è anche chi mette in guardia sui possibili rischi collegati a un eventuale shock fiscale, che dovrebbe comunque fare i conti con i vincoli di bilancio. Questo impone che eventuali misure siano ripagate con avanzi primari e politiche serie di stimolo della crescita, evitando ricadute negative indesiderate, soprattutto sui ceti più deboli. In buona sostanza, spiegano, bisogna sempre capire se ci siano le risorse e le coperture per operazioni rilevanti, specie quelle che riducono gli introiti fiscali per lo Stato. Inoltre, secondo il ministero delle Finanze, da un punto di vista teorico, la difficoltà principale nel disegnare un sistema di tassazione immobiliare non distortivo è nella duplice natura del "bene abitazione" che è, al tempo stesso, bene di consumo e di investimento, cosa che rende più difficile la definizione di misure che abbiano effettive ricadute positive sul settore.



# Il climate change cambia il concetto di abitare, il fulcro è la sostenibilità

L'impatto dei cambiamenti climatici sull'immobiliare c'è, anche se è meno intuitivo da comprendere. Si hanno ricadute sul fronte sicurezza, prezzi e investimenti. Per dare una svolta positiva e trasformare i rischi in opportunità la chiave di volta è la sostenibilità

**C**ambiamenti climatici e la necessità di politiche sostenibili per contrastare gli effetti negativi che hanno sull'economia globale sono un tema di forte attualità. Ricadute si hanno in tutti i settori, compreso l'immobiliare, che risentono di fenomeni come l'erosione costiera, l'innalzamento dei mari e il conseguente aumento del rischio inondazioni, e la maggiore frequenza di eventi meteorologici estremi.

Il collegamento con il settore edilizio e immobiliare può non risultare intuitivo, mentre è più evidente per comparti come quello turistico o dei consumi. Eppure non è meno rilevante. Per esempio, l'arretramento del litorale espone al rischio di inondazione le aree costiere più urbanizzate, con possibili danni a edifici, abitazioni e strutture alberghiere (la costa italiana è lunga circa 7.500 chilometri e, secondo le stime, il 42% delle coste basse è già in erosione). Nel lungo periodo il climate change potrà rendere più acute queste vulnerabilità e quindi fare salire la necessità di risorse destinate alla messa in sicurezza o, in casi estremi, alla ricostruzione.

Se è vero che non mancano prospettive positive per alcuni settori legati alle costruzioni, come la serramentistica e la climatizzazione, vista la necessità di adeguare gli immobili alle nuove necessità di isolamento e di controllo delle temperature interne, è vero anche che gli effetti generali sono più negativi, soprattutto su prezzi e investimenti. Esiste infatti un rischio fisico di danneggiamento o distruzione degli immobili, ma ci sono anche problemi legati alla responsabilità di chi costruisce o assicura e incertezze legate alla transizione, per esempio sugli aspetti energetici. Inoltre, alcuni studi hanno messo in luce che le case esposte al rischio dell'innalzamento del livello del mare sono state vendute a prezzi inferiori a quello di mercato e hanno visto salire il loro valore meno rispetto a immobili con caratteristiche simili, ma in aree giudicate più sicure.

Tuttavia, la maggiore risonanza data negli ultimi anni ai rischi del climate change ha fatto aumentare la consapevolezza del suo potenziale impatto sugli immobili e sulle scelte di investimento. Stanno quindi nascendo nuove tecnologie per valutare meglio i rischi degli investitori e per esplorare i potenziali impatti dei cambiamenti climatici e le compagnie di assicurazione stanno cominciando ad adattare i propri prodotti, visto che oggi le polizze non sempre danno copertura soddisfacente (per esempio coprono i danni provocati da inondazioni, ma non quelli generati da calamità causate da aumenti del livello del mare, onde fuori misura o alta marea imprevedibile).



## Immobiliare "sostenibile", il trend del futuro

Delineare i tratti di un progetto edilizio e abitativo di filiera, che coinvolga i professionisti e gli esperti del settore per portare avanti il risanamento del patrimonio immobiliare italiano, promuovendo anche forme

di cittadinanza attiva e coniugando istanze sociali, ambientali ed economiche. Secondo gli esperti, in un'ottica di sviluppo sostenibile, che sarà il trend dei prossimi 20-30 anni, è questo l'obiettivo che si deve porre il comparto immobiliare, progettando nel rispetto dell'ambiente e del benessere abitativo.

In futuro le case dovranno essere personalizzate, efficienti dal punto di vista energetico, adattabili. Fare questo segnerà un cambiamento di passo: la casa e l'abitare devono cambiare pelle, per rispondere a una crescente domanda di comfort, flessibilità e tecnologia, trovando risposte per le mutate abitudini delle famiglie. La sfida dell'abitare sostenibile è dunque cogliere le esigenze del mercato e imboccare nuove strade.

Uno dei maggiori ostacoli per un'evoluzione sostenibile, dell'abitare ma non solo, è legato alla resistenza al cambiamento, anche da parte delle aziende, che lo gestiscono male perché faticano a uscire dalla propria "comfort zone". Le statistiche mostrano che negli ultimi dieci anni in Italia sono fallite circa 35 aziende al giorno, anche perché non hanno saputo adattarsi al cambiamento. Tuttavia, a fronte di questo, va detto che ci sono molte aziende che nascono e molte altre che sono state in grado di cavalcare e anticipare il nuovo contesto.

