

GLI OPERATORI **11**

Dal Governo un nuovo impulso per far ripartire il mercato

Dezza ▶ pagina 15

Inversione di tendenza
 Meno fosche le attese sul trend delle compravendite, ma le quotazioni residenziali devono scendere ancora

Uno spiraglio per il mercato

Gli operatori: dopo gli interventi sulle tasse, servono fiducia e reddito disponibile

Paola Dezza
 MILANO

■ Mattone più leggero. Finalmente. È il pensiero di operatori e proprietari di casa dopo che il consiglio dei ministri di ieri pomeriggio ha fatto chiarezza sul futuro delle tasse che pesano sull'immobiliare.

Viene quindi cancellata l'Imu dal primo gennaio 2014, quando entrerà in vigore la service tax. «Il primo gennaio 2014 nasce la service tax, che tocca la Tares e quindi i servizi, non il concetto di proprietà dell'abitazione», ha spiegato ieri Enrico Letta in conferenza stampa a Palazzo Chigi.

Sarà questa decisione la panacea di tutti i mali del mercato immobiliare? Un mercato che in realtà, quando è stata introdotta l'imposta, era già in crisi da anni.

«Con l'abolizione dell'Imu si lasciano nelle tasche della maggioranza degli italiani circa quattro miliardi di euro da mettere in circolo nell'economia generale - spiega Paolo Righi, presidente di Fiaip, associazione degli agenti immobiliari che da sempre

osteggia la tassa -. Il mercato immobiliare ne trarrà beneficio perché l'Imu, soprattutto nei grandi centri urbani è stata un freno alle compravendite, soprattutto per giovani coppie. Certo noi chiediamo un processo più generale di riduzione della pressione fiscale sul mattone, ma questo è un primo passo. Poi andremo a valutare la service tax, quando si saprà qualcosa di più concreto».

Molti sperano che proprio questa scelta di sgravare il mattone dell'Imu possa rivitalizzare un mercato che vede compravendite in discesa di trimestre in trimestre, in tutti i settori, dal residenziale agli uffici e ai negozi. Secondo i dati dell'agenzia delle Entrate le transazioni italiane nel residenziale - la componente più importante del mercato - si sono dimezzate dal 1985 a oggi, raggiungendo quota 448mila transazioni a fine 2012, in calo del 25,7% rispetto al 2011. Una discesa proseguita, anche se in maniera meno marcata, nei primi tre mesi del 2013 (-14,2%).

«La cancellazione dell'Imu è sicuramente una bella notizia per una parte del mercato immobiliare italiano - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Non solo perché, come ovvio, ci sarà un balzello in meno. Ma soprattutto perché si dà una certezza ai proprietari e ai potenziali compratori. L'introduzione dell'Imu aveva contribuito a raffreddare i già scarsi entusiasmi per l'investimento immobiliare e a far calare gli scambi. Ora ci sarà più attenzione all'investimento immobiliare, non solo perché ci saranno meno tasse, ma anche perché si sono registrati cali consistenti nei prezzi medi. Ma l'impatto potrà essere positivo solo per l'uso diretto. Rimane fortemente penalizzato l'investimento per la locazione e quello nelle residenze turistiche, dove parte della domanda nostrana già si sposta sull'estero».

Secondo Breglia il vero problema riguarda gli immobili d'impresa dove l'imposizione (aggravata dai Comuni) spes-

so è stata più che doppia dell'Ici, peggiorando i bilanci aziendali e drenando liquidità dalle imprese. Un forte freno alla ripresa industriale e delle attività dei servizi.

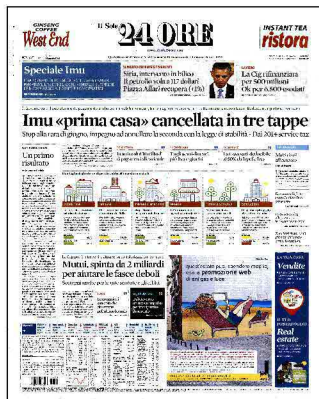
Ma c'è anche chi inizia a vedere qualche segnale di miglioramento del mercato immobiliare, non ancora di ripresa, indipendentemente dall'Imu.

«L'abolizione dell'Imu - che incide mediamente per 250-300 euro all'anno - non è un elemento di grande stimolo per un'eventuale ripresa del mercato real estate - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma - questa scelta si deve inserire in un quadro più ampio. Solo il grado di fiducia, la possibilità di indebitamento e altri elementi che trainano il miglioramento in atto». Una risalita, dal baratro toccato nel 2013, che si intensificherà a fine anno. «I dati degli ultimi due trimestri dovrebbero essere migliori, soprattutto sulle compravendite, non sul lato prezzi». Allora potremmo dire che il peggio è passato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LO SCENARIO

Secondo gli operatori il 2013 è stato l'anno del baratro. Dal 2014 in recupero le compravendite mentre i prezzi soffriranno ancora



Negli ultimi tre mesi una serie di interventi intitolati al mattone

Con le misure varate ieri, il Consiglio dei ministri ha ulteriormente allungato la lista dei provvedimenti che intervengono a vario titolo sugli immobili. Le schede qui accanto ricordano le disposizioni più rilevanti

A CURA DI **Michela Finizio**

BONUS MOBILI

Più tempo per ristrutturare
 Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo) il Dl 63/2013 ha prorogato la detrazione Irpef del 50% (con limite di spesa di 96mila euro per singola unità immobiliare) sui pagamenti fino al 31 dicembre 2013 (poi tornerà al 36%). Inoltre, contestualmente alla ristrutturazione, è possibile acquistare fino a 10mila euro di arredi per interni con lo stesso meccanismo di agevolazione

BONUS 65%

Il fisco «regala» il 65%
 Il super sconto per le opere mirate al risparmio energetico è applicabile alle spese sostenute sino a dicembre 2013 (fino al 30 giugno 2014 per i condomini). La percentuale di detrazione è stata incrementata con il recente Dl 63/2013 dal 55 al 65% e consente di detrarre dalla quota Irpef dovuta annualmente un determinato importo in dieci rate. Anche i condizionatori «a pompa di calore» e gli interventi antisismici, inizialmente esclusi, rientrano negli sgravi del 65%

«APE»

Bollino energetico negli affitti
 L'Attestato di certificazione energetica ha cambiato nome in Attestato di prestazione energetica (Ape): il Dl 63/2013 ha stabilito che «deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti». In attesa dei decreti del ministero dello Sviluppo economico che stabiliranno le nuove modalità di calcolo, restano in vigore le norme regionali e nazionali esistenti

CONDOMINIO

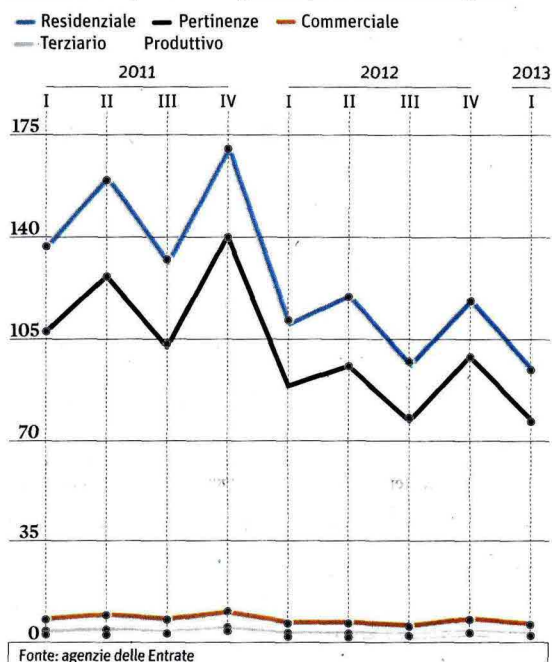
Nuove regole dal 18 giugno
 Il 18 giugno è entrata in vigore la riforma del condominio (legge 20/2012) che, tra l'altro, disciplina i casi in cui è possibile modificare le tabelle millesimali e stabilisce che l'assemblea intenzionata a eseguire opere di manutenzione straordinaria o innovazioni debba dar vita a un fondo speciale di importo pari ai lavori. Ogni condominio deve poi avere un conto corrente su cui l'amministratore deve far transitare le somme ricevute: ciascun condomino potrà richiederne la rendicontazione

EDILIZIA

Meno vincoli sui recuperi
 Nel Decreto del Fare (Dl 69/2013) è stata introdotta la possibilità di realizzare ristrutturazioni e ricostruzioni libere dalla sagoma preesistente (che definisce il perimetro esterno dell'edificio), tranne che sugli immobili vincolati. La Dia (super Dia) può dare vita a edifici diversi, purché conformi alle norme urbanistiche vigenti. Non è quindi sanzionabile come difformità lo scostamento dal profilo autorizzato. Questa conseguenza sembra applicabile anche agli abusi antecedenti all'approvazione del Dl.

Il crollo degli scambi

Numero di compravendite registrate per trimestre. In migliaia



Il mercato nei grandi centri

I prezzi medi (in euro al mq) del residenziale in alcuni dei maggiori capoluoghi italiani con la relativa variazione annua. **In percentuale**

| Capoluoghi | Prezzo medio | Var. settembre 2013/2012 |
|----------------|--------------|--------------------------|
| Roma | 4.400 | -1,5 |
| Milano | 4.100 | -1,6 |
| Venezia | 3.850 | -0,9 |
| Firenze | 3.750 | -0,9 |
| Bologna | 3.300 | -1,0 |
| Genova | 2.750 | -1,2 |
| Napoli | 2.650 | -1,3 |
| Torino | 2.550 | -2,5 |
| Bari | 2.000 | -3,2 |
| Palermo | 1.700 | -1,9 |

Fonte: Scenari Immobiliari

Dove i prezzi sono scesi di più

I prezzi medi (in euro al mq) del residenziale nei capoluoghi in cui i valori hanno subito la maggiore perdita. **In percentuale**

| Capoluoghi | Prezzo medio | Var. settembre 2013/2012 |
|----------------------|--------------|--------------------------|
| Oristano | 850 | -3,7 |
| Bari | 2.000 | -3,2 |
| Caltanissetta | 1.000 | -3,2 |
| Crotone | 1.000 | -3,2 |
| Vicenza | 2.000 | -3,2 |
| Gorizia | 1.050 | -3,0 |
| Lecce | 1.050 | -3,0 |
| Vibo Valentia | 1.050 | -3,0 |
| Avellino | 1.100 | -2,9 |
| Brindisi | 1.100 | -2,9 |

Fonte: Scenari Immobiliari



A Oristano. Nella città sarda i prezzi delle case sono scesi più che altrove