

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

Dalla crisi del mercato un'opportunità per il rinnovo del patrimonio immobiliare

L'attuale crisi economica, scaturita dall'emergenza sanitaria, si è riflessa immancabilmente anche sui mercati immobiliari a livello globale, determinando una forte incertezza sulle prospettive future da parte di imprese e famiglie un sostanziale stallo sul fronte degli investimenti in *real estate* e del credito immobiliare.



In questa fase, in cui è ancora difficile delineare quello che verosimilmente potrà accadere nella seconda parte dell'anno, sono però emersi alcuni trend di grande portata che stanno impattando ed impatteranno significativamente sul sistema socio-economico e quindi degli immobili che ospitano le attività private, di svago e di lavoro delle persone.

Ad esempio, il trend del distanziamento sociale, affacciato con la pandemia, sta producendo un effetto sensibile sul mondo dell'ospitalità oltre che su quello del commercio fisico al dettaglio. Diversamente, invece, il trend della digitalizzazione, sviluppatosi già da qualche anno a questa parte, ha subito una decisa accelerazione con il diffondersi del cosiddetto smart working, ponendo anche qualche dubbio sulla necessità di utilizzare ancora strutture direzionali tradizionali ed accentuando invece l'attenzione sulla casa come luogo in cui poter svolgere anche buona parte dell'attività lavorativa.

Tra i trend emersi con la pandemia e che reputiamo essere positivi, seppure in una fase complicata come quella di oggi, annoveriamo quello della sostenibilità ambientale che porta con sé il concetto di riqualificazione energetica degli immobili.

Ricordiamo, infatti, che questi ultimi sono responsabili del 40% dei consumi energetici e del 36% delle emissioni di CO₂. Da tempo sui tavoli internazionali si sta cercando di incentivare la transizione verso un modello di società e di economia sostenibile. E il Decreto Rilancio (n. 34/2020) recentemente convertito in legge (L. 77/2020) si colloca proprio in questa direzione con l'introduzione del Superbonus 110%.

Grazie a tale opportunità normativa, a fronte della realizzazione nei prossimi 18 mesi di interventi "trainanti" di riqualificazione energetica (cappotto e/o impianti di climatizzazione), eventualmente eseguiti anche congiuntamente ad altri interventi "trainati", sarà possibile godere di una detrazione fiscale del 110% in 5 anni o di una cessione di credito di imposta (anche ad altri operatori, fra cui imprese, utilities e banche).

Tra le condizioni essenziali richieste, il passaggio di due classi nella performance energetica degli immobili. Così si dovranno redigere Attestati di prestazione Energetica prima di effettuare gli interventi edilizi e a valle del loro completamento.

Chiaramente l'immobile (esistente o in demolizione e ricostruzione) dovrà essere conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio, altrimenti non si potrà accedere ad alcun bonus.

La documentazione da produrre poi è costituita da un'asseverazione tecnica a fine lavori (o anche durante i lavori con non più di due SAL ciascuno di almeno il 30%) e da un visto di conformità per l'accesso all'agevolazione.

Si tratta quindi di una documentazione piuttosto ricca, complessa e che deve essere assolutamente accurata per non trovarsi poi a metà del guado con un nulla o un poco di fatto.

Va comunque sottolineato che buona parte della documentazione richiesta dalla normativa è detraibile/cedibile (in particolare sia gli APE che l'asseverazione tecnica), per cui si tratta di costi "abilitanti" per l'ottenimento dei benefici fiscali, che potranno comunque essere riassorbiti all'interno del meccanismo stesso di agevolazione.

Come si può notare, da questa breve e sommaria trattazione, a fronte di una normativa articolata ed ancora in fase di definizione sotto il profilo dei regolamenti attuativi, gli aspetti da tenere presente per arrivare alla meta sono molti e vanno affrontati con il supporto di professionisti esperti. Non ci si deve però scoraggiare, vista l'opportunità eccezionale su una limitata finestra temporale di poter migliorare le prestazioni energetiche della propria casa e, quindi, di risparmiare anche sulle bollette future oltre che dare un contributo tangibile alla sostenibilità ambientale.

Ma il circuito virtuoso sui temi ambientali non si chiude qui.

Infatti, le recentissime Linee Guida sull'Erogazione del Credito emanate a fine maggio da EBA (European Banking Authority) sanciscono che gli istituti di credito dovranno inserire nelle proprie policy e procedure di erogazione anche i fattori cosiddetti "ESG" (Environmental, Social e Governance). Si tratta di un *milestone* importantissimo per favorire i finanziamenti sostenibili e supportare la trasformazione del sistema economico verso il Green New Deal lanciato dalla nuova Commissione Europea all'indomani del suo insediamento.

Quindi, se siamo certi che buona parte degli effetti negativi dell'attuale pandemia scompariranno con la scoperta di un vaccino, siamo altrettanto certi che questo trend, portato alla ribalta dall'emergenza sanitaria e del tutto positivo, abbia subito un *boost* favorevole, e confidiamo che ci accompagnerà a lungo.

Mercato immobiliare in balia dell'emergenza COVID-19: nel I trimestre del 2020 compravendite in caduta libera (-15,5%) e mutui erogati in calo (-1,6%) Per ora non subiscono l'impatto della crisi i prezzi, ancora in crescita nel II trimestre 2020 (+6%).

Dall'analisi dei dati di CRIF RES, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel credito e nel mercato immobiliare.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2018	II TRIM 2018	III TRIM 2018	IV TRIM 2018	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019	I TRIM 2020	II TRIM 2020
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	4,3	5,6	6,7	9,3	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-16,3	-2,2	1,4	3,7	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	
Importo medio mutuo erogato (€)	115.828	117.293	118.307	118.836	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	-3,9	-1,4	0,8	-0,4	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF RES, EURISC, Agenzia delle Entrate

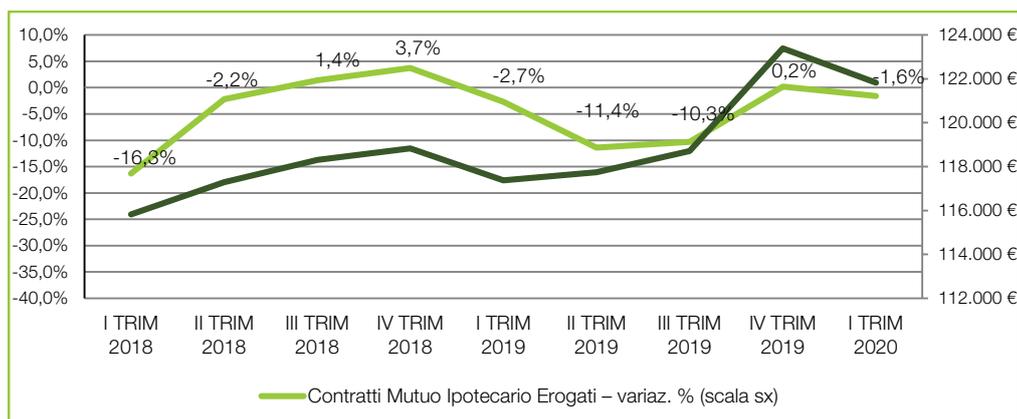
L'emergenza legata all'epidemia COVID-19, che ha messo in crisi l'intero sistema economico del nostro paese e del mondo intero, non ha di certo risparmiato il mercato immobiliare.

Con le famiglie italiane che hanno dovuto interrompere i propri piani di investimento, **le compravendite di abitazioni** sono crollate bruscamente nel primo trimestre del 2020, segnando un **-15,5%** rispetto al trimestre precedente.

Da notare che la flessione del trimestre si è concentrata unicamente nel mese di marzo, che ha segnato una riduzione del 45% rispetto allo stesso mese del 2019, a fronte però di una performance tendenzialmente positiva di gennaio e febbraio.

La riduzione in sede trimestrale si è verificata pressoché con la medesima intensità in tutte le regioni del paese, segnando a Nord Ovest un -16,4%, a Nord Est un -14%, al Centro -14,4%, al Sud -16,3% e nelle Isole un -15,9%.

Andamento dei contratti (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e importi medi dei mutui ipotecari erogati (€)



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Anche i **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche nel primo trimestre del 2020 hanno subito gli effetti della pandemia, registrando un nuovo calo pari al **-1,6%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente e riprendendo la dinamica negativa che si era interrotta brevemente a fine 2019.

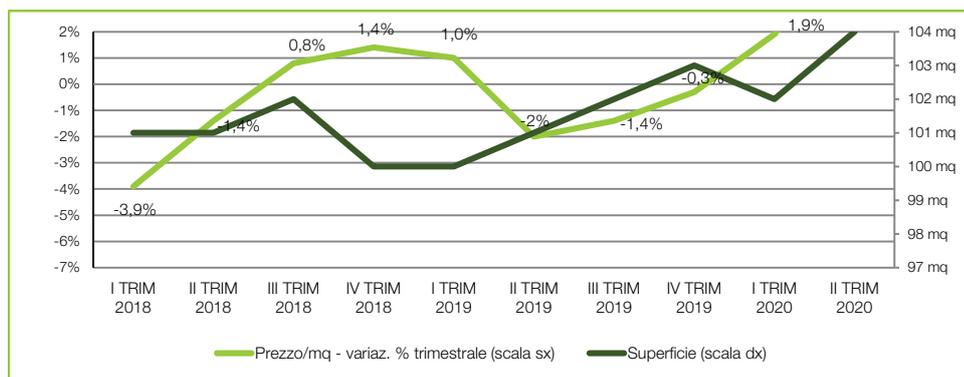
Anche l'**importo medio dei mutui erogati** è diminuito rispetto al trimestre precedente, attestandosi a **121.820 euro** nel primo trimestre del 2020.

Ciononostante, le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe**, dopo essere **calate bruscamente nel corso dei mesi di lockdown**, fanno intravedere un incoraggiante segnale di recupero a **giugno 2020** con un aumento del **+13,3%**. Da notare però che tale dato è da imputarsi all'incremento significativo sul fronte delle surroghe (più che raddoppiate nel trimestre) e non su quello dei nuovi contratti. Forse quindi le famiglie hanno intenzione di riprendere in mano i propri progetti di investimento, nonostante il periodo di profonda indeterminazione.

Per quanto riguarda l'analisi dell'**immobile oggetto di garanzia**, nel secondo trimestre 2020 si è registrato un valore medio pari a **174.000 euro**, in aumento rispetto ai trimestri precedenti, e una **superficie media pari a 104 mq**.

Anche i prezzi al mq degli immobili residenziali continuano a crescere, registrando un aumento al **+6%** rispetto allo stesso trimestre del 2019.

Andamento dei prezzi medi al mq (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e superfici medie delle abitazioni (mq)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Andamento Prezzo/Mq Variazioni Trimestrali

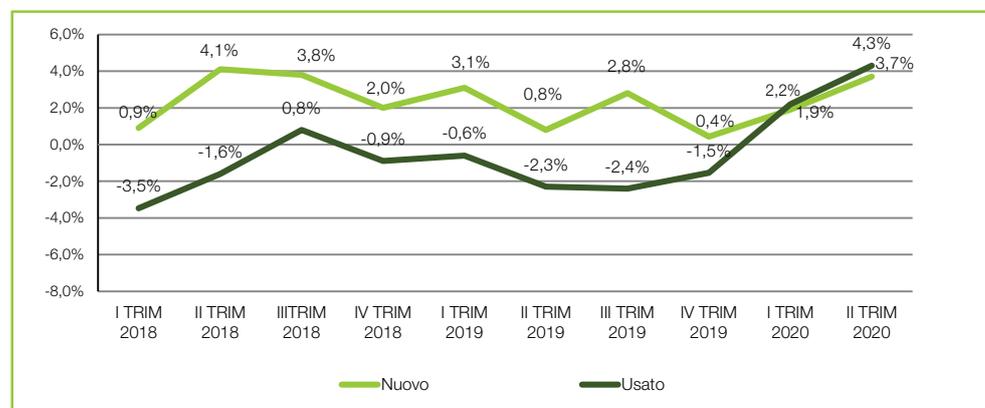
p/mq	II TRIM 2020 / II TRIM 2019	II TRIM 2020 / I TRIM 2020
Centro	7,4%	0,9%
Nord Est	5,3%	-0,4%
Nord Ovest	3,0%	4,1%
Sud e Isole	2,9%	1,7%
Totale Italia	6,0%	1,9%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Approfondendo il trend dei prezzi al mq **a livello geografico**, la crescita sembra trainata dall'area del **Centro (+7,4%)** e del **Nord Est (+5,3%)** rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Positive anche le variazioni dei prezzi al mq nel **Nord Ovest (+3%)** e al **Sud e Isole (+2,9%)**.

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel secondo trimestre 2020 assistiamo a un cambio di tendenza. Se finora infatti erano gli immobili nuovi a segnare la via della ripresa, nell'ultimo trimestre si è registrato un recupero su entrambi i segmenti, con i prezzi al mq degli **immobili usati** che nel **secondo trimestre 2020** sono cresciuti del **+4,3%** rispetto al secondo trimestre 2019, mentre i prezzi al mq degli **immobili nuovi** hanno fatto segnare un **+3,7%**.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili nuovi e usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Sembra quindi che nel secondo trimestre dell'anno non si siano ancora incorporati i cali dei valori immobiliari dovuti alla crisi dettata dal COVID. Probabilmente ne vedremo gli effetti - in misura comunque non drastica - nella seconda parte dell'anno, quando emergeranno maggiori indicazioni sull'evoluzione dell'intonazione economica generale.

Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

D.L. 76/2020 “Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale” del 16 luglio 2020

Il Decreto Semplificazioni, entrato in vigore il 16 luglio, interviene in maniera significativa in diversi ambiti fra i quali l'edilizia e l'urbanistica. Queste semplificazioni sono rilevanti per l'attività di due diligence svolta dai periti. Si riportano di seguito alcune delle novità più interessanti, introdotte come modifiche al T.U. dell'Edilizia 380/01.

Con la **modifica dell'art. 24**, è data la possibilità di presentare la **segnalazione certificata di agibilità** per gli immobili che non sono dotati di certificato di agibilità, ma ne presentano i requisiti richiesti, anche se attualmente non sono oggetto di interventi edilizi. L'introduzione del **co. 7bis**, secondo cui *“La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”*, consente di poter attestare l'agibilità a tutti quegli immobili dotati dei necessari requisiti per i quali la richiesta di rilascio di agibilità negli anni non è mai stata presentata o evasa. Potrebbero usufruire di questa semplificazione anche tutti gli immobili per i quali la licenza di agibilità è stata rilasciata, ma risulta smarrita.

All'art. 9bis è inserito il comma 1bis: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*.

Tale definizione rappresenta un'importante novità, che fornisce soprattutto indicazioni sulle modalità di individuazione dello stato legittimo in tutti quei casi per i quali la documentazione edilizia non è completamente o parzialmente disponibile. I criteri sono definiti in maniera chiara ed uniforme per l'intero territorio nazionale e consentono ai tecnici di poter operare secondo linee guida condivise e non soggettive.

Tale passaggio del DPR, abbinato all'introduzione **dell'art. 34bis** sulle tolleranze costruttive, consente di liberare dalle maglie della burocrazia tutti gli immobili che presentano irregolarità di minima entità, che attualmente rappresenterebbero, peraltro, interventi di edilizia libera.

Dopo aver rimosso il co. 3 dell'art. 34 **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**, il legislatore ha dedicato l'art.34 bis alle tolleranze costruttive, ampliandone la definizione e chiarendo che non costituiscono violazione edilizia e pertanto non inficiano lo stato legittimo da asseverare nei procedimenti amministrativi e negli atti di trasferimento del bene.

L'art. 34bis, infatti, prevede che:

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
3. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Nell'art. 3 inoltre è modificata la definizione di **manutenzione straordinaria**, che diventa *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

Alla luce di tale nuova definizione, rientrano nella manutenzione straordinaria anche gli interventi di rinnovamento, integrazione e sostituzione che conducono a mutamenti d'uso complessivamente non rilevanti e che non comportano l'aumento del carico urbanistico. Sono infine incluse nella definizione per gli immobili non sottoposti a tutela vincolistica anche le modifiche di prospetto funzionali all'ottenimento o il mantenimento dell'agibilità e dell'accessibilità.