



PREFAZIONE

SCENARI DEL MERCATO IMMOBILIARE

A cura di **Cinzia Pieia**

Coordinatore Comitato Listino

Il mercato immobiliare italiano sta manifestando i primi segnali di ripresa da una crisi decennale che ha colpito tutti i comparti dell'economia del Paese e le iniziative economiche e fiscali attivate, seppure lentamente, stanno entrando in azione risolvendo il settore immobiliare.

Gli operatori auspicano che possano essere varate ulteriori iniziative adeguate e di lungo periodo capaci di trainare il settore immobiliare, storicamente importante per l'economia del Paese, fuori dalla crisi iniziata nel 2006.

Rispetto al semestre precedente si registra un aumento del numero delle transazioni, a cui comunque non corrisponde un'analoga crescita dei prezzi di collocamento.

Infatti, il confronto eseguito sui valori delle quotazioni del secondo semestre del 2016 mostra una diminuzione dei prezzi del 2% per le abitazioni; inoltre, appare più consistente la diminuzione dei prezzi per i locali commerciali (-4%) e per gli uffici (-4%).

Confrontando le quotazioni distinte per zona e destinazione d'uso si può osservare che i decrementi maggiori si sono verificati per le attività commerciali e i box sia nei quartieri urbani e suburbani che nelle zone dell'agro romano e quartieri marini.

Relativamente al comparto delle locazioni, i canoni hanno subito una flessione negativa più moderata per le abitazioni (-0,10%), mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale (-7,73%), per gli uffici (-6,31%) e per i negozi (-7,16%).

Rispetto ai mesi precedenti, in risposta a una situazione economica in ripresa, si nota anche una maggiore fiducia del mercato

finanziario nell'erogazione dei mutui e questo sta contribuendo a un incremento, anche se minimo, del numero delle transazioni.

Tuttavia, a complicare il mercato immobiliare concorrono diversi fattori anche di natura edilizia, catastale, urbanistica e normativa, così come problemi legati ai diritti di superficie e allo svincolo del prezzo valore, che sta bloccando le compravendite di tutti quegli immobili ubicati all'interno dei perimetri dei Piani di Zona del Comune di Roma.

Dal punto di vista procedurale ed edilizio anche l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222/2016 che sostituisce il Certificato di Agibilità con la Segnalazione Certificata di Agibilità, pur avendo come obiettivo quello di rendere più rapida e uniforme la procedura di ottenimento dell'agibilità degli edifici, potrebbe essere recepita dal Notariato come un ulteriore aggravio nella produzione della documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita.

Infine, ulteriore limite alla ripresa del mercato immobiliare potrebbe essere l'entrata in vigore della riforma fiscale sugli immobili, fortemente sollecitata dalla Commissione Europea, che ha come obiettivo allineare i valori catastali a quelli di mercato, agendo nello specifico sul calcolo delle rendite catastali. La riforma mira, infatti, a recuperare il divario tra le rendite di alloggi di pregio nei centri storici, spesso classificati come popolari, rispetto alle nuove costruzioni in aree periferiche delle città.

Il metodo di calcolo, basato su un algoritmo partendo da canoni di locazione medi, tiene conto della posizione e delle caratteristiche estrinseche dell'immobile.

La riforma, pur recuperando il divario, si configura come una pesante stangata per gli oltre 20.000 italiani proprietari di immobili andando ad agire, non solo sul calcolo dell'imponibile IMU, ma anche delle imposte su compravendite, donazioni e successioni.