



ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI

Geo.val.Esperti – Associazione senza finalità di lucro
Full member of The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)
Membro del Comitato Scientifico di Tecnoborsa/ Member of Technical Scientific Committee of Tecnoborsa

Via Barberini 68
00187 – Roma, Italy

Cell. 3351833684

geoval.geometri@libero.it

corsi@geoval.it

Numero Verde
800.911201

www.geoval.it



Numero

2

2008

BOLLETTINO

Trimestrale di aggiornamento e new nel mondo delle
valutazioni immobiliari

In copertina: Salerno (SA)- Le case di Amalfi

➤ LONDRA : QUOTAZIONI IN CALO, TIENE LA FASCIA ALTA

Londra è la fotografia del mercato residenziale londinese. I prezzi variano molto da zona a zona : secondo l'**Ufficio del Registro Inglese**, i costi medi sono di 185 sterline, con punte fino a 1 milione di sterline. Nei quartieri di pregio si possono raggiungere valutazioni di 5-6 milioni di sterline. In alcune delle zone più costose della City, nel 2007 i prezzi sono aumentati di oltre il 40%.



L'indice **JLL delle valutazioni dei nuovi edifici di Londra** ha indicato quotazioni salite del 62% nel terzo trimestre dello scorso anno rispetto ai valori di inizio 2006.

Tuttavia, alla fine del 2007 gli operatori hanno registrato vendite in calo, con l'eccezione degli immobili di valore superiore a 2 milioni di sterline.

Nel mercato degli affitti, per un monolocale il canone varia da 700 a 1500 sterline mensili a seconda della zona. Per un bilocale il *range* è tra 800 e 2mila sterline, per i trilocali tra 1200 e 4000. Un immobile di lusso può toccare le 10mila sterline al mese.

Price are dropping, but the high end of the market is holding strong.

This is the picture painted by the residential market in London, where prices vary from one area to the other. According to the British Land Register Office average prices are now starting from 185 thousand pounds with tops of up to 1 million pounds. In the upper class suburbs you can even reach 5-6 million pounds and some of the most costly areas in the City district increased by over 40% in 2007. The JLL index of price evaluations for new buildings in London registered values that rose by 62% in the third quarter last year compared to the values at the beginnings of 2006. At the end of 2007 real estate agents recorded a drop in sales with the exception of property, valued at over 2 million pounds. As regards properties for rent, the cost of a one-room flat varies between 700 and 1.500 pounds per month depending on the area. For a two-room flat prices range between 800 and 2,000 pounds, and for a three – room flat between 1,200 and 4,000. To rent a luxury home, cost may even reach 10 thousand pounds per month.

➤ ROMA : PREZZI IN LEGGERA DISCESA

Roma. Secondo Tecnocasa, nel 2007 le quotazioni delle abitazioni nella capitale sono diminuite mediamente dello 0,90 %. In centro i prezzi rimangono stabili e il trilocale è tra le soluzioni più richieste. Al top Piazza di Spagna, dove le quotazioni toccano i 17 mila euro al mq. Quotazioni in leggero ribasso a Trastevere, con prezzi tra i 5mila e i 7mila euro al mq. Fuori dal centro è richiesta la zona Prati, con tagli anche da 150-180 mq. Le soluzioni in lungotevere Marzio arrivano a 9 mila euro al mq. Cresce la domanda al



Parioli, con prezzi tra i 6mila e i 9mila euro. I canoni delle locazioni residenziali nel secondo semestre dell'anno sono calati dell'1,3%. Richieste Tor Vergata, per la vicinanza di Policlinico, Università e Cnr, che attirano studenti e professionisti. Per lo stesso motivo le locazioni sono in salita in zona Farnesina-Ponte Milvio, per la prossimità con l'omonimo Ministero.

Slightly dropping prices.

According to Tecnocasa real estate agencies, the prices of homes in the Italian capital fell by an average of 0,9% in 2007. Prices in the centre remain stable and an apartment with 3 rooms is one of the most requested solutions. Top prices go to Piazza Spagna, where they reach 17 thousand euros per sq m. Prices are going down slightly in the Trastevere suburbs, ranging between 5 thousand and 7 thousand euros per sq m. Outside the centre, Prati is one of the most sought-after areas with apartments available of up to 150-180 sq m. On the Lungotevere Marzio prices reach 9 thousand euros per sq.m and the demand for the Parioli suburb is also on the increase with prices between 6 thousand and 9 thousand euros per sq.m. Rent for residential flats in the second semester of 2007 fell by 1,3%. One of the most requested areas is Tor Vergata, due to it being close to the "Policlinico" hospital, the university and the CNR Research Offices, attracting students and professionals

who prefer paying rent to buying a home. Rent prices also rose in the Farnesina-Ponte Milvio area once again due to its vicinity with the Ministry of Foreign Affairs.

➤ UN ALBERGO DA ABITARE

I **Condo-Hotel** rappresentano il nuovo trend, per ora ancora solo americano, di acquistare una camera d'albergo da sfruttare come seconda casa per le vacanze e, soprattutto, quando non utilizzata. Alle gestione pensa l'albergo, che poi gira al proprietario dal 30% al 60% degli introiti ottenuti dalla stanza. Il prezzo varia, dai 250mila dollari a 3

milioni, a seconda delle dimensioni: da minuscole camere a suite con tre stanze.

A hotel to live in Condo-Hotels are the new phenomenon, limited only to America for now, where you can buy a room in a hotel to be used as a second home for holidays or to rent out when not in use. The hotel takes care of its management and then pays the owner between 30% and 60% of the income received from the room. Prices vary from 250 thousand dollars to 3 million dollars depending on the size, from tiny rooms to three room suites.

➤ MERCATO IMMOBILIARE : SI ALLUNGANO I TEMPI DI VENDITA

Si allungano i tempi di vendita degli immobili nelle grandi città, con un tempo medio che passa dai



110 giorni di media ai 127. E' quanto emerge da un'analisi realizzata dall'Ufficio studi Tecnocasa che ha preso in esame l'andamento dei tempi medi di vendita degli immobili nell'ultimo anno, cioè il periodo analizzato va da giugno 2007 a giugno 2008. Si sono considerate le **grandi città** ed i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia. Gli ultimi dati - spiega la ricerca - ci dicono che nelle grandi città il *timing* del **Day on market** e' intorno ai 127 giorni, in crescita rispetto ai 110 giorni registrati esattamente un anno fa. A seguire i capoluoghi di provincia con una media di 147 giorni contro i 126 di giugno 2007 ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che sono passati da 149 a 173 giorni. Da notare come nelle grandi città i tempi di vendita «siano più brevi rispetto alle altre realtà, a conferma di un maggiore **turn over** metropolitano».

Questi dati forniscono l'idea - spiega Tecnocasa - «di quello che ormai da mesi sta accadendo sul mercato immobiliare: la maggiore offerta di abitazioni permette all'acquirente di avere più scelta e di rimandare l'acquisto fino a quando trova la casa adatta alle proprie esigenze. A questo si deve aggiungere che il gap tra le richieste dei potenziali venditori e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti comporta trattative più lunghe ed inevitabilmente i tempi per concludere la compravendita si allungano». Verona, Bari e Bologna sono le città i cui tempi di vendita sono maggiori con rispettivamente 178, 161 e 144 giorni.

➤ MUTUI : TASSI RECORD A GIUGNO : Salgono al 5,85 %

Nuovo record per i **tassi sui mutui** che a giugno salgono al 5,85%, toccando così i livelli massimi dall'agosto del 2002. E' quanto si legge nel consueto rapporto mensile dell'**Abi**, che ricorda come i tassi di interesse sui mutui erano già saliti al 5,75% nel mese di maggio. Livelli record anche per i tassi di interesse sui prestiti complessivi, che a giugno sono saliti al 6,3%, contro il 6,23% fatto segnare nel maggio scorso. In entrambi i casi, ha spiegato l'Abi, si



tratta comunque di tassi di interesse nominali, che, se depurati dall'inflazione, mostrano un miglioramento rispetto alla situazione del 2002. Al netto dell'inflazione, a giugno pari al 3,8%, il tasso reale sarebbe circa del 2%, contro il 3% del 2002. La percentuale dei mutui a tasso variabile si è dimezzata: a differenza di cinque anni fa la richiesta guarda ora al tasso fisso, che raccoglie il 60% delle nuove polizze. L'Abi evidenzia come stia

variando la composizione della domanda di mutui, con sempre più persone che scelgono il tasso fisso rispetto a quello variabile. L'incidenza dei nuovi mutui a tasso variabile sul totale - si legge nel rapporto dell'Abi - è passata dal 68% del 2003 a poco meno del 30% nei primi cinque mesi del 2008. Allo stesso tempo la quota dei finanziamenti a tasso fisso è aumentata dal 22,1% del 2003 al 60,6% dei primi cinque mesi del 2008, "avvicinando la composizione tra finanziamenti a tasso fisso e variabile a quella che si registra in altri paesi dell'area euro, quali la Germania, l'Olanda e il Belgio". Il variabile resiste invece in Spagna, Portogallo e Irlanda.

➤ **USA : Crisi degli alloggi, fallimenti e senzacasa**



Il termine "**crisi degli alloggi**" fa oggi pensare alle ipoteche dei mutui *subprime*, agli scandali edilizi, all'attuale tasso di sconto ed al terrificante numero di milioni di americani che hanno perso le loro case e vivono oggi in una dimensione di fallimento. L'attuale crisi degli alloggi era stata ampiamente prevista, e tuttavia nulla è stato fatto per fermare questa spirale verso il basso. Tuttavia, non si può puntare il dito contro questo o quell'aspetto del settore degli immobili, siano essi i prestatori, gli investitori, gli agenti immobiliari, i periti per le stime o i costruttori. Non esistono scelte rapide o facili soluzioni immediate per sanare tutti i mali del mercato immobiliare che ci stanno ammorbandando. Molti proprietari di case se ne stanno ancora lì alla finestra a chiedersi innanzi tutto cosa è successo e se il loro pezzettino di sogno americano sta svanendo così velocemente come l'avevano vissuto.

Negli **Stati Uniti** la casa viene considerata una fonte di

profitto. E qualsiasi aspetto ad essa connesso si dimostra un perfetto esempio di capitalismo al lavoro. **A Baltimora City, per esempio, è costante la necessità di case accessibili.** Durante il **boom** degli alloggi, gli investitori si sono concentrati in posti come Baltimora City e Washington DC, con l'intento di acquistare proprietà in investimento sia per speculare oppure ristrutturare e darle in affitto. A seconda delle aree e naturalmente a seconda del tipo di investitori, tutto ciò può rivelarsi un fatto sia positivo che negativo. Molti hanno salutato la nuova disponibilità di case nonché la trasformazione di aree un tempo desolate ed invivibili in zone residenziali ristrutturate e nuovamente abitabili nel breve periodo. L'inconveniente dell'aumento di valore di molte aree rispetto al vecchio valore delle abitazioni ha portato ad una inevitabile crescita degli affitti e molti proprietari non hanno saputo resistere alla tentazione di chiedere di più. Aree un tempo abitate da famiglie a basso reddito sono diventate al di sopra delle loro possibilità in seguito al lento ma inesorabile aumento degli affitti collegato all'aumento del valore degli immobili.

A questo punto, gli investitori hanno visto il profitto che poteva venire dalla speculazione sulle case. L'idea che si potesse prendere un pezzo di proprietà per un mese o più, e speculare sul valore della rivendita dell'immobile, si è rivelata ovviamente un ottimo modo per fare soldi facili. Questo sistema ha portato al fatto che in tutte le città degli Stati Uniti sempre più case

sono rimaste vuote ed in molti casi soggette all'incuria fino a che non fossero vendute ad un altro investitore. Dal momento che queste case rimanevano vuote ma al tempo stesso aumentavano di valore, tutti quelli senza casa rimanevano nella situazione di sempre: privati di un tetto e senza alcuna disponibilità di case dai costi accessibili.

In aggiunta alla crescita degli investitori nelle città, il **boom** del mercato immobiliare si è rivelato doloroso per i nuovi proprietari di case in tutto il paese. Nel nuovo mercato immobiliare, centinaia di migliaia di richiedenti mutui hanno potuto ottenere prestiti presentando garanzie che le istituzioni finanziarie in tempi normali avrebbero giudicato inammissibili. L'accesso ai mutui *subprime* ha permesso a clienti con una storia creditizia inaffidabile di poter accedere ai prestiti, senza preoccuparsi di quanto fossero pesanti le condizioni del prestito. Su molti di questi prestiti gravavano alti tassi d'interesse, che i nuovi proprietari di case non potevano in primo luogo permettersi. E c'è di più, altri prestiti non erano stati adeguatamente illustrati ai clienti, per cui un prestito che all'inizio aveva una rata di pagamento accessibile, iniziava a diventare oneroso nel giro di un anno o giù di lì, costringendo i proprietari di case piovellini al fallimento.

Nel tentativo di evitare il fallimento, molti fra i nuovi proprietari di casa hanno deciso di rifinanziare le loro case. Sono riusciti ad ottenere nuovi prestiti con tassi di

interesse più bassi e rate di pagamento più miti. Ma, con loro grande sorpresa, le loro case non avevano più il valore a cui le avevano acquistate all'origine. Molte compagnie finanziarie stanno attualmente affrontando processi per perizie al rialzo che hanno gonfiato il valore delle case al fine di far girare il mercato dei mutui. Nella maggior parte dei casi, questi periti erano in combutta con le agenzie finanziarie, provocando l'aumento del valore degli alloggi un tutto il paese. Le case che sono state stimate un dollaro in più del loro reale valore sono oggi uno dei problemi più gravi per i proprietari di case. Oltre a queste sventure, la chiusura del mercato di concessione dei mutui *subprime* e la chiusura di molte istituzioni finanziarie che concedevano prestiti (come la American Home Mortgage), hanno reso difficile l'accesso ai prestiti per la maggioranza dei clienti. In questa situazione, coloro i quali sono in grado di produrre garanzie ottengono un

invidiabile accesso al credito oppure hanno il denaro sufficiente per investirlo sulla casa dato che la attuale situazione del mercato non li ha minimamente colpiti.

Visto che i media puntano su una attenuazione della "crisi degli alloggi", ci deve essere ancora e tuttavia una soluzione per milioni che hanno a che fare con lo spettro del fallimento. La *Federal Reserve* ha di recente abbassato il tasso di sconto e sono state presentate diverse proposte nel Congresso che vorrebbero indurre le compagnie finanziarie a dare una mano ai clienti che rischiano il fallimento. Ma anche con l'abbassamento del tasso di sconto, dobbiamo tuttavia assistere ad un altro cambiamento nel mercato della casa. Il pensiero di tante famiglie che perdono le loro case non dovrebbe suscitare solo sdegno morale quanto indurre a vedere quanto sia degenerato il mondo degli affari. Più realisticamente, i

dibattiti in corso sulla crisi degli alloggi indugiano sul significato semantico della parola "crisi" e si chiedono se dare qualche forma di aiuto a coloro che hanno perso la loro casa. Gli avvocati contro ogni aiuto governativo o contro una legislazione per coloro che devono affrontare un fallimento sostengono che tutti quelli che sono a rischio di perdere la loro casa non devono far altro che meditare sulle loro colpe. Le conseguenze del boom del mercato degli alloggi e la sua eventuale caduta, provano che vi è stato un incontestabile cambiamento nel mondo del settore immobiliare. Ogni intervento teso a bloccare questa situazione sia con aiuti per la casa che con miglioramenti nel settore non muta la semplice constatazione che la casa oggi è diventata una merce per fare profitti e non più una necessità di vita.

di **Susan Suthers**

➤ TUTTA UNA RETE IMMOBILIARE MONDIALE A TUA DISPOSIZIONE PER L'ACQUISTO DEI TUOI IMMOBILI A MALTA

L'acquisto di immobili a **Malta** rappresenta una grande opportunità d'investimento in un'isola incantevole, ricca di storia e in cui il mercato immobiliare continua a svilupparsi costantemente. **Ora è il momento ideale per acquistare immobili a Malta: case, appartamenti, hotel, ville, edifici, terreni.**

L'**investimento immobiliare** offre vere **occasioni di guadagno**, ma perché un investimento sia proficuo deve essere ben ponderato e bisogna ridurre il rischio al minimo. **Malta** è una delle nazioni emergenti della nuova Europa e nel 2008 adotterà anche la moneta unica. Per questo motivo **l'acquisto degli immobili a Malta** è un

investimento che nei prossimi anni mostrerà i suoi frutti.



Decidere di comprare immobili a Malta significa recuperare in pochi anni il capitale investito, giacché il mercato è in continua crescita. Tuttavia è necessario conoscere bene il mercato maltese, le sue leggi e la sua burocrazia. **Realigro vi metterà, quindi, in contatto con le migliori agenzie maltesi** per poter **acquistare** in modo sicuro gli **immobili a Malta**.

Una società del settore immobiliare la Realigro che opera sul mercato europeo e mondiale ha reso disponibile un portale per sapere come **acquistare un immobile a Malta**. **Entra nel sito**

➤ MILANO : sotto i riflettori dell'Eire 2008



Si è conclusa la quarta edizione di **EIRE** – Expo Italia Real Estate, il salone dedicato al mercato immobiliare e al real estate

italiano e dell'area mediterranea. Dal 10 al 13 giugno 2008 il polo esterno di **Fiera Milano** ha ospitato gli operatori del settore italiani ed esteri, le pubbliche amministrazioni e i professionisti del mercato immobiliare interessati al confronto professionale e all'investimento per lo sviluppo e la riqualificazione territoriale. Preziosa occasione per l'avanzamento del progetto **Expo 2015**, l'appuntamento italiano dedicato al settore immobiliare si è confermato un momento decisivo per fare il punto sui lavori e sulle opportunità offerte dall'Expo 2015 agli operatori nazionali ed internazionali.

➤ MERCATO EUROPEO DELLE COSTRUZIONI : nel 2008 crescita zero



È stato presentato a Roma nel mese di Giugno

il **Rapporto sul Mercato delle Costruzioni in Europa al 2010**, predisposto da *Euroconstruct*, la rete di istituti specializzati nel settore delle costruzioni, e **Cresme** (Centro di ricerche economiche e sociali sul mercato delle costruzioni).

Il Rapporto analizza l'attuale congiuntura, particolarmente delicata per effetto dei mutui **subprimes**, dell'aumento dei tassi di interesse e della crescita dei prezzi delle materie prime. Inoltre, la fragilità degli scenari politici e le oscillazioni monetarie incidono fortemente sui diversi segmenti produttivi, dalla casa all'edilizia industriale e commerciale, alle politiche pubbliche.

Nel corso dell'incontro il direttore del **Cresme**, ha illustrato in modo particolare gli effetti dell'attuale congiuntura sul mercato abitativo e delle opere pubbliche evidenziando le diverse dinamiche tra Paesi dell'Europa Occidentale e Paesi dell'Europa dell'Est, nonché tra area Euro e il resto d'Europa.

Lo studio ha rilevato che, nell'andamento ciclico del settore delle costruzioni, il 2007 rappresenta la fine della fase espansiva in atto dal 1999 e culminata nel picco del 2006, quando le costruzioni crescevano più velocemente del PIL complessivo (3,8% contro 3,0%). **Dal 2007 il ciclo entra nella sua fase discendente, perdendo più di un punto percentuale di crescita (2,7%) e si allinea al ritmo espansivo del PIL globale (2,8%).**

Nel 2008 il mercato si avvia verso la recessione: l'ultima revisione dei dati stima una

In occasione dei numerosi convegni istituzionali, seminari, conferenze stampa sono stati annunciati in anteprima alcune deal, nuovi *development* e alleanze con operatori internazionali, nonché presentate in anteprima numerose ricerche e *surveys* da parte di OSMI, Nomisma, Università Bocconi e Gabetti.

Oltre i principali player del mercato italiano, sono state significative le presenze espositrici estere, in particolare la **Turchia**, l'**India**, **Madrid**, l'**Emirato** di Ajman, **Dubai**, l'**Ungheria** e la **Federazione Russa**. Alta inoltre la presenza di stampa estera dalla Germania, dall'Olanda, dalla Turchia, dalla Francia, dalla Romania e dalla Polonia.

Milano si è rivelata la città con la maggiore concentrazione dei progetti di riqualificazione protagonisti sul territorio italiano.

crescita zero per il settore (-0,3%), a fronte di un PIL che continua, seppure debolmente, a crescere (+1,8%). Scenario simile per il 2009, con un settore delle costruzioni che rimane in una fase di stagnazione (solo +0,2%), risentendo di un ulteriore rallentamento dell'economia europea (+1,7%). Le aspettative di una leggera ripresa sono slittate al 2010 (+1,6%), quando il PIL dovrebbe riavvicinarsi ad un tasso di crescita di due punti percentuali (2,1%).

Il 2008 sarà quindi l'anno nel corso del quale si faranno sentire gli effetti del nuovo clima macroeconomico, quando la precedente crescita dell'1,4% diventa una flessione dello 0,3%, da ricondurre ancora all'Europa occidentale, che segnerà un -0,8% (e non un +1%). Al contrario per l'Europa dell'est viene migliorato il tasso espansivo, dal 9,2% al 9,7%. Il 2009 rappresenta un anno di

stasi per l'Europa occidentale (invece della crescita di 1,2 punti percentuali stimata a Vienna), mentre i 4 paesi dell'est continueranno a crescere assai velocemente. Infine le previsioni al 2010 indicano una tendenziale fuoriuscita dalla fase stagnante per le costruzioni dei 15 paesi, a fronte di un tasso espansivo solo leggermente ridimensionato negli altri quattro Paesi.

Le costruzioni sempre trainanti nell'Europa dell'Est, stagnanti a Occidente

L'analisi comparata dei tassi di crescita di PIL e costruzioni nelle due ripartizioni territoriali, mostra come nell'Europa dell'Est la crescita delle costruzioni continui ad essere assai più vivace rispetto al PIL. Nel 2007 è stata pari al 7,5%, confermando la velocità del 2006, un biennio nel corso del quale il PIL è cresciuto di 6 punti percentuali. Il ruolo delle costruzioni si afferma e consolida nell'anno in corso e nel prossimo biennio: nel medio termine il settore segnerà una crescita media annua superiore all'8%, contro il 5% del PIL. Nei 15 paesi occidentali invece, il 2006 è un anno particolare in cui le costruzioni svolgono ancora un ruolo trainante all'interno del PIL, il 2007 rappresenta quello dell'allineamento delle due grandezze, mentre a partire dal 2008, in uno scenario molto debole, le costruzioni cresceranno (o meglio non cresceranno) meno della

produzione complessiva, ovvero 0,1% in media nel triennio 2008-2010, contro l'1,7% del PIL.

A frenare le costruzioni soprattutto il mercato dei paesi dell'area Euro, per i quali si stima una flessione media nel triennio dello 0,1%, contro il +0,8% dei paesi occidentali non euro. La dinamica annua media del prossimo triennio cela però una caratteristica importante: ovvero il mercato dell'est segnerà un leggero ma continuo rallentamento del trend espansivo, mentre le costruzioni nei Paesi europei occidentali dovrebbero progressivamente uscire dall'attuale stagnazione. Il mercato polacco in primo luogo, che rappresenta da solo più della metà del mercato orientale, e che si caratterizza per la crescita più veloce. Dopo un +12% nel 2007, per il triennio 2008-2010 continuerà la fase espansiva ad una velocità media annua del 12%, anche se la tendenza è di un progressivo rallentamento della crescita. Più stabile invece la crescita prevista per il secondo mercato dell'area, quello Ceco, che nel medio termine continuerà a crescere circa del 5% annuo, per un peso superiore al 25% del mercato. Per i due mercati più piccoli che insieme non superano il 20% delle costruzioni in Europa dell'est, si registrano dinamiche differenti: le costruzioni in Ungheria vivranno una fase espansiva e, dopo la battuta di arresto del 2007, registreranno tassi di crescita via via più

brillanti, dal 3% del 2008 fino al 6% del 2010. In Slovacchia invece, si prospetta un rallentamento della crescita, che passa dal 6% dell'anno in corso al 3% per l'ultimo anno dello scenario previsionale.

La debolezza dei paesi occidentali

Quello che accade nei 5 Paesi più grandi determina la dinamica complessiva del gruppo, e alcune cose stanno ultimamente trasformando l'assetto di questi grandi mercati, che rappresentano il 70% del mercato *Euroconstruct*, e il 75% di quello occidentale. In primo luogo i due mercati spagnolo e italiano, che hanno smesso di crescere e sono entrati in territorio negativo. In secondo luogo il mercato francese, che ha dimezzato il ritmo espansivo dei primi anni 2000 al 2006. Infine lo scenario assai debole per la Germania, che, con tassi di crescita di poco superiori all'1% nel periodo 2008-2010, sembra aver limitato la fase più vivace della sua ripresa tra il 2006 e il 2007; e il ritmo ancora più modesto che dovrebbe caratterizzare le costruzioni in Gran Bretagna (0,7% in media nel triennio 2008-2010). Tra gli altri paesi, significativo il caso del mercato irlandese, per il quale è prevista la peggiore performance tra tutti i 19 paesi, pari ad una flessione media annua nel triennio 2008-2010 di oltre tre punti percentuali.

Fonte: **Ufficio stampa Strategie & Comunicazione**

➤ BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

***non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.**

***sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.**

L'utilizzo delle quotazioni **OMI** nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Le quotazioni sono consultabili gratuitamente a partire dal 2° semestre 2006. In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte: "**Agenzia del territorio-OMI**"

Ultimo semestre pubblicato: secondo 2007

➤ **NEWS – ECONOMIA IMMOBILIARE**



L'Agenzia del Territorio pubblica in collaborazione con **Il Sole 24 Ore - Radiocor**, il trimestrale telematico con le principali notizie, congiunturali, economiche e statistiche, dell'Osservatorio del mercato immobiliare, nonché altre informazioni dell'Agenzia di rilievo per il mercato immobiliare.

[NUMEROZERO | ANNO UNO \(aprile 2008\) - pdf \(534.61 KB\)](#)

[ERRATA CORRIGE AL NUMEROZERO - pdf \(37.64 KB\)](#)

➤ **RINEGOZIAZIONE MUTUI**

Il **Decreto Legge n. 93 del 27 maggio 2008** pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio scorso**, introduce una misura che consente la **rinegoiazione mutui per la prima casa**.

Una convenzione tra il Ministero dell'economia e l'Associazione bancaria italiana (Abi) definirà le modalità di rinegoiazione dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto (29 maggio 2008). **Con la rinegoiazione, l'importo della rata di mutuo sarà ridotta ad**

un ammontare pari a quello della rata media dell'anno 2006 e rimarrà fisso per tutta la durata del mutuo.



La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e quello risultante dopo la rinegoiazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso che si ottiene in base all'IRS a 10 anni, alla data di rinegoiazione, maggiorato di uno spread dello 0,50.



Se la differenza tra la rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e quella risultante dalla rinegoiazione genera un credito a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio. Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato, l'ammortamento del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista. Se, invece, alla data di originaria scadenza del mutuo, il mutuatario si ritrova con un debito, dovrà rimborsarlo sulla base di rate costanti di importo uguale alla rata risultante dalla rinegoiazione, e l'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio purché più favorevole al cliente.

Le banche e gli intermediari finanziari che aderiscono alla convenzione proporranno la rinegoiazione ai clienti entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto (29 maggio 2008); i clienti avranno ulteriori 3 mesi per accettare. Le operazioni di rinegoiazione dei mutui sono esenti da imposte e tasse e per esse le banche e gli intermediari finanziari non applicheranno costi nei riguardi dei clienti.

Con un comunicato, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (**Antitrust**), ha espresso le sue perplessità sul provvedimento. Pur condividendo la necessità di agevolare la rinegoziazione dei mutui a tasso variabile, venendo incontro ai mutuatari esposti a situazioni difficilmente sostenibili, l'Antitrust invita le banche ad adottare autonomamente condizioni migliori per la clientela e a garantire definitivamente la portabilità a costo zero.

L'Autorità sottolinea che negli ultimi due anni l'incremento del costo del denaro ha determinato aumenti nelle rate indicizzate, a seconda della durata e ammontare del mutuo, anche del 20%. Il decreto viene dunque incontro ad un'esigenza reale. Perché generi effetti positivi, senza disincentivare la competizione, vanno però salvaguardati tre requisiti essenziali.

Prevedere condizioni migliorative Le singole banche e gli intermediari finanziari aderenti alla convenzione dovrebbero autonomamente adottare condizioni migliori per la clientela, evitando di rendere omogenee le strategie dal lato dell'offerta.

Garantire la portabilità Per mantenere gli stimoli concorrenziali è cruciale garantire la surrogazione del mutuo a costo zero, anche per quanto riguarda i costi dei servizi notarili. Secondo l'Autorità, invece, allo stato attuale il processo di portabilità appare ancora eccessivamente vischioso.

Assicurare la trasparenza delle condizioni Il mutuatario deve essere messo nella condizione di valutare gli effetti della rinegoziazione, tenendo conto non solo dell'abbattimento della rata ma anche del maggior costo



legato all'allungamento del prestito iniziale e dei rischi legati alle diverse possibili evoluzioni dei tassi di interesse. Per l'Autorità è fondamentale che vengano redatti fogli informativi sintetici, con le stime dei costi e dei vantaggi attesi in base, ad esempio, ad ipotesi alternative sull'andamento dei tassi e sull'allungamento del finanziamento. Solo in base ad informazioni chiare ed esaurienti il cliente può decidere se cercare soluzioni alternative con la surrogazione del mutuo presso altre banche concorrenti, innescando così positive spinte

competitive.  [Segnalazione Antitrust su DL rinegoziazione mutui](#)

➤ **ESENZIONE ICI PRIMA CASA : I CHIARIMENTI DEL MINISTERO**

E' stata operativa a partire dall'acconto di giugno l'abolizione dell'Ici sulla prima casa prevista dal **Decreto Legge n. 93 del 27 maggio 2008**.



Per chiarire i dubbi sull'applicazione dell'esenzione, il Ministero dell'Economia ha emanato la **Risoluzione n. 12/DF del 5 giugno 2008**, [che spiega le condizioni per usufruire dell'esenzione e illustra casi particolari.](#)

Innanzitutto l'esenzione riguarda tutte le tipologie di immobili destinati ad abitazioni principale, ad eccezione di quelli appartenenti alle seguenti categorie catastali: A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi eminenti), alle quali continua, comunque, ad essere riconosciuta la detrazione di base di cui all'art. 8, commi 2 e 3, del Dlgs 504/1992; è necessario, inoltre, che il soggetto sui cui gravava l'Ici sia una persona fisica che possiede l'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale.

Per la definizione di abitazione principale **il comma 2 dell'art. 1 del DL 93/2008** rinvia a quella contenuta nel **Dlgs 504/1992**, che disciplina l'Ici, e che definisce abitazione principale quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari dimorano abitualmente e che, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 1, comma 173, lettera b), della **legge 27 dicembre 2006, n. 296**, si identifica, salvo prova contraria, con quella di residenza anagrafica. Ne consegue che, se l'immobile è adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, l'esenzione spetta a ciascuno di essi; se – ad esempio – è di proprietà di tre soggetti, ma solamente due di essi lo hanno adibito ad abitazione principale, l'Ici continua ad essere dovuta da colui che non lo ha destinato a tale uso.

L'esenzione si estende anche alle pertinenze della prima casa, anche se la norma non le menziona: "il silenzio della legge è significativo – spiega il Ministero – in quanto legittima di per sé l'estensione dell'esenzione in esame alle eventuali pertinenze dell'abitazione principale, anche se distintamente iscritte in catasto, dal momento che, in base all'art. 818 del codice civile, "gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto". Tuttavia le pertinenze sono esenti nei limiti eventualmente stabiliti nel regolamento comunale.

L'esenzione va, inoltre, riconosciuta a tutte le unità immobiliari che il Comune, con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto, ha assimilato alle abitazioni principali (art. 1, comma 2 del DL 93/2008).

Usufruiscono dell'esenzione dall'Ici (art. 1, comma 3, del DL 93/2008) anche:

- **la ex casa coniugale (art. 6, comma 3-bis, del Dlgs 504/1992);**
- **gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli istituti autonomi per le case popolari – IACP (art. 8, comma 4, del Dlgs 504/1992).**

Nel primo caso, l'esenzione riguarda il coniuge non assegnatario della ex casa coniugale, a condizione che non possieda un'altra abitazione nello stesso Comune. L'esenzione si applica anche nel caso in cui il coniuge non assegnatario abbia la propria abitazione principale presso un immobile, ubicato nello stesso Comune dell'ex casa coniugale, di proprietà esclusiva di un familiare che glielo ha concesso in uso gratuito.

Tra gli immobili che godono dell'esenzione non rientrano quelli posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero, che continuano però ad usufruire la detrazione di base di cui all'art. 8, comma 2, del Dlgs 504/1992, a condizione che non risultino locati. Tuttavia, tali immobili possono godere dell'esenzione nel caso in cui i regolamenti comunali, vigenti alla data del 29 maggio 2008, ne abbiano espressamente previsto l'assimilazione all'abitazione principale.

I **contribuenti che hanno già versato l'Ici** per immobili poi ammessi all'esenzione hanno diritto al rimborso che deve essere disposto d'ufficio dai Comuni. Il contribuente può, comunque, a norma del comma 164 dell'art. 1 della legge 296/2006, **presentare l'istanza di rimborso entro 5 anni dal giorno del versamento**, a meno che il Comune non abbia disciplinato le modalità di compensazione per i tributi di propria competenza. Lo stesso discorso vale per i contribuenti che, attraverso la compilazione del quadro I del modello 730/2008, hanno utilizzato il credito IRPEF in compensazione dell'Ici dovuta per l'abitazione principale.

➤ **ALLOGGIO SOCIALE : Le locazioni a condizioni favorevoli**



E' stato registrato dalla **Corte dei Conti** il decreto interministeriale per la nuova definizione di "**alloggio sociale**" concordato nella passata legislatura con la conferenza unificata stato, regioni e comunità locali.

Ne ha dato notizia il Ministro per le Infrastrutture e Trasporti, che ha rilevato con soddisfazione come la registrazione consentirà di procedere ad una nuova **politica della casa** che veda sempre di più un coinvolgimento degli operatori privati a fianco delle

amministrazioni competenti nell'ambito di un corretto rapporto con l'Unione Europea.

Il decreto consente infatti di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come "Aiuto di Stato" il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica etc.) attribuito al privato che interviene nei programmi pubblici di edilizia sociale realizzando l'intervento.

Nello specifico **l'art. 1** del decreto definisce "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di **ridurre il disagio abitativo** di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

L'alloggio sociale, in quanto **servizio di interesse economico generale**, costituisce **standard urbanistico** aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Inoltre, ai sensi dell'**art.2**, comma 7, l'alloggio sociale deve essere salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978.

L'art. 2 individua anche le modalità con cui saranno definiti i canoni di locazione per detti alloggi, stabilendo altresì l'entità della compensazione spettante ai soggetti pubblici che erogano il servizio di edilizia sociale in locazione permanente.

E ciò porta ad ipotizzare che sarà necessario separare gli interventi di assistenza (che presuppongono il sostegno ai redditi delle famiglie e che non possono che essere di competenza delle istituzioni locali), da quelli a sostegno di un'ampia e differenziata offerta di alloggi sociali, con la creazione e il consolidamento di patrimoni in locazione ben gestiti, di alloggi di qualità dignitosa e durevoli nel tempo, insieme a politiche che consentano alle famiglie una volta stabilizzate di accedere alla proprietà della casa a condizioni sostenibili.

Per realizzare tali obiettivi occorre che si consolidino nuovi soggetti "i **gestori sociali**" con spiccate caratteristiche di impresa sociale capaci di:

- gestire efficacemente patrimoni in locazione a canoni non di mercato;
- indirizzare risorse aggiuntive verso l'alloggio sociale, concorrendo così a calmierare i prezzi;

-realizzare quel mix sociale necessario ad evitare nel futuro i rischi che si manifestano nei quartieri di edilizia popolare così come oggi strutturati, puntando a percorsi di **integrazione sociale** che consentano una rotazione delle famiglie all'interno stesso del patrimonio dell'alloggio sociale.

➤ **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE : Online la Guida Aggiornata**



La **Finanziaria 2008** ha apportato una serie di **modifiche** al sistema di **agevolazioni fiscali** già previste dalla precedente finanziaria in tema di **riqualificazione energetica** degli edifici esistenti.

L'**Agenzia delle Entrate** era già intervenuta in proposito, con la **Circolare n. 12/E del 19 febbraio 2008**, nella quale aveva fornito **risposte** ai quesiti posti sull'**applicazione** delle disposizioni contenute nella Finanziaria 2008.

L'Agenzia ha ora **pubblicato** sulla **home page** del proprio sito, una **Guida** alle **Nuove agevolazioni fiscali per la famiglia**.

Tra le disposizioni adottate dalla ultima Finanziaria illustrate nella Guida, vi sono anche a **pag. 14**, le **Detrazioni IRPEF per il risparmio energetico**.

Si ricorda la **proroga al 31 dicembre 2010** stabilita dalla Finanziaria e si riassumono le principali condizioni per accedere alle detrazioni:

- per tutti gli interventi la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione (in precedenza, la detrazione veniva suddivisa solo in tre rate);
- il pagamento deve essere effettuato con bonifico bancario o postale;
- è necessario acquisire la certificazione energetica dell'edificio o l'attestato di qualificazione energetica da trasmettere all'ENEA;
- per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari non è necessaria la certificazione energetica dell'edificio, ovvero, l'attestato di qualificazione energetica;
- dal 2008, la detrazione spetta anche per le spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia;
- la detrazione Irpef si applica anche alle spese per la sostituzione intera o parziale di impianti non a condensazione, sostenute entro il 31 dicembre 2009;
- i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale e i valori di trasmittanza termica sono stati aggiornati con il decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008.

Qui potete leggere il post sul **Decreto 7 aprile 2008**, attuativo delle **detrazioni IRPEF** e qui , invece, **come accedere alle detrazioni del 55%**.

➤ **ISTAT**

Periodo di riferimento: giugno 2008

Aggiornato il 15 luglio 2008 **Indice dei prezzi al consumo FOI**

Indice generale	134,8
Variazione percentuale rispetto al mese precedente	+0,4
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+3,8
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+5,4

➤ **GLI IMMOBILI SE COMMERCIALIZZATI NON HANNO DIRITTO ALL'ECO – BONUS**

La **detrazione del 55 per cento** prevista per gli **interventi di riqualificazione energetica** spetta esclusivamente a chi utilizza i beni, anche se strumentali, non a chi li commercializza. I lavori di riqualificazione energetica effettuati su un immobile merce non possono beneficiare dell'agevolazione fiscale prevista dalla Finanziaria 2007. Questo il parere dell'agenzia delle Entrate, espresso con la **risoluzione n. 303/E del 15 luglio**, che risponde a un interpello con il quale si chiede se una ditta di



costruzioni può usufruire dello sconto Irpef previsto dalla **Finanziaria 2007** (articolo 1, comma 344, della legge 296/2006), per un immobile che intende ristrutturare e poi rivendere. La norma in questione prevede la detrazione di imposta del 55% per interventi riguardanti impianti di riscaldamento, finalizzati al conseguimento di un maggior risparmio energetico, effettuati, su edifici già esistenti, entro il 31 dicembre 2007, **termine prorogato dalla Finanziaria 2008 al 31 dicembre 2010**.

L'ambito di applicazione e i requisiti necessari per usufruire dello sconto fiscale sono stati definiti dal **decreto attuativo interministeriale del 19 febbraio 2007 e dalla circolare 36/2007**, documenti dai quali i tecnici dell'Agenzia prendono le mosse per argomentare la risposta.

Nella vicenda esaminata, la società precisa che l'immobile acquistato appartiene alla categoria A4, si tratta quindi di un'abitazione di tipo popolare. Puntualizzazione non essenziale, in realtà, in quanto, sia nel decreto che nella circolare, è specificato che l'agevolazione è estendibile a tutti gli edifici o unità immobiliari esistenti "di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti", compresi i fabbricati dichiarati strumentali (contrariamente a quanto previsto dalla disciplina relativa alla detrazione del 36% per i lavori di ristrutturazione edilizia, che riguarda solamente l'edilizia di tipo residenziale).

L'Agenzia ritiene che la società istante, a causa del tipo di attività svolta, non possa rientrare tra i soggetti che possono beneficiare del particolare regime fiscale. Come si afferma nello stesso interpello, infatti, l'abitazione è stata acquistata quale bene merce, come immobile, cioè, da ristrutturare e poi da rivendere. L'operazione, in sostanza, è strettamente legata al **business** della società, il bene in questione non è strumentale, ma è l'oggetto stesso dell'attività della ditta. Il beneficio, invece, sostiene il documento di prassi, è diretto esclusivamente a coloro che utilizzano l'immobile e non a chi ne fa commercio. Viceversa, l'estensione della disciplina a casi come quello prospettato dall'istante comporterebbe ulteriori vantaggi fiscali a determinati settori economici operanti nel settore dell'edilizia e non è questo il fine del bonus introdotto per le opere di riqualificazione energetica. A sostegno della tesi, i tecnici del fisco richiamano anche la norma riguardante la **detrazione del 36% per le spese di recupero del patrimonio edilizio**, che è stata estesa agli interventi eseguiti dalle imprese di costruzione o ristrutturazione su fabbricati diretti alla vendita, attraverso una specifica disposizione, **l'articolo 9 della legge 448/2001** (in tal caso, tra l'altro, il beneficio spetta all'acquirente dell'immobile). Per analogia, il legislatore, se ne avesse avuto l'intenzione, conclude la risoluzione, avrebbe allargato il regime di detrazione ai beni merce con un provvedimento ad *hoc*.

➤ **DETRAZIONE ACCORDATA : ANCHE SE IL PAGAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E' DISPOSTO DAL GIUDICE**



Ciò che conta è la chiara relazione tra somme versate, fatture emesse e lavori eseguiti. Non ha importanza il fatto che l'importo dovuto da un

condominio alla ditta esecutrice del **restyling** della facciata di un immobile sia stato corrisposto soltanto dopo una controversia in tribunale. **Anche se i dati indicati nel bonifico sono incompleti, infatti, è possibile riscontrare l'effettiva relazione tra versamento, emissione della fattura ed esecuzione dei lavori.** Nessun pregiudizio per l'attività di controllo delle Entrate. Questo, in estrema sintesi, il chiarimento contenuto nella **risoluzione n. 300/E del 15 luglio**. La questione viene posta all'attenzione degli esperti del fisco dall'amministratore di un edificio di proprietà di più condomini, che, non soddisfatti dei lavori eseguiti dall'impresa incaricata del rifacimento della facciata, avevano sospeso i relativi pagamenti. Chiamati in giudizio dal creditore, venivano però condannati e obbligati a estinguere il debito.

La perplessità riguarda, in sostanza, la correttezza degli adempimenti posti in essere allo scopo di ottenere la **detrazione Irpef del 36%** delle spese sostenute per la descritta ristrutturazione edilizia (articolo 1, legge 449/1997 e decreto interministeriale 41/1998). In particolare, l'amministratore chiede se il beneficio vale anche per gli importi dovuti dopo la conclusione del procedimento giudiziario, per il pagamento dei quali ha provveduto tramite bonifico postale **on line** riportando la **causale "estinzione debito secondo la sentenza del tribunale di..."**, senza però indicare il codice fiscale o la partita Iva né del condominio né della ditta che ha eseguito l'intervento.

Nel ricordare la *ratio* delle disposizioni contenute nel Dm 41/1998, dettate per consentire un facile controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria sulla veridicità del sostenimento delle spese per le quali si chiede la detrazione, l'Agenzia pone l'attenzione non tanto sulla incompletezza degli elementi indicati sul bonifico postale (assimilabile in tutto a quello bancario), ma sulla possibilità di rilevare il nesso tra il versamento e "quei" lavori di ristrutturazione. Nel caso in esame, inequivocabile. Da queste considerazioni, l'ok alla detrazione, ma a condizione che la stessa sia calcolata unicamente sull'importo pagato all'impresa per i lavori eseguiti e non per le spese giudiziarie.

➤ **RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI POSSEDUTE DA PRIVATI : Emendamento al D.L. 97/2008 (Ddl 735/AS)**

Approvato dal Senato un **emendamento al testo del D.L. 3 giugno 2008 n.97**, in corso di conversione in legge (DdL 735 A/S), **volto a prorogare, fino al 31 ottobre 2008, le disposizioni che consentono la rivalutazione delle aree edificabili o agricole possedute da privati alla data del 1° gennaio 2008, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 4% dell'intero valore dei terreni, così rideterminato (art.2, comma 2, del D.L. 282/2002).**

Il Provvedimento passerà nei prossimi giorni all'esame della Camera dei Deputati, fermo restando che la conversione in legge del D.L. 97/2008 dovrà avvenire entro il **3 agosto 2008.**

Come noto, a seguito delle modifiche introdotte a tale disciplina dall'art.1, comma 91, della legge 244/2007 (**legge Finanziaria 2008 - cfr. News ANCE n.14 del 4 gennaio 2008**) e, da ultimo, dal D.P.C.M. 30 giugno 2008, **le aree edificabili ed agricole possedute da privati alla data del 1° gennaio 2008** possono essere rivalutate mediante:

- **la redazione ed il giuramento della perizia di stima del terreno, entro il 20 luglio 2008;**
- **il versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 4% dell'intero valore rivalutato dell'area, o della I rata relativa a tale imposta, entro il 20 luglio 2008.**

A tal proposito, si evidenzia che l'art.1, comma 2, del D.P.C.M. 30 giugno 2008 ha mantenuto fermi i termini per il pagamento della II e III rata annuale di pari importo, che restano fissati, pertanto, al **30 giugno 2009**

(II rata) ed al 30 giugno 2010 (III rata), con applicazione degli interessi del 3% annuo, che devono essere versati contestualmente ai predetti pagamenti.

In sostanza, con l'approvazione del citato emendamento, che intende prorogare al 31 ottobre 2008 i termini per il versamento dell'imposta sostitutiva del 4% e per la redazione ed il giuramento della perizia di stima, il Senato, accogliendo le diverse istanze pervenute da più parti, consente, tra l'altro, alle imprese del settore edile un più facile reperimento della *''materia prima''*, su cui avviare nuovi interventi edilizi.

Si evidenzia, infine, che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate, ai sensi dell'art.67, comma 1, lett. a) e b) del TUIR (D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni), con la vendita degli stessi immobili.

A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita, ai fini della determinazione delle plusvalenze.

➤ **LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER INADEMPIMENTO DI UN CONDUTTORE COMPROPRIETARIO NON OBBLIGA ANCHE L'ALTRO AL RILASCIO**

Corte di Cassazione, Sez. III Civ., Sentenza del 5 giugno 2007 n. 13087

Anche quando venga pronunciata la risoluzione del contratto di locazione (o di affitto), avente a oggetto un bene comune locato a uno dei proprietari, per inadempimento del conduttore, questi, avendo diritto al godimento dello stesso in proporzione della sua quota, non può essere condannato al rilascio del bene medesimo all'altro comproprietario, restando invece ai comunisti di disciplinare l'ordinaria amministrazione della cosa comune senza privare alcuno dei contitolari del bene delle sue facoltà di godimento e così eventualmente di ricorrere, in caso di persistente disaccordo, all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'articolo 1105, ultimo comma, del Cc, per la nomina di amministratore.

➤ **LA RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE PER IL RIFACIMENTO DI UN TERRAZZO CONDOMINIALE**

Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2007, n. 24143



In tema di appalto, le norme contenute negli artt. 1667 e 1669 c.c., sulla garanzia per difformità e vizi dell'opera e sulla responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, disciplinano fattispecie del tutto diverse tra loro: la prima ha natura contrattuale, mentre la seconda, che pure presuppone un rapporto contrattuale, si configura come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, al fine di promuovere la stabilità e la solidità degli edifici e delle altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, così tutelando l'incolumità e la sicurezza dei cittadini. Ove non ricorra la costruzione di un edificio o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, ma un'opera di mera riparazione o modificazione di preesistenti edifici o di altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, la norma dell'art. 1669 c.c. non è applicabile, potendo invece trovare applicazione, se ne ricorrono le condizioni, la disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore, per difformità e vizi dell'opera, di cui all'art. 1667 c.c. *(Nel caso di specie, la Suprema Corte ha riformato la sentenza di merito che aveva ritenuto configurabile tale ipotesi di responsabilità in riferimento all'opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio condominiale preesistente).*

➤ **L'IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA PUO' AVVENIRE SIA CON RICORSO CHE CON ATTO DI CITAZIONE**

Tribunale di Trani, Sez, Barletta, Sentenza 21/03/2008 , n. 89

La **delibera dell'assemblea** condominiale può essere impugnata indifferentemente con ricorso o con atto di citazione e, in quest'ultima ipotesi, per verificare l'impedimento della decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. va presa in considerazione soltanto la data della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, essendo ultronea a tal fine quella del successivo deposito del medesimo atto in cancelleria, mediante l'iscrizione a ruolo della relativa causa.

➤ **GEOVAL : CORSI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

L'Associazione Nazionale di GEOVAL (Geometri Valutatori Esperti) con il patrocinio del **Consiglio Nazionale Geometri** e della **Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri** è impegnata a organizzare Corsi in valutazione Immobiliare per consentire all'intera Categoria di essere al passo con gli standard internazionali di valutazione (**International Valuation Standard**) .



Come è noto l'accordo di **Basilea II** ha introdotto elementi di qualità e professionalità nelle valutazioni immobiliari, con l'adozione da parte degli Istituti bancari e finanziari di una metodologia basata su criteri obiettivi, effettivi e concreti nel tempo.

Il Consiglio Direttivo di **GEOVAL**, porterà presso tutti i Collegi provinciali che né faranno richiesta un programma di formazione, capace di fornire tutte quelle indicazioni e nozioni necessarie ad un Geometra per redigere la NUOVA PERIZIA, nel pieno rispetto degli standards internazionali. **I geometri iscritti all'albo, che non hanno la possibilità di poter seguire il Corso presso il proprio Collegio, possono scrivere alla Geoval, e saranno informato sul programma dei corsi, nei Collegi limitrofi.**

I Collegi provinciali e i geometri iscritti all'Albo interessati al Corso possono scrivere a : **Associazione Geometri Valutatori presso il Consiglio Nazionale Geometri via Barberini 68 – 00187 ROMA oppure inviare una e-mail a geoval.geometri@libero.it o geoval@geoweb.it o chiamare il numero 3351833684**

Ogni dettaglio del Corso può essere scaricato [cliccando qui](#)