

Le classifiche del Sole 24 Ore

LA CRISI DELL'IMMOBILIARE

La fotografia nelle province

In media ci sono 15,8 unità disponibili ogni mille unità iscritte in Catasto

Il peso del passato

Rispetto al 2012 lo stock è cresciuto del 10% mentre il tasso di assorbimento è sceso

Casa, alla Spezia e Trieste l'invenduto pesa di più

In Italia un'offerta di 540mila abitazioni - Il 26% è nuovo

PAGINA A CURA DI
MILVINA FANTAU
Sono più di 540 mila le case in vendita in Italia, per il 26% di nuova costruzione. In un mercato immobiliare fermo, affaticato da compravendite ancora al ribasso (-1% su base annua nel secondo trimestre 2014), l'offerta residenziale pesa sui bilanci delle famiglie e delle imprese edili che faticano a trovare acquirenti. In media ci sono 15,8 case invendute ogni mille unità abitative presenti sul territorio nazionale (dati Scenari Immobiliari). A questo stock guardano le re-

centi misure del Governo, approvate con il decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014, in conversione alle Camere) dal bonus del 20% sull'Irpef per chi acquista un'abitazione da dare in affitto a canone concordato, alla definizione del *rent to buy* come alternativa per avvicinare possibili compratori.

È la Spezia la provincia italiana in cui si concentra il maggior numero di case in vendita rispetto al totale delle unità residenziali registrate al Catasto: in tut-

to, tra nuovo e usato, si contano 20 abitazioni invendute ogni mille. A pari merito con la provincia ligure c'è Trieste, seguita da Bolzano, Cuneo e Cremona. L'incidenza di invenduto nel segmento residenziale, invece, è tra le più basse all'Aquila (4,8 case ogni mille), Nuoro, Frosinone e Potenza. «In alcuni casi», afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «l'abbondante offerta è sinonimo di un mercato dinamico: spesso dove si costruisce di più il mercato è vivace. Altre volte, invece, la poca offerta può essere il risultato di una domanda più accentuata negli anni precedenti». Sull'Aquila, inoltre, pesano gli effetti del terremoto del 2009 che di fatto ha ridotto le unità abitative disponibili.

LE MISURE DEL GOVERNO
Il bonus del 20% per chi compra per affittare sosterrà l'acquisto di 4.220 unità all'anno: criteri stringenti ne limitano l'accesso

Ala fotografia dell'offerta, poi, vanno aggiunti i dati del nuovo ancora in costruzione: «Oltre alle abitazioni finite, già sul mercato, in molte città - sottolinea Breglia - c'è una fetta importante di cantieri ancora in corso difficilmente rilevabile». Terzi, oppure avviati ma non finiti, sono migliaia quelli che prevedono nuove abitazioni. Confrontando la classifica dell'offerta con quella pubblicata dal Sole 24 Ore lunedì scorso, 29 settembre, sul numero di permessi di costruire, non sempre un alto numero di autorizzazioni rilasciate si traduce in elevata incidenza di case nuove invendute: «Molti di quei cantieri dichiarati il presidente di

Scenari Immobiliari - non sono ancora partiti, per mancanza di soldi oppure per il fallimento delle imprese più piccole». La quota di invenduto, in questi ultimi anni di crisi, è rimasta abbastanza stabile. In base al confronto con il 2012, quando le unità di nuova costruzione invendute erano 120 mila (sempre secondo i dati di Scenari Immobiliari), c'è stato un incremento solo del 10 per cento: 142 mila nuovi alloggi in vendita oggi sono l'eredità del passato. A variare, sul mercato, è il tasso di assorbimento dell'offerta: negli anni del boom

pari al 70-80% annuo, oggi sceso sotto il 50 per cento. È proprio per stimolare le compravendite che lo sblocca Italia ha introdotto il bonus fiscale del 20% sull'Irpef per chi compra una casa per massimo 300 mila euro: la misura è estesa anche alla realizzazione (non solo, dunque, all'acquisto) di ulteriori unità da destinare alla locazione; l'unità deve essere in classe energetica A o B, in zona non a uso agricolo, e non di lusso (quindi non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9); la casa va poi affittata per almeno otto anni, non a parenti di primo grado, e a canone concordato. L'impatto, dunque, sarà principalmente sulle nuove costruzioni (le uniche di fatto a raggiungere certi standard energetici). La relazione tecnica stima riflessi su appena 4.220 immobili all'anno. Per questo motivo la Banca d'Italia, in audizione alla Camera sul decreto, ha sottolineato che i criteri per accedere all'agevolazione porterebbero restringere notevolmente l'impatto sull'invenduto (stimato anche da Palazzo Koch in circa 300 mila unità). «Si tratta di una misura immediata, ma deve comunque andare di pari passo con le concessioni di mutui se le erogazioni non aumentano e la tassazione sulle seconde resta elevata, non sarà sufficiente per ridurre l'ossigeno al settore», conclude Breglia.

Con il contratto di *rent to buy* (o patto di futura vendita) un immobile viene concesso in godimento a un soggetto al quale è pure attribuito il diritto di acquistarne la proprietà imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati. Il rapporto tra il concedente e il conduttore è regolato dalle norme sull'usufrutto; al *rent to buy* non si applica la disciplina vincolistica di cui alle leggi 392/1978 e 431/1998.

LE PAROLE CHIAVE

Rent to buy

La classifica dell'offerta immobiliare

Numero di case in vendita nuove e usate per provincia e in Incidenza ogni 1.000 unità abitative

	Nuovo		Abitazioni in vendita ogni 1.000 case	Usato		Abitazioni in vendita ogni 1.000 case		
	Nuovo	Usato		Nuovo	Usato			
1 La Spezia	580	3.280	26,5	53	Pordenone	510	1.880	14,6
2 Trieste	240	3.500	26,3	54	Salerno	2.350	6.100	14,3
3 Bolzano	2.240	4.000	24,3	55	Avellino	1.120	2.420	14,2
4 Cuneo	2.350	7.410	23,7	56	Benevento	550	1.750	14,2
5 Cremona	780	3.630	23,7	57	Treviso	1.450	4.400	13,9
6 Teramo	1.120	3.250	23,5	58	Chieti	1.440	1.040	13,0
7 Varese	2.950	8.150	23,1	59	Firenze	1.140	5.800	13,7
8 Padova	3.020	6.950	22,5	60	Oristano	420	780	13,5
9 Rovigo	700	2.200	22,0	61	Modena	1.110	4.000	13,5
10 Cagliari	2.500	6.300	21,9	62	Caserta	2.400	3.790	13,5
11 Mantova	870	3.570	21,9	63	Sondrio	670	1.600	13,5
12 Milano e Monza	13.350	32.570	21,7	64	Forlì	560	2.170	13,2
13 Pisa	1.200	3.330	20,8	65	Cosenza	1.640	5.080	13,2
14 Prato	370	1.880	20,5	66	Massa	270	1.400	12,7
15 Torino	6.950	19.750	20,1	67	Belluno	460	1.800	12,7
16 Savona	650	4.520	20,0	68	Lecce	2.580	3.650	12,3
17 Livorno	500	3.700	19,7	69	Pescara	610	1.470	12,2
18 Bologna	1.900	9.000	19,5	70	Macerata	930	1.250	12,0
19 Bergamo	2.250	9.550	19,1	71	Napoli	2.410	13.300	11,7
20 Rieti	990	1.450	19,0	72	Trapani	880	2.450	11,6
21 Venezia	2.800	6.400	18,9	73	Caltanissetta	480	1.690	11,5
22 Brindisi	850	3.670	18,9	74	Pesaro	540	1.900	11,5
23 Piacenza	840	2.560	18,8	75	Ragusa	890	1.460	11,4
24 Lecce	1.270	2.570	18,7	76	Pistoia	570	1.200	11,3
25 Udine	1.900	4.200	18,7	77	Crotone	450	820	11,3
26 Ravenna	660	3.630	18,7	78	Ascoli Piceno	820	1.540	11,2
27 Verona	2.650	6.250	18,7	79	Campobasso	320	1.460	11,0
28 Biella	220	2.050	18,6	80	Imperia	320	1.850	10,9
29 Roma	12.350	27.200	18,3	81	Catanzaro	730	2.000	10,7
30 Asti	460	2.000	18,2	82	Gorizia	290	600	10,7
31 Terni	580	1.820	18,2	83	Reggio Emilia	510	2.370	10,7
32 Alessandria	850	4.220	17,6	84	Palermo	1.690	5.800	10,4
33 Brescia	3.600	8.700	17,6	85	Verbania	370	1.000	10,2
34 Perugia	1.630	4.580	17,2	86	Agrigento	770	2.590	10,2
35 Rimini	1.010	2.050	17,4	87	Lucca	490	1.850	10,0
36 Ancona	910	3.530	17,2	88	Vibo Valentia	450	750	10,0
37 Viterbo	830	2.550	17,2	89	Aosta	340	940	9,9
38 Taranto	1.180	4.440	17,0	90	Isernia	240	410	9,9
39 Lodi	590	1.400	17,0	91	Siracusa	610	1.700	9,7
40 Como	1.070	4.720	16,7	92	Trento	1.450	2.080	9,6
41 Sassari	1.220	4.160	16,5	93	Grosseto	330	1.250	9,3
42 Arezzo	770	2.260	16,2	94	Vercelli	160	940	9,2
43 Latina	1.740	3.200	16,1	95	Matera	310	730	8,5
44 Foggia	1.560	4.600	15,7	96	Siena	370	900	8,1
45 Vicenza	2.120	4.850	15,5	97	Reggio Calabria	530	2.200	7,7
46 Novara	1.070	2.220	15,5	98	Messina	530	2.700	7,3
47 Parma	1.220	2.820	15,4	99	Enna	280	530	6,4
48 Pavia	2.050	2.880	15,4	100	Potenza	520	900	6,0
49 Bari	3.950	8.100	15,0	101	Frosinone	1.200	340	5,7
50 Catania	2.750	6.150	14,7	102	Nuoro	290	630	5,2
51 Genova	750	7.350	14,7	103	L'Aquila	490	760	4,8
52 Ferrara	530	2.750	14,7	TOTALE	142.340	400.680	15,8	

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Scenari Immobiliari (cartelli e Internet)

MINI.IT

STERRARE È UMANO.



LA NUOVA MINI COUNTRYMAN È PRONTA A TUTTO.

Goditi tutto il divertimento dell'off-road: con la Nuova MINI Countryman puoi arrivare ovunque. Grazie al suo sistema di trazione integrale ALL4, è perfetta su ogni terreno e in qualsiasi condizione. E con MINI Free2Drive la Nuova MINI Countryman è tua a 220 € al mese con 2 anni di assicurazione furto e incendio e pacchetto di manutenzione inclusi. E dopo 2 anni puoi restituirla. TAN fisso 5,99%. TAEG 7,95%*.

VIENI A SCOPRIRLA L'11 E IL 12 OTTOBRE IN TUTTE LE CONCESSIONARIE MINI.

NUOVA MINI COUNTRYMAN. GO ALL THE WAY.



Consumo di carburante ciclo misto (litri/100 km): da 4,4 a 7,9. Emissioni CO₂ (g/km): da 115 a 184. MINI e BMW sono marchi registrati. Incontro al vertice della tecnologia.

*Un esempio per MINI ONE COUNTRYMAN con Formula di Leasing MINI Free2Drive, 2 anni di Assicurazione Furto e Incendio e pacchetto di manutenzione. 291.000 € (IVA inclusa) con 2.000 € di anticipo. Prezzo chiavi in mano 213.950 €, IVA e messa in strada incluse. IPT esclusa. Anticipo (incluso primo canone) o eventuale permuta 6.791,76 €. 35 canoni mensili da 220 €. Valore di riscatto garantito 16.000 €. TAN fisso 5,99%. TAEG 7,95%. Importo totale del credito 15.178,24 €. Spese istruttoria pratica 366 €. Spese di incasso 5 € a canone. Invio comunicazioni periodiche per via telematica. Imposta di bollo 18 € come per legge addebitata sul secondo canone. Importo totale dovuto dal Cliente 18.000,00 €. Salvo approvazione di BMW Bank GmbH - Succursale Italiana. Fogli informativi disponibili presso le Concessionarie MINI aderenti. Offerta valida fino al 31/12/2014. Immagine visualizzata a puro scopo illustrativo. Messaggio Pubblicitario con finalità promozionale.



Incentivi. Le iniziative dei diversi Paesi per sostenere le compravendite

Sconti fiscali pro-mercato

Obiettivo vendere casa. Dall'Italia alla Francia, passando per la Germania, la necessità di dare ossigeno al mercato immobiliare è condivisa: negli ultimi cinque anni i governi di molti Paesi europei hanno messo a punto incentivi mirati per stimolare le compravendite.

Fa scuola, lo hanno ricordato i costruttori in occasione del via libera al decreto Sblocca Italia, l'esempio francese: la legge Scellier, approvata nel 2009 con l'obiettivo di sostenere l'acquisto di immobili nuovi (con meno di cinque anni) e il mercato degli affitti, ha introdotto a un bonus fiscale del 2% sul valore di compravendita sugli immobili destinati alla locazione. In questo caso l'incentivo (che nel 2012 è stato portato al 18% fino al 2016) viene spalmato su nove anni. A questa misura si sono ispirati i tecnici del Governo italiano per mettere a punto il bonus del 20% previsto

nel Dl 133/2014 ora all'esame del Parlamento: anche in questo caso vale il limite dei 300 mila euro, anche se i criteri sono più stringenti (si veda l'articolo sopra).

Maglie più larghe negli altri Paesi. In Gran Bretagna, ad esempio, a partire dal 2008 è concessa l'esenzione Iva a chi investe in immobili destinati alla locazione. E nel 2012, oltre agli incentivi per l'acquisto della prima casa, l'iniziativa «New buy» ha introdotto un anticipo del 9% sul prezzo d'acquisto di una seconda casa da destinare all'affitto, sotto forma di prestito quinquennale ad interesse agevolato (anticipato in parte dal Governo e in parte dal costruttore).

GLI STIMOLI

L'agevolazione in Francia è simile a quella introdotta con lo Sblocca-Italia. Residenza agli stranieri in Grecia, Irlanda e Spagna

in Spagna, dove Scenari Immobiliari stima la presenza di 700 mila case nuove ancora invendute, nel 2008 è stata abolita l'imposta sul patrimonio netto delle persone fisiche e una linea di credito agevolata di 3 miliardi a favore degli operatori immobiliari che si impegnano ad affittare, per almeno sette anni, parte delle case invendute.

In Olanda nel 2012 è stata introdotta l'imposta di bollo sulla prima casa dal 6 al 2 per cento. La Germania ha abolito l'imposta sui trasferimenti e impone che gli incrementi ai canoni di locazione non possano superare il 10%, con un tetto massimo del 1% in tre anni. In Grecia, Irlanda, Spagna, Lettonia, Cipro e Portogallo si concede la residenza (di durata variabile, ma sempre rinnovabile) agli extracomunitari che acquistino (o in alcuni casi affittino) immobili oltre un certo importo.

IN EDICOLA



IL VADEMECUM PER VENDITE E ACQUISTI

Una Guida per gestire acquisto o vendita della casa, dall'intervento del mediatore alla gestione della trattativa, alla sottoscrizione del preliminare fino al rogito. Una lettura facile e comprensibile, anche per i meno esperti. In edicola a 9,90 € oltre al prezzo del quotidiano

© SPINAZZOLONE RIZZOLANI