

News tecnica n. 20/7

31 maggio 2019

Nel 2018 bene il mercato immobiliare non residenziale

Crescono le compravendite dei **negozi** (+4,6%) e dei **capannoni** (+0,6%) mentre sono in flessione quelle degli **uffici** (-3,7%), per un valore di scambio stimato per i tre settori pari a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%).

È il quadro che emerge dai trend analizzati nel **Rapporto Immobiliare** dedicato agli immobili non residenziali presentato ieri a Roma. Il volume è stato realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'**Agenzia delle Entrate** con la collaborazione di Assilea, l'Associazione Italiana Leasing.

Mercato immobiliare non residenziale, i negozi I dati relativi al 2018 sulle compravendite dei negozi confermano il trend espansivo degli ultimi anni, anche se con tassi rallentati. Nel 2018 sono state registrate 29.463 transazioni, +4,6% rispetto al 2017. La quotazione media a livello nazionale è stata di 1.540 euro/mq, in calo dell'1,7%, con valori che oscillano dai quasi mille euro/m2 della Basilicata e della Calabria agli oltre 2mila euro/mq del Lazio. Tra le grandi città, quelle con i maggiori incrementi delle compravendite sono Bologna (+31,2%), Catania (+14,0%) e Palermo (+11,0%); segno meno, invece, a Torino (-1,7%), a Roma (-3,6%) e a Genova (-11,9%).

Mercato immobiliare non residenziale, il settore produttivo Sostanzialmente stabile nel 2018 il mercato immobiliare produttivo, che segna un leggero incremento degli scambi pari allo 0,6%, raggiungendo quota 12.120 transazioni. A livello geografico, l'unica area che chiude l'anno col segno meno è quella delle Isole, con un -38%: un dato importante ma limitato per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 484 euro/mq, in calo dell'1,9%. Da *Agenzia delle Entrate*

Mercato immobiliare non residenziale, gli uffici Dopo due anni di espansione, le compravendite degli uffici subiscono una battuta di arresto, con 9.988 transazioni (-3,7%). Per acquistare un ufficio si spendono, in media, 1.366 euro/mq, quotazione in calo dell'1,1% rispetto al 2017. La Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2mila euro/mq (2.025 euro/mq), seguita dal Lazio (1.963 euro/mq); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore ai 1.000 euro/mq (Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Basilicata, Calabria e Sicilia). Tra le grandi città, crescono le compravendite a Venezia (+25,9%), a Verona (20,9%), a Catania (13,2%) e a Milano (12,7%).



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Nel 2018 bene il mercato immobiliare non residenziale
- ◆ Pubblicato il decreto per gli elenchi di professionisti nei Beni Culturali
- ◆ CdS per la demolizione basta un sopralluogo
- ◆ Il 78% delle famiglie ora può acquistare la casa
- ◆ Asset trophy di Invimit
- ◆ Cemento: sottoscritto il nuovo contratto

Publicato il decreto per gli elenchi di professionisti nei Beni Culturali

Tutto pronto per la regolamentazione dei professionisti che operano nell'ambito dei **beni culturali**. È stato, infatti, pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale 29 maggio 2019, n. 124** il **Decreto Ministero per i Beni e le Attività Culturali 20 maggio 2019** recante *"Procedura per la formazione degli elenchi nazionali di archeologi, archivisti, bibliotecari, demoetnoantropologi, antropologi fisici, esperti di diagnostica e di scienza e tecnologia applicate ai beni culturali e storici dell'arte, in possesso dei requisiti individuati ai sensi della legge 22 luglio 2014, n. 110"*.

Il nuovo decreto del MIBAC disciplina le modalità e i requisiti per l'iscrizione dei professionisti negli elenchi nazionali di:

- archeologi;
- archivisti;
- bibliotecari;
- demoetnoantropologi;
- antropologi fisici;
- esperti di diagnostica e di scienza e tecnologia applicate ai beni culturali;
- storici dell'arte,
- e le modalità per la tenuta degli stessi elenchi nazionali in collaborazione con le associazioni professionali culturali;

In allegato al decreto i requisiti di conoscenza, abilità e competenze delle suddette professioni oltre che il modello di attestazione rilasciato dalle Associazioni professionali riconosciute ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 4. Per l'iscrizione agli elenchi, è necessario essere cittadini italiani o stranieri di età non inferiore a diciotto anni, in possesso dei titoli di studio e dell'esperienza professionale previsti per il profilo e la fascia d'interesse, come indicato negli allegati da 1 a 7. da Lavoripubblici.it Possono presentare domanda anche professionisti in possesso di altri titoli di studio equipollenti o equiparati ex lege.



CdS per la demolizione basta un sopralluogo

Il Comune può emettere l'ordine di demolizione di un immobile abusivo dopo aver negato la richiesta di accertamento di conformità. È arrivato a questa conclusione il Consiglio di Stato con la sentenza 2921/2019.

Demolizione senza nuovo sopralluogo, il caso

Nel caso preso in esame, il Comune aveva accertato la presenza di alcune opere abusive e, successivamente, aveva ordinato la loro demolizione. Nel frattempo, però, il responsabile aveva **rimosso** uno degli abusi e presentato una richiesta di sanatoria.

Il responsabile sosteneva quindi che l'ordine di demolizione **non fosse valido** perché indicava opere ormai non più esistenti, ma soprattutto perché era stato emesso dopo l'istanza di sanatoria e la richiesta di accertamento di conformità, che il Comune aveva negato.

Demolizione senza accertamento di conformità, ok del CdS
Il Tar prima e il Consiglio di Stato poi hanno respinto le richieste del responsabile degli abusi. I giudici hanno spiegato che il provvedimento di ripristino dello stato dei luoghi può essere riferito all'accertamento di abusività e all'istruttoria **compiuta precedentemente** alla presentazione dell'istanza di sanatoria. Non è necessario accertare nuovamente l'esistenza delle opere abusive. Del resto, hanno sottolineato i giudici, la richiesta di sanatoria lascia presumere che le opere abusive siano ancora presenti sul suolo e che il privato voglia regolarizzarle.

Il privato, che nel frattempo aveva smantellato una delle due opere costruite senza permesso, avrebbe dovuto **segnalarlo** per far modificare all'Amministrazione i contenuti dell'ordine di demolizione.

L'effettuazione di un nuovo accertamento, ha spiegato il CdS, avrebbe comportato "un inutile **aggravamento** del procedimento sanzionatorio, in violazione del principio di speditezza ed economicità dell'azione amministrativa".

L'ordine di demolizione è stato quindi considerato valido ed è rimasto efficace. Da *Edilportale*.



Il 78% delle famiglie ora può acquistare la casa

Mutui con tassi d'interesse ai minimi, prezzi in discesa da anni, aumento (seppur lieve) del reddito disponibile. Sono i tre principali fattori che permettono alle famiglie di accedere più facilmente all'acquisto della casa e che di conseguenza continuano a sostenere il mercato residenziale. Almeno per quel che riguarda le compravendite, che sono in ripresa dal 2014 e che nel 2018 – come confermato dal Rapporto annuale dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – hanno fatto segnare un +6,5%, raggiungendo quota 578.647 scambi.

Secondo l'*affordability index* elaborato dall'Abi, la quota di famiglie che possono acquistare un immobile nel 2018 è salita al 78%. Dato che non stupisce se paragonato alla larga diffusione della casa di proprietà, ma che diventa significativo se paragonato alla quota del 2012, quando solo il 47% dei nuclei poteva permettersi l'acquisto, a causa di prezzi più alti e stretta del credito. Si tratta di un dato generale che non cancella le difficoltà d'acquisto delle famiglie più giovani, solitamente con reddito inferiore alla media e spesso composte da lavoratori precari. Non mancano poi le differenze territoriali: a fronte di un indice di accessibilità medio del 14,6%, in Molise si arriva al 20%, mentre all'ultimo posto, sotto il 10%, c'è la Liguria (dove i prezzi sono più alti soprattutto a causa delle seconde case). Valori simili per il Lazio, al penultimo posto. Anche la Lombardia si colloca sotto la media, seppur di poco: il maggior reddito disponibile non compensa i prezzi più alti. Fondamentale il contributo dei mutui, che hanno riguardato circa la metà degli acquisti, in crescita di quasi il 9% sul 2017. Stessa variazione per l'erogato, che raggiunge quota 35,7 miliardi, pari a una media di 126mila euro ad abitazione. Se il mercato è in salute dal punto di vista delle compravendite, lo stesso non si può dire sul fronte dei prezzi che, dopo i forti cali registrati dal 2011 al 2016, vivono una fase di stagnazione (con tendenza ancora negativa) anche negli ultimi anni. Tuttavia questo trend si può almeno in parte giustificare con il fatto che il recupero degli acquisti (avvenuto anche grazie alle quotazioni ai minimi) non ha ancora recuperato il crollo accusato con variazioni negative ben maggiori di quelle che nello stesso periodo hanno registrato i prezzi (come risulta evidente dal confronto dei due indici sintetizzati nel grafico a lato). A questo scenario va poi aggiunto il perdurare della crisi – con una crescita ai minimi e inflazione vicina allo zero – e il sostanzioso aumento della tassazione dal 2011 (leggi Imu), anno dal quale il calo dei prezzi è stato più evidente, con una conseguente erosione del patrimonio delle famiglie già proprietarie. La regione che ha visto l'incremento più elevato di compravendite è l'Emilia Romagna (+11,3% a fronte di un peso del 9% sul totale degli scambi); seguono Marche (+10,2%) e Veneto (+10%). Oltre un quinto degli acquisti avviene in Lombardia (+6,5% annuo). Unica regione con il segno meno è la Basilicata (-5,9%). La città che cresce di più è Bologna (+10,5%), in coda c'è Roma (+3%), ma se si guarda ai dati relativi, cioè rapportati agli stock disponibili, la piazza più dinamica è Milano, seguita da Torino e Firenze. Da *Edilizia e territorio*.



Assett trophy di Invimit

Si delineano i contorni della maxi operazione immobiliare che il governo intende realizzare in tempi brevi. Un'operazione che deve portare nelle casse dello Stato 950 milioni di euro quest'anno, mentre nel triennio 2019-21 l'obiettivo è di ricavare dai beni pubblici 1,25 miliardi. **Invimit, la Sgr del ministero dell'Economia e delle Finanze**, sarà parte dell'operazione. Con una strategia di cambiamento strutturale che metterà le basi per la procedura da adottare in generale in futuro. Verso metà giugno partirà il primo step: le vendite di case. Si tratta di un centinaio di immobili per un totale di qualche migliaia di unità residenziali. Online si troveranno tutti i dati per fare le offerte, in trasparenza. Tra gli edifici oggetto della vendita ci sono palazzi a Roma, sulla Circonvallazione Appia e in zona villa Pamphilj, a Palermo in via del Fante, a Firenze (via della Scala) e a Bologna (via Amendola) per citarne alcuni. Il valore di questo segmento è contenuto rispetto al totale, nel complesso circa 85 milioni di euro le vendite nel triennio. Invimit ha in portafoglio 1,5 miliardi di euro di immobili, di cui solo 500 milioni in uso governativo, e pertanto esclusi dall'operazione.

Il valore del patrimonio immobiliare pubblico si aggira su 285 miliardi di euro per 340 milioni di mq, sulla base di quanto risulta dall'ultimo Rapporto sui beni immobili detenuti dalle Amministrazioni Pubbliche. «L'operazione è strutturale e segna un cambio di passo nella gestione e valorizzazione degli immobili pubblici. Il piano includerà anche un processo di dismissioni, perché si valorizza anche quando si dismette» spiega in esclusiva al Sole24 Ore Giovanna Della Posta, ad di Invimit, un passato con incarichi manageriali nelle assicurazioni e nella finanza, un master in Economia e Finanza e con una formazione in General Management alla università di Harvard. Il suo ruolo in Invimit è quello di portare un'anima finanziaria per definire un processo di maggiore trasparenza per le valorizzazioni e le dismissioni, che sia anche in linea con le aspettative del mercato. Quattro i pilastri sui quali si fonda la strategia, partendo dalla gestione degli asset in portafoglio, collocamento sul mercato delle quote del fondo "prime", vendita di portafogli di immobili e vendite al mercato retail, tutti con un fil rouge in comune. «L'operazione ci impone un ripensamento nel breve, medio e lungo termine - continua -. Nel breve traguardando gli obiettivi della legge di bilancio, ma nel medio e nel lungo periodo con la consapevolezza di come possiamo cambiare i nostri territori grazie alla rigenerazione urbana e alla finanza di impatto». E per arrivare all'obiettivo della legge di bilancio si pensa alla costituzione di un fondo immobiliare con asset di pregio. «La creazione di un veicolo con oltre 50 beni (al massimo cento) di particolare pregio è una delle modalità per centrare l'obiettivo della legge di bilancio - continua -. Collocheremo sul mercato le quote del fondo, che punta a 500 milioni di portafoglio. Si tratta di un prodotto appealing per i rendimenti, dato che il portafoglio sarà costituito da immobili posti in zone molto centrali delle principali città italiane, e via via che aderiranno gli enti territoriali si completerà con beni di sicuro interesse per il mercato immobiliare».

Tra gli immobili di assoluto pregio che faranno parte del fondo ci sono tra gli altri due edifici a Roma, in via Nazionale e Largo Arenula, a Venezia in Calle Emo, a Padova in Piazza delle Erbe e a Genova in corso Italia. Ma uno dei pilastri sarà anche la vendita diretta di immobili su tutto il territorio che possono essere interessanti per investitori nazionali e non. Saranno questi ultimi a occuparsi della valorizzazione. «Stiamo valutando anche progetti di valorizzazione di beni pubblici, in cui investire su proposta di Sgr private» spiega ancora. Da *Edilizia e territorio*.



Cemento: sottoscritto il nuovo contratto

Con il nuovo contratto dei lavoratori del cemento, della calce e dei suoi derivati, siglato da Federmaco e Filca Cisl, Fillea Cgil e Feneal Uil, la contrattazione mette a segno una nuova serie di deroghe al Decreto dignità. Per i contratti a tempo determinato saranno possibili rinnovi per 24 mesi senza causali e fino a 36 mesi in casi particolari, come per esempio, produzioni straordinarie non programmabili. La contropartita è la stabilizzazione del 50% dei lavoratori assunti. Potrà invece arrivare complessivamente fino al 20% la quota di contratti flessibili comprendendo quelli a tempo determinato e in somministrazione a tempo determinato e indeterminato. Il nuovo contratto porta in dote ai lavoratori delle aziende del settore (da Buzzi Unicem a Italcementi Heidelberg cement group, passando per Cementi Rossi e Cemitaly) un aumento di 90 euro in tre tranches, un aumento sulla previdenza complementare e più flessibilità. La prima tranche di aumento (40 euro) arriverà in ottobre di quest'anno e, nel complesso, secondo il calcolo dei sindacati, l'aumento ottenuto è al di sopra dell'inflazione programmata che sarebbe stata del 4,1% per il triennio, quindi intorno a 76 euro. Sul trattamento economico minimo (il cosiddetto Tem) sono invece stati concordati 90 euro, mentre se consideriamo il trattamento economico complessivo (il Tec) parliamo di oltre 100 euro. L'accordo ha infatti previsto un aumento dello 0,30% della quota aziendale sulla previdenza integrativa versata al Fondo Concreto: la quota aziendale passa così da 1,90% a 2,20%, mentre resta invariata quella del dipendente. Sebbene la quota di iscritti sia elevata e superi il 70%, per incoraggiare l'iscrizione sono stati previsti 5 euro per chi ancora non è iscritto. A questi bisogna aggiungere una maggiorazione dell'elemento di garanzia retributiva che passa da 150 a 170 euro e che riguarda soltanto le aziende che non fanno contrattazione di secondo livello. Per chi esce dal ciclo dei turni per motivazioni non dovute al dipendente sono state previste maggiorazioni. Nell'ambito del work life balance l'accordo prevede un'apertura alla concessione del part-time, una maggiore attenzione sul tema conciliazione vita-lavoro, con l'introduzione di forme di mobilità sostenibile e smart working e un rafforzamento della tutela di legge della maternità e della paternità, incrementando le aliquote retributive del congedo facoltativo dal 30% fino al 70%. Maggiori tutele sono state previste anche per le donne che hanno subito violenza e sono state inserite in percorsi di sostegno. Infine c'è l'estensione del congedo matrimoniale alle unioni civili. Da *Edilizia e territorio*