

In rialzo valori e compravendite per il settore residenziale secondo il VI Borsino di Confedilizia

# L'immobiliare consolida la ripresa

## Ma pesano due incognite: cedolare secca e patrimoniale

La Confedilizia ha presentato i risultati di «Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare», raccolti in un'apposita pubblicazione (consultabile dai soci presso tutte le associazioni territoriali aderenti). Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti a uso abitativo di 105 province (47 città del Nord, 25 del Centro e 33 del Sud). La sesta edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2010. I valori minimi sono riferiti a immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti a immobili nuovi o ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano, per le zone centrali, Venezia (con una media di 9.400 euro al metro quadrato), Roma (8.900 euro mq) e Milano (7.600 euro mq); per le zone semicentrali, Venezia (6.380 euro mq), Milano (5.140 euro mq) e Roma (5.000 euro mq); per le zone periferiche, Roma e Venezia (4.000 euro mq), Siena (3.520 euro mq) e Milano (3.350 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori medi più elevati, in zone centrali, si registrano al Nord (3.372 euro al metro quadrato); seguono il Centro (3.191 euro mq) e il Sud con le isole (2.332 euro mq).

Per i valori minimi, in zone periferiche, è il Centro a registrare il prezzo medio più alto (1.046 euro mq), seguito

dal Nord (988 euro mq) e dal Sud e isole (758 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia, che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali, sono quest'anno fortemente condizionate da alcuni fattori esterni, tra i quali due in particolare.

Da un lato assume un'importanza fondamentale l'introduzione già da quest'anno della cedolare secca sugli affitti: una misura da tempo richiesta dalla Confedilizia e che, anche se approvata in una forma non priva di complicazioni formali, è in grado di rappresentare uno straordinario volano per il mercato immobiliare, in virtù della fiducia che restituirà agli investitori in edilizia, nei quali ha già creato grandi aspetta-

### Oltre al piano casa ora serve quello per le ristrutturazioni

Il presidente confederale ha dichiarato: «Durante la riunione a palazzo Chigi, in cui abbiamo firmato l'accordo per le piccole e medie imprese, Berlusconi ha detto che il governo intende «stimolare le regioni, vedremo come, sul Piano casa». Ma il nodo da sciogliere è nella Costituzione del 2001, che lega le mani al governo, attribuendo di fatto ogni potere alle regioni. E fra queste Berlusconi ha rilevato che solo due si sono mosse, Veneto e Sardegna. C'è qualcosa che non va, evidentemente. Secondo i nostri calcoli, 7-800 mila immobili non sono occupati perché abbisognano di ristrutturazioni. Serve dunque un «Piano ristrutturazioni» che liberi questi immobili dalle pastoie burocratiche: varato con legge dello stato come normativa di principi fondamentali, sarebbe immediatamente operativo e dribblerebbe il gioco dei frenatori».

Da un altro lato, però, il settore immobiliare rischia di essere fortemente influenzato negativamente dalle ricor-

renti voci sull'introduzione di un'imposta patrimoniale, formalmente smentita dal governo (che peraltro non ha

invece smentito di puntare su una riforma fiscale di tipo patrimoniale) ma il cui solo affacciarsi nel dibattito politico ha già contribuito a introdurre elementi di forte preoccupazione negli investitori.

In assenza di fattori esterni in senso positivo o in senso negativo la Confedilizia ritiene che nel 2011 si consoliderà la ripresa registrata, dopo anni di prezzi in calo, nell'ultima parte del 2010. Ripresa prevista dal Borsino Confedilizia l'anno scorso e che si è concretizzata in aumenti dell'1-1,5% nelle grandi città, in un periodo che ha visto crescere anche il numero delle compravendite (tanto che il saldo finale dovrebbe vedere un aumento di circa il 3% rispetto agli scambi registrati nel 2009, quando al 31 dicembre si contavano 609 mila transazioni).

### Coram, la camera modifichi la riforma del condominio

Il Coram-Coordinamento registri amministratori considera insufficiente la riforma del condominio approvata in prima lettura, dal senato. Si tratta, rileva il Coram in una nota, di un testo che, non avendo recepito la proposta di attribuzione al condominio della capacità giuridica, avrà l'effetto di far ricadere sugli amministratori condominiali tutta una serie di nuovi oneri e di incombenze cartacee, per assolvere i quali gli amministratori avranno maggiori difficoltà nell'attendere alle quotidiane necessità del condominio.

Il Coram si augura che la camera dei deputati voglia, considerati anche i rilievi mossi nell'aula del senato da diverse parti politiche, riconsiderare il testo approvato, al fine di approdare a una riforma coraggiosa e tale da garantire agli amministratori un più agevole svolgimento dei propri compiti.

### Visure catastali gratis online, rinnovata la convenzione

Si è rinnovata la convenzione tra Confedilizia e Agenzia del territorio per la fornitura ai proprietari di casa del Servizio di visure catastali e ipotecarie online. Ne dà notizia la stessa organizzazione storica dei proprietari di casa, spiegando che grazie a questo servizio è possibile, per chi ne faccia richiesta, accedere, tramite le associazioni territoriali della Confedilizia, agli archivi informativi dell'Agenzia del territorio per acquisire copia delle visure catastali e ipotecarie di fabbricati e terreni ubicati su tutto il territorio nazionale (a esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano, e delle altre zone nelle quali vige il sistema tavolare) con lo stesso contenuto informativo che si otterrebbe effettuando la medesima richiesta presso lo sportello dell'Ufficio del territorio (ex Ute) di competenza territoriale.

Per usufruire del servizio è sufficiente recarsi presso qualunque associazione territoriale della Confedilizia e compilare i moduli all'uopo predisposti. Il servizio è prestato in forma gratuita.

### Attestato energetico, massima confusione

Se si fosse fatto apposta, non si sarebbe riusciti a fare meglio. La confusione, nel campo delle certificazioni energetiche, è a un livello intollerabile, non degno di un paese civile: complice una classe politica che di tutt'altro, nella sua generalità, si cura, e che non si dà carico dei problemi della gente neanche quando essa stessa li ha creati (essenzialmente, nel nostro caso, attraverso la riforma costituzionale del 2001). Così, gli interessati non sanno cosa fare e i consulenti cosa consigliare (se non di fare tutto, e di più, per stare sul sicuro). Il risparmio energetico non interessa a nessun politico, o quasi: interessa, ai più, creare lavoro buroindotto, formare i certificatori e dargli più lavoro possibile (e solo a questo fine, la confusione è funzionale).

In materia, è comunque intervenuto un cristallino provvedimento del tribunale di Varese che, tanto per cominciare, due punti fermi li pone.

Innanzitutto, si stabilisce in esso l'illegittimità costituzionale della previsione (a opera delle regioni) dell'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica ai decreti di trasferimento degli immobili interessati a procedimenti esecutivi: la Costituzione riserva infatti alla legislazione esclusiva dello stato la materia della giurisdizione e delle norme processuali. Al pari (aggiungiamo noi,

non essendo questo specifico problema stato trattato dal tribunale) sono illegittime le norme di legge regionali che prevedano la nullità dei contratti (di compravendita, o di locazione) ai quali l'attestato in parola non sia stato allegato o per i quali l'attestato stesso non sia stato consegnato: ciò, perché la Costituzione riserva allo stato il potere di dettare la normativa in materia di ordinamento civile.

Ma la decisione varesina (pubblicata, nel suo testo integrale, sull'Archivio delle locazioni e del condominio) stabilisce anche un altro importante principio. Ferma la potestà legislativa, in questa materia, delle regioni (non essendo la materia in sé espressamente stata riservata, a opera della richiamata riforma costituzionale, alla legislazione statale), è un fatto che le regioni stesse devono però esercitare la potestà loro attribuita, a mezzo di una legge vera e propria, che deve essere osservata fino a che, a seguito di eccezione di costituzionalità, non venga cassata dalla Consulta.

Altro è invece se le regioni (come ha fatto quella lombarda) pretendano di poter dettare disposizioni a mezzo di delibere di giunta: queste, ha detto il tribunale di Varese, se illegittime, possono essere direttamente disapplicate dai singoli giudici, in quanto semplici atti amministrativi.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morsità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia [tf066792532](mailto:tf066792532) (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma  
tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma

tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma

tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/6797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma

tf 06/3265952 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma

tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)