BG Personal ADVISORY

In collaborazione con Il Sole 24 ORE | Radiocor

24 Re

BANCA GENERALI

SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI

Numero ventuno - Giugno 2021

INTERVISTA PAGINA 4 — ALESSANDRO DE BIASIO, GABETTI LAB — Agevolazioni immobiliari? Possibile volano per la filiera

INTERVISTA PAGINA 5 — MARCO BERNARDI, BANCA GENERALI — Dalla riqualificazione una spinta per la ripresa economica

NORMATIVA PAGINA 6 — AGEVOLAZIONI — Superbonus 110%, tempi e costi frenano i nuovi cantieri

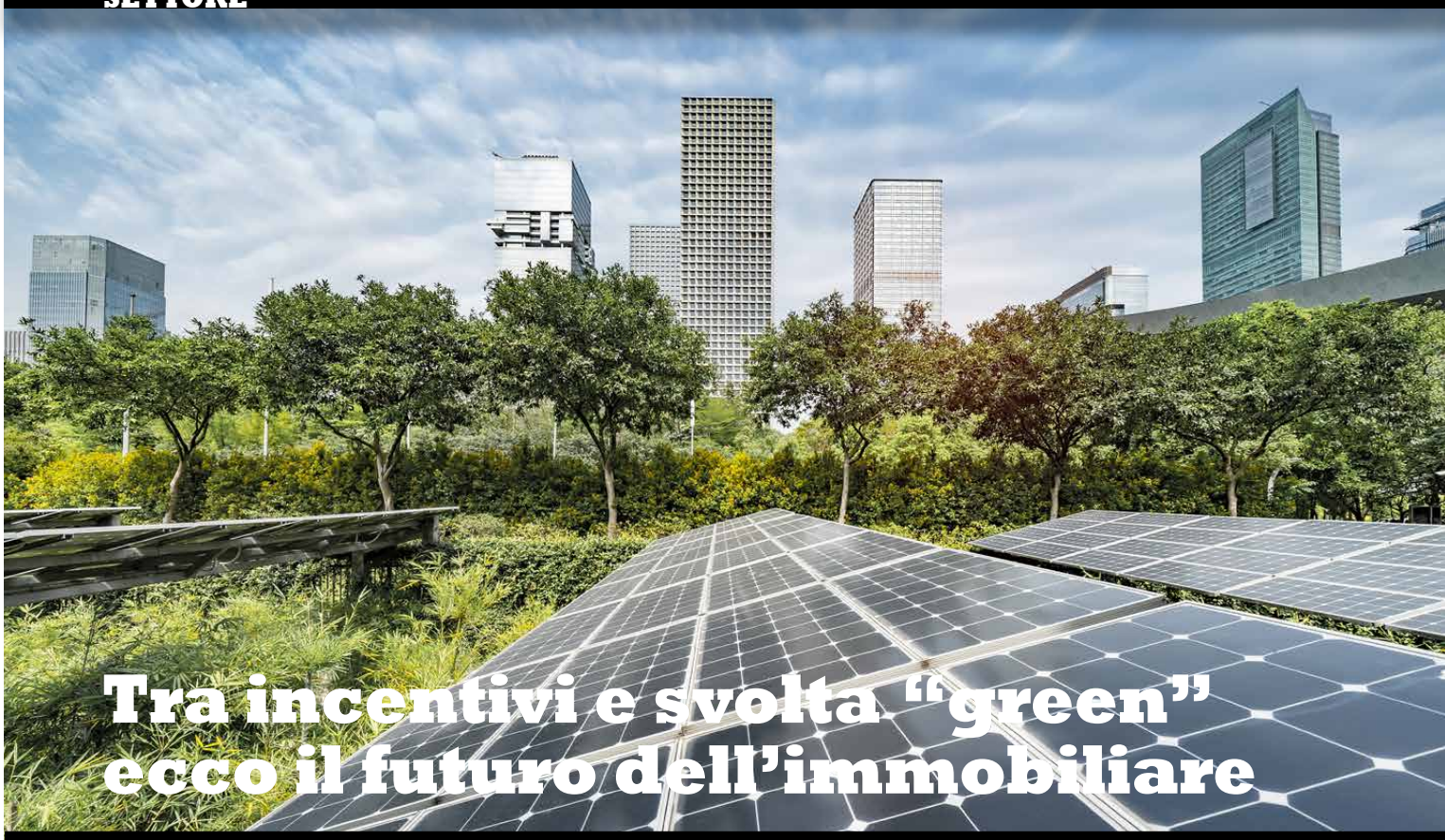
TAX & LEGAL PAGINA 7 — FISCALITÀ — Per i giovani risparmi su tasse e spese per comprare casa

LIFESTYLE PAGINA 8 — RIGENERAZIONE URBANA — Il nuovo asse portante delle città sostenibili

slavin/AdobeStock

SETTORE - A PAGINA 2-3

Tra incentivi e svolta "green" ecco il futuro dell'immobiliare



Tra incentivi e svolta "green" ecco il futuro dell'immobiliare

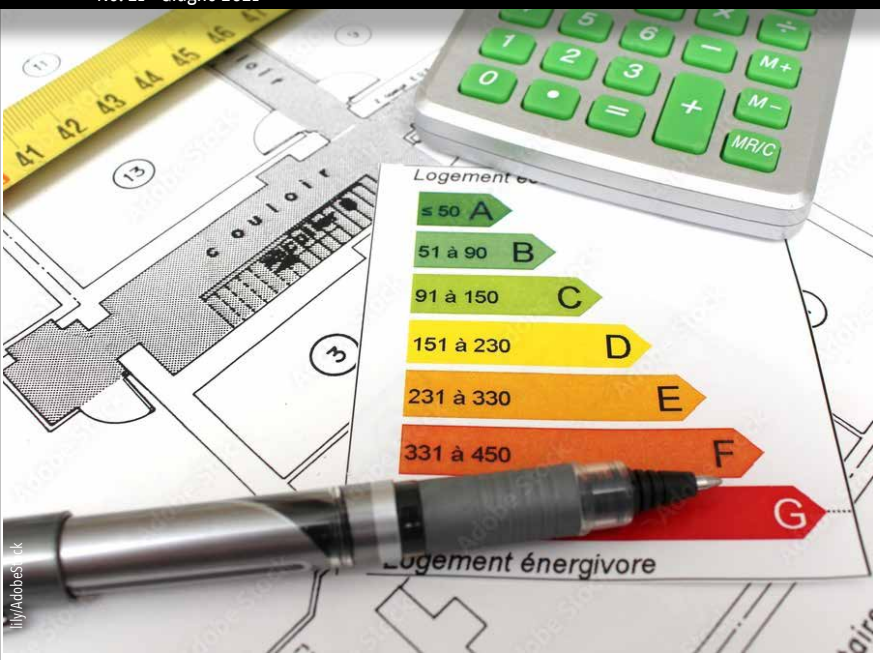
Il mercato del mattone riparte, anche con agevolazioni come il Superbonus 110% e guardando all'estate, che riporta in auge il tema degli affitti brevi. Con un occhio al rally delle materie prime

Il settore immobiliare, messo a dura prova dalla pandemia, prova a ripartire, di pari passo con un sistema economico che dovrebbe migliorare nel 2021 e accelerare nel corso dei prossimi 3-5 anni. I primi dati sembrano incoraggianti: stando all'Istat, il comparto dell'edilizia ha continuato a crescere in marzo (+3,6% la produzione delle costruzioni), superando i livelli di febbraio 2020, prima cioè che l'emergenza sanitaria imponesse uno stop forzato all'intero settore. La ripresa potrà essere puntellata anche dall'introduzione di nuove agevolazioni e dalla semplificazione di quelle esistenti, per esempio il Superbobus 110%. Certo, bisognerà tenere d'occhio alcune variabili imprevedibili, che potrebbero provocare una nuova battuta d'arresto (è per esempio il caso del rally delle materie prime, che può determinare un aumento dei costi e una riduzione dei margini di guadagno). Infine, in vista della ripartenza del turismo, un tema che torna attuale è quello degli affitti brevi.

Dopo un 2020 di stop, via alla ripresa

Dopo la battuta d'arresto del 2020, quando, stando ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si è visto un calo generalizzato delle compravendite (circa 558.000 abitazioni scambiate, -8% sul 2019), il mercato del mattone sta recuperando terreno. Nel 2021 ci si aspetta una crescita del residenziale sia per il nuovo sia per l'usato. In particolare, è atteso un miglioramento per le nuove costruzioni (compravendite +6,6%, tornando ai livelli pre-crisi) e un aumento dei prezzi dell'1,2%. Meno positivo il dato relativo ai tempi di vendita che potrebbero allungarsi dai 5,3 mesi del 2020 a 6,1 mesi, con l'eccezione di Milano. Secondo gli analisti, il capoluogo lombardo si conferma il mercato più liquido, ma per i prossimi mesi, anche grazie alla logistica e al living, ci si aspetta sempre più interesse per Roma e per le città emergenti. Inoltre, lo stock immobiliare datato costituisce un'importante opportunità di rinascita e di riconversione per molti asset, con attenzione crescente alla sostenibilità e alla salute.

Poi c'è il tema degli investimenti nella filiera immobiliare, soprattutto quelli internazionali, che, secondo gli esperti, non sono mai venuti meno, così come è rimasto inalterato l'interesse per il nostro Paese. Tuttavia il tema è assicurare a questi investitori la certezza del diritto e tempi di esecuzione abbastanza definiti. Secondo le stime gli investimenti aumenteranno nei prossimi due trimestre e le asset class più attrattive saranno il residenziale e la logistica. Inoltre, uno studio di Duff & Phelps riporta che, nel primo trimestre 2021, gli investimenti real estate in Italia sono stati pari a circa 1,2 miliardi di euro e le stime per la fine dell'anno indicano il raggiungimento della soglia minima dei 7 miliardi per lo scenario più conservativo, fino a un massimo di 10 miliardi per quello più positivo.



SUPERBONUS, PIÙ SEMPLIFICAZIONE IN ATTESA DELLA PROROGA

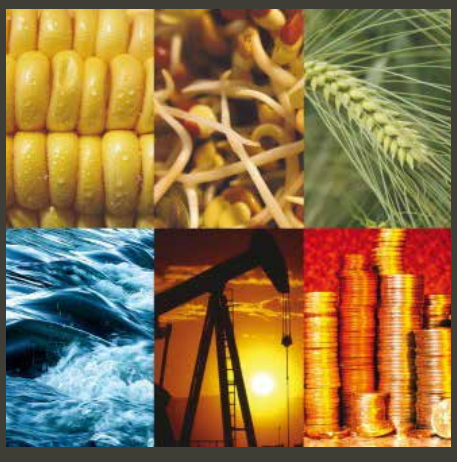
Nel Decreto Sostegni-bis non è arrivata la proroga fino al 2023 della maxi detrazione prevista per i lavori di efficientamento energetico delle case. Le scadenze del Superbonus 110% sono rimaste quelle attuali: fine 2022 per le persone fisiche e i condomìni, a condizione che il 60% dei lavori sia stato effettuato entro il 30 giugno 2021 e 30 giugno 2023 per gli edifici di edilizia pubblica appartenenti all'Istituto Autonomo delle case Popolari, a patto che almeno il 60% dei lavori sia stato effettuato entro la fine del 2022. Novità però sono legate al Decreto Semplificazioni, il primo provvedimento in attuazione del Pnrr presentato dal Governo alla Commissione europea, che prevede misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Non sarà modificata la norma che prevede che per beneficiare del bonus sia necessario che gli interventi trainati e trainanti assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche.

Affitti brevi, ecco le clausole salva-disdetta

Affitti brevi a prova di sorprese con clausole e polizze salva-disdette. È questa la "lezione" della pandemia, con intermediari e property manager che cercano di mettersi al riparo dal rischio che le prenotazioni siano ritrattate invocando la causa di forza maggiore. Oggi, visto che gli effetti del Covid-19 sono noti, per tutelarsi dagli imprevisti servono clausole di salvaguardia ad hoc, che, però, non sempre sono gradite ai proprietari e per questo sono più difficili da inserire nelle contrattazioni dirette. Secondo la Fiaip, i casi che più preoccupano sono che il contraente si ammali prima del soggiorno o che arrivino improvvise restrizioni agli spostamenti. Le agenzie sollecitano i locatori ad accogliere la clausola Covid, che consente il rimborso delle cifre versate. Per il potenziale inquilino, un'assicurazione è utile quando la clausola di salvaguardia è assente. La novità è il ruolo delle polizze: sempre più integrate negli accordi intermediati da portali specializzati e reti di property manager.

RALLY MATERIE PRIME? UN PESO ANCHE PER L'EDILIZIA

La fiammata dei prezzi delle materie prime potrebbe avere un impatto negativo anche sul settore delle costruzioni e sugli interventi per la riqualificazione del patrimonio immobiliare, generati dalle misure agevolative. Il timore di molti operatori del settore è che l'aumento dei costi possa ridurre la portata espansiva delle agevolazioni per il settore, già messo in grave difficoltà dall'emergenza sanitaria. In un anno gli aumenti di prezzi più importanti hanno riguardato i metalli (+20,8%), i materiali termoisolanti (+16%, con punte che oscillano tra +25% e il +50%), i materiali per gli impianti (+14,6%) e il legno (+14,3%), ma anche le materie plastiche derivate dal petrolio, calcestruzzo e bitumi. Ad esempio, il tondo per cemento armato ha fatto segnare un incremento del 117% tra novembre 2020 e aprile 2021.
Secondo l'Ance, tutti questi rincari rischiano di frenare gli interventi già in corso e di mettere a rischio quelli previsti dal Recovery Plan, qualora non si intervenga tempestivamente, tanto più che è possibile una drastica riduzione dei margini di guadagno delle imprese, che tra le altre cose sono impossibilitate ad adeguare i contratti già sottoscritti, visto l'obbligo di legge che impone di giustificare i costi attraverso prezzari ufficiali. Per questo il settore dell'edilizia ha chiesto al Governo di affrontare il problema delle variazioni dei prezzi dei materiali che si sono verificate quest'anno e di introdurre un meccanismo di compensazione urgente e straordinario per i lavori eseguiti nel 2021. L'allarme non riguarda solo l'Italia, ma anche l'Europa, motivo per cui la Fiec, federazione europea dei costruttori, ha scritto alla Commissione europea per mettere in guardia dai rischi dei rincari e chiedere misure che ne limitino l'impatto.



INTERVISTA - ALESSANDRO DE BIASIO, GABETTI LAB

Agevolazioni immobiliari? Possibile volano per la filiera

Gabetti Lab ha saputo sfruttare un'opportunità. L'obiettivo è aggiungere servizi alla persona e a valore aggiunto, in un'ottica di sostenibilità

> *Abbiamo disegnato una soluzione "chiavi in mano" che consente al cliente di avere un unico interlocutore con una filiera organizzata, cosa che si traduce in vantaggi operativi*

Il Superbonus 110%, ben recepito dal mercato immobiliare, può essere un volano per la filiera immobiliare, ma nel lungo periodo bisognerà tornare a ragionare su livelli agevolativi "normali". L'opportunità è comunque grande e alcuni operatori, come Gabetti Lab, sono pronti a coglierla, anche per definire la strategia dei prossimi anni. Ne abbiamo parlato con Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab.

Come è stato recepito il Superbonus 110%?
Noi siamo stati favoriti dal fatto di avere capito da subito che questa si presentava come una grande opportunità, ma complessa da decifrare e da gestire. Bisogni complessi, chiedono soluzioni complesse e soluzioni complesse chiedono un sistema di competenze e questa è un po' la ricetta di Gabetti Lab. Abbiamo messo a sistema oltre 1.200 operatori e rappresentiamo oggi la prima filiera italiana nell'ambito della riqualificazione con cessione del credito. Gabetti Lab ha avuto l'intuizione di disegnare un progetto e quindi una procedura operativa, che tenesse insieme istanze diverse, che se lette in modo disarticolato risultano legittime ma frammentarie e mettono il cliente finale in difficoltà dal punto di vista tecnico e normativo. Abbiamo disegnato una soluzione "chiavi in mano" che consente al cliente di avere un unico interlocutore con una filiera organizzata, cosa che si traduce in vantaggi operativi e una riduzione drastica dei rischi.

Guardando ai numeri?
Abbiamo superato i 550 milioni di euro di commesse acquisite per circa 350 progetti, da quando è stata introdotta la cessione nell'estate 2018. Il dato impressionante è che 300 milioni li abbiamo acquisiti da gennaio 2021, è cambiata la curva di crescita del progetto e viaggiamo a circa 80 milioni al mese. Puntiamo a 800 milioni di euro entro fine anno. La parte del leone la fa il condominio, poi approcciamo il mercato residenziale e quello che noi chiamiamo dei progetti speciali. Attualmente operiamo in 17 regioni su 20, non siamo sbilanciati solo al nord come si potrebbe immaginare, infatti realizziamo quasi metà del nostro business nel centro sud, partito in ritardo ma in forte recupero.

Alcune criticità ci sono, lei come la vede?
Vorremmo poter operare con un orizzonte temporale serio, cioè stabile per almeno 3-4 anni, perché questo consentirebbe alla filiera una migliore organizzazione e pianificazione. Tuttavia, non dobbiamo guardare solo alle cose che mancano: abbiamo un quadro agevolativo straordinario, è vero che atterra al 2022 o 2023 se sarà prorogato, ma due anni e mezzo è un tempo comunque importante per mettere in moto il volano. Inoltre, attualmente l'agevolazione è al 110%, che è un valore anomalo e figlio della pandemia, ma se dovessimo attestarci su un 70-75% lo considererei corretto e fisiologico. Il 110% serve ad accelerare il processo, poi la filiera deve essere in grado di organizzarsi per mantenere un ritmo comunque importante negli anni a venire. Gabetti Lab sta crescendo quest'anno del 1.800% rispetto all'anno scorso: è chiaro che non possiamo pensare di crescere sempre in questa misura, stiamo sfruttando probabilmente meglio di altri questa chance, ma sappiamo che è straordinaria e quindi dobbiamo ragionare in ottica di regime ordinario e non straordinario, una normalità operativa comunque ben agevolata.

Che progetti avete in cantiere?
Il nostro obiettivo è posizionarci in modo credibile come interlocutori nell'ambito della sostenibilità, in senso più ampio. Gabetti Lab oggi gestisce due reti, Gabetti Tec e Gabetti Condominio, quindi l'obiettivo è proporci con due livelli di intervento, uno relativo alla riqualificazione e gestione degli edifici, e l'altro relativo a un portafoglio di servizi alla persona e a valore aggiunto nell'ambito della sostenibilità. Nelle prossime settimane distribuiremo 10.000 welfare card per promuovere un progetto di welfare condominiale, coerente con i valori della sostenibilità. L'idea strategica riqualificare oggi e portare servizi a valore domani. Questi temi da soli non sono autoportanti, ma se vengono messi al traino di un meccanismo virtuoso come il superbonus possiamo innestare esperienze positive e propagarle. La riqualificazione può diventare un volano di risorse economiche da rimettere in circolo. La sfida è aggiungere servizi a valore aggiunto. Inizieremo nelle prossime settimane e nei prossimi 3-5 anni diventerà la priorità di Gabetti Lab.

Alessandro De Biasio

Ha dedicato 30 dei suoi 55 anni alle Reti di Imprese. In questo lungo percorso ha creato e sviluppato iniziative istituzionali e imprenditoriali che hanno messo in Rete oltre 5.000 imprese in diversi settori, con un focus particolare al mondo del green e della sostenibilità negli ultimi vent'anni. È proprio in questo ambito che nel 2019 nasce Gabetti Lab, società controllata dal Gruppo Gabetti.

INTERVISTA - MARCO BERNARDI, BANCA GENERALI

Dalla riqualificazione una spinta per la ripresa economica

L'ammodernamento del patrimonio immobiliare italiano è una priorità per il Paese. Da Banca Generali proposte per usare al meglio il Superbonus 110%

In un contesto in cui riqualificare il patrimonio immobiliare italiano è un punto chiave anche per la ripresa del Paese post pandemia, misure come il Superbonus 110% possono essere un valido aiuto. Ne abbiamo parlato con Marco Bernardi, vice direttore generale di Banca Generali.

Come è stato accolto il Superbonus 110%?
La riqualificazione del patrimonio immobiliare è una priorità assoluta in Italia che può trovare in questo un volano per la tanto attesa ripresa economica dopo una delle crisi più dure della nostra storia. Anche grazie ai recenti provvedimenti normativi, credo che si possa dire che oggi in Italia ci siano tutti gli strumenti per farlo in piena sicurezza e con straordinari vantaggi per tutti. Noi di Banca Generali abbiamo declinato il Superbonus in due versioni: una più tradizionale e una cosiddetta *all inclusive*. Questo secondo servizio, sviluppato in partnership con Gabetti Lab, è stato lanciato a ottobre generando fin da subito un grandissimo entusiasmo sia tra i clienti sia tra i nostri professionisti. Basti pensare che ad oggi, in soli 8 mesi, abbiamo ricevuto circa 1.200 segnalazioni.

Banca Generali cosa sta proponendo?
La nostra è un'offerta chiavi in mano, destinata ai clienti che necessitano di un servizio completo: dal progetto fino alla cessione del credito. Con il partner Gabetti Lab mettiamo a disposizione un unico interlocutore che gestisce, per conto del cliente, l'intera catena del valore. Dalla verifica tecnica e fiscale, alla progettazione, alla realizzazione dei lavori, mediante un contratto di appalto integrato all'acquisto del credito d'imposta i nostri clienti sono accompagnati dall'ufficio di Real Estate Advisory e da Gabetti Lab. Abbiamo poi un'altra soluzione, chiamata "Credito Dedicato" e sviluppata in partnership con Deloitte. Questa proposta offre la copertura dei fabbisogni finanziari derivanti dai lavori di ristrutturazione, così come previsto dalle agevolazioni governative, con la Banca disponibile ad acquistare il credito d'imposta maturato e a mettere a disposizione dei propri clienti uno scoperto di conto corrente temporaneo per sostenere i pagamenti degli interventi di ristrutturazione a stato avanzamento lavori.

> *I tecnici e le imprese del nostro network di partner stanno lavorando a ritmi impressionanti. Fare un progetto di riqualificazione non è vendere un servizio a scaffale*

Ci sono aree del Paese dove la richiesta è maggiore?
La maggior parte delle segnalazioni arriva dalle principali regioni del Nord Italia, ma in generale tutti i nostri *private banker* e *wealth advisor* hanno accolto con grande entusiasmo e partecipazione questa iniziativa. Gli interventi più gettonati riguardano la messa in opera di sistemi di isolamento termico a cappotto, l'installazione di pannelli fotovoltaici, la sostituzione di caldaia e infissi e tutti quegli interventi che rientrano nell'ambito del Superbonus 110%.

Quali le difficoltà maggiori e come le state affrontando?
Il progetto Superbonus 110% presenta delle criticità straordinarie e ha aggiornamenti continui in termini normativi, fiscali e tecnici. Ci si trova spesso nella spiacevole situazione di dover dare delle risposte che ancora non esistono. Cerchiamo quotidianamente di mettere a conoscenza il cliente del contesto generale che stiamo vivendo. Occorre tener presente che i tecnici e le imprese del nostro network di partner stanno lavorando a ritmi impressionanti per dare la corretta precedenza alle lavorazioni: fare un progetto di riqualificazione non è vendere un servizio a scaffale e necessita di tempi collegati al mondo dei cantieri e dell'edilizia. Inoltre, la pandemia ha frenato in alcuni comuni la gestione delle richieste di accesso agli atti, senza contare la difficoltà nell'eseguire sopralluoghi per via delle restrizioni.

Marco Bernardi

È entrato nel gruppo nel 2003 come responsabile incentivazioni all'interno della Direzione pianificazione e controllo. Nel 2012 diventa responsabile della divisione Financial Planner di Banca Generali e nel 2017 anche la responsabilità sulla Area Supporto Reti. Dal 2018 è stato nominato vice direttore generale Reti Commerciali, Canali Alternativi e di Supporto.

Cosa vi aspettate per il 2021?
Le richieste nell'ambito del Superbonus 110% continuano ad aumentare. Con la proroga del Superbonus 110%, la preoccupazione dei nostri clienti relativa ai tempi di questa agevolazione si è allentata. Conseguentemente prevediamo di ricevere ancora molte segnalazioni distribuite nel corso dei prossimi mesi e dell'anno che verrà.

NORMATIVA

Superbonus 110%, tempi e costi frenano i nuovi cantieri

Le pratiche sono aumentate, ma restano alcuni ostacoli pratici e gli investimenti attivati sono ancora dai 29 miliardi di euro del 2019. All'appello mancano i grandi condomini

slavun/AdobeStock

Il numero di nuovi cantieri avviati grazie al Superbonus 110% sembra accelerare e in aprile le pratiche sono quasi raddoppiate (da 7.000 a 13.000), ma restano comunque delle criticità e alcuni ostacoli pratici, per esempio sui preventivi alla progettazione, sulla cantieristica e sui rapporti con le banche, che fanno sì che per molti ottenere gli sgravi sia un obiettivo difficile da raggiungere. Inoltre, anche gli investimenti attivati, circa 1,6 miliardi di euro, sono ancora lontani dai 29 miliardi che secondo il Cresme erano stati spesi nel 2019, ultimo anno pre-pandemia con le detrazioni ordinarie. In particolare, restano indietro i grandi edifici, che nel caso del superbonus significa condomìni residenziali, coinvolti finora soltanto dal 9,8% degli interventi agevolati.

Anche se l'attenzione si concentra sulle semplificazioni attese, non c'è solo la burocrazia a frenare il decollo definitivo del superbonus, ma anche fattori esterni come l'aumento dei prezzi dei materiali per l'edilizia, dall'acciaio al polietilene, che ha spinto molte ditte fornitrici a non rispettare le consegne, o ancora i prezzi elevati di materiali e ponteggi, i preventivi richiesti con scadenze molto brevi, la cedibilità incerta per i crediti da lavori complessi e i dubbi sui lavori, anche di efficienza energetica, esclusi dal perimetro.

Non c'è solo la burocrazia a frenare il decollo del Superbonus, ma anche fattori esterni come l'aumento dei prezzi dei materiali per l'edilizia

C'è poi il tema della scadenza dell'agevolazione stessa, anche se c'è la promessa del Governo a prorogarla fino al 2023, cosa che dovrà essere formalizzata in autunno con la prossima legge di Bilancio. Proprio l'incertezza sui tempi spinge anche alcune banche a non impegnarsi ad acquistare crediti relativi a lavori da completare o eseguire nel 2022, frenando così progetti già messi a punto dai tecnici. Il superbonus, infatti, è finanziato con fondi nazionali fino al 31 dicembre di quest'anno, ma è coperto con le risorse europee del recovery fund dal 2022 in poi (il Pnrr deve ottenere l'ok definitivo da Bruxelles).

GLI ASPETTI CRITICI

Prezzi

- **Aumenti destabilizzanti**
  I prezzi dei materiali e per le strumentazioni edili stanno subendo forti aumenti: il costo del noleggio dei ponteggi, ad esempio, è raddoppiato in tre mesi. La cosa si riflette sul superbonus, che ha precisi massimali, e che quindi può perdere convenienza.

Preventivi

- **Validità a scadenza**
  a causa delle oscillazioni del costo dei materiali, molte imprese ormai fanno preventivi con validità dieci giorni. Lo ha sottolineato il presidente dell'Enea, Federico Testa.

Progetti

- **Calendario limitato**
  L'orizzonte attuale limitato al 2022 non consente di programmare gli interventi più articolati. La proroga al 2023, non inserita nel Recovery plan, è stata per ora solo promessa dal Governo nella prossima legge di Bilancio da varare in autunno.

Ditte e professionisti

- **Agende già piene**
  Visto i tempi stretti, molte imprese edili hanno l'agenda piena e non riescono a prendere altri impegni. Anche i professionisti sono caricati di compiti preparatori cui però non sempre si dà seguito: dalle verifiche sullo stato legittimo dell'immobile agli studi di fattibilità.

Lavori

- **Slalom tra le opere**
  Alcune opere sono escluse dal superbonus anche se collegate all'efficienza energetica. L'Enea ha ribadito che con il 110% non si può modificare forma e dimensione delle finestre, né coibentare il vano scala non riscaldato. Fuori gioco anche la ventilazione meccanica, spesso abbinata al cappotto termico.

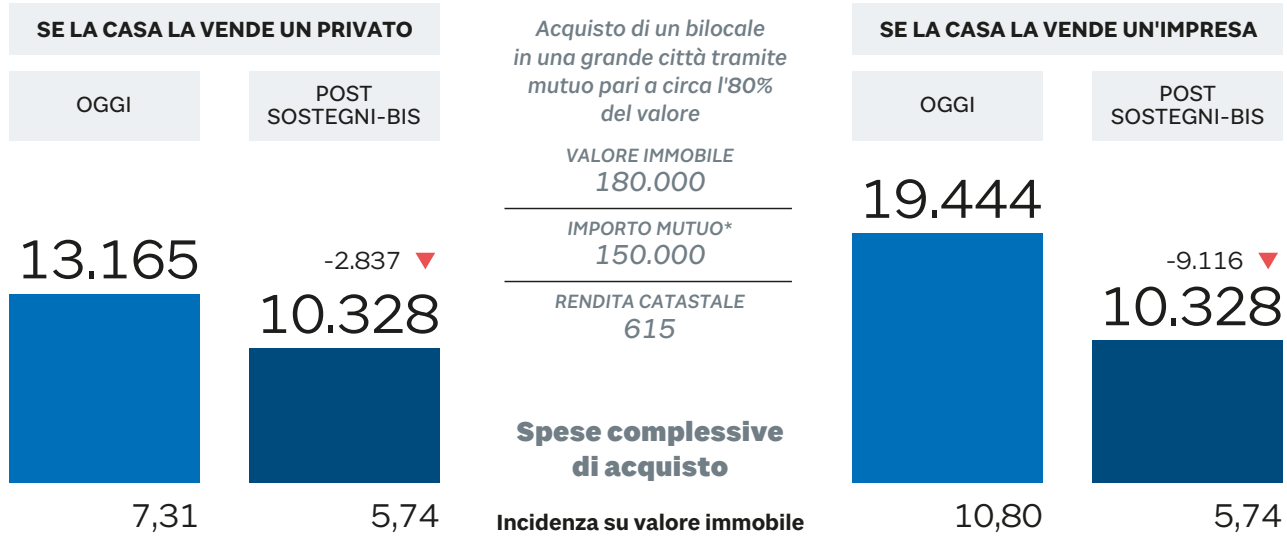
Cessione

- **Banche caute sul 2022**
  Alcune banche, per prudenza, non acquistano crediti relativi a lavori che finiranno nel 2022 perché per quell'anno il 110% è coperto con le risorse europee del Recovery fund e il Pnrr attende ancora l'ok definitivo da Bruxelles.

TAX & LEGAL

Per i giovani risparmi su tasse e spese per comprare casa

Le spese legate all'acquisto dell'abitazione (prima casa) da parte di un giovane under 36



Fonte: Il Sole 24 Ore

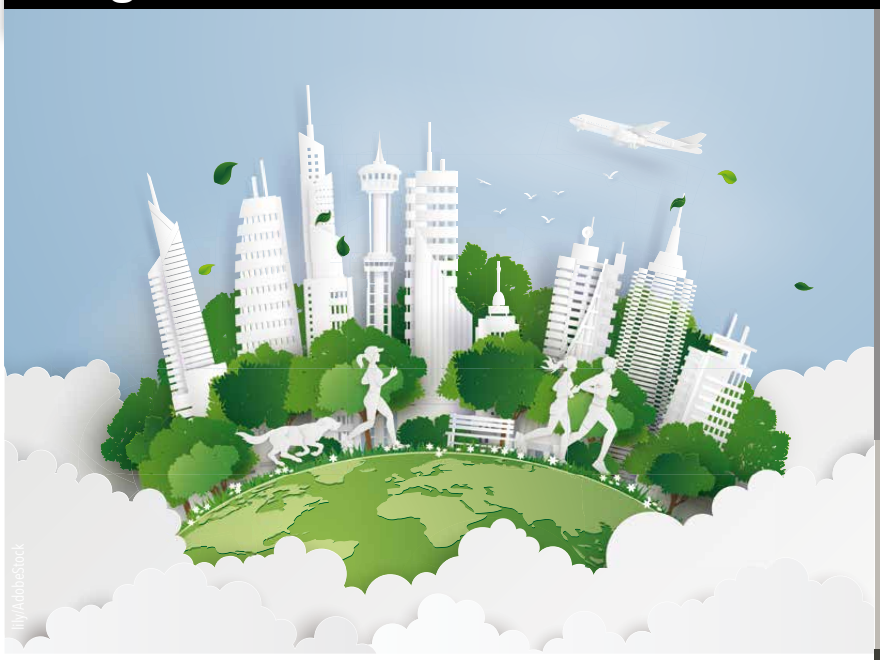
Nel decreto Sostegni-bis sono incluse esenzioni, crediti di imposta, riduzione dei costi notarili e garanzie più elevate sui mutui. Il mix di provvedimenti potrebbe spingere all'acquisto oltre un milione di under 36

Tra le varie misure che il Governo ha introdotto nel decreto Sostegni-bis, approvato dal Consiglio dei Ministri il 20 maggio scorso, ce ne sono alcune volte a favorire l'acquisto della prima casa da parte degli under 36. Considerando che sono oltre 3 milioni i giovani tra i 25 e i 35 anni che vivono ancora in famiglia con i genitori (circa la metà del totale contro il 30,5% della media europea), il mix di provvedimenti potrebbe spingere all'acquisto oltre un milione di giovani. Il decreto prevede, tra le varie cose, l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale, un credito d'imposta per gli acquisti assoggettati a Iva e la cancellazione dell'imposta sostitutiva per i mutui. Il pacchetto prevede agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione non più entro il 31 dicembre 2022, ma entro il 30 giugno dell'anno prossimo.

Per esempio, per una giovane coppia in caso di acquisto di un bilocale da 180.000 euro in città tramite mutuo all'80%, l'insieme di misure si potrebbe tradurre in un risparmio di circa 2.800 euro se a vendere la casa è un privato: sarebbero cancellate l'imposta di registro, che per la prima casa è pari al 2% sul valore catastale dell'immobile (115,5 volte la rendita catastale), e le imposte ipotecaria e catastali (50 euro ciascuna) e quella sostitutiva (0,25% dell'importo finanziato). La misura è ancora più rilevante se a vendere la casa è un'impresa, per esempio se si acquista direttamente dal costruttore: lo "sconto" sull'Iva farebbe lievitare il risparmio per gli under 36 fino a 9.000 euro.

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa valgono per tutti gli under 36, ma fino al 30 giugno 2022 le domande presentate da chi ha un Isee inferiore a 30.000 euro hanno la priorità e la misura massima della garanzia concedibile è elevata all'80% della quota capitale. La garanzia pubblica del 50% sull'acquisto della prima casa per un valore massimo di 25mila euro (e non di lusso). Previsto per alcune categorie (tra cui giovani coppie e under 35 con lavoro atipico) un tasso calmierato. La dotazione del Fondo di garanzia è incrementata di 290 milioni per il 2021. I soggetti finanziatori sono tenuti a indicare le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari.

Il risultato è un forte impulso alla domanda che lascia, però, perplessi gli analisti del mercato immobiliare: il rischio è innalzare troppo i prezzi in un momento di forte squilibrio rispetto alla capacità economica reale. Stando ai dati del Notariato, nel 2020 le prime case acquistate da giovani under 35 sono state 103.467.



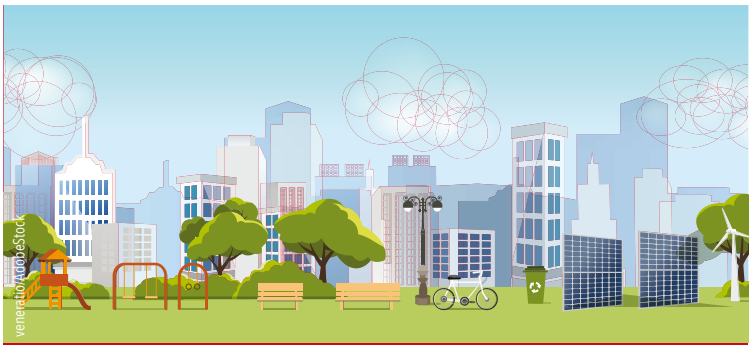
LIFESTYLE

Rigenerazione urbana, il nuovo asse portante delle città sostenibili

L'idea si è evoluta negli anni, diventando centrale anche nella strategia economica

RIPENSARE IL TERRITORIO COME PRIORITÀ DELL'ABITARE

La rigenerazione urbana, per definizione, è legata all'evoluzione di un territorio. In Italia è iniziata negli anni Settanta, partendo dai centri storici, per poi passare alle aree dismesse verso la fine degli anni Ottanta. Negli ultimi anni il focus si è spostato sulle aree residenziali, trasformando edifici e interi quartieri costruiti con criteri di bassa qualità edilizia e urbanistica, per renderli moderni, vivibili e sostenibili. Al di là degli interventi che si sono moltiplicati in varie città, anche il Governo ha varato il piano pluriennale "Rinascita Urbana" e il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, con dotazione di 8,5 miliardi di euro.



L'esempio normativo della Lombardia

Per facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio, la Regione Lombardia ha varato nel 2019 la Legge sulla rigenerazione, per promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, compresi quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio. Oltre a prevedere semplificazioni per rendere più veloci i processi, il testo prevede misure di incentivazione, come l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, e l'incremento fino al 20% dell'Indice di edificabilità massimo previsto dal Piano di Governo del Territorio, oltre a ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione per edifici con particolari requisiti di qualità. Infine è contemplata una maggiorazione tra il 20% e il 50% del contributo sul costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo.

GREEN CITY, IL CUORE "VERDE" DA CUI PARTIRE

La rigenerazione urbana secondo l'approccio della Green City fissa come priorità strategica la qualità ecologica, per assicurare sostenibilità e resilienza dei programmi e dei progetti di intervento nell'era della crisi climatica, della scarsità di suolo e delle risorse naturali. Come messo anche nero su bianco nella Carta per la rigenerazione urbana, l'idea è che gli obiettivi sociali (in termini di qualità del benessere, di sicurezza, coesione e inclusione sociale) e quelli di sviluppo economico, nelle grandi città e nei piccoli comuni, siano connessi e dipendenti dalla qualità ecologica, ovvero dalla vivibilità, dalla attrattività, dal recupero e risanamento delle aree e degli edifici degradati. Inoltre, puntare su un'elevata qualità urbanistica degli interventi di rigenerazione urbana significa tutelare e valorizzare la ricchezza dei territori. In questo contesto si inserisce anche i temi della mobilità sostenibile, delle misure di riorganizzazione dei tessuti urbanizzati e dell' "ibridazione" delle aree monofunzionali.