



BORSINO IMMOBILIARE 2023

TORINO E PROVINCIA



1999 - 2023

24ESIMA EDIZIONE DEL BORSINO IMMOBILIARE



TUTTE LE EDIZIONI SUL SITO
WWW.FIMAA TORINO.IT

BORSINO IMMOBILIARE 2023

INDICE DEGLI ARGOMENTI

CARTA DEI SERVIZI	4
FRANCO DALL'AGLIO / SALUTO DEL PRESIDENTE FIMAA TORINO	5
MARIA LUISA COPPA / SALUTO DEL PRESIDENTE ASCOM TORINO	6
BEATRICE PINELLI / PRAFAZIONE	7
MERCATO IMMOBILIARE	8
DOTT. LUCA DONDI DALL'OROLOGIO / DOPO L'EXPLOIT POST PANDEMICO, IL SETTORE IMMOBILIARE DEVE ORA FARE I CONTI CON UNO SCENARIO AVVERSO	10
LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / TORINO	15
LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / PROVINCIA	31
LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / TURISTICO	36
AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO / CESSIONE DI IMMOBILI ED IRREGOLARITÀ EDILIZIE	38
AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO / USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ	41
AVV. FEDERICO CAPPÀ / I PROFILI PENALI DEL RINVENIMENTO DI UN ABUSO EDILIZIO NELL'IMMOBILE	45
AVV. FEDERICO CAPPÀ / LA "FISCALIZZAZIONE" DI UN ABUSO EDILIZIO	47
DOTT. STEFANO SPINA / REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI E DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA	49
DOTT. STEFANO SPINA / AGEVOLAZIONE PRIMA CASA UNDER 36	52
DOTT. STEFANO SPINA / REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	54
DOTT. STEFANO SPINA / TABELLE RIEPILOGATIVE DELLE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI	57
IL CALCOLO DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI	64
IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE	66
TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI	68
CONSIGLIO DIRETTIVO FIMAA TORINO	71

CARTA DEI SERVIZI

PIÙ DI 1000 COLLEGHI ASSOCIATI

PRESENZA

nelle sedi istituzionali pubbliche: Comune di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, CCIAA di Torino, UNIONCAMERE Piemonte, Politecnico di Torino.

COLLABORAZIONE

Ordini professionali, Associazioni dei Proprietari e dei Consumatori.

PARTECIPAZIONE

all'Osservatorio Immobiliare del Comune di Torino (OICT), all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate(OMI), all'Osservatorio della Condizione Abitativa del Comune di Torino.

CORSI ABILITANTI

per Agenti Immobiliari, tramite il For.Ter. Piemonte (ASCOM Torino).

POLIZZA ASSICURATIVA PROFESSIONALE OBBLIGATORIA

in convenzione con ALLIANZ, compresa nella quota associativa.

CORSI D'AGGIORNAMENTO GRATUITI

tenuti da esperti su temi giuridici, tecnici fiscali e di marketing.

CONVENZIONI PER SERVIZI

pubblicazioni, certificazione energetica, polizze assicurative, gestionale d'agenzia, siti internet, telefonia, tipografia, salute, sport, fotografia, ...

PROGETTO "IMMOBILE GARANTITO"

per la tutela del mercato e dei consumatori, in collaborazione con Immobiliare.it

CONSULENZA GRATUITA

legale, tributaria, fiscale e del lavoro.

DELEGAZIONI PROVINCIALI

di Chieri, Chivasso, Canavese e Valli di Lanzo, Moncalieri, Pinerolo, Ivrea, Valle di Susa. Per favorire l'aggregazione e l'approfondimento delle tematiche più sentite in ambito locale.

WWW.FIMAATORINO.IT

sito facilmente consultabile, ricco di contenuti, sempre aggiornato con le ultime novità sulla mediazione. Area riservata per gli associati con modulistica e documentazione utile.

VISURA EXPRESS

Servizio per ottenere visure ipotecarie, catastali e camerali on-line.

CASA EXPRESS

Servizio per richiedere planimetrie catastali e colorate, registrazione di contratti, Comunicazione Unica.

FORMULARI PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

MODULISTICA PER GLI ADEMPIMENTI

obbligatorie di ANTIRICICLAGGIO e PRIVACY

INFORMAZIONE

Rassegna stampa, articoli, interventi su pubblicazioni di settore, circolari associative, newsletter in collaborazione con il Sole24Ore.

CONVEGNI, RIUNIONI, EVENTI

per tenersi sempre aggiornati e confrontarsi con i colleghi.

STAFF DI SEGRETERIA PREPARATO

sempre a disposizione come primo punto di riferimento.

SALUTO DEL PRESIDENTE

Il 2022 è stato un anno decisamente buono per gli operatori di mercato che hanno visto il numero delle compravendite di abitazioni attestarsi a oltre 780.000 transazioni, pari a quasi un 5% in più rispetto al 2021, anno che già aveva dato segni molto positivi sulla salute del mercato immobiliare.

Va detto che il risultato sarebbe stato ancora più eclatante se la seconda metà dell'anno trascorso non avesse registrato un aumento del costo del denaro e, di conseguenza, della rata dei mutui che hanno rallentato, soprattutto nel quarto trimestre, la domanda di abitazioni.

Tale tendenza la si è anche registrata nel primo trimestre del 2023 e si presume che rimarrà invariata anche per il secondo trimestre del 2023.

I valori di mercato, in leggero aumento per quasi tutto il 2022, hanno iniziato cautamente a frenare, anche se non sono state rilevate decrescite significative su tutto il territorio della Città Metropolitana di Torino.

La raccolta e l'elaborazione dei valori commerciali degli immobili di Torino e di ben 78 Comuni del suo hinterland ha richiesto uno sforzo non indifferente alla nostra Federazione per cui sono davvero grato alla Responsabile del Borsino Immobiliare, Beatrice Pinelli e a tutti i Colleghi che, con spirito di servizio, si sono prestati per inviarci le schede degli immobili venduti.

Recenti studi ci dimostrano, in maniera incontrovertibile, che la funzione del Mediatore è sempre più preziosa per il buon andamento del mercato immobiliare, non solo perché ottimizza i tempi di vendita ma soprattutto perché consegna ai proprietari e, di conseguenza, anche agli acquirenti, il dato più importante: il prezzo corretto di un immobile.

Conoscere il prezzo di mercato di una casa, ma anche di un negozio o di un ufficio, consente al Mediatore di offrire alla propria clientela la consulenza più importante che permetterà al proprietario di non vedere passare anni prima che qualcuno, e solo dopo avere effettuato numerosi ribassi della richiesta, si avvicini per sottoscrivere una proposta di acquisto.

Come detto, il trend dei mutui è ancora in salita, ma il giusto prezzo non impedirà ad un immobile di essere messo sul mercato nel modo migliore e con grande soddisfazione per tutte le parti interessate a

chiudere un affare.

La competenza, la professionalità, la trasparenza dell'operazione immobiliare che si è chiamati a mediare sono solo alcune delle richieste che la nostra clientela si aspetta da noi quando entra nei nostri uffici ed è per questo che la nostra Federazione ha sottoscritto nel mese di marzo del 2023 un Protocollo di intesa, con il Collegio Notarile di Torino e Pinerolo, la FIAIP Torino, il Collegio geometri e gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri di Torino, che permetterà alla nostra Città Metropolitana di porsi, al pari di parte della Liguria, dell'Emilia-Romagna e della Toscana, nella condizione di offrire una buona pratica a chi compravende un immobile.

Mi riferisco alla Relazione della Regolarità Edilizia (RRE) che i notai, proprio in funzione del Protocollo firmato, iniziano a richiedere per poterla allegare all'atto.

Sapere cosa si vende e cosa si compra è fondamentale per garantire quella trasparenza dell'affare a cui mi riferivo sopra e un Mediatore professionale non deve esimersi dal proporla ai suoi clienti, per la tutela di tutti. Immaginatevi solo il caso classico che in questi anni si è ahimè verificato anche troppe volte in tema di Superbonus: una abitazione venduta come conforme si rivela non esserlo in sede di pratica di Superbonus, con conseguenti domande risarcitorie non di poco conto.

Sapere proporre questa Relazione come ulteriore Servizio delle nostre Agenzie non farà che accrescere la reputazione della nostra Categoria e l'apprezzamento dei clienti verso quell'Agenzia immobiliare che saprà raccogliere questa nuova sfida per trasformarla in un ulteriore valore aggiunto della propria attività.

Nel ringraziare i consulenti che hanno arricchito con i loro interessanti articoli questa pubblicazione e il nostro Consiglio Direttivo per il prezioso apporto dato all'attività sindacale di FIMAA Torino, non mi resta che augurare a tutti una buona lettura.

Franco Dall'Aglio
Presidente FIMAA Torino



SALUTO DEL PRESIDENTE ASCOM TORINO

Ho l'onore di introdurre l'edizione 2023 del Borsino Immobiliare Torino e Provincia di F.I.M.A.A. in un momento di transizione globale importante, nel quale si innestano elementi specifici del nostro territorio che, come Ascom, stiamo presidiando e gestendo con l'obiettivo di migliorare le condizioni di sviluppo del comparto degli agenti immobiliari.

Viviamo in un periodo di cambiamenti demografici, economici e ambientali, che stanno incidendo profondamente anche sulla geografia sociale, lavorativa, produttiva e commerciale della nostra città. Nell'ambito del mercato immobiliare, queste evoluzioni si traducono in nuove sfide certamente non semplici da affrontare, ma per le quali Ascom assicura di essere sempre al fianco dei tanti bravi professionisti associati a F.I.M.A.A.

Abbiamo davanti a noi le opportunità del futuro nuovo Piano Regolatore di Torino, con il quale si apriranno potenzialità che tutti noi dovremo cogliere e sfruttare per innovare, diversificare e competere in un mercato sempre più complesso. Nel momento della stampa di questo Borsino il percorso da poco avviato verso il nuovo Piano Regolatore offre una visione del futuro della nostra città che si sta costruendo ascoltando le esigenze di tutti gli attori del territorio. Anche F.I.M.A.A. e Ascom sono presenti in questo enorme tavolo di confronto tra l'amministrazione, le associazioni di categoria e tutti i soggetti che, a vario titolo, hanno un ruolo nel tessuto cittadino.

Tra qualche anno avremo una città probabilmente diversa da quella in cui viviamo oggi. Saranno necessarie cuciture e ricuciture tra le parti della città, le nuove infrastrutture sposteranno i consumi in aree differenti, le abitudini muteranno e prenderanno nuove direzioni. Assicuriamo, da parte nostra, il massimo impegno nella proposta di elementi utili proprio per gli agenti immobiliari e nella difesa delle conquiste fatte in questi anni.

È con spirito coraggioso che guardiamo alle sfide che il settore immobiliare deve affrontare. Il crescente costo degli affitti sta rallentando l'occupazione dei locali; una tendenza che, insieme ad altri fattori, mette in pericolo il dinamismo del nostro tessuto commerciale e sul quale stiamo lavorando affinché si tuteli la locazione soprattutto per il commercio di

vicinato, i servizi e le attività vitali dei quartieri. A questo si aggiunge il trend di aumento dei mutui, che va a scapito in prima battuta di chi li paga, drenando risorse ai consumi, e, contemporaneamente pesa sull'accesso all'acquisto di nuove proprietà.

Il Borsino Immobiliare è una bussola nelle dinamiche in atto e ci aiuta a individuare le strategie più efficaci per affrontarle. Perché solo conoscendo a fondo il contesto in cui operiamo, possiamo prendere decisioni consapevoli e mirate al progresso.

Crediamo fermamente nel potenziale della nostra città e della nostra provincia, e sappiamo che insieme possiamo costruire un futuro più sereno.

Come ogni anno, auguro a tutti, con grande piacere e orgoglio, buona lettura.



Maria Luisa Coppa
Presidente ASCOM TORINO



PREFAZIONE

Negli anni post-pandemia si è registrata una forte crescita dell'economia in genere e del mercato immobiliare nello specifico.

Negli ultimi mesi però stiamo assistendo ad un rallentamento della ripresa economica e ad un aumento notevole dell'inflazione complice l'aumento dei prezzi soprattutto della fornitura del gas causato dalla guerra tra Russia ed Ucraina.

Conseguenze dell'aumento dei prezzi sono la ridotta capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese ed il calato potere d'acquisto dei salari non più allineati con l'inflazione.

Tutto questo si ripercuote inevitabilmente sul mercato immobiliare dove si evidenzia una riduzione delle transazioni dovuta anche all'aumento dei tassi d'interesse applicati dalle Banche sui mutui.

Analizzando questi ultimi anni possiamo dire che a seguito delle restrizioni dovute alla pandemia, che ci ha costretto a rimanere chiusi in casa, spesso non attrezzata per tutte le attività che normalmente si svolgevano altrove, quando si è potuto tornare alla vita "normale" in un primo tempo c'è stato l'aumento della ricerca di abitazioni al di fuori dei grandi centri urbani, poi c'è stato un incremento della ricerca di soluzioni abitative con spazi adeguati e più indipendenti atti a far convivere l'aspetto familiare e quello lavorativo e/o di studio, non solo nel caso si dovessero ancora affrontare situazioni come quella appena vissuta ma anche perché molte aziende hanno adottato lo smart-working in modo permanente.

Quest'ultimo periodo però si è manifestato con scenari completamente diversi, i costi delle forniture sono aumentati così come i tassi sui mutui provocando da una parte una nuova ondata di insolvenze dall'altra una riduzione della domanda e quindi delle transazioni.

Altro fattore che influenza in modo sempre più pressante il mercato immobiliare, e non solo, è il fattore climatico e l'efficienza energetica. Per i nuovi edifici si richiedono tipologie di costruzione per abitazioni a basso consumo energetico, possiamo dire con consumi quasi a zero, grazie all'installazione di impianti che utilizzano fonti rinnovabili, mentre per gli edifici in essere molto si è fatto con il superbonus 110%.

Anche le banche premiano questo andamento concedendo i così detti "mutui verdi".

Oggi il nostro mercato è ancora caratterizzato da transazioni relative a immobili ad alto impatto ambientale ma sempre di più la popolazione è orientata, nelle sue scelte, verso edifici con maggiore qualità energetica.

A dare una forte accelerata in questa direzione ci ha pensato anche la Comunità Europea stabilendo che in un tempo relativamente breve si dovrà azzerare l'emissione di CO2 da parte degli immobili.

Oggi la grande sfida è quella di contenere la fase negativa del ciclo economico, nella speranza che il conflitto che minaccia l'Europa cessi, e di riprendere così il cammino di crescita

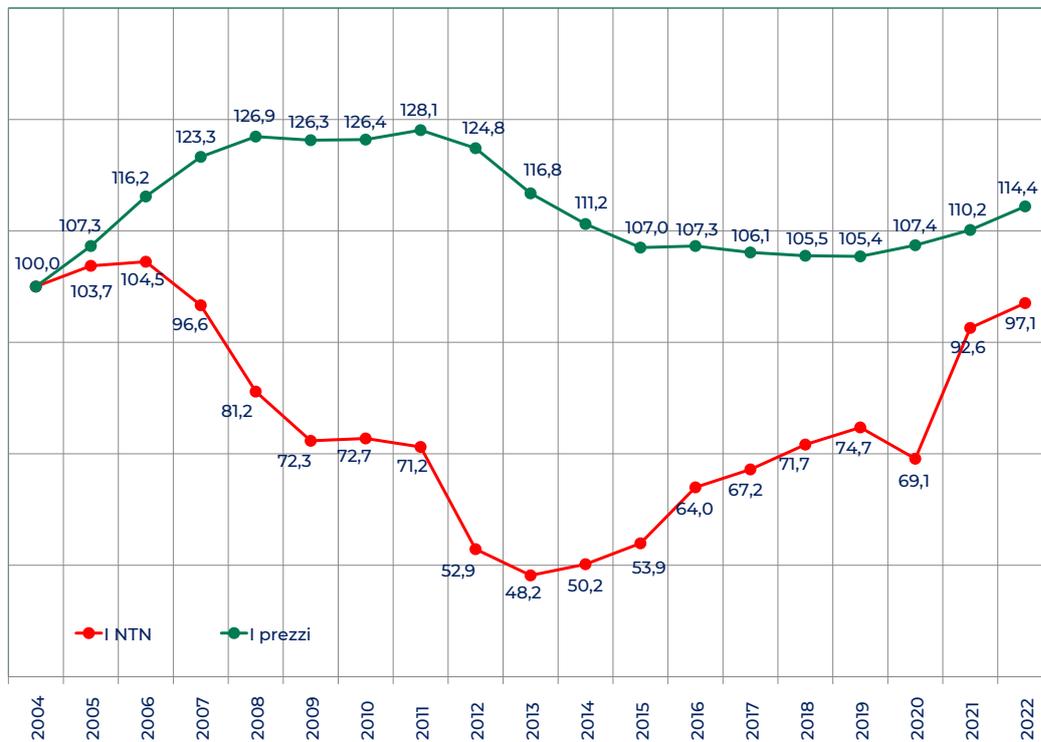
Beatrice Pinelli

Vicepresidente Vicaria FIMAA Torino
Responsabile
BORSINO IMMOBILIARE



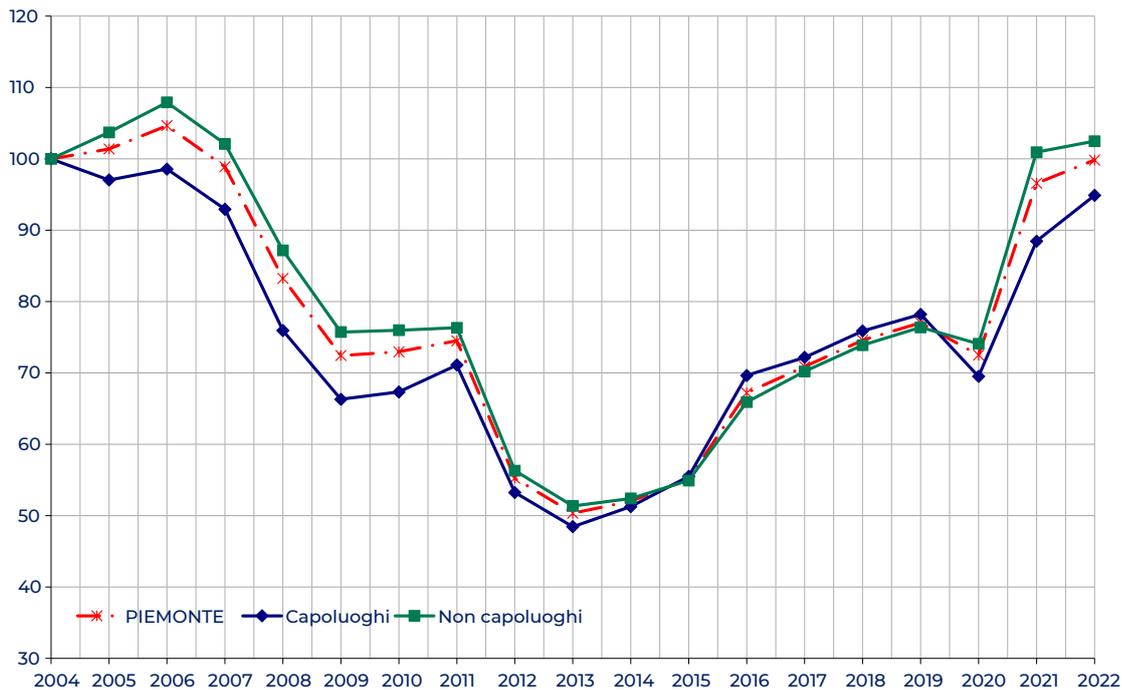
MERCATO IMMOBILIARE

ITALIA



Nel 2022 il numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia (con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare) risulta pari a 784.486 con un incremento del 4,7% sul 2021.
 Fonte: RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE OMI 2023

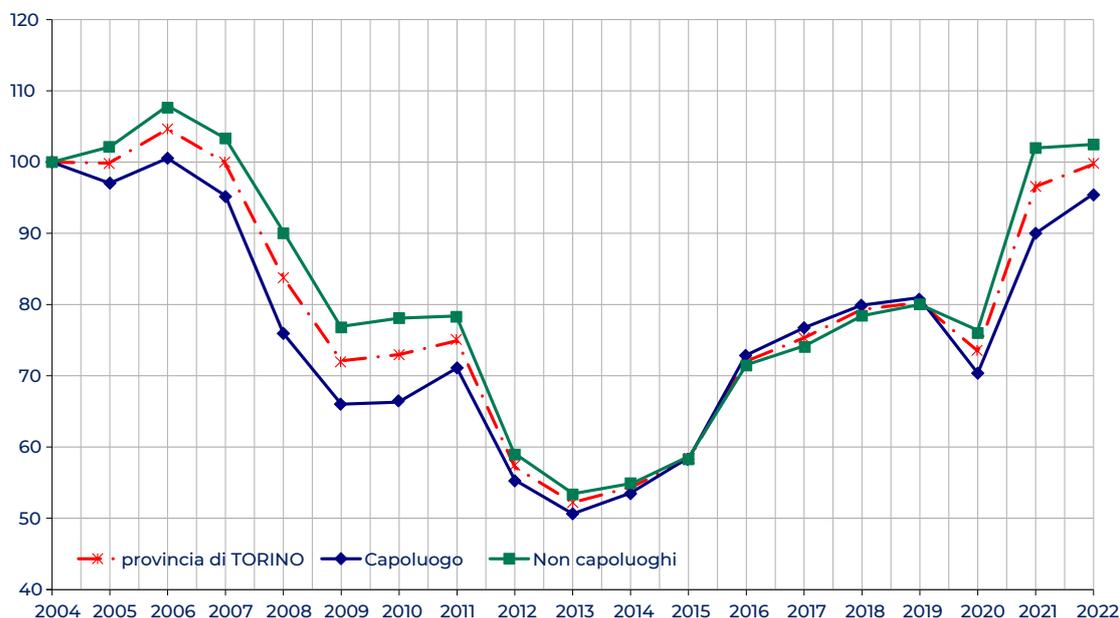
PIEMONTE



In tutto il Piemonte, nel 2022, si sono realizzate circa 70.000 con un incremento medio del 3,4% rispetto all'anno precedente. Fonte: STATISTICHE REGIONALI OMI 2023

MERCATO IMMOBILIARE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



NTN 2022 - Numero Transazioni Normalizzate (fonte: OMI Statistiche regionali 2023)

	CITTÀ METROPOLITANA	CAPOLUOGO
Residenziale	37.915 (+2,8%)	16.125 (+5,9%)
Box	22.285	6.330
Uffici	377	240
Negozi / laboratori	1.604	1.007
Depositi commerciali /autorimesse	3.800	506
Produttivo	873	194

TERRITORIO e DATI DEMOGRAFICI (fonti COMUNE di TORINO e ISTAT)

	CITTÀ METROPOLITANA	CAPOLUOGO
Superficie (Kmq)	6.827	130
Popolazione (n°)	2.199.670	842.813
Densità Abitativa (Abitanti/Kmq)	322,2	6.483,18
Famiglie (n°)	1.043.999	428.673
Maschi	48,4 %	47,8 %
Femmine	51,6 %	52,2 %
Stranieri	9,6 %	14,9 %
Età Media (anni)	47,5	47,6

DOPO L'EXPLOIT POST PANDEMICO, IL SETTORE IMMOBILIARE DEVE ORA FARE I CONTI CON UNO SCENARIO AVVERSO

Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti. Se la guerra rappresenta un elemento ormai tristemente metabolizzato nella sua dimensione di catastrofe umanitaria, le conseguenze che da essa scaturiscono continuano a produrre rilevanti contraccolpi sulle grandezze economiche dei Paesi avanzati.

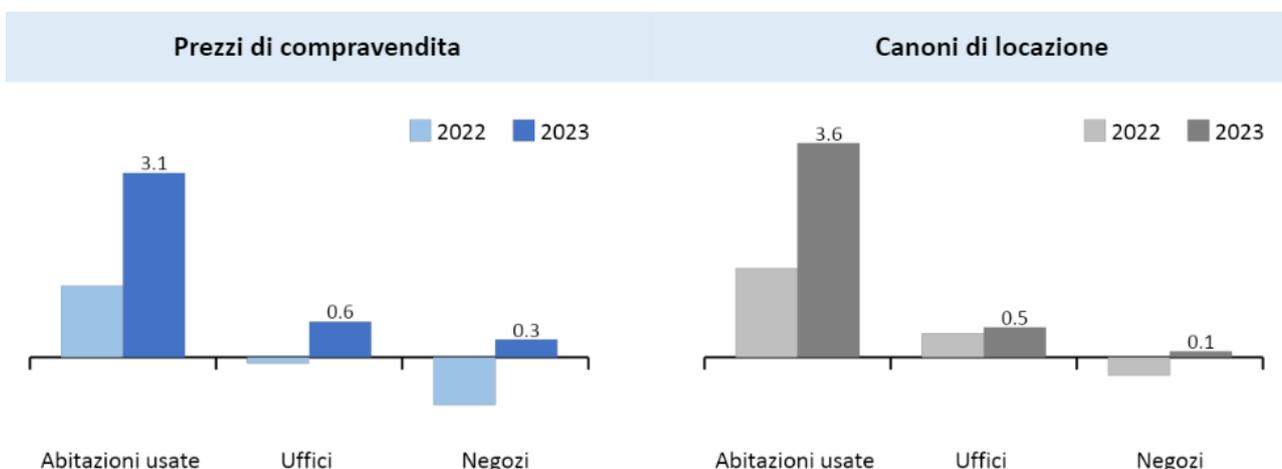
La mancata recessione, data per certa dai più per buona parte dello scorso anno, testimonia l'entità del potenziale anticiclico accumulato e, al contempo, induce ad un'accentuazione del rigorismo monetarista. Il percorso di normalizzazione sarà più lungo e accidentato di quanto inizialmente previsto, con il fondato rischio che la mancata indicizzazione dei salari penalizzi il potere di acquisto e allarghi ulteriormente la fascia di esclusione.

In questo scenario, il ricorso al credito diventa sempre più spesso un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le

ambizioni di investimento, in una logica di surroga temporanea funzionale al superamento della fase critica. Il crescente fabbisogno si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario fattosi progressivamente più prudente e selettivo. A rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento (con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023), ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Da questo punto di vista è come se l'aspettativa di rallentamento economico e di deterioramento del mercato del lavoro, interiorizzata nei modelli bancari, eccedesse quella stimata da organismi e istituzioni internazionali, con conseguente irrigidimento delle condizioni di offerta di credito.

Non deve, dunque, stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento dopo il boom del biennio 2021-22. Ad essersi arrestata non è tanto la ricerca di miglioramento della condizione abitativa, anche alla luce di una crescente attenzione alle prestazioni degli edifi-

VARIAZIONI ANNUALI DEI VALORI IMMOBILIARI NEI 13 MERCATI INTERMEDI (IN %)



Fonte: Nomisma

ci in termini di efficienza energetica, o di emancipazione dal nucleo familiare di origine, quanto piuttosto la solidità economica prospettica della domanda potenziale. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito.

Se gli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre del 2021, si mantengono su valori decisamente elevati, diversa appare la situazione sul fronte bancario, dove si è registrato un repentino irrigidimento dei criteri di selezione della clientela. La strozzatura del canale creditizio riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua. L'intensità della contrazione dovrebbe essere particolarmente evidente nella prima parte dell'anno, sulla scorta di un epilogo del 2022 già all'insegna del rallentamento (nel quarto trimestre la flessione tendenziale è risultata del -2,1%), per poi ridursi a partire dall'estate, quando la vigoria della stretta monetaria dovrebbe essersi finalmente attenuata e con essa la preoccupazione del sistema bancario di contraccolpi negativi su economia e qualità dell'esposizione creditizia.

La quantità di fattori di incertezza accentuano i tratti di volatilità dello scenario delineato e non consentono di escludere i rischi di ridimensionamenti più significativi, che dovrebbero tuttavia essere circoscritti all'anno in corso e non comportare arretramenti dei valori nominali. La rigidità dei prezzi nelle fasi di rallentamento ciclico rappresenta una caratteristica del mercato immobiliare italiano destinata a trovare conferma anche in questa fase, in cui l'erosione in termini reali sarà comunque tutt'altro che trascura-

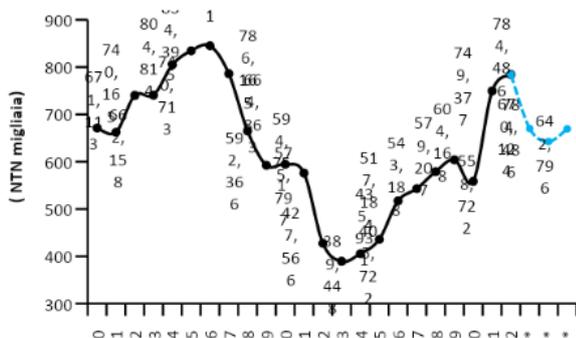
bile, alla luce di un'inflazione inusitabilmente elevata che fatica a recedere. Al riguardo, le evidenze che scaturiscono dal monitoraggio delle città intermedie confermano il perdurare di un'intonazione positiva (+3,1% su base annua dei prezzi delle abitazioni usate), anche se è in corrispondenza delle realtà di maggiori dimensioni che ci si deve attendere l'insorgere di eventuali segnali recessivi, di cui comunque al momento non si ravvisa traccia. La sostanziale invarianza che pare profilarsi rappresenta l'esito quasi inevitabile dell'azione di forze contrapposte: da una parte l'inerzia favorevole di un biennio di grande effervescenza e la scarsità di offerta presente sul mercato, soprattutto di immobili nuovi, dall'altra la contrazione di domanda potenziale e potere di acquisto, alla luce della mancata indicizzazione dei salari e della minore propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito.

Diversa risulta la situazione sul versante locativo, dove alla domanda stabile di lungo periodo si sta aggiungendo quella temporaneamente impossibilitata ad accedere alla proprietà, senza trascurare la ritrovata vigoria di quella turistica e studentesca. La risultante in questo caso è una pressione rialzista sui canoni di entità maggiore alla dinamica dei prezzi, che mal si concilia con le capacità di spesa della componente economicamente più fragile. Il rischio di esclusione è concreto e, in questo caso, senza appello, perché dopo la locazione a canoni di mercato esistono solo forme residuali di maggiore tutela per le quali, tuttavia, già oggi la domanda eccede in misura sostanziale l'esigua offerta disponibile.

Se il settore residenziale continua a restituire segnali di vitalità, seppure in un quadro oggi meno favorevole rispetto al recente passato, più complicata con-

ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

(numero transazioni normalizzate, in migliaia)

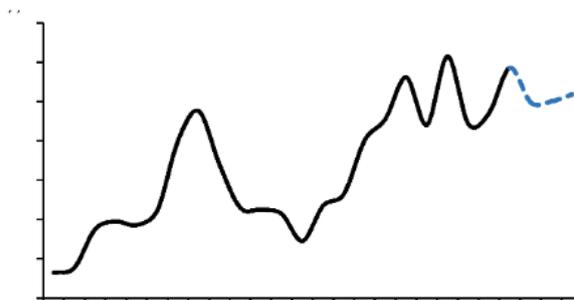


* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia Entrate

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA E PREVISIONI

(miliardi di euro)



Fonte: Nomisma

tinua a risultare la situazione delle unità immobiliari per le attività di impresa. Al lascito di cambiamenti e incertezze ereditato dalla pandemia si sono aggiunte le difficoltà congiunturali indotte dall'aumento dei costi di gestione, dal rallentamento dell'attività economica e dalle difficoltà di accesso al credito. L'esiguità delle transazioni di uffici e negozi e la perdurante debolezza dei valori sono le ovvie conseguenze di uno scenario avverso, scaturito dalla saldatura di fenomeni esogeni di natura diversa, ma in grado di produrre sul comparto i medesimi effetti depressivi.

Più articolata, per contro, si conferma la situazione sul versante corporate, dove la diversificazione degli investimenti verso segmenti alternativi ha consentito di arginare l'impatto che la pandemia ha determinato sui settori principali, consentendo di limitare il tracollo del comparto e ponendo di fatto le basi per il rilancio, una volta ripristinate le condizioni per il graduale ritorno ad abitudini e stili di vita analoghi a quelli pre-Covid. Proprio quando la risalita sembrava procedere a passo spedito, con volumi tornati su livelli prossimi ai massimi storici (nei primi 9 mesi del 2022 l'ammontare investito in Italia aveva toccato circa 9 miliardi di euro), ecco che il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere, soprattutto tra gli investitori stranieri, dubbi irrisolti sull'affidabilità del Paese e

sulla sostenibilità del debito pubblico. L'accresciuto attendismo, associato alla contestuale risalita dei tassi di interesse, ha propiziato una risalita dei rendimenti di settore dagli esigui livelli su cui si erano attestati, favorendo quel processo di repricing - invero ancora piuttosto timido - che il nuovo scenario rende di fatto ineludibile. L'entità della correzione dipenderà dalla severità del rallentamento in atto e dall'orientamento che la BCE deciderà di assumere nei prossimi mesi, ma quello che appare già oggi evidente è la divaricazione dello spread tra aspettative dei proprietari e disponibilità degli investitori.

Se sul mercato residenziale la struttura massicciamente proprietaria e le asimmetrie informative tipiche del mercato italiano tendono a differire l'impatto sui prezzi di shock di domanda, su quello corporate la maggiore trasparenza, la rilevanza della componente straniera e le stringenti esigenze di mark to market dei veicoli di investimento, accorciano notevolmente i tempi di reazione. Al netto degli sfasamenti temporali, l'evoluzione recente conferma e se possibile, rafforza, la correlazione tra dinamiche macroeconomiche e di settore, smentendo una volta ancora capacità anticicliche proprie di un'altra epoca.

Dott. Luca Dondi Dall'Orologio
Amministratore Delegato di Nomisma



AGENTPRICING

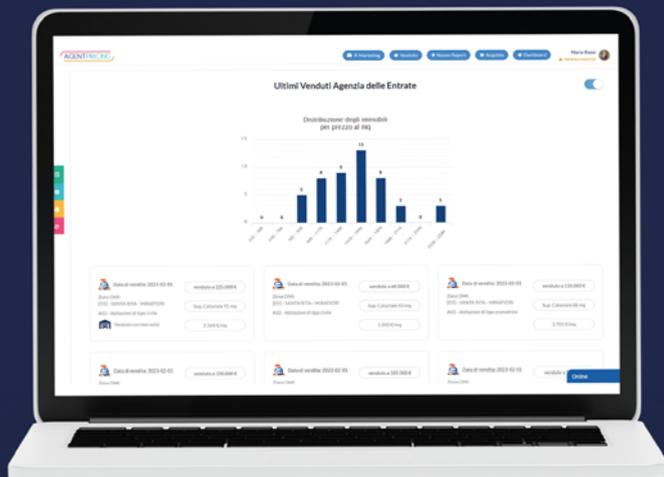
SCOPRI IL VENDUTO 2023

AgentPricing è il primo e unico software di valutazione immobiliare ad aver implementato i dati di compravendita relativi al 2023!

Acquisisci il tuo prossimo incarico di vendita utilizzando **dati autorevoli, freschi e tempestivi!**

PROVA AGENTPRICING

www.agentpricing.com info@agentpricing.com



LA TUA PROSSIMA CASA È QUI

CASAQUI
SUPPLEMENTO A CRONACAQUI

SELEZIONE
DELLE MIGLIORI
OPPORTUNITÀ
IMMOBILIARI



IN OMAGGIO AI LETTORI DI

CASAQUI la rivista patinata con la selezione delle migliori opportunità immobiliari in edicola una domenica del mese.



Solo nelle edicole di: Torino, Moncalieri, Nichelino, Rivoli, Grugliasco, Beinasco, Collegno

T O R I N O



F.I.M.A.A.

WWW.FIMAATORINO.IT

Sul portale di FIMAA Torino trovi tutte le news, le circolari, le informative dedicate al settore immobiliare ma non solo: nell'area personale i soci possono trovare la modulistica, i contratti, i modelli editabili e soprattutto usufruire dei

SERVIZI ONLINE FIMAA TORINO



- ▶ Ispezioni Ipotecarie su tutto il territorio nazionale
- ▶ Visure Catastali ed estratti di mappa
- ▶ Visure Camerali, protesti, bilanci, procedure concorsuali



- ▶ Planimetrie catastali
- ▶ Registrazione dei contratti
- ▶ Adempimenti successivi
- ▶ Pratiche di Comunicazione Unica
- ▶ TorinoFacile

I servizi sono disponibili nell'Area Personale del sito www.fimaatorino.it
Entra nell'Area Personale inserendo username e password:

The screenshot shows the website interface for FIMAA TORINO. At the top, there is a search bar and a user profile icon labeled 'Area Personale'. Below the navigation bar, there is a main banner with the text 'Scegli un agente iscritto alla FIMAA TORINO' and a 'Trova un associato' button. On the right side, a dropdown menu is open, showing options for user management and services. A green arrow points to the 'Gestisci tuoi annunci' option, and a green box highlights the 'Servizi online' section, which includes 'Visura Express' and 'Casa Express'.

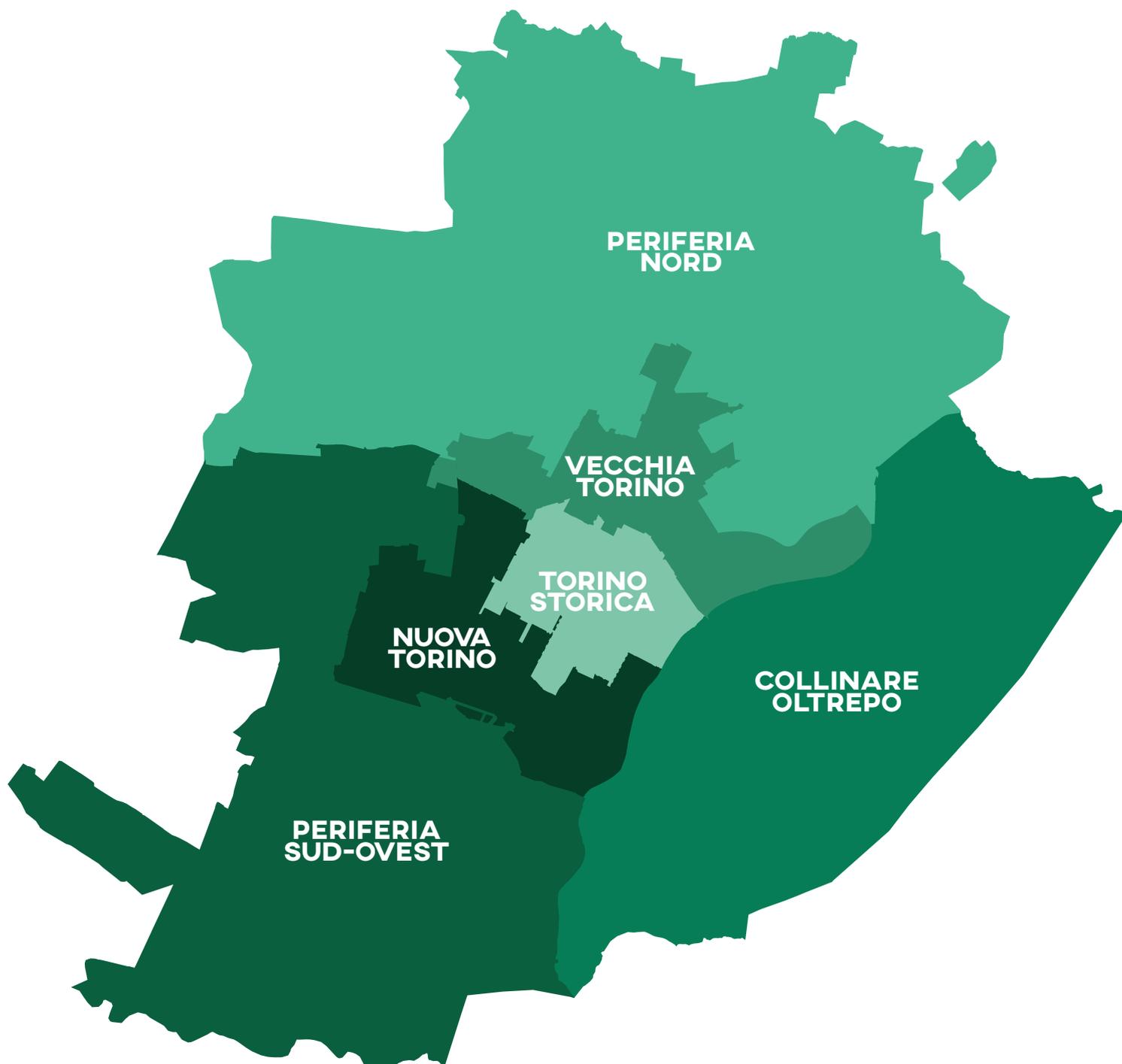
TORINO

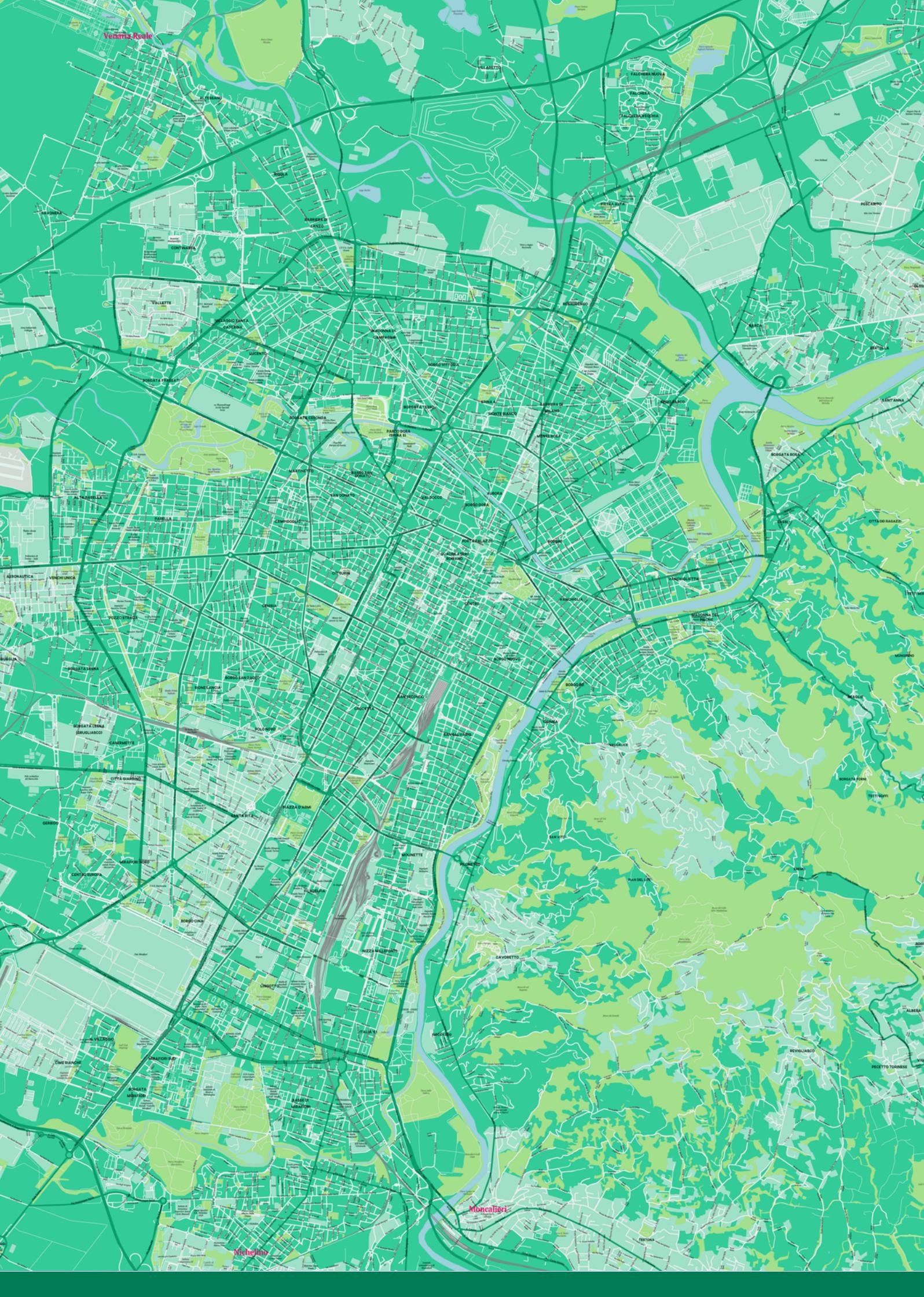
.....

**RILEVAMENTO PREZZI
DEGLI IMMOBILI**

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

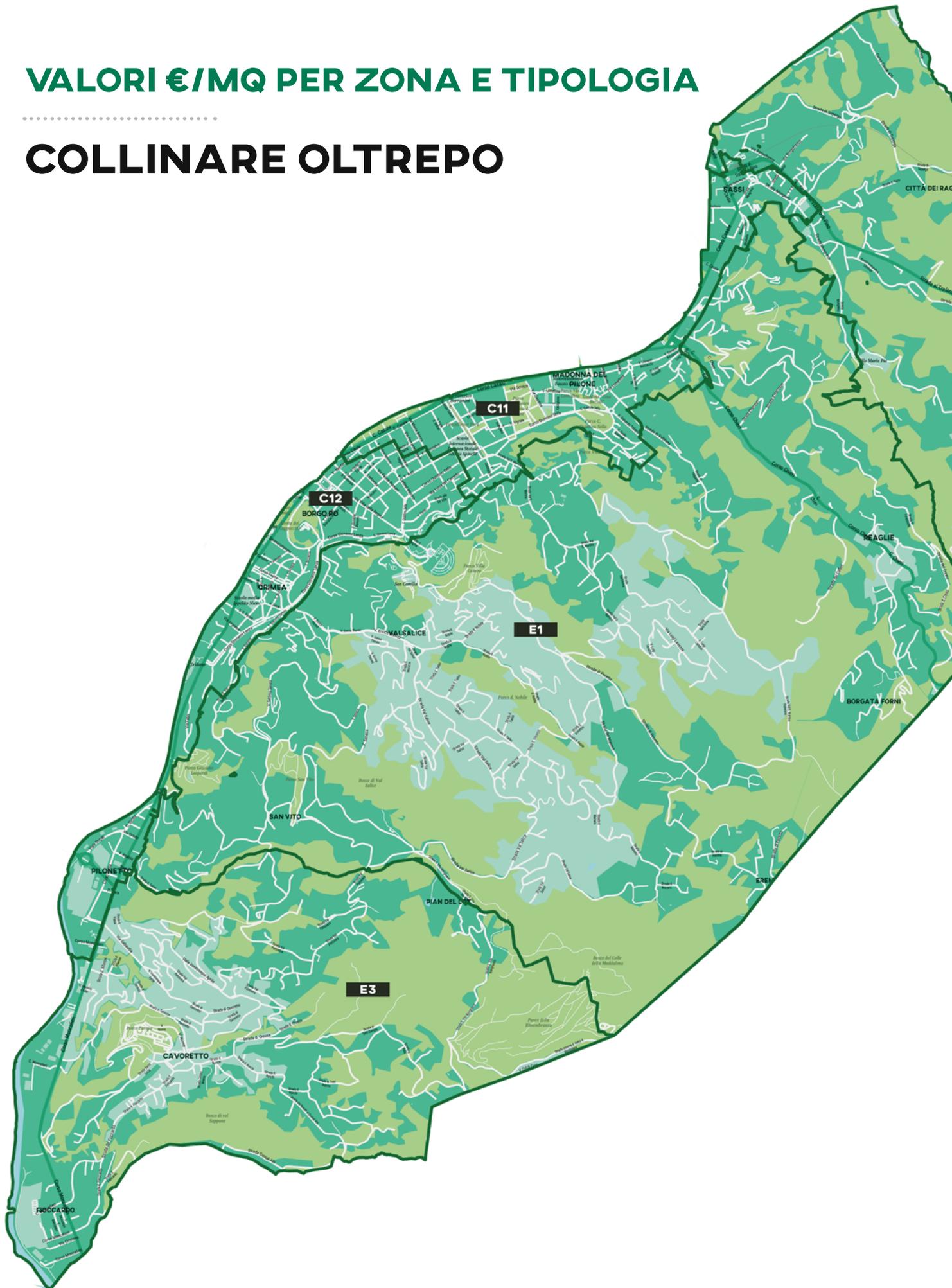
LE MACRO-AREE





VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

COLLINARE OLTREPO

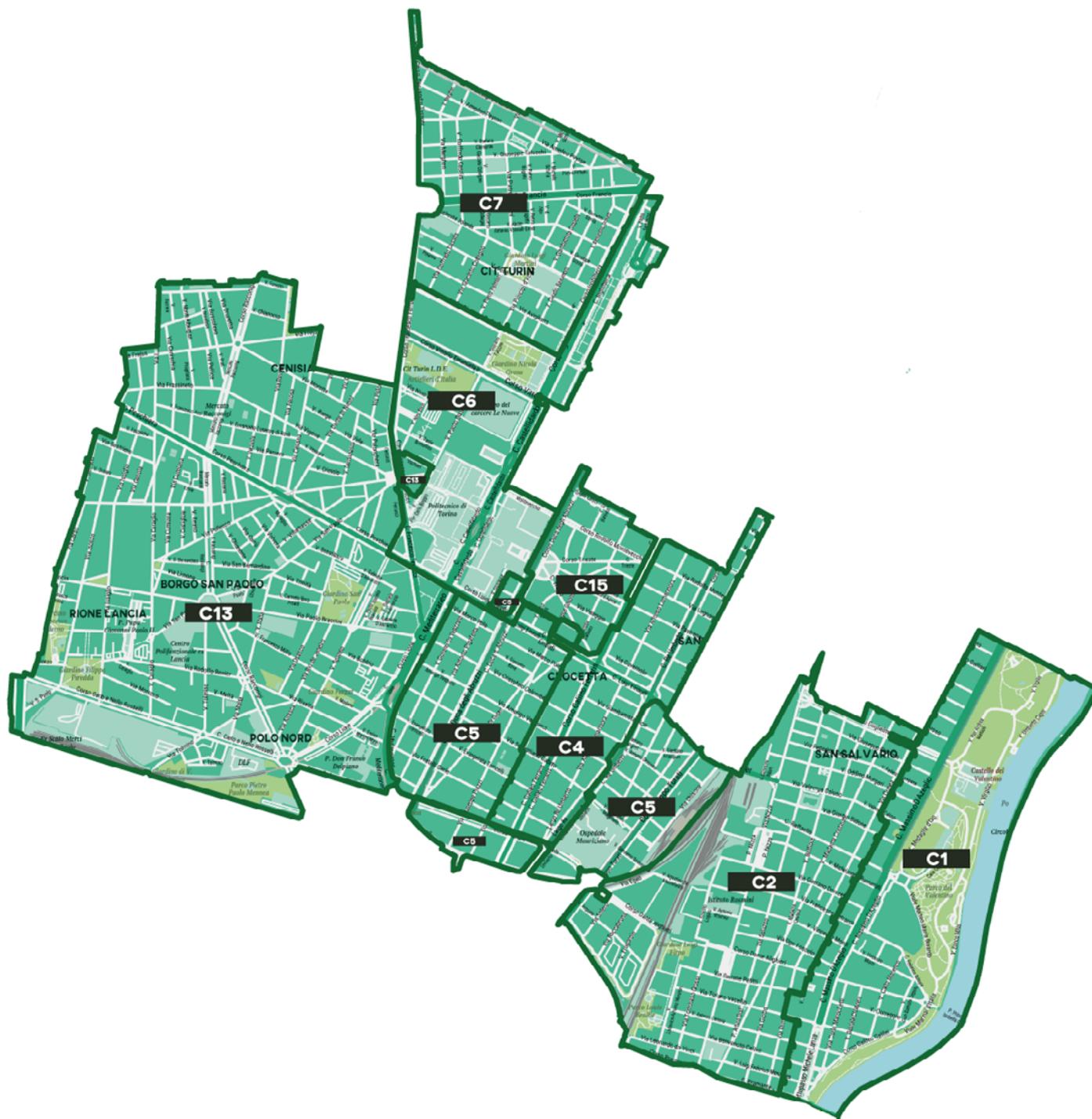




ZONA COLLINARE OLTREPO		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
C11	Michelotti	174	159 ▼	1.800	2.700	1.400	2.000	1.000	1.600	1.200	2.200	700	1.500	1.000	2.000
C12	Crimea	119	120 ▲	2.800	4.100	1.800	2.900	1.500	2.000	2.000	3.600	1.000	2.000	2.000	3.500
E1	Collinare Villa della Regina	137	121 ▼	2.900	4.100	2.000	2.900	1.500	2.100	2.300	3.800	1.400	2.500	2.000	3.500
E2	Collinare Superga	60	45 ▼	1.500	2.100	1.000	1.600	900	1.200	-	-	-	-	-	-
E3	Collinare Cavoretto	107	106 ▼	1.800	2.900	1.200	1.900	900	1.300	1.000	1.500	700	1.000	900	1.500
TOTALE NTN		597	551 ▲												

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

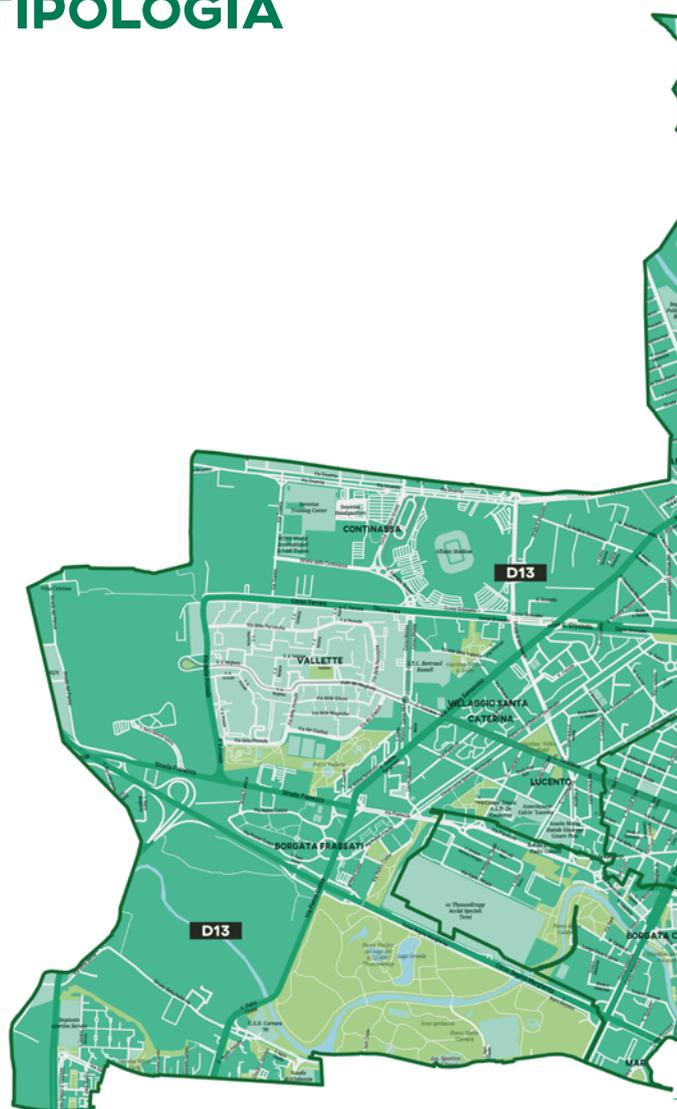
NUOVA TORINO



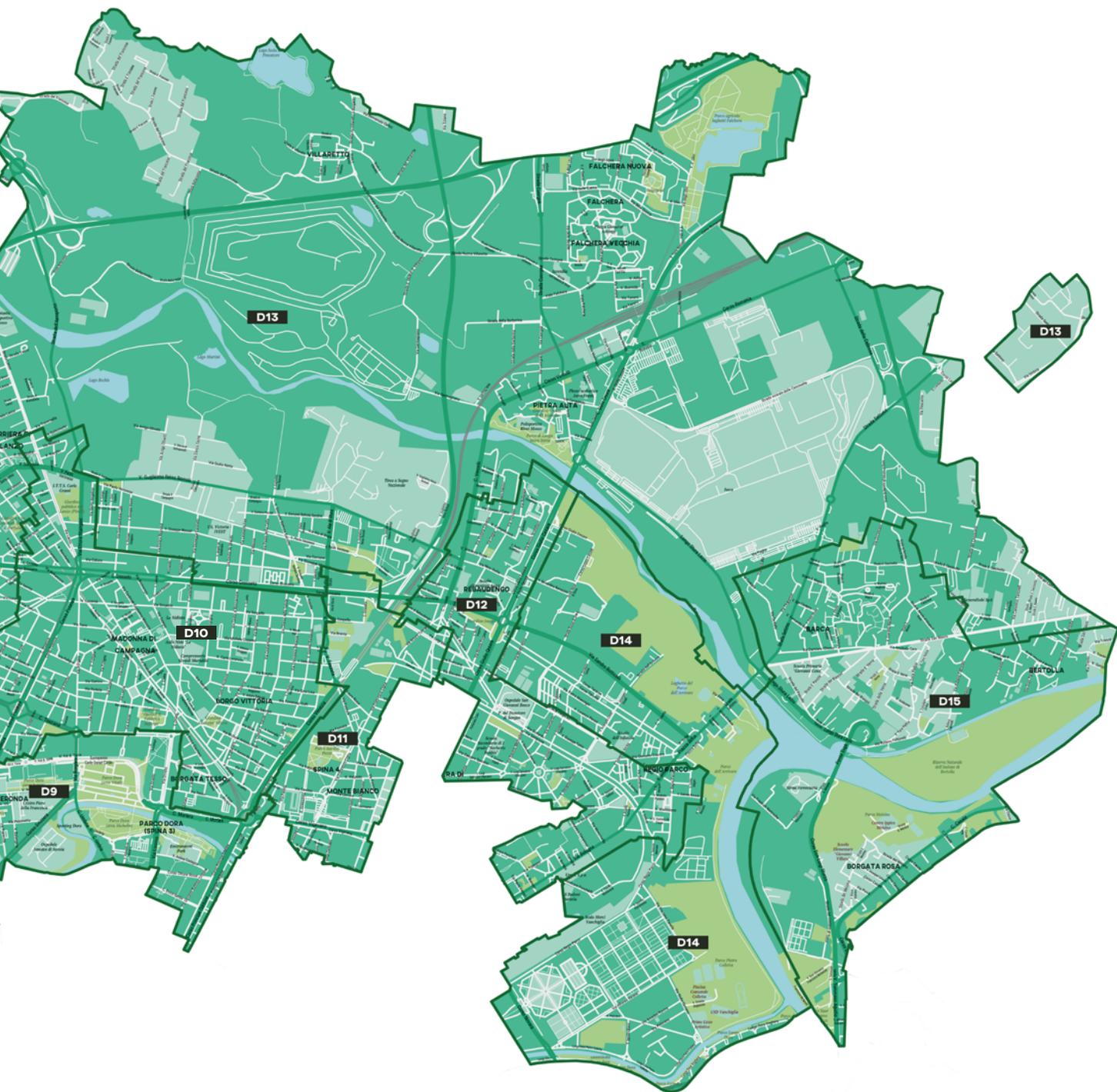
ZONA NUOVA TORINO		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
C1	Valentino	170	135 ▼	2.800	3.800	1.800	2.500	1.600	2.000	1.500	2.200	900	1.400	1.200	2.200
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	867	946 ▲	1.800	2.750	1.300	1.800	900	1.200	1.050	1.600	700	1.000	1.000	1.300
C15	Duca D'Aosta	10	16 ▲	2.500	3.800	2.000	3.000	1.600	2.200	-	-	-	-	1.500	2.500
C2	Dante	591	533 ▼	2.000	2.700	1.400	2.000	1.000	1.450	1.400	2.100	800	1.300	950	1.800
C4	Galileo Ferraris	178	114 ▼	2.300	3.300	1.800	2.600	1.500	2.000	1.200	2.500	900	1.500	1.200	2.200
C5	De Gasperi	315	362 ▲	2.000	2.700	1.700	2.500	1.300	1.900	1.400	2.700	1.000	1.400	1.500	2.000
C6	Politecnico	13	10 ▼	2.000	2.850	1.700	2.450	1.300	1.800	1.200	2.400	800	1.100	1.000	2.000
C7	Duchessa Jolanda	261	307 ▲	1.700	2.800	1.500	2.100	1.100	1.500	1.000	1.400	800	1.100	1.200	1.900
TOTALE NTN		2.405	2.423 ▲												

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

PERIFERIA NORD



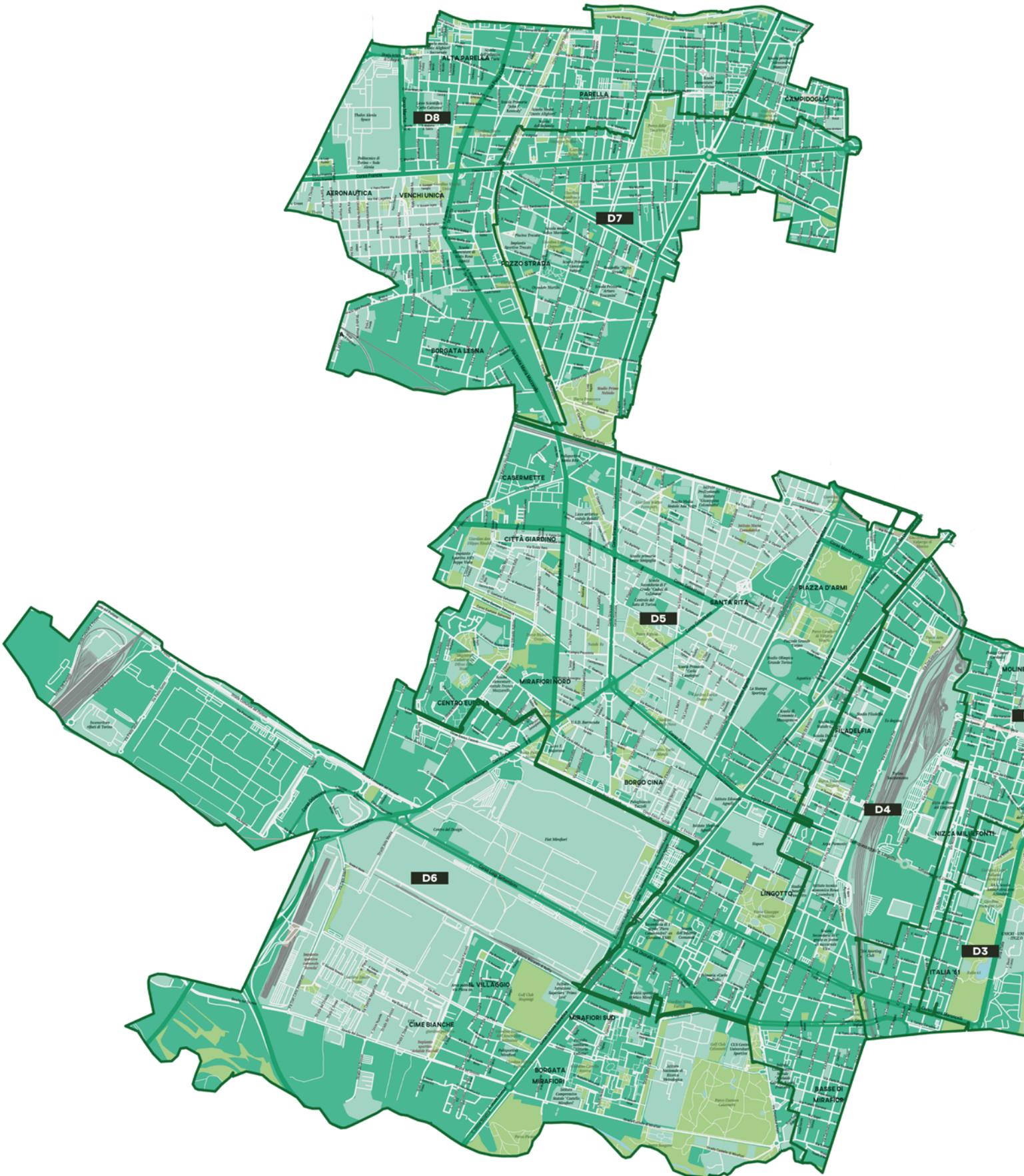
ZONA PERIFERIA NORD		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
D10	Madonna di Campagna	1232	1.324 ▲	1.300	1.900	1.100	1.500	700	1.000	800	900	500	600	700	1.000
D11	Spina 4 Docks Dora	194	186 ▼	1.300	1.900	900	1.300	700	900	700	1.000	500	700	500	850
D12	Rebaudengo	536	575 ▲	900	1.400	700	1.100	600	800	400	800	350	700	650	1.000
D13	Corona Nord Ovest	645	675 ▲	1.100	1.800	800	1.400	600	850	700	1.000	500	800	600	1.000



ZONA PERIFERIA NORD		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA		MIN	MAX
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
D14	Cimitero Monumentale Botticelli	93	87 ▼	1.500	2.100	1.000	1.500	600	900	700	1.100	600	900	800	1.200
D15	Barca Bertolla	130	178 ▲	1.000	1.700	900	1.300	600	900	500	1.000	400	800	600	1.100
D9	Spina 3 Eurotorino	205	182 ▼	1.400	2.200	1.200	1.700	750	1.100	800	1.500	600	1.000	700	1.400
TOTALE NTN		3.034	3.207 ▲												

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

PERIFERIA SUD-OVEST



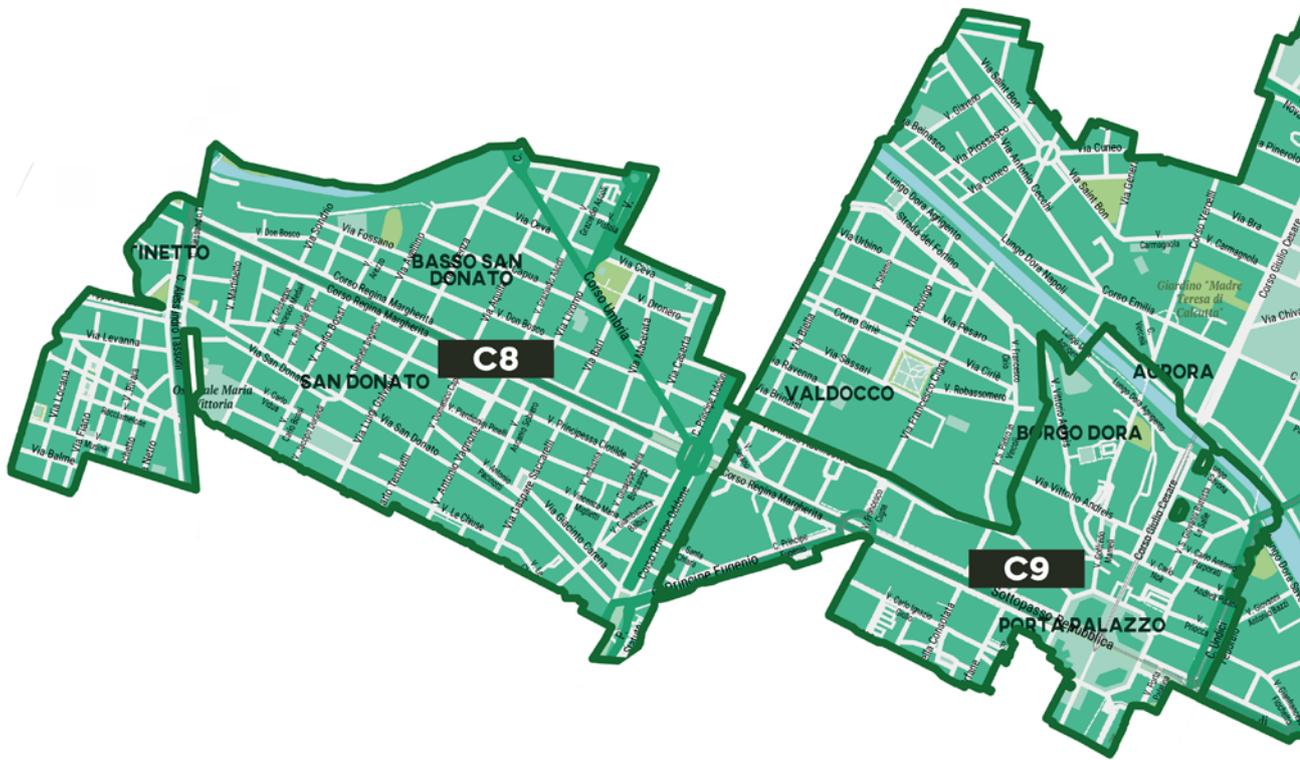
ZONA PERIFERIA SUD-OVEST		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
D2	Carducci	344	368 ▲	1.350	2.000	900	1.400	800	1.000	1.000	1.300	600	1.000	800	1.300
D3	Unità d'Italia	85	94 ▲	1.600	2.500	1.300	1.850	900	1.250	800	1.200	600	1.000	900	1.400
D4	Lingotto	431	496 ▲	1.750	2.400	1.000	1.550	800	1.200	1.000	1.400	600	1.000	800	1.400
D5	Santa Rita Mirafiori	2.186	2.213 ▲	1.600	2.700	1.200	1.800	950	1.400	1.000	2.000	700	1.300	900	1.400
D6	Mirafiori Sud	372	388 ▲	1.400	2.100	1.000	1.700	800	1.100	900	1.200	600	900	700	1.200
D7	Pozzo Strada	901	1.061 ▲	1.600	2.800	1.200	1.900	1.000	1.300	900	1.500	600	900	900	1.300
D8	Aeronautica Parella	1174	1409 ▲	1.400	2.250	1.000	1.600	900	1.300	900	1.300	700	950	950	1.350
TOTALE NTN		5.493	6.028 ▲												



ZONA TORINO STORICA		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
B1	Roma	58	49 ▲	3.500	5.900	2.400	3.500	2.000	2.900	3.800	5.500	2.350	3.500	1.900	2.700
B2	Carlo Emanuele II	305	341 ▲	3.400	5.000	2.500	3.300	2.000	2.600	1.900	3.900	1.400	2.000	1.900	2.500
B3	Solferino	51	54 ▲	2.700	3.900	2.000	3.000	1.900	2.500	2.000	3.200	1.200	2.200	1.400	2.600
B4	Vinzaglio	90	127 ▲	2.600	3.800	2.000	3.000	1.800	2.500	1.600	3.000	1.100	2.000	1.400	2.600
B5	Garibaldi	229	219 ▼	2.400	3.600	2.000	2.900	1.700	2.300	1.700	3.500	1.100	2.000	1.400	2.600
B6	Castello	102	40 ▼	2.700	5.500	2.500	3.700	1.800	2.800	3.500	5.000	2.000	3.200	1.500	3.000
B7	Rocca	71	106 ▲	2.500	3.800	2.100	2.900	2.000	2.600	1.400	2.600	1.100	2.000	1.300	2.500
B8	San Salvario	176	193 ▲	1.700	2.650	1.400	2.100	1.100	1.700	1.400	2.200	800	1.400	1.000	1.600
B9	Stati Uniti	2	3 ▲	2.350	3.450	2.200	3.200	1.500	2.000	1.500	2.500	900	1.500	1.400	2.400
C3	San Secondo	97	130 ▲	1.900	2.900	1.700	2.300	1.400	1.950	1.850	2.500	900	1.600	1.000	1.650
TOTALE NTN		1.180	1.264 ▲												

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

VECCHIA TORINO

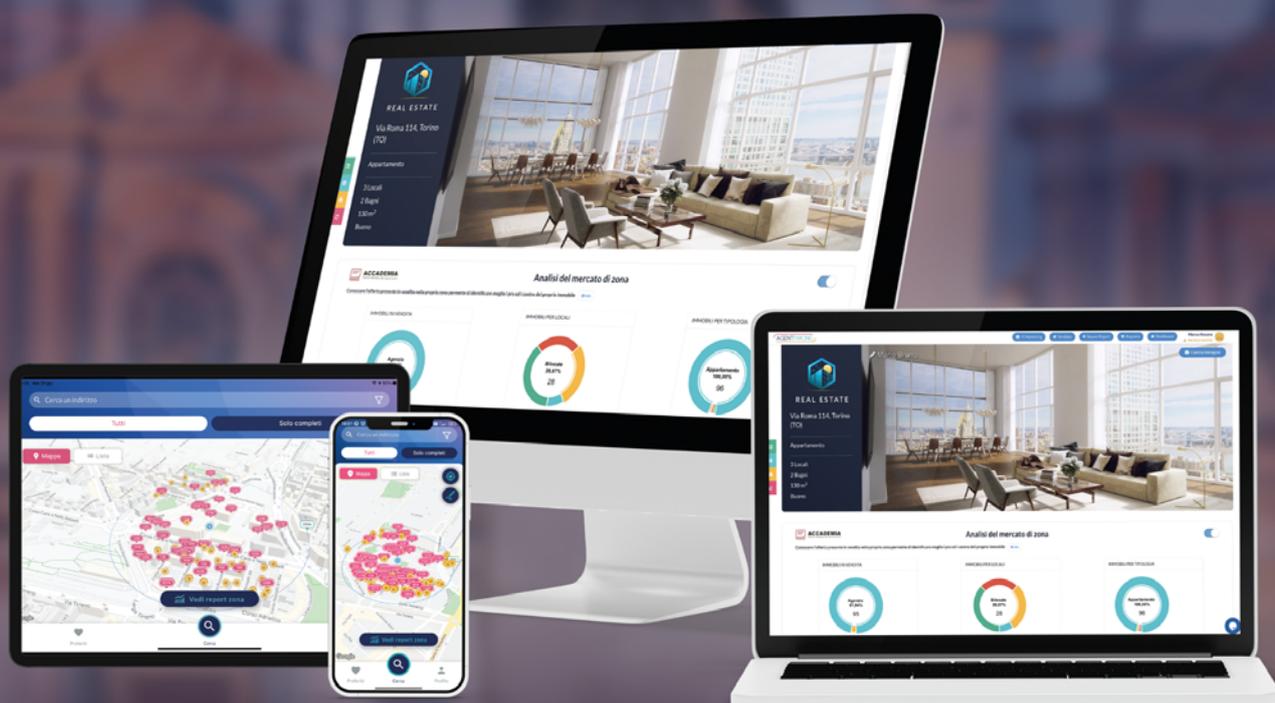


ZONA VECCHIA TORINO		NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
C10	Palermo	1171	1.257 ▲	1.200	1.900	1.000	1.350	600	1.000	750	1.100	500	800	700	1.000
C16	Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli	628	635 ▲	1.900	2.800	1.500	2.000	900	1.400	900	1.400	700	1.000	900	1.400
C8	San Donato	548	584 ▲	1.300	2.100	1.000	1.600	900	1.200	1.000	1.500	600	1.000	800	1.200
C9	Porta Palazzo	164	175 ▲	1.300	1.800	900	1.200	600	900	700	1.250	600	1.000	700	1.300
TOTALE NTN		2.512	2.652 ▲												



STUPISCI I TUOI CLIENTI CON UN REPORT DI VALUTAZIONE AGENTPRICING

L'unico software di valutazione con
i dati delle compravendite del 2023!



AgentPricing è partner di FIMAA
Torino da oltre 7 anni

PROVALO SUBITO

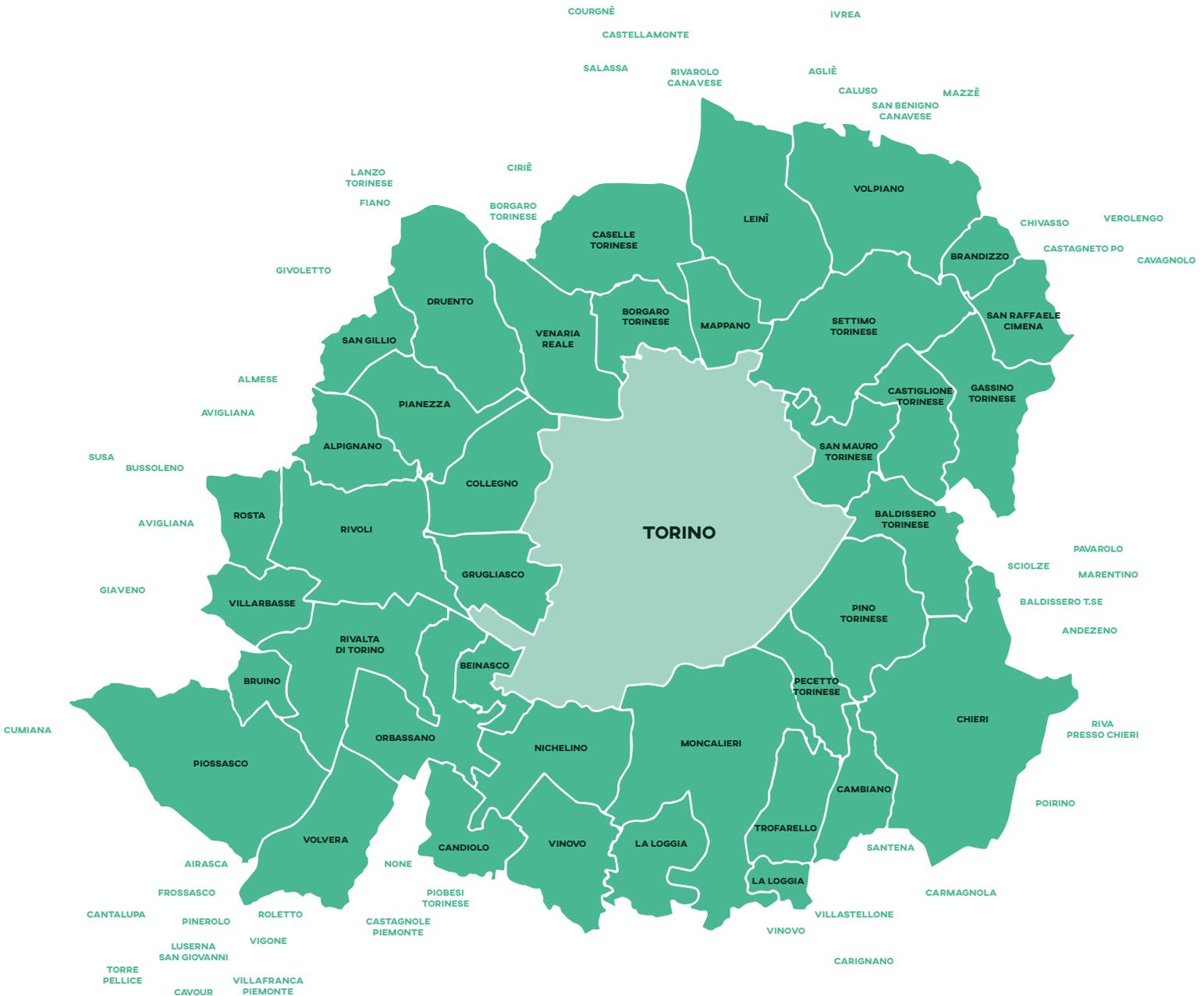
PROVINCIA E TURISTICO

.....

**RILEVAMENTO PREZZI
DEGLI IMMOBILI**

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE	ABITANTI	NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		ALTRE		MIN	MAX
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
AIRASCA	3.681	58	53 ▼	1.350	1.600	1.000	1.250	750	1.000	950	1.150	-	-	950	1.300
ALMESE	6.280	92	73 ▼	1.350	1.700	1.150	1.350	850	1.150	750	1.100	-	-	1100	1.400
ALPIGNANO	16.497	241	270 ▲	1.400	1.800	1.200	1.400	800	1.150	1.400	2.000	950	1.200	1.100	1.450
ANDEZENO	2.012	21	17 ▼	1.350	1.650	1.050	1.300	700	900	1.200	1.650	-	-	-	-
AVIGLIANA	12.370	172	161 ▼	1.400	1.750	1.250	1.400	800	1.200	1.100	1.500	700	1.000	1.200	1.400
BALDISSERO T.SE	3.789	65	52 ▼	1.400	1.750	1.250	1.400	1.000	1.250	-	-	-	-	-	-
BEINASCO	17.406	218	246 ▲	1.400	1.800	1.300	1.450	900	1.250	1.300	1.700	1.000	1.200	1.200	1.450
BORGARO T.	11.773	186	170 ▼	1.600	1.900	1.250	1.500	950	1.150	1.450	1.900	1.200	1.350	1100	1.400
BRANDIZZO	8.680	163	132 ▼	1.350	1.650	1.150	1.300	800	1.000	1.150	1.500	650	1.000	950	1.300
BRUINO	8.489	132	139 ▲	1.350	1.800	1.250	1.350	1.000	1.250	1.050	1.400	650	850	1.200	1.400
BUSSOLENO	5.608	73	59 ▼	850	1.050	550	750	450	600	750	1.200	-	-	750	1.000
CALUSO	7.370	117	101 ▼	1.100	1.450	800	1.000	400	650	1.000	1.150	550	850	800	1.200
CAMBIANO	5.885	63	69 ▲	1.350	1.650	1.150	1.350	800	1.100	950	1.300	-	-	-	-
CANDIOLO	5.590	66	81 ▲	1.350	1.650	1.150	1.350	900	1.050	1.150	1.300	700	1.000	1.000	1.250
CANTALUPA	2.559	41	30 ▼	1.050	1.300	850	1.050	500	700	500	950	-	-	-	-
CARIGNANO	9.076	144	147 ▲	1.350	1.650	1.100	1.250	650	1.000	1.150	1.550	700	1.000	1.000	1.400
CARMAGNOLA	28.182	414	380 ▼	1.350	1.650	1.000	1.250	700	900	1.250	1.600	700	1.200	1.200	1.400
CASELLE	13.878	201	189 ▼	1.500	1.800	1.150	1.400	850	1.000	1.200	1.650	1.000	1.200	1.000	1.300
CASTAGNETO PO	1.763	35	28 ▼	1.150	1.400	800	1.100	550	800	850	1.300	-	-	850	1.200
CASTAGNOLE P.TE	2.192	23	37 ▲	1.050	1.300	850	1.000	450	700	-	-	-	-	-	-
CASTELLAMONTE	9.674	117	107 ▼	900	1.300	700	900	500	700	850	1.250	700	850	850	1.150
CASTIGLIONE T.SE	9.525	111	100 ▼	1.350	1.650	1.200	1.300	850	1.150	1.200	1.600	850	1.150	1.150	1.400
CAVAGNOLO	2.263	37	23 ▼	900	1.250	700	900	500	650	550	1.000	-	-	800	1.050
CAVOUR	5.425	66	59 ▼	1.150	1.350	900	1.050	550	850	800	1.200	-	-	-	-
CHIERI	35.883	546	502 ▼	1.500	1.850	1.150	1.400	850	1.150	1.600	2.200	900	1.350	1.250	1.550
CHIVASSO	26.224	381	370 ▼	1.400	1.800	1.100	1.350	750	1.000	1.300	1.950	850	1.200	1.150	1.450
CIRIÈ	18.121	247	248 ▲	1.450	1.950	1.200	1.400	800	1.050	1.400	2.050	-	-	1.300	1.600
COLLEGNO	48.340	743	696 ▼	1.550	2.050	1.300	1.450	900	1.250	1.600	2.050	800	1.150	1.300	1.550

COMUNE	ABITANTI	NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		ALTRE			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CUMIANA	7.828	119	139 ▲	1.250	1.400	1.000	1.200	750	1.000	900	1.400	-	-	1.000	1.300
CUORGNÈ	9.524	120	110 ▼	900	1.150	700	850	500	700	800	1.300	400	800	800	1.100
DRUENTO	8.994	146	121 ▼	1.400	1.900	1.150	1.350	850	1.150	1.000	1.450	-	-	-	-
FIANO	2.679	46	33 ▼	1.250	1.600	1.000	1.250	700	850	800	1.250	-	-	750	1.100
FOGLIZZO	2.258	32	36 ▲	900	1.100	600	750	450	600	500	850	-	-	-	-
FROSSASCO	2.812	44	63 ▲	1.200	1.400	950	1.200	650	900	600	1.050	-	-	-	-
GASSINO T.SE	9.291	149	133 ▼	1.300	1.550	1.100	1.250	700	1.100	1.100	1.400	700	1.000	1.100	1.350
GIAVENO	16.223	308	288 ▼	1.300	1.800	1.100	1.300	750	1.050	1.200	1.700	900	1.200	1.150	1.350
GRUGLIASCO	36.896	493	597 ▲	1.450	1.950	1.050	1.350	800	1.000	1.300	1.850	750	1.050	1.050	1.400
IVREA	22.357	319	334 ▲	1.000	1.400	650	950	400	600	900	1.400	500	800	700	1.300
LA LOGGIA	8.785	127	116 ▼	1.300	1.600	1.000	1.250	750	1.000	750	1.250	-	-	1.050	1.350
LANZO	4.881	77	75 ▼	1.200	1.600	850	1.100	700	850	900	1.200	550	850	900	1.200
LEINÌ	16.299	243	224 ▼	1.500	1.800	1.250	1.450	800	1.100	1.200	1.700	-	-	1.350	1.500
LUSERNA S. GIOV	7.163	136	109 ▼	800	1.200	600	750	400	600	700	1.100	500	700	650	1.050
MARENTINO	1.282	17	19 ▲	1.200	1.350	950	1.200	700	950	-	-	-	-	-	-
MAZZE'	4.241	62	74 ▲	850	1.100	600	800	400	600	-	-	-	-	-	-
MONCALIERI	56.117	846	867 ▲	1.650	2.200	1.300	1.600	900	1.250	1.300	1.900	750	1.250	1.300	1.700
NICHELINO	46.244	647	793 ▲	1.450	1.800	1.250	1.450	850	1.050	1.300	1.850	800	1.200	1.250	1.500
NONE	7.785	110	98 ▼	1.200	1.400	950	1.150	700	950	900	1.250	600	900		
ORBASSANO	23.061	377	287 ▼	1.500	1.950	1.300	1.500	950	1.300	1.450	2.000	1.000	1.300	1.250	1.550
PAVAROLO	1.172	19	17 ▼	1.250	1.400	950	1.250	750	950	-	-	-	-	-	-
PECETTO T.SE	4.029	61	44 ▼	1.400	1.850	1.200	1.400	1.000	1.300	550	950	-	-	-	-
PIANEZZA	15.454	205	291 ▲	1.300	1.700	1.000	1.250	750	1.000	800	1.500	-	-	-	-
PINEROLO	35.418	648	585 ▼	1.350	1.850	1.050	1.300	700	1.000	1.250	1.650	750	1.100	1.150	1.550
PINO T.SE	8.420	137	127 ▼	1.450	1.800	1.250	1.350	1.000	1.300	1.400	2.000	1.000	1.350	1.250	1.600
PIOBESI TORINESE	3.804	47	46 ▼	1.150	1.400	1.000	1.150	750	1.000	800	1.150	-	-	900	1.150
PIOSSASCO	18.025	267	310 ▲	1.400	1.650	1.100	1.350	800	1.050	1.350	1.900	800	1.200	1.250	1.400
POIRINO	10.183	136	108 ▼	1.300	1.600	1.000	1.250	700	1.000	900	1.450	-	-	1.100	1.300

COMUNE	ABITANTI	NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		ALTRE		MIN	MAX
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX		
RIVALTA	20.199	74	86 ▼	1.400	1.850	1.050	1.350	750	1.050	1.050	1.550	400	900	-	-
RIVAROLO C.SE	12.294	303	315 ▲	1.300	1.650	900	1.250	600	900	1.300	1.900	900	1.200	950	1.400
RIVA DI CHIERI	4.732	181	177 ▼	1.350	1.600	1.000	1.300	800	1.000	-	-	-	-	-	-
RIVOLI	47.147	703	745 ▲	1.500	2.200	1.200	1.450	850	1.100	1.300	2.100	800	1.200	1.150	1.750
ROLETTO	1.968	31	22 ▼	1.050	1.250	600	1.050	450	600	500	1.000	-	-	-	-
ROSTA	5.086	99	87 ▼	1.450	2.050	1.000	1.350	800	1.000	1.000	1.450	-	-	-	-
SALASSA	1.823	26	27 ▲	950	1.200	700	900	450	650	650	1.050	400	600		
S.BENIGNO C.SE	6.062	123	100 ▼	1.300	1.500	900	1.200	650	900	1.100	1.350	750	1.000	900	1.250
S. MAURO T.SE	18.581	302	269 ▼	1.450	2.000	1.200	1.450	900	1.200	1.300	1.900	1.000	1.200	1.250	1.500
S. RAFFAELE C.	3.141	53	36 ▼	1.250	1.450	950	1.150	600	950	-	-	-	-	-	-
SANTENA	10.441	102	113 ▲	1.300	1.600	900	1.250	650	900	900	1.300	-	-	-	-
SETTIMO T.SE	45.840	593	689 ▲	1.450	1.900	1.100	1.350	700	1.000	1.400	1.950	800	1.100	1.150	1.500
SUSA	5.911	72	84 ▲	900	1.200	600	850	350	600	950	1.150	600	900	900	1.100
TORRE PELLICE	4.591	107	127 ▲	950	1.200	700	900	400	600	900	1.200	500	850	700	1.200
TROFARELLO	10.578	163	150 ▼	1.400	1.700	1.050	1.350	800	1.050	1.000	1.500	-	-	-	-
VENARIA	32.288	364	448 ▲	1.600	2.000	1.350	1.550	950	1.250	1.450	1.900	850	1.200	1.350	1.550
VIGONE	5.055	58	65 ▲	1.100	1.250	800	1.050	550	800	-	-	-	-	-	-
VILAFRANCA P.	4.594	67	72 ▲	1.000	1.250	750	1.000	550	700	800	1.200	-	-	-	-
VILLARBASSE	3.525	56	55 ▼	1.350	1.750	1.100	1.300	800	1.050	950	1.400	-	-	-	-
VILLASTELLONE	4.434	48	46 ▼	1.300	1.650	1.100	1.250	800	1.100	850	1.250	-	-	1.150	1.400
VINOVO	15.216	264	279 ▲	1.400	1.700	1.150	1.350	900	1.050	1.500	2.000	-	-	1.350	1.500
VOLPIANO	15.247	257	212 ▼	1.350	1.650	1.000	1.300	650	950	1.200	1.650	700	1.100	950	1.400
TOTALE	998.513														

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

TURISTICO



ZONA TURISTICA	ABITANTI	NTN 2021	NTN 2022	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Bardonecchia	3.028	278	212 ▲	3.900	4.800	3.000	3.800	1.700	2.600	1.300	2.200	1.200	1.800	1.300	1.800
Cesana Torinese	869	169	140 ▼	2.900	3.400	2.300	2.800	1.500	1.900	1.300	1.700	1.000	1.100	1.200	1.400
Oulx	3.273	166	169 ▲	2.300	2.800	1.700	2.300	1.300	1.700	1.200	1.400	1.000	1.100	1.200	1.600
Pragelato	741	109	104 ▼	2.000	2.300	1.800	2.100	1.300	1.900	-	-	-	-	-	-
Sauze d'Oulx	1.025	167	160 ▼	3.200	3.900	2.300	3.000	1.400	1.700	1.300	1.800	1.100	1.400	1.200	1.700
Sestriere	929	145 ▲	192 ▲	3.900	4.500	3.000	3.300	1.600	2.500	1.200	2.100	1.000	1.500	1.100	1.500
Sestriere Borgata				2.000	2.500	1.800	2.300	1.500	2.000	1.150	1.500	-	-	-	-



**SOLO UN MEDIATORE IN REGOLA
PUÒ ESERCITARE**

STOP ALL' ILLEGALITÀ

€



SOLO UN AGENTE IMMOBILIARE HA DIRITTO AL COMPENSO!

Un compenso pagato ad un abusivo
può essere recuperato!



LA TUA CASA È UN BENE PREZIOSO.

Rivolgiti sempre a un professionista regolarmente
iscritto alla Camera di Commercio.



UNA BUONA VENDITA E UN BUON ACQUISTO NASCONO DA UNA CORRETTA VALUTAZIONE.

Per questo affidati solo a un esperto regolarmente
iscritto alla **F.I.M.A.A.** la più grande Federazione
italiana di Agenti d'Affari.



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO

CESSIONE DI IMMOBILI ED IRREGOLARITÀ EDILIZIE LA RELAZIONE DI REGOLARITÀ EDILIZIA - RRE UN UTILE STRUMENTO PER RISOLVERE EVENTUALI PROBLEMI ED EVITARE CONTENZIOSI

Gli operatori del settore immobiliare hanno avuto modo di constatare negli ultimi anni la crescente attenzione delle parti e dei professionisti alla verifica della regolarità edilizia degli immobili, non foss'altro ai fini dell'accessibilità ai bonus edilizi. Sul tema della regolarità al momento della stipulazione di atti di trasferimento, gli interventi legislativi sono stati plurimi, così come il dibattito negli anni è stato acceso, anche sul punto della possibile nullità degli atti.

Il legislatore intervenne ripetutamente, a partire dalla legge n. 10 del 1977, che stabilì la nullità degli atti giuridici aventi ad oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione, salvo che risultasse la conoscenza della circostanza in capo alla parte acquirente, per poi introdurre norme ben più pregnanti, quali la legge n. 47 del 1985 che, all'articolo 40, sancì la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali su immobili, esclusi solo quelli riguardanti diritti di garanzia o di servitù, in caso di omessa indicazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare, oppure della concessione rilasciata in sanatoria con relativi dati ed estremi (indicazioni che potevano essere omesse soltanto qualora si dichiarasse che l'opera di costruzione dell'immobile era iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967). È poi intervenuto l'articolo 46 del Testo Unico dell'edilizia del 2001 (DPR 380/01) in forza del quale gli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione, o lo scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire.

Premesso pertanto l'ineludibile obbligo di indica-

re gli estremi del titolo abilitativo nell'atto notarile avente ad oggetto diritti reali relativi ad un immobile, a pena di nullità, sorse contrasto interpretativo, per quanto riguarda l'individuazione delle conseguenze non tanto dell'omessa dichiarazione (la cui conseguenza è certamente la nullità dell'atto), bensì dell'ipotesi in cui quanto dichiarato non trovasse in realtà corrispondenza nel reale, sussistendo irregolarità edilizie.

Sul tema si erano formati due contrastanti orientamenti della dottrina e della giurisprudenza:

- ▶ il primo ("nullità formale") considerava nullo l'atto in caso di mancata indicazione degli estremi del titolo abilitativo, a prescindere dalla conformità o meno del progetto realizzato al titolo menzionato in atto;
- ▶ il secondo ("nullità sostanziale") non riteneva sufficiente, per la validità dell'atto, la semplice menzione del titolo abilitativo dell'immobile, qualora nella realtà la situazione fosse risultata irregolare e quindi non ci fosse conformità tra la costruzione realizzata e il suo titolo abilitativo.

Tale contrasto fu risolto dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, **con la "storica" sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019**, con la quale, esprimendosi in favore del primo principio, della "nullità formale", si insegnò che la nullità vada ricondotta sotto il profilo dell'orientamento formale, e quindi volta a sanzionare la mancata inclusione degli estremi del titolo abilitativo nell'atto dispositivo dell'immobile, con la precisazione che tale titolo abilitativo, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio all'immobile oggetto del corrispondente atto di trasferimento.

L'applicazione concreta di tale principio, per certi versi, certamente agevola la commerciabilità dell'immobile; la stessa Corte osservò che l'accoglimento dell'orientamento "sostanzialista" avrebbe rappresentato un ostacolo alla circolazione degli immobili e dunque alla compravendita, costringendo di fatto, a pena di nullità, ad accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, ossia la conformità reale del titolo abilitativo indicato al costruito, al fine di garantire la commerciabilità e dunque la validità della vicenda traslativa. Sempre secondo gli insegnamenti della Corte, l'accoglimento della tesi della "nullità formale" avrebbe altresì scongiurato problemi interpretativi sul livello di difformità del costruito rispetto al progetto licenziato nel titolo abilitativo, escludendo l'altrimenti ineludibile necessità di accertare caso per caso se il grado di variazione della costruzione fosse da valutare quale essenziale o non essenziale rispetto al contenuto del titolo abilitativo.

In concreto ed alla luce del principio di diritto stabilito dalle Sezioni Unite, gli atti aventi ad oggetto diritti reali immobiliari, tra i quali ovviamente le compravendite, per quanto riguarda la situazione edilizia, sono da considerare nulli solo quando:

- ▶ il venditore non dichiara nelle modalità indicate dalla legge il titolo in forza del quale è stato costruito l'immobile;
- ▶ il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito in forza di un titolo abilitativo che poi si riveli inesistente o riferito ad un immobile diverso da quello oggetto dell'atto.

Al contrario, le eventuali difformità del bene concretamente realizzato, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo, non determinano la nullità dell'atto.

Il principio espresso dalla Corte di Cassazione nel 2019 si è consolidato negli anni successivi; conformi infatti plurime decisioni tanto di merito quanto di legittimità ad oggi pronunciate e pubblicate, tra le quali e più recenti Cass. n. 6191/2021, Cass. 15587/2022, Trib. Lecce 6/11/22.

L'assenza di nullità dell'atto di trasferimento dell'immobile rivelatosi abusivo ovviamente non risolve i problemi legati alla compravendita.

Da un lato è vero che l'accoglimento della tesi "sostanzialista" avrebbe esposto la parte acquirente al rischio di malauguratamente scoprire di avere versato, in ipotesi, l'intero prezzo senza essere diventato in realtà proprietario del bene (tale è la conseguenza della nullità dell'atto), restando pertanto titolato, in sostanza, solo a proporre una azione, assolutamente incerta e perigliosa, di recupero di quanto versato in forza dell'atto nullo.

D'altro lato, trovarsi proprietario, per intervenuto acquisto, di un immobile rivelatosi abusivo, comporta un'ampia serie di conseguenze negative, non solo per le difficoltà legate alla sua commerciabilità futura, bensì anche direttamente per l'accessibilità

ai benefici fiscali, che presuppongono la regolarità edilizia dell'immobile, nonché per lo svolgimento di qualsivoglia pratica edilizia legata, per esempio, ad una ristrutturazione, stante la necessità di rilievo da parte del tecnico incaricato dello stato di fatto dell'immobile, che deve risultare conforme al titolo abilitativo esistente.

È utile notare che l'irregolarità edilizia non costituisce un vizio della costruzione, che sarebbe soggetto in caso di compravendita al termine decadenziale di denuncia entro otto giorni dalla scoperta (se occulto) e di prescrizione dell'azione di un anno, ritenendosi invece applicabile l'art. 1489 c.c., con azione assoggettata ai termini prescrizionali ordinari, considerandosi la cosa venduta gravata da oneri, in considerazione del persistente potere repressivo della pubblica amministrazione per quanto riguarda gli abusi rilevati.

Le azioni con le quali la parte acquirente può tutelarsi in caso di scoperta delle irregolarità successivamente all'intervenuto acquisto, da declinarsi, in base alla gravità dell'irregolarità riscontrata, in domande di risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento dei danni, etc., possono ingenerare spiacevoli ed onerosi contenziosi, da cui nasce l'esigenza di porre in essere tempestivamente le idonee cautele e verifiche atte a scongiurare l'insorgere di ciò, con la raccolta dei dati necessari affinché le parti contraenti giungano alla stipulazione dell'atto consenzienti e debitamente informate.

Proprio per fornire a tutti gli operatori interessati uno strumento operativo utile al raggiungimento di tale finalità, il Consiglio notarile dei Distretti Riuniti di Torino e di Pinerolo, gli Ordini dei Geometri, degli Architetti e degli Ingegneri, unitamente a FIMAA Torino e Fiaip Torino, con adesione anche dell'Ordine dei commercialisti e delle associazioni dei proprietari, hanno recentemente sottoscritto un **Protocollo d'intesa per favorire l'introduzione di una Regolazione di Regolarità Edilizia o "RRE"**. Si tratta di un documento da redigersi, seguendo un format predefinito, da parte di un tecnico abilitato, quindi un ingegnere, un architetto od un geometra, atto a rappresentare la situazione urbanistica e catastale di un immobile con tutti gli elementi utili a valutarne la congruità e regolarità.

La verifica della regolarità edilizia dell'immobile si presenta di massima utilità già nella fase embrionale dello svolgimento delle trattative, in modo che tanto le parti interessate all'affare, venditore e acquirente, quanto l'intermediario che stia tra di loro svolgendo la sua attività, possano disporre di tutti i dati utili per valutare la convenienza e la sicurezza dell'affare ed anche eventuali costi e tempi da prevedere per il compimento di eventuali pratiche edilizie in sanatoria di cui si ravvisasse la necessità all'esito delle prime verifiche; diversamente, la scoperta di irregolarità intervenuta dopo che le parti abbiano già tra di loro assunto impegni contrattuali, a cui ri-

sultasse in ipotesi impossibile adempiere anche soltanto per ragioni di tempistica, può costituire, come sopra esposto, materia di contenzioso.

La Relazione di Regolarità Edilizia potrà essere allegata all'atto notarile di compravendita, con lo scopo di massimizzare la trasparenza dell'informativa inerente alla situazione catastale ed urbanistica dell'immobile compravenduto, a vantaggio della sua commerciabilità presente e futura, come dimostra la positiva esperienza delle altre Regioni e Province italiane ove lo strumento è già stato prima d'ora adottato.

Avv. Giuseppe Baravaglio
Consulente legale FIMAA Torino



IL TEMPO MEDIO DI VENDITA DI UN IMMOBILE

Il tempo medio di vendita di un immobile da privato è di circa **12 mesi** che risulta essere più del doppio se confrontato con i circa **5 mesi** da agenzia immobiliare.

PROVA AGENTPRICING

www.agentpricing.com info@agentpricing.com



L'Ufficio Studi interno di AgentPricing ha elaborato un report che esamina il mercato immobiliare e evidenzia **l'importanza delle agenzie immobiliari nella compravendita di immobili residenziali.**



In agenzia si vende prima ✓



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO

USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

L'usufrutto è il diritto di utilizzare una cosa di proprietà altrui e, sostanzialmente, di goderne come se fosse propria, per un periodo limitato, con l'unico limite di non cambiarne la destinazione. In presenza di usufrutto, la proprietà che ne è gravata, privata della possibilità, finché dura l'usufrutto, di godere direttamente o indirettamente del bene, viene detta "nuda proprietà".

L'oggetto del diritto di usufrutto può riguardare tanto beni immobili che mobili, aziende, azioni societarie, etc. Concentreremo qui l'attenzione sull'usufrutto su immobili, per fornire qualche chiarimento di utilità soprattutto per chi fosse interessato a trattare casi di cessione o di acquisto.

L'usufrutto può essere costituito per legge, per contratto, per testamento o per usucapione. Per gli operatori immobiliari è di particolare interesse la costituzione per contratto. Trattandosi di beni immobili, è richiesta la forma scritta a pena di nullità e l'atto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di un usufrutto su un immobile è facilmente verificabile eseguendo una visura presso i pubblici registri immobiliari.

In primo luogo, è frequente che, al fine di regolare anticipatamente determinati effetti successori, una famiglia proceda all'acquisto di un bene intestando l'usufrutto in capo ai genitori od a uno di essi e la nuda proprietà in capo al figlio od ai figli. In tale ipotesi, quando l'acquisto dell'usufrutto avviene in capo a entrambi i genitori, spesso nell'atto di acquisto viene inserita una clausola che stabilisce l'accrescimento della quota di usufrutto, in caso di decesso di uno dei genitori usufruttuari, in capo al superstite. In presenza di tale clausola di accrescimento, in altre parole, se muore uno dei due usufruttuari la sua quota accresce automaticamente quella del superstite, che si ritrova usufruttuario al 100% e potrà continuare a godere per l'intero del bene sino alla sua morte. In assenza di clausola di accrescimento, in caso di decesso di uno dei due usufruttuari la sua quota

passerebbe in capo al nudo proprietario che quindi si troverebbe, all'esito, pieno proprietario dell'immobile per il 50% (titolato pertanto a richiederne, ad esempio, l'affitto per tale quota) e gravato della residua quota di usufrutto, a favore dell'usufruttuario superstite, solo per il restante 50%.

L'usufrutto non può mai eccedere la durata della vita dell'usufruttuario e pertanto si estingue con la morte di quest'ultimo. Nella pratica quasi sempre il termine viene fissato proprio con la morte dell'usufruttuario; nulla vieta peraltro di stabilire un termine diverso, ad esempio vent'anni o trent'anni. Peraltro la giurisprudenza ha chiarito che in caso di morte dell'usufruttuario, prima della scadenza del termine pattuito, comunque l'usufrutto cessa anticipatamente e il nudo proprietario diventa pertanto pieno proprietario. L'usufrutto può essere costituito anche a favore di persona giuridica; in questo caso la sua durata non può essere pattuita per più di trent'anni.

L'usufruttuario può godere dell'immobile anche indirettamente, concedendolo in affitto. Precisa l'art. 999 c.c. che le locazioni concluse dall'usufruttuario, se risultanti da scrittura privata di data certa, continuano anche dopo la cessazione dell'usufrutto e quindi, se del caso, dopo la morte dell'usufruttuario, fino alla data di scadenza pattuita, con il limite però di cinque anni dalla cessazione dell'usufrutto. Se si tratta di usufrutto pattuito "a termine" e non a vita dell'usufruttuario, la locazione stipulata da quest'ultimo non può eccedere, come durata, quella dell'anno dalla scadenza dell'usufrutto. Siccome tali limitazioni di durata possono creare problemi all'inquilino nel caso di locazioni destinate a lunga durata, quali ad esempio quelle commerciali, capita spesso che il conduttore richieda che il contratto di locazione venga firmato anche dal nudo proprietario, che assuma con tale sottoscrizione l'obbligo di subentrare nel contratto e continuare la locazione sino alla sua scadenza ed eventuali rinnovi, anche dopo la cessazione dell'usufrutto.

Spetta all'usufruttuario il pagamento delle imposte e tasse legate al possesso dell'immobile, quali IRPEF, IMU e TARI, con le stesse esenzioni previste per il proprietario per quanto riguarda l'immobile abitato quale prima casa. L'usufruttuario è tenuto a curare la ordinaria manutenzione del bene, mentre la straordinaria compete al nudo proprietario. L'usufrutto potrebbe cessare anticipatamente in caso di abuso da parte dell'usufruttuario, che lasci deteriorare il bene omettendo l'ordinaria manutenzione.

L'usufruttuario può cedere il proprio diritto a terzi; è raro peraltro nella pratica che si trovi un soggetto interessato ad acquisire dall'usufruttuario il solo diritto di usufrutto senza acquistare contemporaneamente anche la proprietà dal nudo proprietario, visto che comunque il diritto di usufrutto andrebbe ad estinguersi al momento della morte dell'usufruttuario/cedente.

Al contrario è prassi frequente per il pieno proprietario, interessato ad incassare un corrispettivo in denaro, mantenendo la disponibilità del bene, cedere a terzi la nuda proprietà mantenendo in capo a sé l'usufrutto e quindi il godimento del bene, normalmente vita natural durante.

Sia sull'usufrutto che sulla nuda proprietà può essere iscritta ipoteca a garanzia di crediti; i relativi casi di estinzione ed eventuale estensione sono regolati dall'art. 2814 c.c. In teoria un creditore dell'usufruttuario potrebbe pignorare il solo diritto di usufrutto e procedere alla sua vendita per via giudiziale; nella pratica ciò è raro, per gli stessi già evidenziati moti-

vi di scarso interesse di acquistare, oltretutto per via giudiziale, un diritto comunque destinato ad estinguersi al momento della morte dell'attuale titolare. Ben più frequente e normale è invece il caso in cui usufruttuario e nudo proprietario siano debitori solidali nei confronti del creditore, come si verifica ad esempio nel caso di usufrutto e nuda proprietà acquistati mediante mutuo garantito da ipoteca iscritta sia sull'usufrutto che sulla nuda proprietà; in tal caso il creditore insoddisfatto procede a pignorare simultaneamente sia l'usufrutto che la nuda proprietà ed alla loro vendita giudiziale contestuale, in modo che l'aggiudicatario di entrambi i diritti si trovi la piena proprietà.

È ovvio che il valore dell'usufrutto, rispetto a quello della nuda proprietà, è inversamente proporzionale all'età dell'usufruttuario, in relazione alle sue aspettative di vita. Per questo vengono periodicamente pubblicate tabelle in base alle quali viene determinato, rispetto al valore della proprietà piena dell'immobile, quale sia la percentuale da attribuire all'usufrutto e quale invece alla nuda proprietà. Più l'usufruttuario è anziano, minore sarà il valore dell'usufrutto e maggiore invece quello della nuda proprietà.

Avv. Giuseppe Baravaglio
Consulente legale FIMAA Torino



ESEMPIO DI CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando la rendita annua (cioè il valore della piena proprietà del bene per l'interesse legale) per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

- ▶ Valore della piena proprietà = € 100.000,00
- ▶ Rendita annua al tasso del 5% = € 100.000,00 X 5% = € 5.000
- ▶ Età usufruttuario = anni 62 compiuti --> coefficiente 11
- ▶ Valore dell'usufrutto: € 5.000 euro x 11 = € 55.000,00 euro (l'usufrutto è pari al 55% della piena proprietà)
- ▶ Valore nuda proprietà: € 100.000,00 – € 55.000,00 = € 45.000,00 (la nuda proprietà è pari al 45% della piena proprietà).

TABELLE USUFRUTTO

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO
CALCOLATI AL SAGGIO DI INTERESSE LEGALE DEL 5% A PARTIRE DAL 1.1.2023

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE

DAL	AL	SAGGIO	NORMA
21/04/1942	15/12/1990	5,00%	Art. 1284 cod.civ.
16/12/1990	31/12/1996	10,00%	L. 353/90 e L.408/90
01/01/1997	31/12/1998	5,00%	L. 662/96
01/01/1999	31/12/2000	2,50%	Dm Tesoro 10/12/1998
01/01/2001	31/12/2001	3,50%	Dm Tesoro 11/12/2000
01/01/2002	31/12/2003	3,00%	Dm Economia 11/12/2001
01/01/2004	31/12/2007	2,50%	Dm Economia 01/12/2003
01/01/2008	31/12/2009	3,00%	Dm Economia 12/12/2007
01/01/2010	31/12/2010	1,00%	Dm Economia 04/12/2009
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	Dm Economia 07/12/2010
01/01/2012	31/12/2013	2,50%	Dm Economia 12/12/2011
01/01/2014	31/12/2014	1,00%	Dm Economia 12/12/2013
01/01/2015	31/12/2015	0,50%	Dm Economia 11/12/2014
01/01/2016	31/12/2016	0,20%	Dm Economia 11/12/2015
01/01/2017	31/12/2017	0,10%	Dm Economia 7/12/2016
01/01/2018	31/12/2018	0,30%	Dm Economia 13/12/2017
01/01/2019	31/12/2019	0,80%	Dm Economia 12/12/2018
01/01/2020	31/12/2020	0,05%	Dm Economia 12/12/2019
01/01/2021	31/12/2021	0,01%	Dm Economia 11/12/2020
01/01/2022	31/12/2022	1,25%	Dm Economia 13/12/2021
01/01/2023	---	5,00%	Dm Economia 13/12/2022



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

AVV. FEDERICO CAPPA

I PROFILI PENALI DEL RINVENIMENTO DI UN ABUSO EDILIZIO NELL'IMMOBILE

Come la realtà del mercato ha da tempo insegnato, può accadere che in concomitanza con la compravendita di un immobile venga "scoperta" l'esistenza di una irregolarità dell'immobile stesso che in precedenza non era nemmeno conosciuta dal proprietario venditore e che spesso viene alla luce solo grazie alle ricerche e verifiche effettuate da parte di un tecnico.

Più precisamente, ai fini dell'aspetto che più interessa, ci si può ritrovare di fronte ad un abuso edilizio e cioè al risultato di interventi edificatori che sono stati realizzati, magari in un risalente passato, violando la normativa urbanistica: ciò sia nel caso in cui l'intervento in sé sia stato eseguito in totale assenza del relativo titolo abilitativo, sia nel caso in cui l'intervento risulti essere difforme rispetto alle prescrizioni del titolo abilitativo di cui il soggetto interessato si era dotato.

Senza entrare in quella che è una casistica molto ampia e "sfaccettata", si può affermare in linea generale che gli abusi edilizi propriamente detti costituiscono il risultato di comportamenti illeciti che vengono sanzionati sotto più profili: sia dal punto di vista amministrativo, sia da quello civilistico ed in ultimo anche sotto il profilo della loro rilevanza penale.

In particolare, sotto quest'ultimo aspetto il **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (il cd. Testo Unico sull'edilizia) disciplina le sanzioni di natura penale correlate e/o conseguenti alla violazione delle disposizioni edilizie.**

Per la precisione, nel T.U. predetto vengono distintamente sanzionate:

- ▶ La violazione di norme urbanistico-edilizie (Art. 44);
- ▶ La violazione delle disposizioni in materia di tutela

antisismica degli edifici (Art.95).

Il sopracitato Art. 44 del T.U. introduce ben tre distinte ipotesi di reato le quali - salvo che il fatto costituisca più grave reato e sia quindi eventualmente punibile in forza di altre specifiche disposizioni penali - vengono punite con pene progressivamente più elevate, in conseguenza ed in proporzione al loro grado di lesività e precisamente:

- ▶ l'ammenda fino a € 10.329 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Testo Unico, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi locali, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire licenziato;
- ▶ l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 5.164 ad € 51.645 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione comminato dal pubblico Ufficio competente;
- ▶ l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 15.493 ad € 51.645 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dall'Art. 30 dello stesso T.u. Peraltro la medesima pena viene applicata per estensione anche nell'ipotesi di interventi edilizi in zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso edificatorio.

Come accennato, alle sanzioni penali di cui sopra si va ad aggiungere, a completamento del quadro sanzionatorio, la pena per la violazione delle norme di carattere antisismico, in relazione alle quali l'Art. 95 del D.P.R. 380/2001 commina specificamente la sanzione dell'ammenda.

Per completezza espositiva, occorre sottolineare

che, per espressa previsione del Legislatore, le sopra citate sanzioni penali comminate ai sensi del predetto Art. 44 del Testo Unico sull'Edilizia si debbano applicare, per espressa previsione testuale, "ferme le sanzioni amministrative". In sostanza, ciò significa che determinate violazioni delle normative edilizie, ritenute più gravemente lesive per il territorio e per l'ambiente, esportano il soggetto responsabile di fronte a conseguenze sia di natura penale che amministrative.

Se si vuole esaminare per grandi linee l'impianto sanzionatorio sopra esposto, in buona sostanza si può affermare che le sanzioni di natura penale disciplinate dal D.P.R. 380/2001 sono volte a reprimere la commissione degli illeciti più gravi, i quali sono correlati all'assenza di un titolo edificatorio ovvero alla violazione di norme di carattere primario in campo urbanistico, ambientale e/o paesaggistico.

Aspetto diverso riguarda invece l'individuazione del soggetto che viene ritenuto dalla legge responsabile delle violazioni della normativa edilizia.

Per chiarire questo diverso profilo, bisogna fare riferimento all'Art. 29 del D.P.R. 380/2001, in cui vengono indicati i soggetti chiamati a rispondere della conformità di un intervento edilizio alle norme urbanistiche: essi possono essere il titolare del permesso di costruire, il committente delle opere ovvero il costruttore.

Per quanto riguarda il primo dei soggetti sopra indicati, si deve precisare che il titolare del permesso di

costruire può essere sia il proprietario del suolo ove si edifica una nuova costruzione (ovvero dell'immobile preesistente interessato da interventi edilizi modificativi), sia l'eventuale altro soggetto, diverso dal proprietario dell'immobile, che sia titolare di altro diritto reale sull'immobile (per esempio l'usufruttuario).

Il committente dell'opera (figura che molto frequentemente ben può coincidere con quella del proprietario e/o del titolare del permesso di costruire) è invece quel soggetto che appalta gli interventi edilizi all'impresa esecutrice, in capo al quale rimane la responsabilità di garantire la conformità degli interventi da realizzarsi agli strumenti urbanistici vigenti ed al titolo edificatorio autorizzato.

Il costruttore è invece il soggetto che realizza materialmente gli interventi, in capo al quale è posto il dovere di verificare se la costruzione che sta realizzando sia legittimamente autorizzata e conforme agli strumenti urbanistici ed al titolo abilitativo licenziato. Occorre a tal proposito precisare che si intende per costruttore non solo il soggetto che realizza le opere principali, bensì anche quello che si occupa di singole opere e/o – tant'è infatti che ognuno dei soggetti che eseguono un'opera può penalmente essere corresponsabile d'eventuali abusi, ove venga dimostrata la sua conoscenza del carattere illecito dell'opera stessa ovvero quando la mancata conoscenza sia derivata da negligenza e/o colpa.

Avv. Federico Cappa

Consulente legale FIMAA Torino



AGENTPRICING

IL MARGINE DI TRATTATIVA MEDIO

Per quanto riguarda il ricavo economico, il margine di trattativa medio in agenzia è solo dell'**8.4%** mentre da privato la percentuale sale a **più di 10%**.

PROVA AGENTPRICING

www.agentpricing.com info@agentpricing.com

L'Ufficio Studi interno di AgentPricing ha elaborato un report che esamina il mercato immobiliare e evidenzia **l'importanza delle agenzie immobiliari nella compravendita di immobili residenziali.**



Agenzia



-8,4%

Venduto in media al
-8,4% del prezzo di
pubblicità

Privato



-10,2%

Venduto in media al
-10,2% del prezzo di
pubblicità

In agenzia si guadagna di più

AVV. FEDERICO CAPPA

LA "FISCALIZZAZIONE" DI UN ABUSO EDILIZIO

Si deve innanzi tutto premettere che il nostro ordinamento non tollera la commissione né tantomeno la persistenza di un abuso edilizio: infatti, in linea di principio, ogni costruzione che risulti esser stata realizzata in violazione delle norme di settore non è consentita e deve essere, in alternativa, regolarizzata (se possibile in base agli strumenti urbanistici) ovvero rimossa con il ripristino dello stato originario dei luoghi, finanche procedendo alla sua demolizione.

A prescindere dall'eventualmente già intercorsa prescrizione dei possibili reati correlati all'abuso edilizio commesso, il potere/dovere del pubblico ufficio di ordinare la demolizione dell'opera abusiva non cadrà mai in prescrizione: esso infatti può essere esercitato anche a distanza di molti anni, nei confronti dell'attuale proprietario – e cioè della persona che magari ha acquistato da poco tempo l'immobile interessato dall'abuso e lo ha fatto totalmente in buona fede, non essendo infatti il soggetto che lo ha direttamente commesso.

Or bene, fra le "vie" che possono consentire di conservare lo stato attuale dell'immobile non si deve dimenticare la possibilità di procedere con la cosiddetta "fiscalizzazione" che consiste, in estrema sintesi, nell'evitare la demolizione dell'opera abusiva a fronte della presenza di determinati requisiti e corrispondendo una sanzione pecuniaria alternativa.

La norma di riferimento è l'Art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, il cd. Testo Unico per l'Edilizia, che ha introdotto la possibilità di comminare una sanzione pecuniaria "alternativa" - rispetto a quella "ordinaria" della demolizione dell'opera abusiva - qualora ci si ritrovi nel caso concreto in cui il procedere con la demolizione andrebbe a pregiudicare la stabilità dell'edificio nel suo complesso.

In buona sostanza, in questi casi l'esigenza pubblica

di salvaguardare l'incolumità e la sicurezza degli altri utilizzatori del fabbricato in cui l'abuso edilizio è stato realizzato diventa preminente rispetto all'intento di eliminare un'opera non conforme.

In particolare, l'Art. 34 D.P.R. 380/2001 prevede che:

- ▶ Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire debbano essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza dell'ufficio comunale preposto e che, qualora tale termine scada inutilmente, essi debbano essere rimossi o demoliti dal Comune addebitandone le spese a carico del responsabile dell'abuso stesso;
- ▶ quando però la demolizione non può avvenire se non causando pregiudizio della parte eseguita in conformità alle normative edilizie, allora l'ufficio preposto applica una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione;
- ▶ la norma medesima istituisce però un limite prevedendo infatti che, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui sopra, si abbia una parziale difformità del titolo abilitativo ove si tratti di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

Dal suddetto impianto normativo si possono desumere i margini "operativi" della cd. fiscalizzazione dell'abuso edilizio in quanto:

- ▶ Tale soluzione "conservativa" può essere infatti applicata solo se la costruzione abusiva sia stata realizzata in parziale difformità rispetto al permesso di costruire rilasciato;
- ▶ Essa non troverà quindi applicazione nei casi in cui il permesso non sia mai stato richiesto: in tali ipote-

si le uniche alternative sono la demolizione oppure una sanatoria (ovviamente ove possibile).

- Tal rimedio, che comunque non costituisce sanatoria, risulta applicabile solo di fronte ad abusi "minori", quando cioè la difformità dell'opera edificata in violazione del permesso sia minima.

Per comprendere quindi la reale portata l'ambito d'applicazione della cd. "fiscalizzazione" occorre innanzi tutto comprendere cosa si intenda per "parziale difformità" rispetto al titolo edificatorio licenziato e quindi quando si possa parlare di abuso edilizio "piccolo" e/o "minore".

Si può a tal proposito affermare che:

- non vanno a costituire abuso edilizio tutte quelle violazioni di altezze, distacchi, cubature o superfici coperte che non eccedano per ogni singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;
- Oltre questo limite, si tratta di vero e proprio abuso edilizio ma l'opera può rientrare comunque fra le ipotesi di "parziale difformità" passibile quindi di "fiscalizzazione" se le difformità incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione e riguardano divergenze, per qualità e/o per quantità, che non vadano ad incidere sulle strutture essenziali dell'edificazione;
- Possono rientrare fra le difformità parziali gli aumenti di minima entità della cubatura o della su-

perficie dell'edificio, così come i minimi discostamenti in altezza dei piani rispetto all'intero edificio.

Altro aspetto riguarda poi la misura della sanzione: il T.U. prevede che il competente ufficio comunale proceda ad applicare e liquidare una sanzione pecuniaria commisurata al valore venale delle opere o della parte di esse realizzata in violazione del titolo edificatorio, valutato secondo i parametri assentiti dell'Agazia del Territorio.

Per completezza espositiva, si deve inoltre segnalare che in materia di "fiscalizzazione" degli abusi edilizi è intervenuta anche la Corte di Cassazione (Cass. Pen. Sentenza n.1443/2020), la quale ha ritenuto che tale possibilità non sia applicabile nel caso di opere abusive che siano state realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Ciò in quanto viene riconosciuto che qualsiasi tipo di intervento realizzato in tali zone che risulti in difformità anche solo parziale rispetto al titolo edificatorio debba essere considerato comunque di carattere essenziale e costituisca pertanto una difformità assoluta di così gran rilievo in relazione alla quale non possa esser consentita l'applicazione della "fiscalizzazione" quale rimedio volto sostanzialmente a conservare l'opera irregolare.

Avv. Federico Cappa

Consulente legale FIMAA Torino



AGENTPRICING

QUANTO CI SI AFFIDA ALLE AGENZIE?

In che percentuale gli immobili vengono affidati alle agenzie nelle principali città?



Il grafico mostra la distribuzione percentuale delle vendite, nelle prime 10 città italiane per popolazione, affidate ad agenzia e privato.

Qual è il sovrapprezzo se ci si affida a un privato?



Il grafico riporta la percentuale di sovrapprezzo degli immobili affidati a privati rispetto a quelli affidati ad agenzie nelle 10 principali città italiane.

PROVA AGENTPRICING



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

DOTT. STEFANO SPINA

REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI E DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

A partire dal 7.3.2023 la registrazione dei contratti preliminari deve avvenire utilizzando il modello RAP ("Registrazione Atti Privati") nel termine di 30 giorni dalla loro sottoscrizione (termine modificato dall'art.14 co.1 DL 73/2022).

La presentazione avviene:

- ▶ esclusivamente in forma telematica per i soggetti obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione (agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art.2 L.3.2.1989 n.39 e soggetti in possesso di almeno 10 unità immobiliari in base all'art.5 DPR 404/2001),
- ▶ in forma telematica o cartacea per tutti gli altri soggetti.

Il modello può essere inviato:

- ▶ direttamente dal richiedente (che può essere, una delle parti del contratto, il rappresentante legale di una delle parti, un mediatore);
- ▶ tramite intermediari abilitati.

Utilizzando la procedura telematica il sistema calcola in automatico le imposte di registro e bollo e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente indicato. In caso di tardività della registrazione, il sistema propone anche un calcolo relativo alle eventuali sanzioni che l'utente potrà accettare o modificare prima dell'invio del modello.

Diversamente, compilando manualmente il modello RAP, occorre procedere al preventivo pagamento delle imposte utilizzando il mod. F24.

I codici da utilizzare sono:

- ▶ "1550" denominato "ATTI PRIVATI Imposta di

registro;

- ▶ "1551" denominato "ATTI PRIVATI - Sanzione pecuniaria imposta di registro - Ravvedimento";
- ▶ "1552" denominato "ATTI PRIVATI - Imposta di bollo";
- ▶ "1553" denominato "ATTI PRIVATI - Sanzione imposta di bollo - Ravvedimento";
- ▶ "1554" denominato "ATTI PRIVATI - Interessi".

In sede di compilazione del modello F24, i codici tributo sono esposti nella sezione "Erario", esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati", con l'indicazione nel campo "anno di riferimento" dell'anno di formazione dell'atto, nel formato "AAAA".

Con il codice 1552 il contribuente può provvedere al contestuale versamento dell'imposta di bollo (in luogo dell'apposizione sull'atto cartaceo dei contrassegni telematici) in analogia a quanto avviene per la registrazione telematica dei contratti di locazione.

Al fine di evitare contestazioni, in sede di registrazione dell'atto, sul ritardato pagamento dell'imposta di bollo (che, ricordiamo, è un tributo dovuto fin dall'origine dell'atto stesso), occorre la contestualità del versamento con quella della formazione dell'atto. Occorrerà pertanto, lo stesso giorno della sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, in luogo dell'apposizione del contrassegno telematico, procedere al pagamento delle imposte tramite mod.F24.

Viceversa, in caso di pagamento tardivo, il contribuente potrà avvalersi del ravvedimento operoso con riferimento ad una sanzione base del 100% dell'imposta ai sensi dell'art.25 co.1 DPR 642/72 oltre al conteggio degli interessi legali da calcolare su

base giornaliera. In caso di pagamento del tributo nei 20 giorni dalla formazione dell'atto si potrà ricorrere, per l'imposta di bollo, alla sanzione ridotta del 10% di cui alla lettera a) dell'art.13 DLgs 472/97.

Ai fini del pagamento dell'imposta di bollo rimangono immutati gli importi ovvero:

- ▶ euro 16,00 ogni quattro facciate (o 10 righe) del contratto preliminare,
- ▶ euro 2,00 per ogni quietanza, estratto conto, ricevuta
- ▶ euro 1,00 (anche se si dovrebbe applicare l'imposta fissa di euro 0,52) per i disegni sottoscritti da ingegneri o geometri

Poiché con il codice tributo 1550 viene versata sia l'imposta fissa che quella dovuta sulle caparre e sugli acconti prezzo, ai fini dello scomputo dell'imposta da versare sul successivo atto di compravendita, i notai, in base alla circolare dell'Agenzia delle Entrate 29.5.2013 n.18 (Parte III § 3.1) dovranno, in sede di registrazione dell'atto definitivo, scindere i versamenti non essendo scomputabile l'imposta fissa.

Gli importi dovuti per l'imposta di registro sono:

- ▶ euro 200,00 fisso a prescindere dagli importi indicati nel preliminare,
- ▶ euro 200,00 fisso, da sommare all'importo fisso dovuto per la registrazione, in caso di acconti assoggettati ad IVA (Agenzia delle Entrate risposta interpello 24.7.2019 n.311)
- ▶ 0,5% della somma in caso di caparra confirmatoria.
- ▶ 3% della somma in caso di acconti non assoggettati ad IVA.

Al riguardo occorre precisare che:

- ▶ l'Agenzia delle Entrate richiede l'imposta proporzionale sull'intero importo indicato nel contratto come "caparra" o "acconto" a prescindere dal fatto che la somma, alla data di registrazione, sia ancora in parte da pagare. A titolo di esempio, se nella scrittura sono previsti ulteriori acconti con scadenze future, l'imposta proporzionale dovrà essere versata anche su tali importi, ancorché non ancora incassati, non essendo prevista una ulteriore comunicazione al momento del successivo pagamento,
- ▶ in caso di mancata indicazione della natura delle somme ricevute in sede di preliminare, si presume che tali importi siano acquisiti a titolo di acconto,
- ▶ in caso di compravendite assoggettate ad IVA risulta dovuta l'imposta fissa nonché quella proporzionale sulla caparra salvo che quest'ultima sia

configurata come "caparra confirmatoria e acconto prezzo".

Nel caso in cui il contratto preliminare sia stipulato a seguito dell'attività di un "agente di affari in mediazione iscritto nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n.39", il soggetto obbligato alla registrazione del preliminare è quest'ultimo ai sensi della lettera d-bis) dell'art.10 del DPR 131/86.

RITARDATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI

La mancata registrazione nei termini dei contratti preliminari di compravendita immobiliare può essere sanata mediante il ravvedimento operoso.

Innanzitutto, l'obbligo di registrazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, nei 30 giorni dalla loro sottoscrizione (termine modificato dall'art.14 co.1 DL 73/2022), deriva dal combinato disposto dell'art.2 comma 1 lettera a) del DPR 131/86 e dell'articolo 10 della parte prima della Tariffa allegata.

L'imposta di registro dovuta risulta essere:

- ▶ un importo fisso di € 200,00 a prescindere dagli importi indicati nel preliminare,
- ▶ un importo fisso di € 200,00 in caso di acconti assoggettati ad IVA (Agenzia delle Entrate risposta interpello 24.7.2019 n.311)
- ▶ un ulteriore importo proporzionale dello 0,5% della somma in caso di caparra confirmatoria.
- ▶ un ulteriore importo proporzionale del 3% della somma in caso di acconti non assoggettati ad IVA.

Nel caso in cui il contratto preliminare sia stipulato a seguito dell'attività di un "agente di affari in mediazione iscritto nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n.39", il soggetto obbligato alla registrazione del preliminare è quest'ultimo ai sensi della lettera d-bis) dell'art.10 del DPR 131/86.

Dal 7.3.2023 la registrazione dei contratti preliminari deve avvenire telematicamente utilizzando il modello RAP di cui al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 1.3.2023 n.56766.

Il mancato pagamento del tributo è sanzionato, ai sensi dell'art.69 co.1 DPR 131/86, con una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta ravvedibile ai sensi dell'art.13 DLgs 472/97.

In caso di ritardo non superiore a 30 giorni la sanzione è compresa tra il 60% ed il 120% dell'imposta dovuta con un minimo di euro 200,00.

Il ravvedimento della sanzione è riepilogato nella tabella sotto riportata.

A tali importi occorrerà aggiungere l'imposta dovuta e gli interessi di mora, calcolati nella misura annua:

- ▶ dell'1% dal 1.1.2014 al 31.12.2014
- ▶ dello 0,5% dal 1.1.2015 al 31.12.2015
- ▶ dello 0,2% dal 1.1.2016 al 31.12.2016
- ▶ dello 0,1% dal 1.1.2017 al 31.12.2017
- ▶ dello 0,3% dal 1.1.2018 al 31.12.2018
- ▶ dello 0,8% dal 1.1.2019 al 31.12.2019
- ▶ dello 0,05% dal 1.1.2020 al 31.12.2020
- ▶ dello 0,01% dal 1.1.2021 al 31.12.2021
- ▶ dell'1,25% dal 1.1.2022 al 31.12.2022
- ▶ del 5% dal 1.1.2023

TARDIVO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA PER REGISTRAZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI	
entro 14 giorni	0,40 % (1/15 di 1/10 del 60%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	6,00 % (1/10 del 60%)
entro 90 giorni	13,33 % (1/9 del 120%)
entro 1 anno	15,00 % (1/8 del 120%)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120%)
oltre 2 anni	20,00 % (1/6 del 120%)
Codici tributo F24 Imposta: 1550 Sanzioni: 1551 Interessi: 1554	

TARDIVO VERSAMENTO IMPOSTA DI BOLLO.	
entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)
Codici tributo F24 Imposta: 1552 Sanzioni: 1553 Interessi: 1554	

Dott. Stefano Spina
Consulente fiscale FIMAA Torino





CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

DOTT. STEFANO SPINA

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA UNDER 36

L'art. 64 del DL 73/2021 ha introdotto un'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" da parte di soggetti di età inferiore a 36 anni aventi un ISEE non superiore ad euro 40.000,00.

L'agevolazione attualmente si estende agli atti stipulati entro il 31.12.2023 (termine prorogato dall'art.1 co.74 let.c L.197/2022).

L'agevolazione consiste in:

- ▶ esenzione dalle imposte indirette (registro, ipotecaria e catastale),
- ▶ esenzione dall'imposta di bollo e dai tributi speciali catastali e tasse ipotecarie, ancorché non espressamente indicati nella norma,
- ▶ in caso di atti soggetti ad IVA, credito di imposta pari all'IVA versata in relazione all'acquisto,
- ▶ esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.

AMBITO OGGETTIVO

L'agevolazione spetta per l'acquisto di immobili abitativi e pertinenze fruendo dell'agevolazione "prima casa".

L'agevolazione non spetta in sede di stipula del contratto preliminare, il quale sarà soggetto ad imposta di registro che potrà essere rimborsata a seguito di formale istanza di rimborso ex art. 77 DPR 131/86.

AMBITO SOGGETTIVO

L'agevolazione si applica ai trasferimenti verso i soggetti persone fisiche che soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- ▶ non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui viene effettuata la compravendita;

- ▶ hanno un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000,00 euro annui.

L'Agenzia, nella circ. 12/2021, evidenzia che il limite di 40.000,00 euro annui è legato alle risultanze ISEE della parte acquirente, come regolamentate dal DPCM 159/2013 e dal DLgs. 147/2017.

Nello specifico, l'indicatore ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (DSU), rapportati al numero di soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare.

L'Agenzia rileva che, poiché il requisito ISEE deve sussistere al momento della stipula dell'atto di compravendita, l'agevolazione:

- ▶ non spetta al soggetto che abbia presentato la DSU in data successiva all'atto in quanto l'ISEE non ha valenza retroattiva;
- ▶ spetta se l'attestazione non è ancora rilasciata ma il contribuente dichiara in atto di avere un valore ISEE non superiore a 40.000,00 euro e di aver provveduto a richiederla, avendo presentato la relativa DSU in data anteriore al rogito, indicando in atto il numero di protocollo della DSU presentata dal contribuente.

CREDITO D'IMPOSTA PER GLI ATTI SOGGETTI AD IVA

In caso di compravendite soggette ad IVA, agli acquirenti spetta un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in riferimento all'acquisto (riferita anche agli acconti), da utilizzare:

- ▶ in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute

sugli atti e sulle denunce presentati successivamente alla data del rogito,

- ▶ in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del rogito,
- ▶ in compensazione in F24 ai sensi del DLgs. 241/97, con codice tributo "6928" denominato "Credito d'imposta prima casa under 36 - art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021".

In ogni caso il credito d'imposta non può essere rimborsato.

DECADENZA

In caso di insussistenza dei requisiti o di decadenza saranno dovute:

- ▶ le imposte in misura ordinaria,
- ▶ una sanzione del 30% dell'imposta non pagata,
- ▶ gli interessi di mora sulla differenza di imposta.

Dott. Stefano Spina

Consulente fiscale FIMAA Torino



AGENTPRICING

**Al fianco degli
agenti immobiliari
FIMAA Torino
da oltre 7 anni**

PROVA AGENTPRICING

www.agentpricing.com info@agentpricing.com



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

DOTT. STEFANO SPINA

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili, compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva, devono essere **obbligatoriamente registrati**, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

L'obbligo non sussiste solo per i contratti di durata non superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno nei confronti del medesimo conduttore. La registrazione dei contratti di locazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipulazione del contratto o dalla sua decorrenza, se anteriore.

L'imposta è pari al:

- ▶ 0,5% per gli affitti di fondi rustici,
- ▶ 1% del canone per le locazioni di fabbricati strumentali locati da soggetti passivi IVA,
- ▶ 2% del canone per tutte le altre fattispecie (fabbricati ad uso abitativo locati da chiunque e fabbricati strumentali locati da soggetti non passivi IVA).

Per i contratti che durano più anni si può scegliere di:

- ▶ pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. In questo caso si ha diritto a una riduzione pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità e non si tiene conto degli aumenti ISTAT
- ▶ versare l'imposta anno per anno tenendo conto degli aumenti Istat, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.

In base all'art.13 L. 431/98 l'obbligo di registrazione del contratto **nei 30 giorni dalla sua formazione** (o decorrenza se il termine è anteriore) ricade in capo al locatore, il quale darà poi documentata comuni-

cazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche per ottemperare così agli obblighi connessi alla tenuta dell'anagrafe condominiale.

L'imposta di registro viene **ripartita tra locatore e conduttore in parti uguali** ed entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Per i contratti di locazione a canone concordato, ad eccezione di quelli di natura transitoria, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile dell'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

Sul deposito cauzionale versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro. Se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione oppure è costituito da una fideiussione di terzi, occorre versare l'imposta nella misura dello 0,50% dell'importo garantito.

Per le risoluzioni anticipate e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta è dovuta nella misura fissa di 67 euro. Negli altri casi (per esempio cessione di locazione di un fondo rustico) l'imposta si applica con le aliquote ordinarie.

Per ogni copia del contratto, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Se la registrazione è richiesta in ufficio è necessario presentare il nuovo modello RLI mentre l'imposta di registro è versata con il modello F24 Elementi identificativi. Se la registrazione è richiesta per via telematica, mediante i servizi telematici dell'Agenzia,

il pagamento delle imposte, di registro e di bollo, è effettuato con addebito diretto su c/c bancario o postale.

RITARDATA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'art. 3 bis del DL 30.4.2019 n.34 ha soppresso le sanzioni per

- ▶ la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca, purché si mantenga un comportamento coerente (e quindi non effettuando l'aumento contrattuale su base ISTAT, pagando la cedolare secca alle rispettive scadenze e compilando l'apposito quadro della dichiarazione dei redditi), mentre risultano invariate le sanzioni in caso di mancata proroga del contratto di locazione "ordinario",
- ▶ la mancata comunicazione della risoluzione del contratto con cedolare secca.

In ogni caso per tali fattispecie, anche se non sono dovute sanzioni, occorre presentare, anche tardivamente, il modello RLI per comunicare l'adempimento.

Viceversa, sempre per i contratti con cedolare secca, la mancata opzione per una annualità successiva alla prima registrazione può essere sanata esclusivamente con la "remissione in bonis" pari ad Euro 250 entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi riferita a quell'anno. Oltre tale termine non è più possibile ravvedersi.

Pertanto, la mancata opzione per l'opzione relativa al 2023 dovrà essere comunicata entro il termine di presentazione della dichiarazione REDDITI 2024 (e quindi presumibilmente entro il 30.9.2024).

Si ritiene opportuno proporre le tabelle relative al ravvedimento delle sanzioni per i vari adempimenti. A tali importi occorrerà aggiungere gli interessi di mora e l'imposta dovuta.

	TARDIVO PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PER ANNUALITÀ SUCCESSIVE CESSIONI, PROROGHE E RISOLUZIONI (AD ECCEZIONE DEI CONTRATTI SOGGETTI A CEDOLARE SECCA)
entro 14 giorni	0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	1,5% (1/10 del 15%)
entro 90 giorni	1,67% (1/9 del 15%)
entro 1 anno	3,75% (1/8 del 30%)
entro 2 anni	4,29% (1/7 del 30%)
oltre 2 anni	5% (1/6 del 30%)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1501 – 1502 – 1503 – 1504 (a seconda dell'adempimento) Sanzioni: 1509 Interessi: 1510

TARDIVA PROROGA ANCHE TACITA O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO ASSOGETTATO A CEDOLARE SECCA (PURCHÉ IL CONTRIBUENTE ABBIAMANTENUTO UN COMPORTAMENTO COERENTE CON LA VOLONTÀ DI ESERCITARE L'OPZIONE)
Nessuna sanzione
Il contribuente deve aver effettuato, relativamente a tale contratto, i versamenti dell'imposta sulla "cedolare secca" e dichiarando (se è già stata presentata la dichiarazione dei redditi) i redditi optando per la "cedolare secca".

	TARDIVA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
entro 30 giorni	6,0 % (1/10 del 60 %) con un minimo di € 20 (1/10 della sanzione minima di € 200)
entro 90 giorni	12,0 % (1/10 del 120 %)
entro 1 anno	15,0 % (1/8 del 120 %)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120 %)
oltre 2 anni	20,0 % (1/6 del 120 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1500 Sanzioni: 1507 Interessi: 1508

	TARDIVO VERSAMENTO IMPOSTA DI BOLLO
entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1505 Sanzioni: manca il codice specifico Interessi: manca il codice specifico

Dott. Stefano Spina
Consulente fiscale FIMAA Torino





CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

DOTT. STEFANO SPINA

TABELLE RIEPILOGATIVE DELLE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

VENDITA FABBRICATI STRUMENTALI	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
TUTTI	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni.► Acquisto da impresa non costruttrice. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni.► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente)¹. Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO
Immobili compresi tra i beni culturali oppure immobili di interesse storico artistico	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni.► Acquisto da impresa non costruttrice. Esente (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	<ul style="list-style-type: none">► Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni.► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente)¹. Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO

VENDITA FABBRICATI ABITATIVI	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
Atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici.	► Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	200 euro	esenti	/
	► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. ► Acquisto da impresa non costruttrice. Esente (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	esenti	/
	► Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni. ► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente) ¹ Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	esenti	320 EURO
CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (compresi i beni culturali) (escluse categorie catastali A1, A8, A9)	► Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	2% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	► Acquisto da impresa non costruttrice. Esente IVA	2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) ¹	2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	
	► Acquisto da impresa costruttrice nei 5 anni dalla fine dei lavori. ► Acquisto da impresa costruttrice oltre i 5 anni dal termine della costruzione (previa opzione del cedente) ¹ Imponibile IVA 4%	200 euro	200 + 200 euro	320 EURO
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (comprese categorie catastali A1, A8, A9)	► Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	► Acquisto da impresa non costruttrice. Esente IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	► Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) ¹	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	
	► Acquisto da impresa costruttrice nei 5 anni dalla fine dei lavori. ► Acquisto da impresa costruttrice oltre i 5 anni dal termine della costruzione (previa opzione del cedente) ¹ Imponibile IVA 10% (o 22% se A1, A8, A9)	200 euro	200 + 200 euro	320 EURO

¹ L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

VENDITA FABBRICATI ABITATIVI	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
Atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici.	Fuori campo IVA	200 euro	esenti	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	esenti	/
	Imponibile 10% (o 22% se A1, A8, A9)	200 euro	esenti	320 EURO
Immobili compresi tra i beni culturali, immobili di interesse storico artistico senza agevolazioni prima casa	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	50 + 50 euro	/
	Imponibile 10% (se A1, A8, A9 22%)	200 euro	200 + 200 euro	320 EURO
Acquisto di immobile da parte dello Stato, di enti pubblici, comunità montane, istituzioni riordinate in aziende di servizi, Onlus	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	esenti	/
Acquisto di immobili situati all'estero (se l'atto è fatto in Italia)	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	esenti	/

VENDITA TERRENI	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
Acquisto di terreno edificabile	Acquisto da privato Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da soggetto IVA Imponibile 22%	200 euro	200 + 200 euro	320 EURO
Acquisto di terreno agricolo da parte di soggetti NON coltivatori diretti o imprenditori agricoli	Fuori campo IVA	15% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, società di coltivazione diretta CON AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	200 euro	200 euro + 1% (minimo 200 euro)	90 EURO
Se l'acquisto avviene con le agevolazioni per la piccola proprietà contadina e il valore del terreno è inferiore o uguale ad euro 5.000	Fuori campo IVA	esente	200 euro + 1% (minimo 200 euro)	/
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella relativa gestione previdenziale SENZA AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto terreni agricoli riferiti al "compendio unico"	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto fondi rustici nei territori montani finalizzati all'arrotondamento della piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	100 euro	100 + zero	/

PERMUTA	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
Permuta Registro/ Registro (Entrambi i trasferimenti soggetti a Imposta di Registro)	Fuori campo IVA	(si versa l'imposta propria del bene che sconta l'imposta maggiore)	50 + 50 euro	/
Permuta Iva/Iva (Entrambi i trasferimenti soggetti a IVA)	Ogni trasferimento sconta la propria IVA 22%, 10% o 4%	200 euro	200 euro + 200 euro (per ogni trasferimento) Se l'immobile è strumentale 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro) ²	320 EURO
Permuta Iva/Registro (Uno dei trasferimenti soggetto a Imposta di Registro e uno soggetto a IVA)	Il trasferimento soggetto IVA sconta la propria aliquota (22%, 10% o 4%) Il trasferimento soggetto a imposta di Registro è fuori campo IVA	Ogni trasferimento sconta le imposte in forma autonoma 200 euro per il trasferimento IVA Imposta di registro propria del trasferimento soggetto a Imposta di Registro	Ogni trasferimento sconta le imposte in forma autonoma 200 euro ipotecaria (o 3% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento soggetto a Imposta di Registro 200 euro catastale (o 1% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento soggetto a Imposta di Registro	320 EURO

² Le imposte ipotecarie e catastali (fisse ed in percentuale) sono dovute autonomamente su ogni trasferimento soggetto ad IVA

CONFERIMENTO IN SOCIETÀ/CESSIONE DI AZIENDE	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	ALTRI TRIBUTI (BOLLI)
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di privato	Fuori campo IVA	4% (minimo 200 euro)	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di impresa	Esente (in assenza di opzione del cedente) ¹	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO
	Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato) (previa opzione del cedente) ¹	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO
Conferimento di fabbricato NON strumentale	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	156 EURO
Conferimento di immobili italiani in società dell'Unione Europea	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 EURO
Conferimento di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	200 euro	200 + 200 euro	/
Conferimento di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
Cessione di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	200 + 200 euro	/
Cessione di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/

LOCAZIONE	TIPOLOGIA	IMPOSIZIONE IVA	REGISTRO
Fabbricato ABITATIVO	Locato dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato	Imponibile IVA per opzione (10 %) ³	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione	2% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto IVA diverso dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato	Esente IVA	2% (minimo 67 euro)
	Alloggio sociale ex DM 22.4.2008	Imponibile IVA per opzione (10 %) ³	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione	2% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro) Eventuale opzione cedolare secca
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario – solo se registrato in Italia	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione	
Fabbricato STRUMENTALE	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA per opzione (22%) ³	1% (minimo 67 euro)
		Esente IVA in assenza di opzione	1% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario – solo se registrato in Italia	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
	Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione
Terreno ed azienda agricola	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2% - 0,5% per i fondi rustici (minimo 67 euro)
Area non edificabile destinata a parcheggio	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA 0 (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
Area non edificabile diversa dalle precedenti	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
Area edificabile	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)

³ L'opzione deve essere espressa nel contratto d'affitto

DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

IL CALCOLO DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI

Per calcolare la superficie di un immobile esistono oggi in Italia diverse metodologie che utilizzano parametri tali da generare delle differenze di metratura e il cui disallineamento può sfociare, in sede di compravendita, in veri e propri contenziosi, con conseguenti responsabilità anche di carattere professionale.

La prima regola da seguire, in sede di formazione della consistenza di una unità immobiliare, è quella di dichiarare, in sede introduttiva, quale metodo di calcolo si è deciso di utilizzare.

A far data dal 9 novembre 2015 è stata introdotta, nelle visure catastali, la Superficie Catastale Totale e la Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte, per le categorie dei gruppi A, B e C.

Questo facilita di molto non solo il calcolo della metratura del proprio fabbricato ai fini della tassazione, una fra tutte, quella relativa ai rifiuti (TARI) ma permette anche, a chi mette in vendita un immobile, di fornire una consistenza certa e certificata.

La norma di riferimento per questo tipo di calcolo è il D.P.R. n. 138/1998; questo Decreto, emanato per regolamentare la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo, in esecuzione alla Legge n. 662/96, in calce riportava alcuni allegati. In particolare, l'Allegato C conteneva le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Un secondo metodo di calcolo, pressoché identico al primo e molto spesso utilizzato, è quello ricavato dal manuale dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) che contiene le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) i cui valori sono costantemente consultati dagli operatori del settore e dai privati.

Qui di seguito riassumiamo i metodi di misurazione.

CRITERI PER LA MISURAZIONE (ALLEGATO C D.P.R. N. 138/1998)

- ▶ Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- ▶ La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- ▶ La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- ▶ La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI (OMI)

VANO PRINCIPALE

- ▶ Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetra-

li- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

- ▶ I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- ▶ La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- ▶ In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

- ▶ Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE A SERVIZIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- ▶ Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- ▶ Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

TABELLA RIEPILOGATIVA

TIPOLOGIA				%
VANI PRINCIPALI				100%
VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO	Abitazioni / Uffici / Magazzini			100%
	Negozi / Box e posti auto			50%
VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO (SOFFITTE, CANTINE E SIMILARI)	Comunicanti			50%
	Non comunicanti			25%
BALCONI, TERRAZZI E SIMILARI DI PERTINENZA ESCLUSIVA	Abitazioni / Box e posti auto	Comunicanti	Fino a 25 mq	30%
			Quota eccedente	10%
		Non comunicanti	Fino a 25 mq	15%
			Quota eccedente	5%
	Uffici / Negozi / Magazzini			10%
AREE SCOPERTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA	Abitazioni / Box e posti auto	Fino alla concorrenza della superficie principale e accessoria a servizio diretto		10%
		Quota eccedente la superficie principale e accessoria a servizio diretto		2%
	Uffici / Magazzini			10%
	Negozi			20%

DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

PREZZO-VALORE

CHE COS'È, COME SI APPLICA E VANTAGGI DEL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

COS'È IL PREZZO-VALORE

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese purché la

vendita avvenga in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

L'INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

Se il corrispettivo viene occultato, anche in parte, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate su quanto effettivamente pattuito e non più sul valore catastale; inoltre, si applicherà una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata.

Se, invece, nell'atto è indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello che deriva dalla corretta applicazione del coefficiente stabilito dalla legge, la regola del prezzo-valore non viene disapplicata. In questo caso, infatti, l'Agenzia delle Entrate non effettua l'accertamento sul valore di mercato dell'immobile, ma richiede la maggiore imposta che deriva dall'applicazione del corretto valore catastale.

RICAPITOLANDO

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici.

Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle Entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef.

Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito

non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.

I coefficienti da utilizzare per gli immobili di categoria A (eccetto A/10) e C/2, C/6 e C/7 pertinenziali sono:

- 110 in caso di acquisto di abitazione con le agevolazioni prima casa (il valore è dato dalla rendita catastale moltiplicata per 115,5)
- 120 in caso di acquisto di altra abitazione (il valore è dato dalla rendita catastale moltiplicata per 126)

LIBERAMENTE TRATTO DA AGENZIA DELLE ENTRATE
GUIDA ACQUISTO CASA

TABELLA CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO A	
A/1	Abitazioni di tipo signorile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.
A/2	Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.
A/3	Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
A/4	Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.
A/8	Abitazioni in ville. Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/ o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici. Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.
A/10	Uffici e studi privati. Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. Baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusi, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.
GRUPPO B	
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C

C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

GRUPPO D

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Esempi sono i gli impianti per i rifornimenti di carburante o gli impianti industriali.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Grandi negozi, centri commerciali.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

GRUPPO E

E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. Un esempio sono le Caserme dei Carabinieri.
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

GRUPPO F

F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti. Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili.
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione

T O R I N O



F.I.M.A.A.

BORSINO IMMOBILIARE FIMAA TORINO

**RILEVAZIONE PREZZI 2022 DEGLI IMMOBILI
DI TORINO E PROVINCIA**

EDIZIONE 2023

**FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI**

Via Goffredo Casalis 33
10143 Torino
Tel 011.4733030
info@fimaatorino.it

WWW.FIMAATORINO.IT

IL CONSIGLIO DIRETTIVO



PRESIDENTE
FRANCO
DALL'AGLIO



VICEPRESIDENTE VICARIO
BEATRICE
PINELLI



VICEPRESIDENTE
PAOLA
BECCARIS



VICEPRESIDENTE
ROLANDO
MARIANELLI



TESORIERE
ELEONORA
VINCENZINI



MEMBRO DI GIUNTA ESECUTIVA
PIETRO
BARBATO



MEMBRO DI GIUNTA ESECUTIVA
LUIGI
GRIMALDI

CONSIGLIERI



MAURO
BALBO



MICHELA
CANE



ALESSANDRO
CARETTA



DANIELA
DEMASI



GIORGIO
FORMICA



DELMIZIA
GROSSO



MASSIMO
LAVAGNO



GREGORIO
MALARA



RAFFAELE
MENOLASCINA



ANNA
NANNARONE



MARCO
NEBIOLO



GIORGIO
PIZZI



ELVI
ROSSI



NICOLA
SALERNO



LUCA MARIA
TONUS

M2 INFORMATICA PER GLI AGENTI FIMAA

Il tuo partner per l'innovazione.

**Hardware, software, centralini in cloud,
assistenza tecnica, consulenza GDPR...**

COMPETENZA | ESPERIENZA | INNOVAZIONE

M2 Informatica accompagna gli associati FIMAA nel loro percorso verso il futuro, grazie a una gamma di servizi studiati sulle esigenze specifiche degli agenti immobiliari.



www.m2informatica.it - info@m2informatica.it - 011 2238774