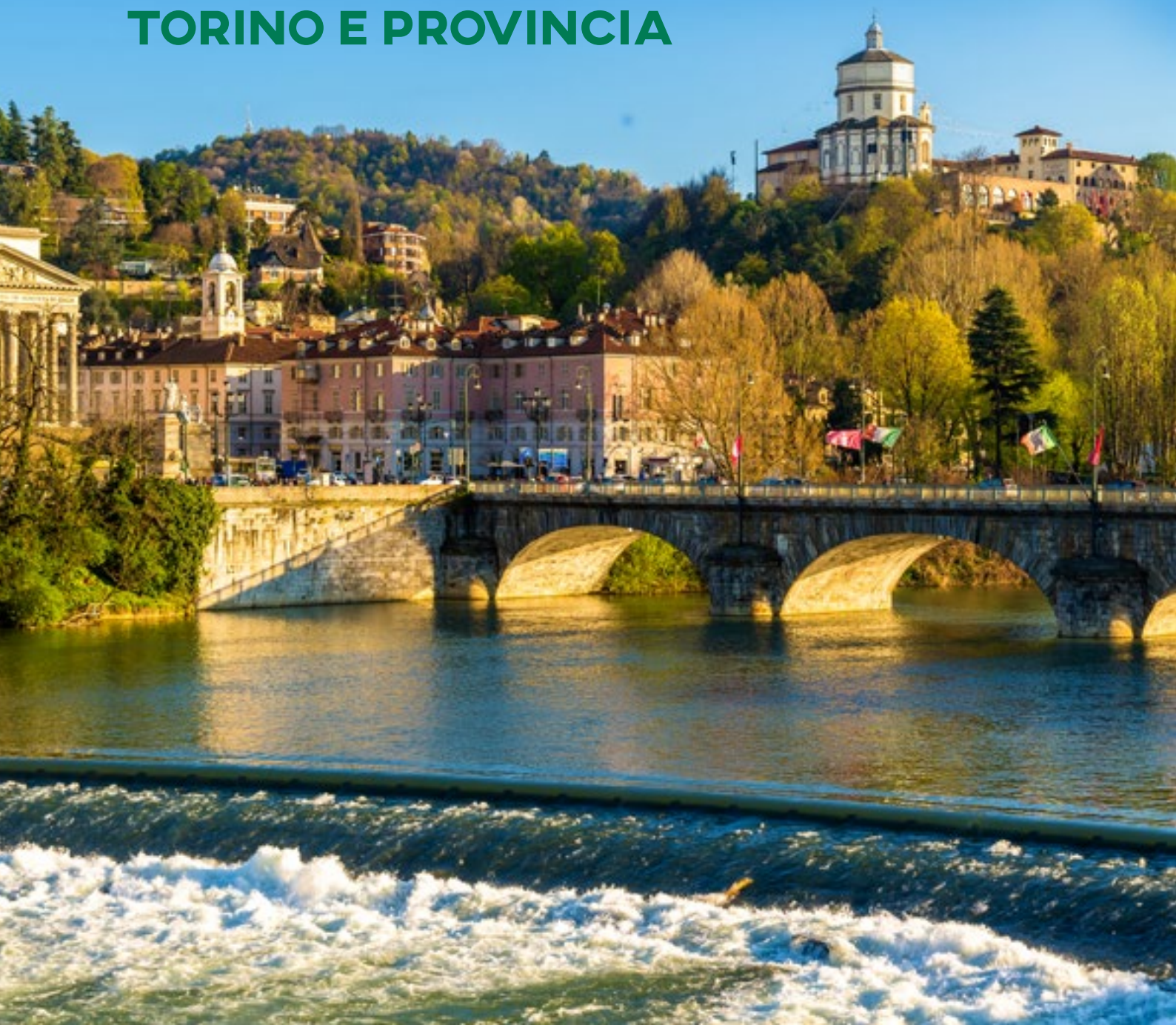




BORSINO IMMOBILIARE 2021

DATI 2020

TORINO E PROVINCIA



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



BORSINO IMMOBILIARE 2021 / DATI 2020

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 / CONGIUNTURA E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO | 10 |
| LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / TORINO | 13 |
| LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / PROVINCIA | 29 |
| LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI / TURISTICO | 34 |
| AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO / LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO SEMPLIFICAZIONI DI PARTICOLARE INTERESSE PER LA COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI | 36 |
| AVV. FEDERICO CAPPÀ / LA CONSEGNA DELLE CHIAVI DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'ATTO NOTARILE: MODALITÀ E RISCHI | 40 |
| AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO / SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE: NO AGLI USI ESCLUSIVI DELLE PARTI COMUNI | 42 |
| AVV. FEDERICO CAPPÀ / TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE TACIUTA SULL'IMMOBILE E LE TUTELE PER L'ACQUIRENTE | 44 |
| DOTT. STEFANO SPINA / SOSPENSIONE DEI TERMINI PER LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" | 45 |
| DOTT. STEFANO SPINA / LE NUOVE MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PER LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI PRIVATI | 46 |
| DOTT. SPINA E DOTT.SSA MOSCA / IL PRELIMINARE INFORMATICO ANCHE SE NON CONFORME DEVE ESSERE REGISTRATO | 48 |
| RITARDATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI | 50 |
| RITARDATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE | 52 |
| DOTT. STEFANO SPINA / TABELLE RIEPILOGATIVE | 54 |
| CONSIGLIO DIRETTIVO FIMAA TORINO | 61 |
| AGENZIA DELLE ENTRATE: PREZZO-VALORE | 62 |
| TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI | 64 |

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

con Agenzia delle Entrate, Associazioni dei Proprietari e dei Consumatori.

PARTECIPAZIONE

all'Osservatorio Immobiliare del Comune di Torino (OICT), all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (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, servizi fotografici.

FORMULARI PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

MODULISTICA PER GLI ADEMPIMENTI

obbligatori di ANTIRICICLAGGIO e PRIVACY

INFORMAZIONE

Rassegna stampa quotidiana, articoli, interventi su pubblicazioni di settore, circolari associative, newsletter

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

Questa è la seconda edizione del Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Torino che vede la luce con ancora la pandemia da Covid-19 in corso.

Il temuto collasso delle compravendite immobiliari, paventato lo scorso anno, soprattutto dopo ben due mesi di lockdown, fortunatamente non si è concretizzato. A livello nazionale, dalle circa 600.000 transazioni di immobili residenziali che si sono registrate nel 2019, ci si è attestati, nel 2020, a circa 557.000 compravendite con un -7,7% su base annua.

La Città di Torino ha segnato un decremento più marcato (-13,1%) tuttavia questi numeri non hanno causato l'altrettanto paventato calo dei prezzi.

Il mercato immobiliare, non covando dentro di sé segnali di malessere fisiologico tale da causare ulteriori flessioni (non dimentichiamo che dal 2014 al 2019 il numero delle transazioni residenziali è sempre andato a crescere), ha reagito come solo un corpo sano sa fare di fronte alla malattia assorbendo il gap prodotto da ben due mesi di blocco pressoché totale nei restanti 8 mesi di attività del 2020.

Il sentiment raccolto sull'andamento del mercato immobiliare per il secondo semestre del 2021 e per il primo trimestre del 2022 lascia spazio alla cautela e ci segnala un possibile rallentamento del comparto qualora i meccanismi finanziari di salvaguardia non venissero attivati dal Governo nel breve periodo.

Il rischio sostanziale è di vedere, nel futuro a breve termine, un calo del numero di famiglie che saranno da considerarsi mutuabili con un conseguente rallentamento nella conclusione delle trattative. Come detto, il mercato immobiliare è sano per cui crediamo che, anche questa volta, sarà in grado di sostenere l'impatto di un eventuale nuovo rallentamento delle contrattazioni.

Pur in questo non facile scenario, F.I.M.A.A. Torino ha voluto dare un forte segnale di slancio progettuale per il futuro e di rinnovamento, presentando il suo Borsino immobiliare, per la parte della Città di Torino, totalmente rinnovato non solo nella sua veste grafica ma, soprattutto, nel metodo di raccolta dei dati in esso contenuti.

I nostri quasi mille Associati, che ci permettono una raccolta capillare dei prezzi degli immobili, hanno reso possibile la realizzazione di questa nuova impostazione che ha voluto adottare la stessa suddivisione in Macroaree di Torino da sempre utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Auspiciando che questa impostazione possa anche diventare una base per un positivo confronto con l'OMI, abbiamo voluto porre una particolare attenzione nella realizzazione della cartografia per agevolare quanto più possibile la pronta geolocalizzazione delle singole zone OMI formanti le Macroaree oggetto di rilevazione statistica.

Come è ormai tradizione, anche questa edizione è stata arricchita da articoli e da contenuti utilissimi per gli operatori del settore e per chi vuole comprare, vendere o locare un immobile, per cui, ringraziando come sempre il nostro Consiglio Direttivo, la nostra preziosa Segreteria, il Centro Studi diretto da Nicola Salerno, tutti gli agenti rilevatori e i nostri partners, non mi resta che augurare a tutti una buona lettura.

Franco Dall'Aglio
Presidente FIMAA Torino



SALUTO DEL PRESIDENTE ASCOM TORINO

Mentre scrivo questa presentazione all'Edizione 2021 del Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Torino, compito che svolgo sempre con estremo piacere vista l'importanza che ha ormai assunto questa pubblicazione sia tra gli addetti ai lavori che tra i non addetti, ho appreso con soddisfazione la notizia che Torino ospiterà le Universiadi invernali del 2025.

Un grande evento sportivo che ha visto la luce proprio nella nostra Città con l'edizione estiva del lontano 1959 grazie a un grande atleta e dirigente sportivo torinese, Primo Nebiolo.

La designazione di Torino è avvenuta a seguito di una votazione, espressa dal Consiglio della Federazione internazionale Sport universitario, che si è svolta proprio qui, nel capoluogo piemontese e che ci vedeva contrapposti a una grande capitale europea come Stoccolma.

Le Universiadi rappresentano da sempre, un evento sportivo straordinario, un inno alla vita, allo sport, alla gioventù ma per tutti noi vogliono e devono essere una occasione irripetibile per ricordare al mondo intero la bellezza delle nostre montagne ma anche la Torino dei suoi musei, delle sue vie, dell'enogastronomia, del design, dell'innovazione e molto altro ancora. Dobbiamo vivere questa designazione con rinnovato entusiasmo per cogliere nuove opportunità di lavoro, per rilanciare l'indotto del turismo e con esso il commercio, cuore e motore pulsanti del nostro tessuto sociale.

Sono occorsi anni, non mesi, per portare a casa questo splendido risultato e io voglio approfittare di questa prestigiosa vetrina, che è il Borsino immobiliare, per ringraziare tutti quelli che si sono spesi e adoperati affinché un sogno diventasse realtà.

Da questa notizia dobbiamo cogliere un insegnamento: sappiamo che il risultato è stato raggiunto principalmente grazie al contributo della Regione Piemonte, del CUS Torino e del Comitato Promotore che, insieme, sono riusciti a fare sistema e, insieme, sono risultati vincenti per tutto il nostro Territorio.

Ecco, per quest'anno e per i prossimi anni io credo

che sia fondamentale reagire alla nuova crisi legata al Covid-19 che ci vede ancora tutti coinvolti, facendo sistema, guardandoci intorno per coltivare ciò che ci unisce e non quello che ci divide poiché le attività di un territorio sono ormai tutte inscindibilmente correlate tra loro.

Fare sistema per rilanciare il commercio vuol dire lavorare per avere una Città bella e attiva, vuol dire non vedere serrande abbassate che non apriranno forse mai più e registrare quindi anche un andamento dei valori immobiliari non più con il segno meno davanti.

Fare sistema vuol dire mettere a frutto risultati, come l'assegnazione delle Universiadi invernali a Torino, per supportare le Istituzioni locali e sportive e fare sì che chi arriverà da noi potrà trovare una Città Metropolitana laboriosa, accogliente e in grado di generare bellezza e ricchezza per tutti.

Solo in questo modo potremo dire di avere messo a frutto le opportunità e gli investimenti che ci verranno messi a disposizione e che ci permetteranno di lavorare per un futuro migliore.



Maria Luisa Coppa
Presidente ASCOM TORINO



PREFAZIONE

Nonostante il 2020 sia stato caratterizzato dall'emergenza pandemica il mercato immobiliare non ha subito particolari flessioni nei valori contrariamente al numero delle transazioni che hanno subito una lieve contrazione.

La città non ha risposto in modo univoco; a seconda delle zone si è assistito ad aumenti o diminuzioni sia nei valori che nelle richieste.

L'impossibilità di muoversi, causa lock down, per lunghi periodi e l'incremento dell'utilizzo dello smart working e della Dad hanno influito notevolmente sulle scelte degli aspiranti acquirenti indirizzandoli non solo verso soluzioni abitative più ampie, che permettano di ricavare spazi indipendenti di lavoro-studio, ma anche verso abitazioni dotate di spazi esterni. Il centro continua ad avere il suo fascino ma un numero maggiore di richieste si è indirizzato verso i quartieri più abbordabili dal punto di vista finanziario, ed altrettanto qualificati, quali ad esempio San Paolo e Vanchiglia, e verso le cittadine della prima cintura. Abbiamo altresì rilevato un rallentamento delle richieste per piccoli alloggi acquistati prevalentemente per investimento vista l'assenza, in questo periodo, di richieste da parte degli studenti universitari.

Nelle zone periferiche meno qualificate gli effetti economici della pandemia hanno influito molto negativamente. Operai e impiegati in cassa integrazione hanno subito una notevole riduzione del loro potere d'acquisto che in molti casi ha avuto riflessi negativi sulla possibilità di onorare le rate del mutuo. Assistiamo altresì ad una forte contrazione nella concessione del credito. Le banche hanno abbandonato la politica aziendale che prevedeva la facile concessione di mutui per l'acquisto dell'abitazione e, mutando strategia a seguito del protrarsi della pandemia, hanno riadottato atteggiamenti prudentziali e particolarmente selettivi.

Un segmento che non ha subito ripercussioni negative ma, anzi, ha avuto un notevole incremento è quello delle ristrutturazioni e riqualificazioni, grazie principalmente ai benefici fiscali riguardanti l'ammodernamento del patrimonio edilizio ed in particolare alla agevolazione concessione del superbonus 110%.

Per quanto riguarda il nostro Borsino Immobiliare, ed in particolare i dati relativi alla rilevazione dei prezzi, si potrà facilmente constatare, che si è provveduto ad apportare un sostanziale cambiamento nella suddivisione delle zone adeguandole a quelle stabilite dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

Questo mutamento è stato dettato dall'opportunità di fornire a tutti noi operatori del settore, chiamati costantemente ad esprimere corrette valutazioni degli immobili, uno strumento che, così concepito, possa consentire una più agevole e immediata comparazione dei dati rilevati.

Inoltre, adottando questo criterio, le zone risultano più circoscritte e di conseguenza i valori sono più rispondenti a quelli effettivi di mercato.

L'obiettivo della Fimaa Torino è quello di fornire sempre un servizio di qualità ed in grado di soddisfare al meglio le esigenze degli associati.

Con questa nuova impostazione del Borsino Immobiliare riteniamo di aver conseguito appieno questo risultato.

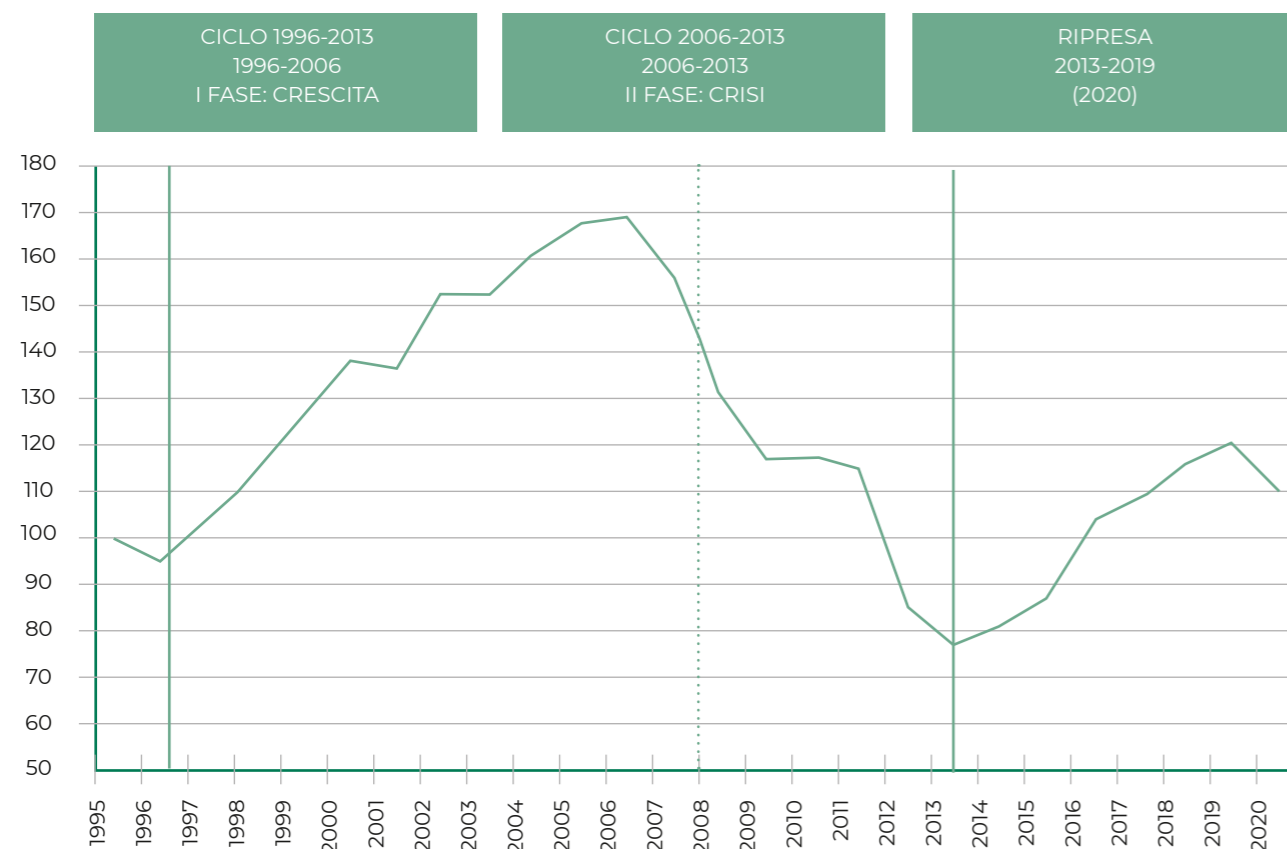
Beatrice Pinelli

Giunta Esecutiva FIMAA TORINO
Responsabile
BORSINO IMMOBILIARE



MERCATO IMMOBILIARE

ITALIA



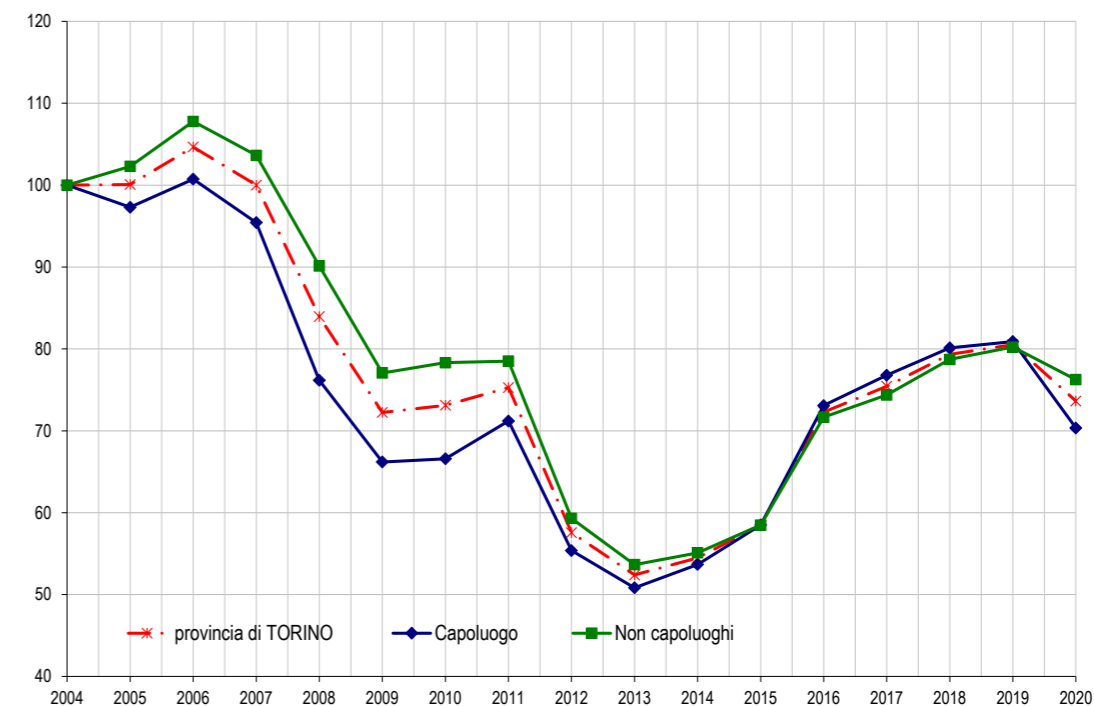
| ANNO | NTN* | VAR% ANNO PRECEDENTE | N. INDICE (2015=100) |
|------|---------|----------------------|----------------------|
| 2010 | 588.017 | 0,6% | 134,9 |
| 2011 | 575.797 | -2,1% | 132,1 |
| 2012 | 427.566 | -25,7% | 98,1 |
| 2013 | 389.448 | -8,9% | 89,3 |
| 2014 | 405.722 | 4,2% | 93,1 |
| 2015 | 435.931 | 7,4% | 100,0 |
| 2016 | 517.184 | 18,6% | 118,6 |
| 2017 | 543.188 | 5,0% | 124,6 |
| 2018 | 579.207 | 6,6% | 132,9 |
| 2019 | 604.168 | 4,3% | 138,6 |
| 2020 | 557.926 | -7,7% | 128,0 |

* Esclusi i comuni tavolari
Fonte OMI

MERCATO IMMOBILIARE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



TERRITORIO e DATI DEMOGRAFICI (fonte ISTAT - dati stimati 01/01/2021)

| | CITTÀ METROPOLITANA | CAPOLUOGO |
|----------------------------------|---------------------|-----------|
| Superficie (Kmq) | 6.827 | 130,06 |
| Popolazione (n°) | 2.212.996 | 848.196 |
| Densità Abitativa (Abitanti/Kmq) | 324 | 6.521,35 |
| Famiglie (n°) | 1.054.830 | 436.993 |
| Maschi | 48,4 % | 47,7 % |
| Femmine | 51,6 % | 52,3 % |
| Stranieri | 9,5 % | 14,6 % |
| Età Media (anni) | 47,3 | 47,6 |

NTN 2020 - Numero Transazioni Normalizzate (fonte OMI Osservatorio Mercato Immobiliare)

| | CITTÀ METROPOLITANA | CAPOLUOGO |
|-----------------------------------|---------------------|-----------|
| Residenziale | 28.027 | 11.868 |
| Box | 16.417 | 4.819 |
| Uffici | 336 | 210 |
| Negozi / laboratori | 1.273 | 808 |
| Depositi commerciali /autorimesse | 2.759 | 365 |
| Produttivo | 617 | 149 |

CONGIUNTURA E PROSPETTIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La drammaticità del quadro pandemico, che ha pesantemente influenzato l'andamento economico complessivo, si è solo in parte riflessa sulle dinamiche immobiliari. Nonostante gli impedimenti fisici all'effettuazione di attività propedeutiche alla conversione delle intenzioni di acquisto e, più in generale, la precarietà delle prospettive reddituali future, il settore nel corso del 2020 è riuscito a contenere gli arretramenti, sia in corrispondenza del mercato al dettaglio che di quello corporate.

A favorire la capacità di tenuta hanno concorso, da una parte, l'atteggiamento degli operatori economici, che sottende una scommessa sulla portata prettamente congiunturale della debacle registrata, dall'altra, un atteggiamento degli istituti di credito, solo nominalmente più attento e selettivo. Se sul versante della domanda residenziale era lecito attendersi il protrarsi di un orientamento ostinatamente proprietario delle famiglie italiane, anche in ragione delle iniziative di salvaguardia dell'occupazione nel frattempo messe in campo dal Governo, diverse erano le aspettative sul comportamento del settore bancario.

Solo da qualche anno, archiviata la stagione delle sofferenze ereditata dalla bolla speculativa che aveva alimentato il mercato fino al 2008, l'inclinazione rigorista che ne era scaturita induceva ad ipotizzare una ritrosia volta alla salvaguardia della solidità patrimoniale così faticosamente riconquistata. L'enfasi sulla capacità di restituzione, oggi alla base del processo di erogazione, stabilisce un legame ineludibile

tra dinamiche macroeconomiche e settoriali, accentuando gli effetti di prociclicità dell'allocazione.

Il differimento temporale degli effetti sul mercato del lavoro, dovuto al congelamento delle possibilità di esodo, parrebbe tuttavia aver indotto una sottovalutazione della potenziale rischiosità di parte delle richieste di finanziamento.

Il contributo garantito dal sistema creditizio è stato fondamentale nel consentire al mercato immobiliare l'insperato rimbalzo rilevato nella seconda parte dell'anno. Ad alimentare la risalita non è stata, tuttavia, solo la domanda primaria in misura prevalente sostenuta da mutuo, ma in modo non marginale deve essere ascritta all'ingente liquidità presente nel sistema, in parte indirizzata verso il settore. Se, infatti, la recessione indotta dalla pandemia ha fortemente indebolito la capacità reddituale di parte delle famiglie, è altrettanto evidente come l'asimmetria nella distribuzione della ricchezza, associata ad una limitazione delle possibilità di impiego, abbiano ampliato le disponibilità finanziarie che i nuclei finora meno esposti alla crisi hanno inteso indirizzare verso l'immobiliare.

Il retaggio di solidità che il comparto evoca nel nostro Paese ha favorito un'allocazione che non risponde a criteri di redditività immediata, ma che presuppone una capacità di salvaguardia del valore nel tempo, invero talvolta solo teorica. La prolungata debolezza sperimentata dal comparto nello scorso decennio non pare avere scalfito nell'immaginario collettivo

quell'idea di sicurezza, che gli investitori tendono a privilegiare nelle fasi di incertezza. La modestia della redditività da locazione nell'immediato, associata a potenziali minusvalenze nel breve periodo, non hanno scoraggiato i risparmiatori alla ricerca di soluzioni per allocare la propria liquidità.

Si tratta, dunque, di un mercato che ha beneficiato, da un lato, della fiducia del settore bancario sulle capacità di rimborso della domanda primaria, dall'altro, di una scarsa attenzione alle effettive capacità di rendimento immediato, quello che ha chiuso il 2020 con un arretramento dell'attività transattiva di gran lunga inferiore alle previsioni formulate durante l'anno.

Il calo fatto segnare sul versante residenziale (-7,7%) rappresenta un esito migliore anche delle attese più ottimistiche, a cui ha concorso il dinamismo registrato fuori dai maggiori centri urbani. La ricerca di migliori condizioni di accessibilità economica o di dotazioni accessorie, di cui si è ravvisata la carenza in un anno di forzosa permanenza domestica, nonché la volontà di acquisto di seconde case in località diverse rispetto a quelle di abituale permanenza, hanno determinato un temporaneo cambiamento della composizione del mercato.

Se in epoca pre-Covid erano stati soprattutto i grandi centri urbani a mostrare vitalità, con ricadute rialziste sui valori di transazione, in uscita dal lockdown sono stati i mercati secondari a mostrarsi relativamente più reattivi e vitali. A favorire tale dinamica concorre anche il livello delle quotazioni, che specie in taluni capoluoghi di provincia appare non coerente con la fragilità del contesto economico di riferimento. Ecco che la correzione al ribasso dei prezzi, già avviata nei centri maggiori, rappresenta un pre-requisito per attenuare l'impatto della recessione, non appena sarà evidente l'effetto cumulato della crisi su occupazio-

ne e redditi.

Il timore che gli attuali riferimenti di mercato risultino insostenibili, alla luce della drammaticità del tracollo subito dalla nostra economia, appare infatti tutt'altro che infondato. La flessione registrata fin qui è nel complesso modesta, sia nelle aree urbane (-2,0%) che, soprattutto, nelle realtà intermedie (-0,7%). I dati più recenti mostrano un generalizzato peggioramento del quadro congiunturale rispetto all'epoca pre-pandemica, seppure di dimensione contenuta se paragonato a quello che ha colpito altri comparti industriali. Anche l'esperienza recente conferma, dunque, la rigidità con cui il mercato immobiliare italiano reagisce agli shock esogeni, adeguandosi con ritardo ai cambiamenti di scenario. Tale ritardo costituisce un fattore strutturale di inefficienza che finisce, inevitabilmente, per allungare i tempi per la ripartenza nelle fasi post acute.

L'anomalia della situazione che stiamo vivendo è, tuttavia, rappresentata non solo dalla genesi dei fenomeni e dalla brutalità della recessione scaturita, ma da una disponibilità di risorse non convenzionali per favorire il rilancio, che non ha precedenti nella storia recente. Ecco, dunque, che l'odierna capacità del settore di mantenersi al di sopra dei livelli di equilibrio sostenibile non si rivelerà effimera e foriera di future debolezze solo se le aspettative di rimbalzo dell'economia dovessero trovare conferma nelle dinamiche reali.

Qualche dubbio in proposito è lecito nutrirlo, nonostante l'indiscutibile salto di qualità che si delinea nella programmazione ed utilizzo dei fondi del Recovery Plan.

L'effetto domino che rischia di innescarsi con il venir meno delle misure di salvaguardia, tuttora in vigore, può essere arginato solo dalla portata espansiva

ITALIA - NUMERO DI TRANSAZIONI 2020 E VARIAZIONI % ANNUA

| | 2020 | | Var.% 2020/2019 | | Var.% 2020 H2/2019 H2 | |
|-------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Comuni capoluogo | Resto della provincia | Comuni capoluogo | Resto della provincia | Comuni capoluogo | Resto della provincia |
| Residenziale | 181.589 | 376.337 | -11,4 | -5,7 | -1,5 | 10,1 |
| Non residenziale | 27.815 | 79.489 | -11,9 | -6,0 | 0,3 | 11,3 |

Fonte: Agenzia delle Entrate

VARIAZIONE ANNUA DEI PREZZI DI ABITAZIONI, UFFICI E NEGOZI (%)

| | 13 Grandi città | | | 13 città intermedie | | |
|------------------|------------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|
| | Abitazioni usate | Uffici | Negozi | Abitazioni usate | Uffici | Negozi |
| 2017/2016 | -1,2 | -1,5 | -1,3 | -1,9 | -2,2 | -2,0 |
| 2018/2017 | -0,9 | -1,5 | -0,8 | -1,2 | -1,6 | -1,5 |
| 2019/2018 | 0,0 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -1,0 | -0,8 |
| 2020/2019 | -2,0 | -3,2 | -3,3 | -0,7 | -1,5 | -2,0 |

Fonte: Nomisma

delle ingenti risorse disponibili a partire dalla fine di quest'anno. Un ritardo nell'attivazione di tali strumenti finirebbe inevitabilmente per accrescere le probabilità che l'amaro conto della crisi per il settore residenziale possa dispiegarsi su un orizzonte temporale pluriennale.

La relativa modestia dell'arretramento verificatosi nel 2020 non deve indurre a ritenere definitivamente archiviato il pericolo di un tracollo di dimensioni più ampie o, anche solo, del protrarsi di una fase di debolezza. Il consolidamento delle prospettive di rilancio presuppone il progressivo ritorno dell'economia sui livelli pre-pandemia, con un'accelerazio-

ne già a partire dalla seconda parte di quest'anno. Il presupposto fiduciario, la dipendenza da credito e la capacità di garantire redditività sono tutti elementi che rafforzano la correlazione tra quadro macroeconomico ed evoluzione del settore immobiliare. L'inserimento nel novero dei beni rifugio appartiene ad un'epoca in cui il grado di finanziarizzazione del mercato non era paragonabile all'attuale, seppure permanga una spiccata attitudine proprietaria. Alla luce di ciò, non deve dunque sorprendere la prospettiva di debolezza e di gradualità del recupero coerente con la fragilità del contesto, che scaturisce dai modelli previsionali.

13 GRANDI CITTÀ – PREVISIONI DEI PREZZI MEDI DEGLI IMMOBILI A VALORI CORRENTI

(variazioni % annuali calcolate sulla media dei valori rilevati nel primo e nel secondo semestre di ciascun anno)

| | Abitazioni | Uffici | Negozi |
|------|------------|--------|--------|
| 2021 | -1,1 | -2,1 | -1,7 |
| 2022 | 0,0 | -0,6 | -0,5 |
| 2023 | 0,8 | 0,2 | 0,5 |

Fonte: Nomisma

Dott. Luca Dondi Dall'Orologio

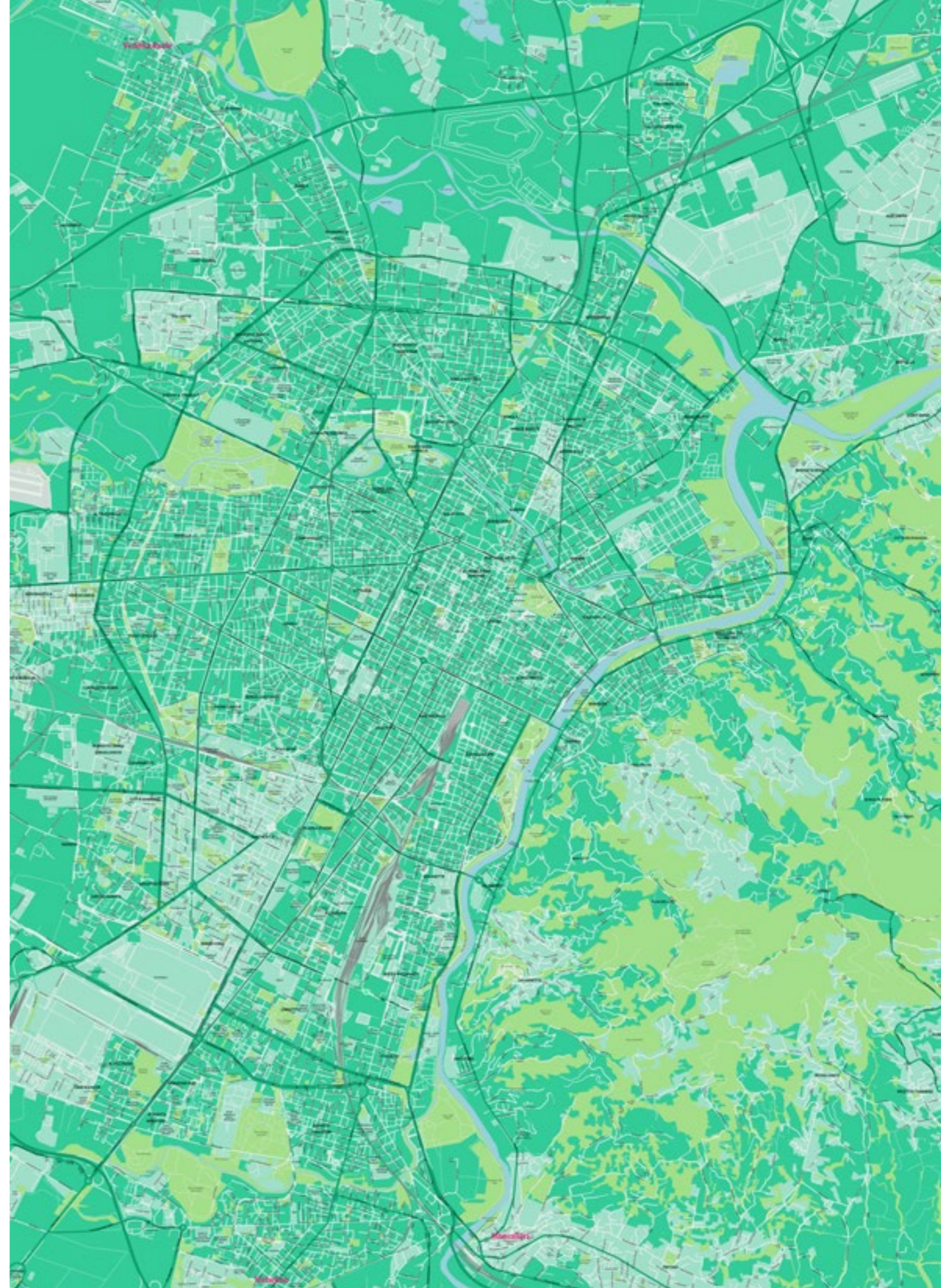
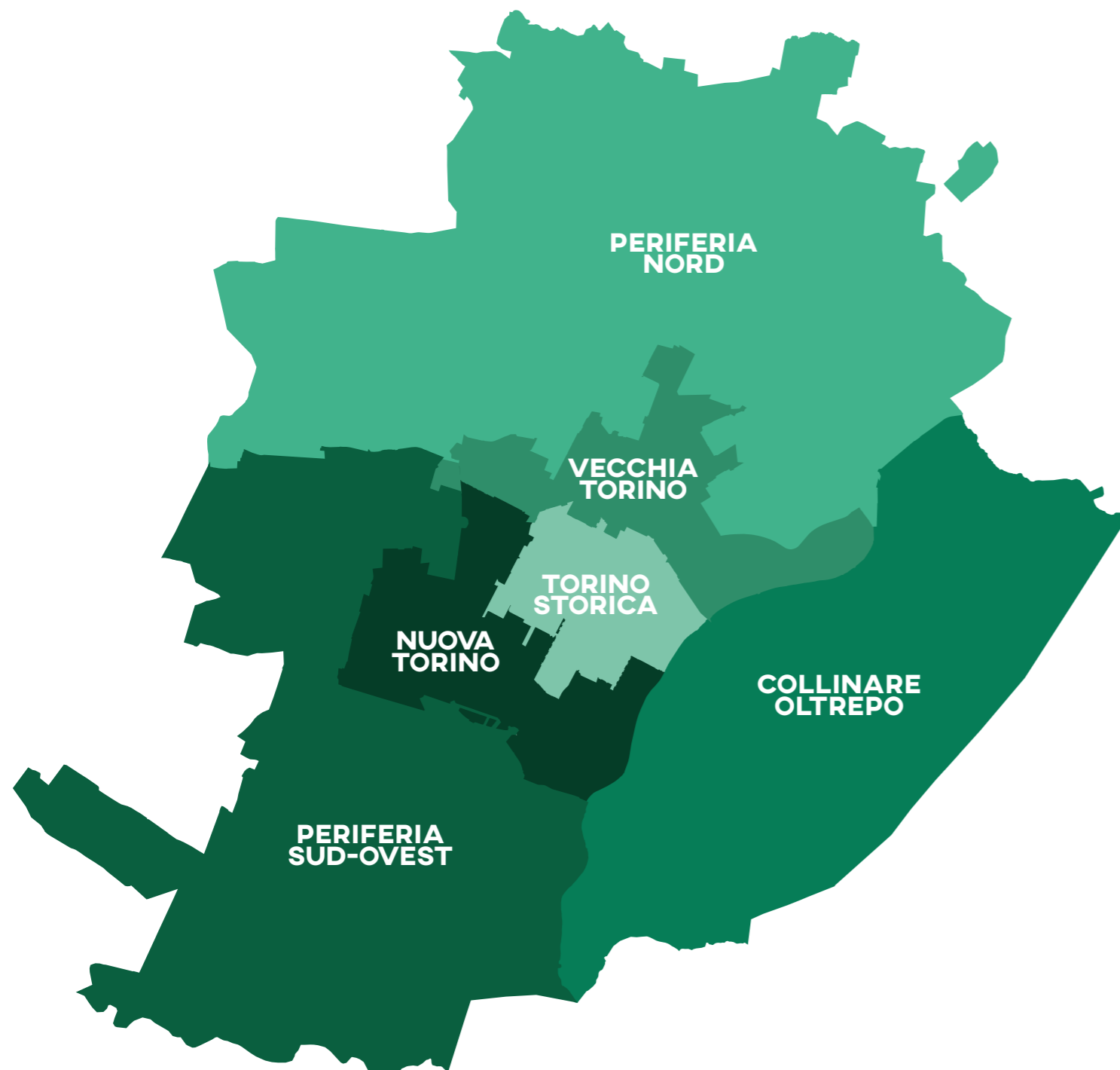


TORINO

**RILEVAMENTO PREZZO
DEGLI IMMOBILI**

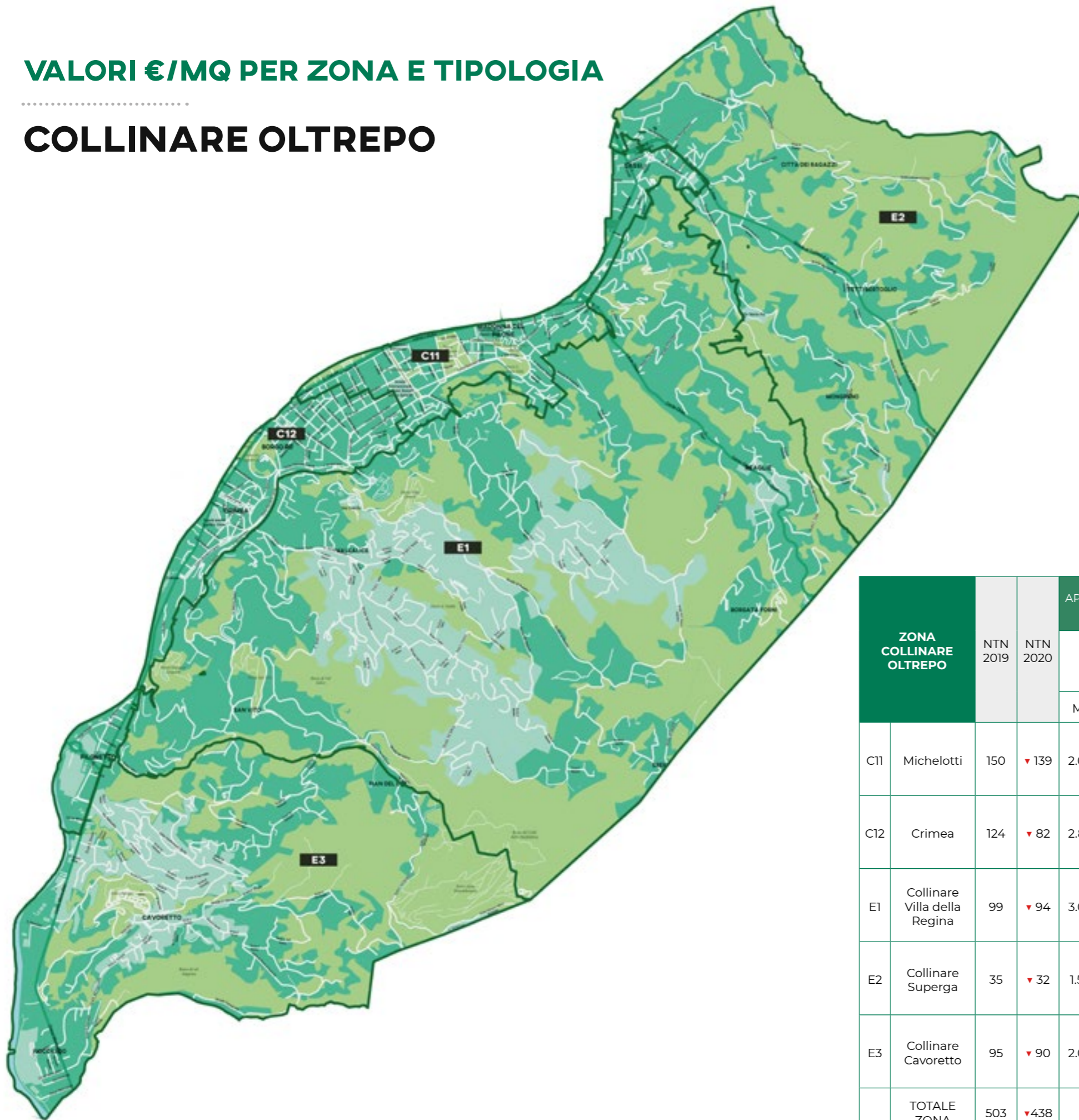
VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

LE MACRO-AREE



VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

COLLINARE OLTREPO



| ZONA COLLINARE OLTREPO | | NTN 2019 | NTN 2020 | APPARTAMENTI DI PRECIO | | 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 | 150 | ▼ 139 | 2.000 | 2.700 | 1.600 | 2.100 | 1.200 | 1.600 | 1.200 | 2.300 | 800 | 1.700 | 1.000 | 2.100 |
| C12 | Crimea | 124 | ▼ 82 | 2.800 | 4.000 | 1.800 | 2.800 | 1.500 | 2.000 | 2.200 | 3.600 | 1.300 | 2.300 | 2.400 | 3.900 |
| E1 | Collinare Villa della Regina | 99 | ▼ 94 | 3.000 | 4.500 | 2.000 | 2.800 | 1.500 | 2.000 | 2.500 | 3.800 | 1.500 | 2.500 | 2.500 | 3.900 |
| E2 | Collinare Superga | 35 | ▼ 32 | 1.500 | 2.100 | 1.100 | 1.600 | 1.000 | 1.300 | | | | | | |
| E3 | Collinare Cavoretto | 95 | ▼ 90 | 2.000 | 3.000 | 1.300 | 1.900 | 1.000 | 1.500 | 1.000 | 1.500 | 700 | 1.000 | 1.000 | 1.700 |
| | TOTALE ZONA | 503 | ▼ 438 | | | | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

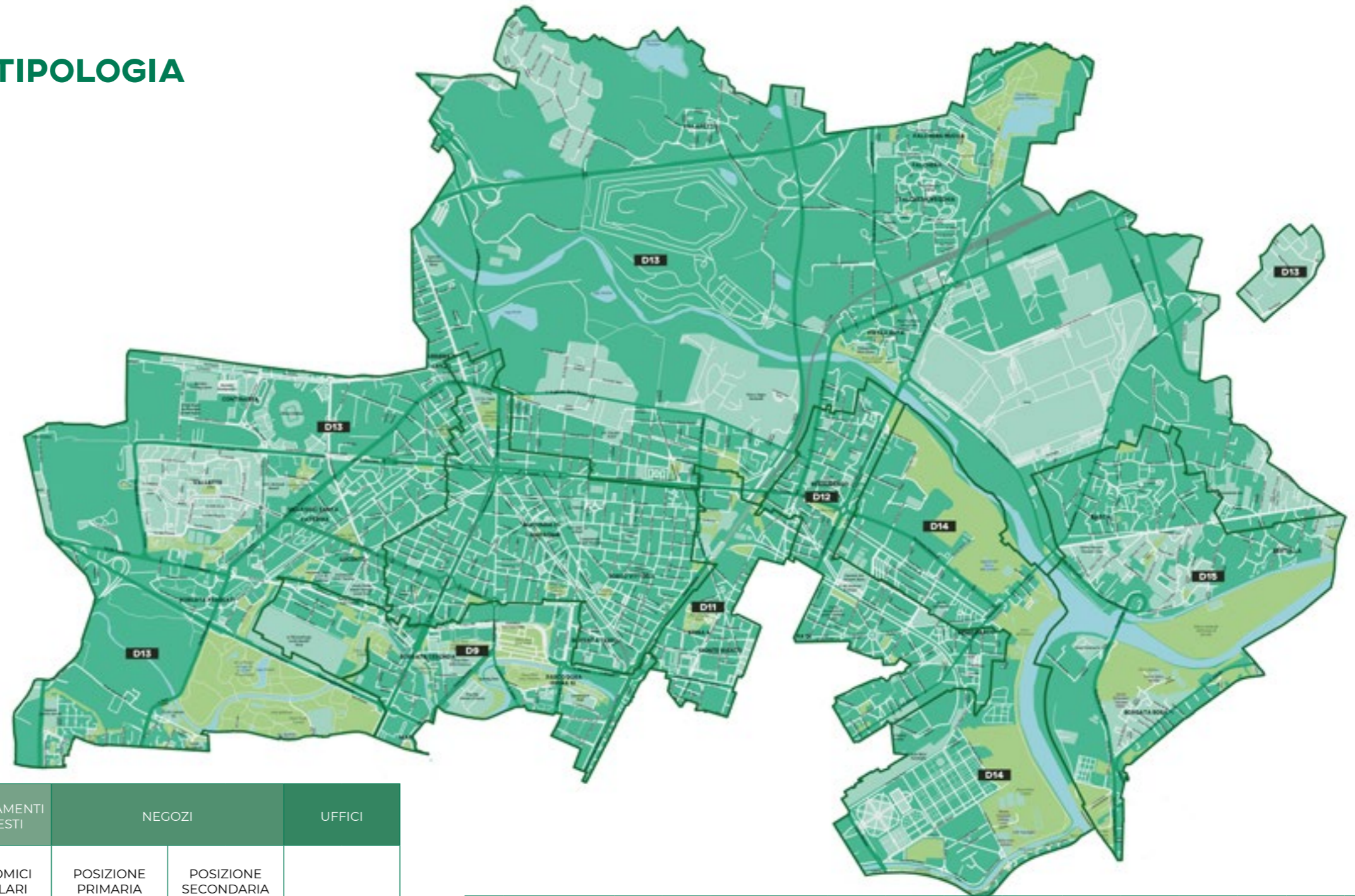
NUOVA TORINO



| ZONA NUOVA TORINO | NTN 2019 | NTN 2020 | APPARTAMENTI DI PREGIO | | APPARTAMENTI MEDI | | APPARTAMENTI MODESTI | | NEGOZI | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------|-------|----------------------|-------|-------------------------|-------|-----------------------|-------|-------------------------|-------|
| | | | SIGNORILI CIVILI | | CIVILI ECONOMICI | | ECONOMICI POPOLARI | | POSIZIONE PRIMARIA | | POSIZIONE SECONDARIA | |
| | | | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | |
| C1 | Valentino | 96 | ▲ 99 | 2.800 | 3.800 | 2.000 | 2.600 | 1.600 | 2.000 | 1.700 | 2.300 | 1.100 |
| C13 | San Paolo Spina 1 Marmolada | 871 | ▼ 672 | 1.400 | 2.300 | 1.100 | 1.500 | 900 | 1.200 | 1.000 | 1.400 | 700 |
| C15 | Duca D'Aosta | 21 | ▼ 13 | 2.400 | 3.600 | 2.000 | 3.000 | 1.600 | 2.000 | ----- | ----- | ----- |
| C2 | Dante | 434 | ▼ 367 | 2.000 | 2.600 | 1.400 | 2.000 | 1.000 | 14.000 | 1.400 | 2.100 | 900 |
| C4 | Galileo Ferraris | 111 | ▼ 101 | 2.200 | 2.900 | 1.800 | 2.500 | 1.500 | 1.900 | 1.200 | 2.500 | 900 |
| C5 | De Gasperi | 307 | ▼ 256 | 2.000 | 2.600 | 1.600 | 2.200 | 1.300 | 1.700 | 1.400 | 2.500 | 1.000 |
| C6 | Politecnico | 8 | ▼ 6 | 2.000 | 2.800 | 1.700 | 2.300 | 1.400 | 1.800 | 1.200 | 2.400 | ----- |
| C7 | Duchessa Jolanda | 252 | ▼ 243 | 1.600 | 2.550 | 1.400 | 1.900 | 1.100 | 1.500 | 1.000 | 1.500 | 800 |
| | TOTALE ZONA | 2100 | ▼ 1757 | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

PERIFERIA NORD

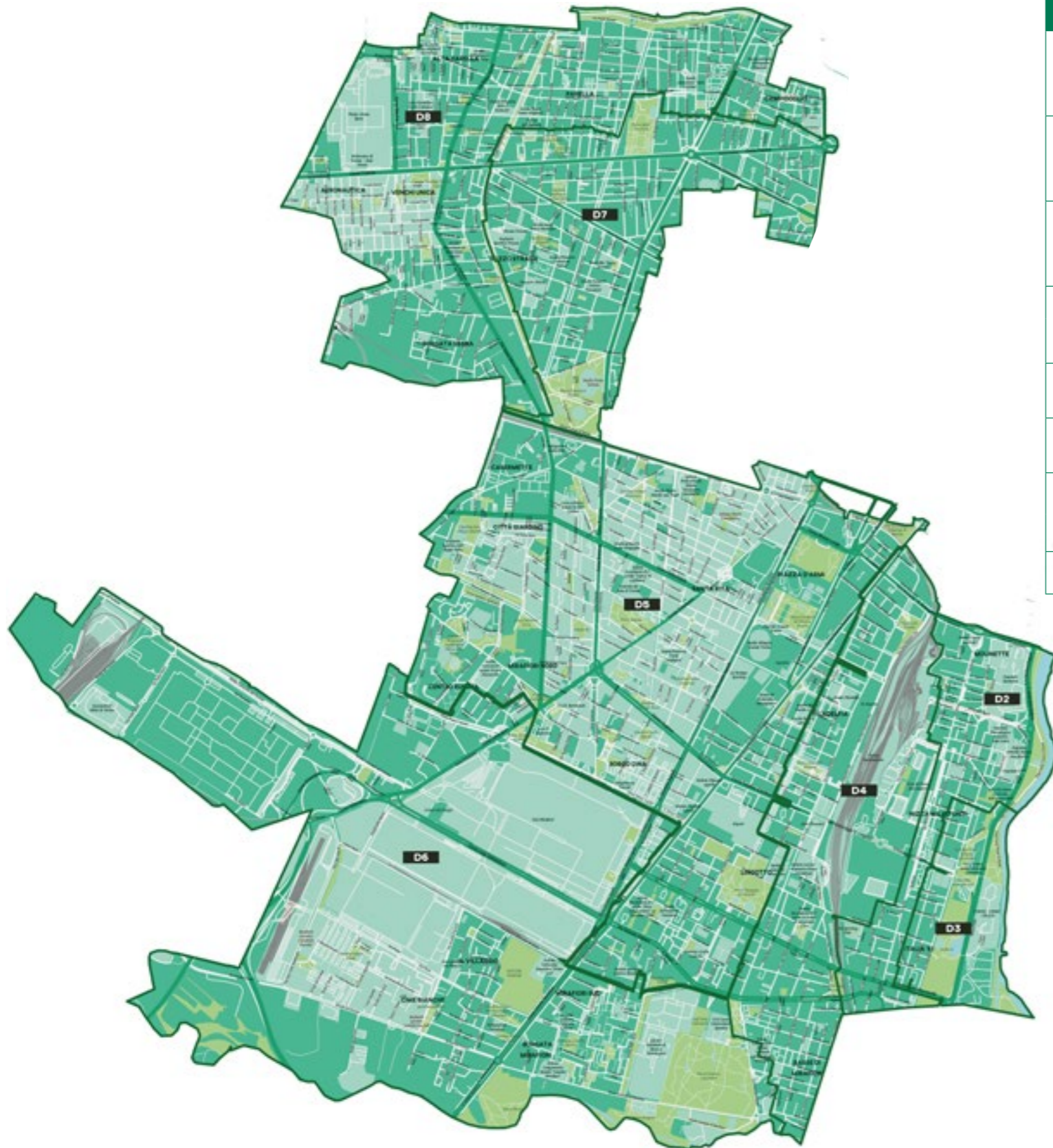


| ZONA PERIFERIA NORD | NTN 2019 | NTN 2020 | APPARTAMENTI DI PREGIO | | APPARTAMENTI MEDI | | APPARTAMENTI MODESTI | | NEGOZI | | | | UFFICI | | |
|---------------------|---------------------|----------|------------------------|-------|-------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|-----|----------------------|-----|--------|-----|-------|
| | | | 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 | 1.050 | ▼993 | 1.500 | 2.000 | 1.200 | 1.600 | 1.000 | 1.400 | 750 | 850 | 550 | 700 | 800 | 1.100 |
| D11 | Spina 4 Docks Dora | 139 | ▼117 | 1.450 | 1.800 | 1.050 | 1.300 | 900 | 1.050 | 800 | 1.100 | 500 | 750 | 600 | 900 |
| D12 | Rebaudengo | 486 | ▼379 | 950 | 1.400 | 850 | 1.200 | 650 | 1.000 | 450 | 850 | 350 | 700 | 700 | 1.000 |
| D13 | Corona Nord Ovest | 570 | ▼523 | 1.300 | 1.850 | 1.100 | 1.550 | 800 | 1.050 | 800 | 1.200 | 700 | 1.000 | 700 | 1.100 |

| ZONA PERIFERIA NORD | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 94 | ▼63 | 1.500 | 2.200 | 1.200 | 1.700 | 850 | 1.100 | 900 | 1.200 | 700 | 1.000 | 800 | 1.200 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| D15 | Barca Bertolla | 118 | ▲120 | 1.100 | 1.700 | 1.000 | 1.400 | 700 | 1.000 | 500 | 1.000 | 400 | 850 | 650 | 1.200 |
| D9 | Spina 3 Eurotorino | 148 | ▼123 | 1.300 | 2.200 | 1.250 | 1.700 | 900 | 1.300 | 800 | 1.500 | 600 | 1.100 | 900 | 1.500 |
| TOTALE ZONA | | 2.605 | ▼2319 | | | | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

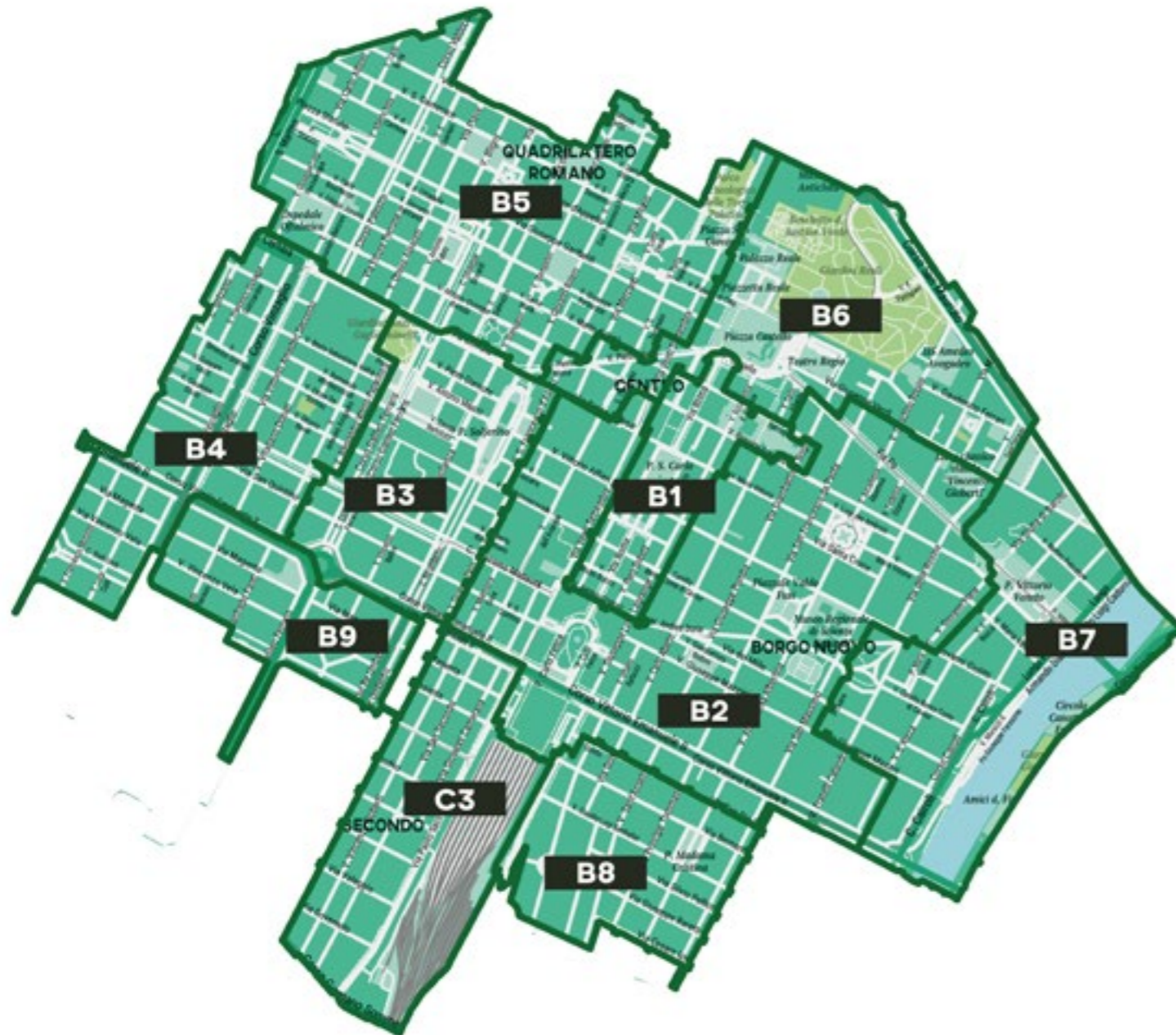
PERIFERIA SUD-OVEST



| ZONA PERIFERIA SUD-OVEST | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 323 | ▼ 281 | 1.400 | 1.800 | 1.000 | 1.400 | 800 | 1.000 | 1.000 | 1.300 | 700 | 1.000 | 900 | 1.200 |
| D3 Unità d'Italia | 90 | ▼ 58 | 1.600 | 2.500 | 1.400 | 1.800 | 1.000 | 1.200 | 800 | 1.200 | 600 | 1.000 | 900 | 1.300 |
| D4 Lingotto | 333 | ▲ 385 | 1.700 | 2.200 | 1.100 | 1.500 | 800 | 1.100 | 1.000 | 1.300 | 700 | 1.000 | 800 | 1.200 |
| D5 Santa Rita Mirafiori | 1.803 | ▼ 1647 | 1.500 | 2.300 | 1.200 | 1.700 | 900 | 1.300 | 1.000 | 1.800 | 800 | 1.300 | 1.000 | 1.350 |
| D6 Mirafiori Sud | 317 | ▼ 258 | 1.400 | 1.900 | 1.000 | 1.600 | 800 | 1.000 | 900 | 1.100 | 700 | 900 | 800 | 1.100 |
| D7 Pozzo Strada | 872 | ▼ 652 | 1.600 | 2.600 | 1.200 | 1.600 | 1.000 | 1.300 | 900 | 1.400 | 650 | 900 | 900 | 1.200 |
| D8 Areonautica Parella | 1.141 | ▲ 1170 | 1.400 | 2.200 | 1.100 | 1.700 | 900 | 1.300 | 1.000 | 1.300 | 700 | 950 | 950 | 1.350 |
| TOTALE ZONA | 4.880 | ▼ 4450 | | | | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

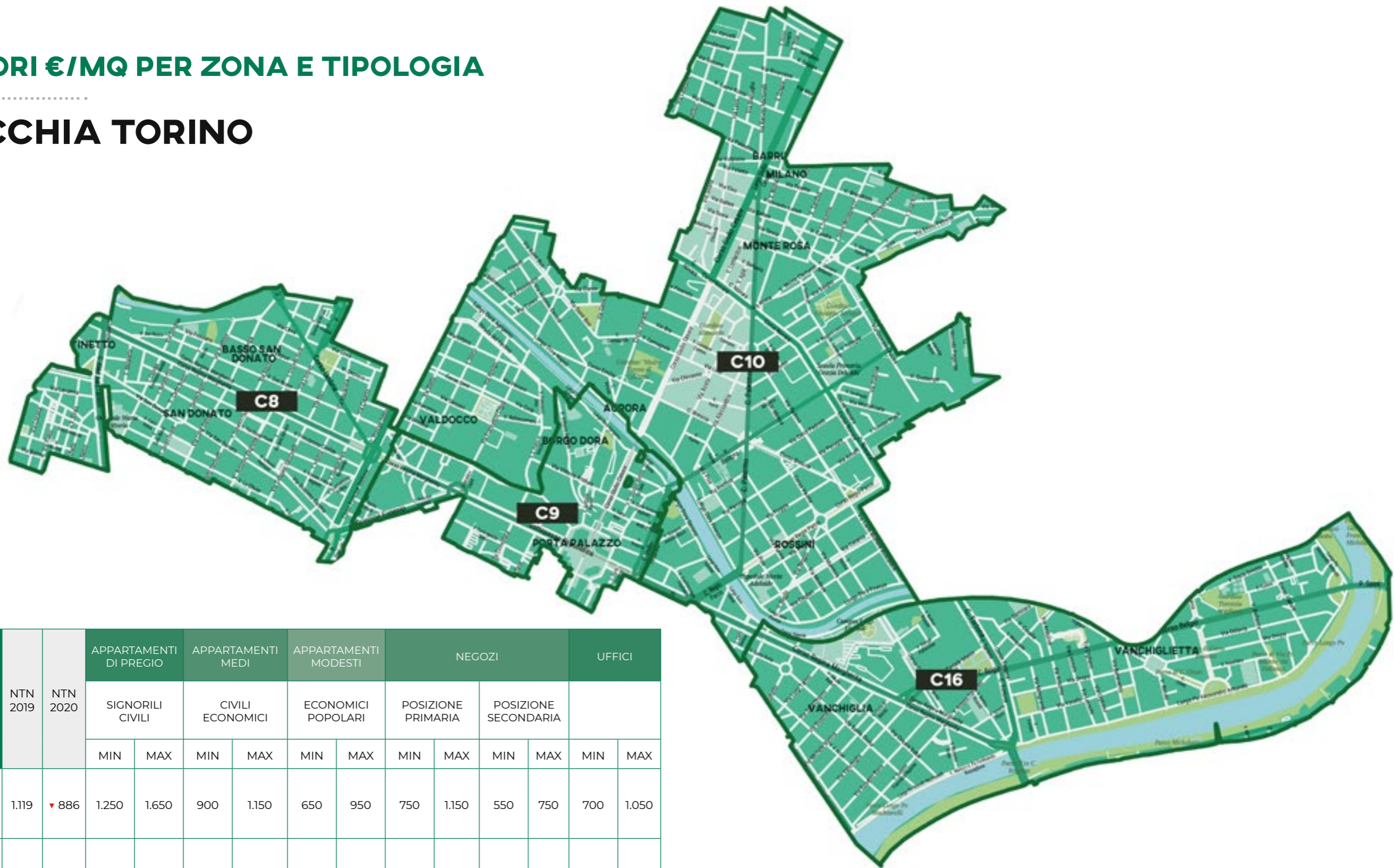
TORINO STORICA



| ZONA TORINO STORICA | | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 63 | ▼ 46 | 3.700 | 5.500 | 2.550 | 3.700 | 2.200 | 3.000 | 3.800 | 5.200 | 2.500 | 3.500 | 1.900 | 2.550 |
| B2 | Carlo Emanuele II | 278 | ▼ 219 | 3.300 | 4.800 | 2.300 | 3.300 | 1.950 | 2.500 | 1.900 | 3.800 | 1.400 | 2.000 | 1.900 | 2.550 |
| B3 | Solferino | 35 | ▲ 40 | 2.600 | 3.800 | 2.200 | 3.000 | 1.900 | 2.500 | 1.700 | 3.200 | 1.200 | 2.200 | 1.450 | 2.600 |
| B4 | Vinzaglio | 76 | ▼ 49 | 2.600 | 3.800 | 2.200 | 3.000 | 1.900 | 2.500 | 1.600 | 3.000 | 1.200 | 2.200 | 1.400 | 2.550 |
| B5 | Garibaldi | 262 | ▼ 180 | 2.500 | 3.500 | 2.100 | 2.950 | 1.800 | 2.300 | 1.700 | 3.200 | 1.100 | 2.000 | 1.500 | 2.500 |
| B6 | Castello | 58 | ▼ 38 | 3.300 | 5.500 | 2.500 | 3.700 | 2.200 | 3.000 | 3.500 | 5.000 | 2.200 | 3.400 | 1.500 | 2.500 |
| B7 | Rocca | 53 | ▲ 65 | 2.600 | 4.000 | 2.200 | 3.000 | 1.900 | 2.500 | 1.500 | 2.700 | 1.100 | 2.100 | 1.400 | 2.500 |
| B8 | San Salvario | 165 | ▼ 129 | 1.900 | 2.700 | 1.400 | 2.100 | 1.100 | 1.700 | 1.700 | 2.300 | 800 | 1.400 | 1.000 | 1.500 |
| B9 | Stati Uniti | 3 | ▼ 1 | 2.300 | 3.200 | 2.100 | 3.050 | 1.400 | 1.800 | 1.700 | 2.600 | 900 | 1.500 | 1.400 | 2.400 |
| C3 | San Secondo | 101 | ▼ 97 | 1.900 | 2.650 | 1.700 | 2.100 | 1.400 | 1.800 | 1.850 | 2.400 | 1.000 | 1.600 | 1.100 | 1.700 |
| TOTALE ZONA | | 1.094 | ▼ 864 | | | | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

VECCHIA TORINO

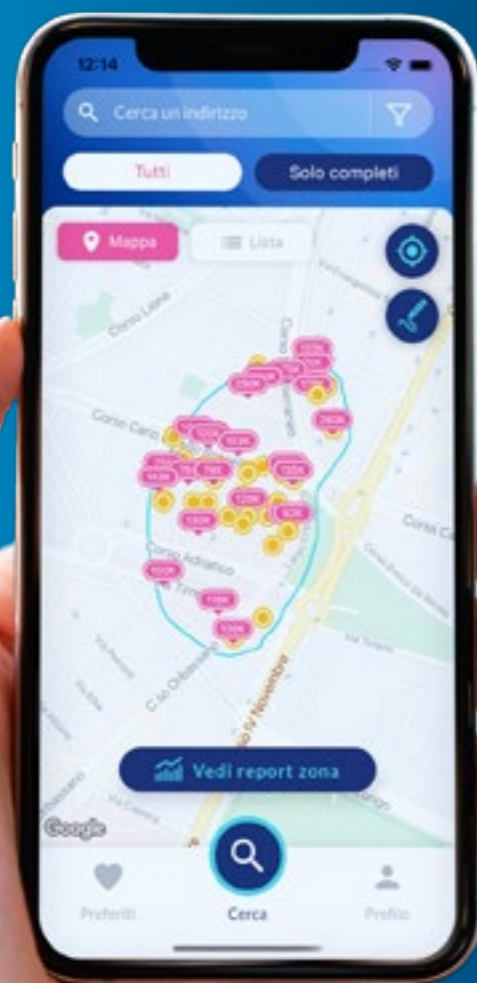


| ZONA VECCHIA TORINO | | NTN 2019 | NTN 2020 | APPARTAMENTI DI PREGIO | | APPARTAMENTI MEDI | | APPARTAMENTI MODESTI | | NEGOZI | | | | UFFICI | |
|---------------------|---|----------|----------|------------------------|-------|-------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|-------|----------------------|-----|--------|-------|
| | | | | SIGNORILI CIVILI | | CIVILI ECONOMICI | | ECONOMICI POPOLARI | | POSIZIONE PRIMARIA | | POSIZIONE SECONDARIA | | | |
| | | | | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX |
| C10 | Palermo | 1.119 | ▼ 886 | 1.250 | 1.650 | 900 | 1.150 | 650 | 950 | 750 | 1.150 | 550 | 750 | 700 | 1.050 |
| C16 | Vanchiglia Corso Belgio Lungo Po Antonelli | 535 | ▼ 463 | 1.700 | 2.500 | 1.350 | 1.700 | 900 | 1.400 | 950 | 1.350 | 700 | 950 | 950 | 1.350 |
| C8 | San Donato | 525 | ▼ 445 | 1.300 | 2.000 | 1.100 | 1.550 | 850 | 1.150 | 1.000 | 1.400 | 600 | 900 | 900 | 1.400 |
| C9 | Porta Palazzo | 196 | ▼ 142 | 1.250 | 1.700 | 900 | 1.150 | 600 | 900 | 900 | 1.250 | 650 | 900 | 700 | 1.300 |
| TOTALE ZONA | | 2.375 | ▼ 1936 | | | | | | | | | | | | |

Accedi al più Grande Database del
Compravenduto ovunque tu sia.

400.000 Compravendite Verificate e
Complete di tutti i dettagli.

AGENTPRICING
Venduto



IN ESCLUSIVA PER GLI AGENTI IMMOBILIARI

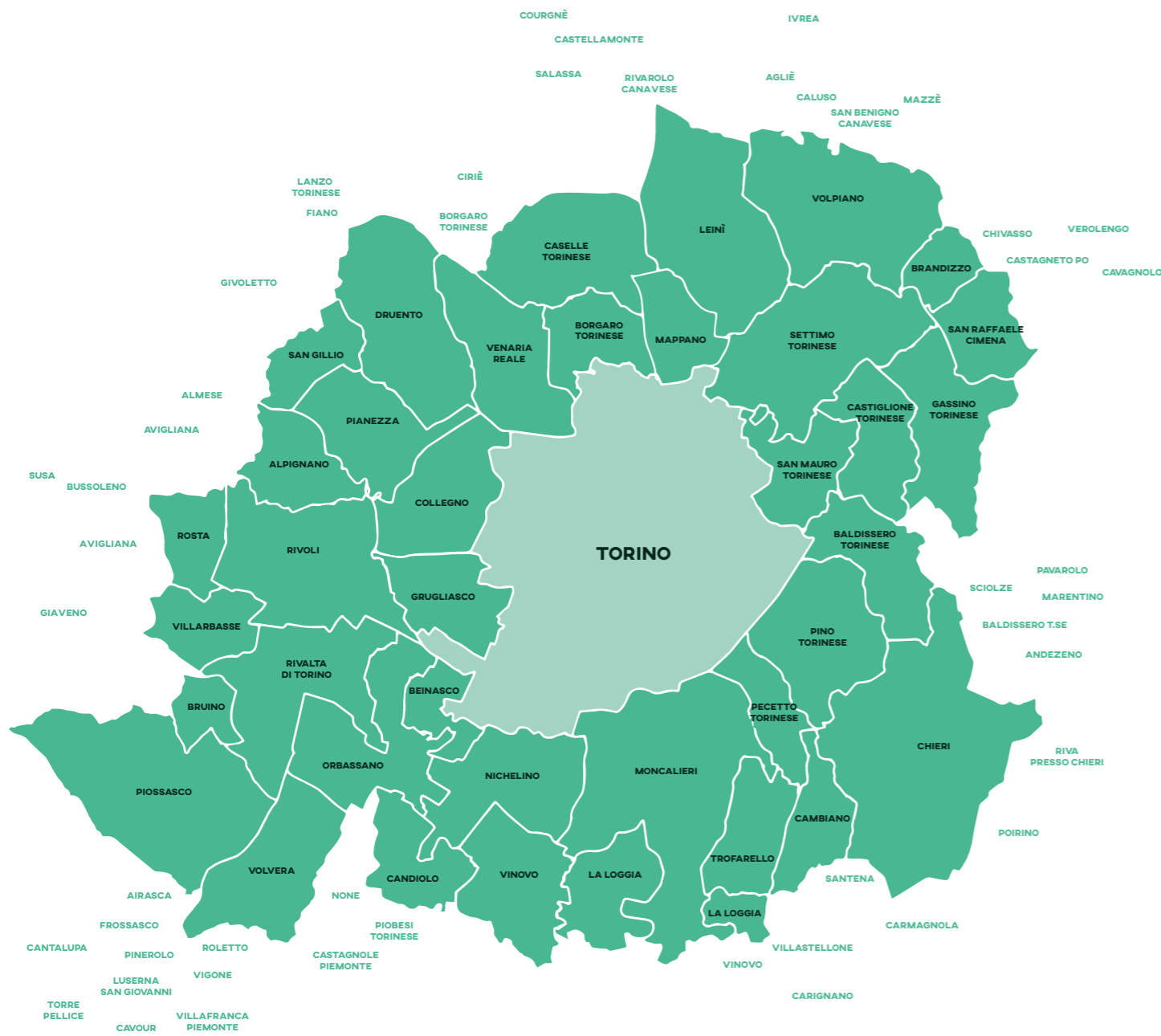


PROVINCIA E TURISTICO

**RILEVAMENTO PREZZO
DEGLI IMMOBILI**

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

PROVINCIA DI TORINO



| COMUNE | ABITANTI | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 3.598 | 46 | ▼ 44 | 1.350 | 1.700 | 1.100 | 1.300 | 750 | 1.050 | 1.050 | 1.200 | | | 1000 | 1350 |
| ALMESE | 6.426 | 64 | ▼ 62 | 1.500 | 1.900 | 1.250 | 1.400 | 900 | 1.150 | 800 | 1200 | - | - | 1200 | 1450 |
| ALPIGNANO | 16.945 | 224 | ▼ 187 | 1.500 | 1.900 | 1.300 | 1.450 | 1.000 | 1.250 | 1.450 | 1.800 | 1.000 | 1.200 | 1.100 | 1.450 |
| ANDEZENO | 2.041 | 17 | ▼ 14 | 1.400 | 1.650 | 1.100 | 1.350 | 700 | 900 | 1.400 | 1.750 | - | - | | |
| AVIGLIANA | 12.611 | 152 | ▼ 129 | 1.400 | 1.850 | 1.300 | 1.400 | 900 | 1.250 | 1.150 | 1.550 | 700 | 1.000 | 1.200 | 1.450 |
| BALDISSERO T.SE | 3.601 | 54 | ▼ 48 | 1.600 | 1.900 | 1.300 | 1.500 | 1.000 | 1.250 | - | - | - | - | - | - |
| BEINASCO | 17.785 | 187 | ▲ 193 | 1.450 | 1.800 | 1.300 | 1.450 | 1.000 | 1.250 | 1.300 | 1.700 | 1.000 | 1.200 | 1.250 | 1.500 |
| BORGARO T. | 11.907 | 115 | ▼ 113 | 1.750 | 1.950 | 1.250 | 1.500 | 1.000 | 1.150 | 1.500 | 1.900 | 1.200 | 1.350 | 1100 | 1400 |
| BRANDIZZO | 8.638 | 120 | ▼ 101 | 1.350 | 1.650 | 1.150 | 1.300 | 800 | 1.000 | 1.150 | 1.550 | 650 | 1.000 | 950 | 1.300 |
| BRUINO | 8.578 | 92 | ▼ 88 | 1.400 | 1.850 | 1.250 | 1.400 | 1.000 | 1.300 | 1.050 | 1.400 | 650 | 850 | 1.200 | 1.450 |
| BUSSOLENO | 5.806 | 59 | ▼ 51 | 850 | 1.100 | 550 | 750 | 450 | 600 | 750 | 1.200 | 500 | 750 | 750 | 1.000 |
| CALUSO | 7.411 | 94 | ▲ 116 | 1.150 | 1.450 | 800 | 1.000 | 400 | 650 | 1.000 | 1.300 | 650 | 950 | 800 | 1.200 |
| CAMBIANO | 6.011 | 52 | ▲ 73 | 1.400 | 1.800 | 1.150 | 1.350 | 800 | 1.100 | 950 | 1.300 | - | | | |
| CANDIOLO | 5.645 | 64 | ▲ 65 | 1.450 | 1.650 | 1.200 | 1.350 | 900 | 1.050 | 1.200 | 1.450 | 900 | 1.100 | 1.000 | 1.200 |
| CANTALUPA | 2.588 | 31 | ▲ 38 | 1.100 | 1.400 | 900 | 1.100 | 500 | 700 | 500 | 900 | | | | |
| CARIGNANO | 9.224 | 117 | ▼ 76 | 1.400 | 1.750 | 1.100 | 1.350 | 700 | 1.000 | 1.150 | 1.550 | 700 | 1.000 | 1.000 | 1.400 |
| CARMAGNOLA | 28.485 | 293 | ▼ 249 | 1.400 | 1.900 | 1.000 | 1.250 | 700 | 900 | 1.250 | 1.650 | 700 | 1.200 | 1.200 | 1.400 |
| CASELLE | 13.907 | 135 | ▲ 143 | 1.550 | 1.950 | 1.200 | 1.400 | 900 | 1.000 | 1.250 | 1.850 | 1.150 | 1.300 | 1.000 | 1.300 |
| CASTAGNETO PO | 1.748 | 24 | ▼ 19 | 1.250 | 1.450 | 850 | 1.150 | 550 | 850 | 900 | 1.300 | - | - | 850 | 1.200 |
| CASTAGNOLE P.TE | 2.195 | 15 | ▼ 9 | 1.050 | 1.350 | 850 | 1.000 | 450 | 700 | - | - | - | - | - | - |
| CASTELLAMONTE | 9.842 | 103 | ▼ 90 | 900 | 1.250 | 700 | 900 | 500 | 700 | 850 | 1.250 | 700 | 850 | 850 | 1.150 |
| CASTIGLIONE T.SE | 6.501 | 71 | ▲ 90 | 1.350 | 1.750 | 1.200 | 1.350 | 850 | 1.150 | 1.250 | 1.750 | 950 | 1.200 | 1.150 | 1.400 |
| CAVAGNOLO | 2.288 | 44 | ▼ 23 | 950 | 1.350 | 700 | 900 | 500 | 650 | 550 | 950 | | | 800 | 1.050 |
| CAVOUR | 5.480 | 49 | ▲ 52 | 1.150 | 1.450 | 900 | 1.050 | 550 | 850 | 800 | 1.200 | - | - | - | - |
| CHIERI | 36.413 | 394 | ▲ 395 | 1.650 | 2.050 | 1.150 | 1.400 | 850 | 1.100 | 1.800 | 2.450 | 900 | 1.350 | 1.250 | 1.600 |
| CHIVASSO | 26.730 | 365 | ▼ 302 | 1.400 | 1.850 | 1.100 | 1.350 | 750 | 1.000 | 1.350 | 2.200 | 850 | 1.250 | 1.150 | 1.450 |
| CIRIE' | 18.244 | 173 | ▲ 187 | 1.700 | 2.200 | 1.200 | 1.400 | 850 | 1.100 | 1.450 | 2.200 | - | - | 1.300 | 1.850 |
| COLLEGNO | 49.539 | 595 | ▼ 569 | 1.450 | 2.050 | 1.250 | 1.400 | 900 | 1.200 | 1.600 | 2.250 | 800 | 1.150 | 1.250 | 1.450 |

| COMUNE | ABITANTI | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 7.889 | 83 | ▲ 94 | 1.300 | 1.500 | 1.000 | 1.200 | 750 | 1.000 | 1.150 | 1.450 | 800 | 1.100 | 1.100 | 1.350 |
| CUORGNE' | 9.614 | 89 | ▼ 77 | 1.000 | 1.250 | 750 | 950 | 500 | 750 | 850 | 1.200 | 500 | 900 | 800 | 1.100 |
| DRUENTO | 8.909 | 111 | ▲ 124 | 1.400 | 1.900 | 1.200 | 1.350 | 850 | 1.250 | 1000 | 1.450 | - | - | - | - |
| FIANO | 2.635 | 31 | = 31 | 1.400 | 1.700 | 1.000 | 1.300 | 700 | 850 | 800 | 1.250 | 500 | 1.100 | 700 | 1100 |
| FROSSASCO | 2.879 | 36 | ▲ 49 | 1.200 | 1.400 | 900 | 1.200 | 600 | 900 | 600 | 1000 | | | | |
| GASSINO T.SE | 9.377 | 129 | ▲ 144 | 1.300 | 1.700 | 1.100 | 1.250 | 750 | 1.100 | 1.150 | 1.500 | 700 | 1.000 | 1.100 | 1.350 |
| GIAVENO | 16.257 | 184 | ▲ 230 | 1.400 | 1.900 | 1.200 | 1.350 | 750 | 1.050 | 1.350 | 1.950 | 950 | 1.350 | 1.200 | 1.500 |
| GRUGLIASCO | 36.928 | 444 | ▼ 404 | 1.350 | 1.950 | 1.050 | 1.300 | 800 | 1.000 | 1.300 | 1.900 | 750 | 1.050 | 1.050 | 1.400 |
| IVREA | 23.215 | 318 | ▼ 242 | 1.000 | 1.450 | 650 | 950 | 400 | 600 | 850 | 1.300 | 500 | 800 | 700 | 1.300 |
| LA LOGGIA | 8.834 | 97 | ▼ 88 | 1.300 | 1.600 | 1.050 | 1.250 | 800 | 1.050 | 750 | 1.250 | - | - | 1.100 | 1.350 |
| LANZO | 4.945 | 52 | ▲ 68 | 1.350 | 1.950 | 900 | 1.150 | 700 | 900 | 1.000 | 1.350 | 800 | 1.100 | 900 | 1.150 |
| LEINI' | 16.398 | 200 | ▼ 182 | 1.600 | 1.950 | 1.350 | 1.550 | 800 | 1.100 | 1.450 | 1.900 | - | - | 1.350 | 1.600 |
| LUSERNA S. GIOV | 7.262 | 91 | ▲ 105 | 950 | 1.250 | 650 | 900 | 400 | 600 | 800 | 1.150 | 600 | 800 | 650 | 1.050 |
| MARENTINO | 1.301 | 9 | ▲ 13 | 1.200 | 1.400 | 950 | 1.200 | 700 | 950 | - | - | - | - | - | |
| MAZZE' | 4.123 | 75 | ▼ 47 | 900 | 1.050 | 600 | 800 | 400 | 600 | | | | | | |
| MONCALIERI | 56.737 | 723 | ▼ 637 | 1.650 | 2.350 | 1.250 | 1.600 | 900 | 1.250 | 1.300 | 1.950 | 750 | 1.250 | 1.300 | 1.750 |
| NICHELINO | 46.957 | 524 | ▼ 508 | 1.450 | 1.950 | 1.200 | 1.450 | 900 | 1.050 | 1.350 | 2.000 | 1.000 | 1.300 | 1.250 | 1.550 |
| NONE | 7.969 | 78 | ▼ 73 | 1.300 | 1.650 | 1.000 | 1.200 | 700 | 950 | 1.000 | 1.300 | 750 | 1.000 | | |
| ORBASSANO | 23.284 | 290 | ▼ 190 | 1.500 | 2.000 | 1.300 | 1.450 | 1.000 | 1.300 | 1.500 | 2.050 | 1.000 | 1.300 | 1.250 | 1.550 |
| PAVAROLO | 1.116 | 8 | ▲ 19 | 1.200 | 1.500 | 1.000 | 1.250 | 750 | 1.000 | - | - | - | - | - | - |
| PECETTO T.SE | 4.083 | 53 | ▼ 34 | 1.450 | 1.900 | 1.250 | 1.400 | 1.000 | 1.300 | 550 | 950 | - | - | - | - |
| PIANEZZA | 15.448 | 202 | ▼ 152 | 1.200 | 1.500 | 950 | 1.150 | 700 | 900 | 950 | 1.400 | | | | |
| PINEROLO | 35.695 | 508 | ▼ 469 | 1.500 | 1.900 | 1.050 | 1.250 | 700 | 1.000 | 1.300 | 1.750 | 750 | 1.100 | 1.150 | 1.550 |
| PINO T.SE | 8.413 | 86 | ▼ 77 | 1.500 | 1.950 | 1.300 | 1.450 | 1.000 | 1.300 | 1.450 | 2.000 | 1.000 | 1.350 | 1.300 | 1.600 |
| PIOBESI TORINESE | 3.880 | 47 | ▼ 32 | 1.150 | 1.300 | 1.000 | 1.150 | 800 | 1.000 | 850 | 1.000 | 700 | 850 | 900 | 1.000 |
| PIOSSASCO | 18.167 | 207 | ▲ 235 | 1.350 | 1.750 | 1.100 | 1.300 | 850 | 1.050 | 1.450 | 1.950 | 950 | 1.200 | 1.250 | 1.400 |
| POIRINO | 10.153 | 96 | ▼ 95 | 1.350 | 1.750 | 1.000 | 1.300 | 750 | 1.000 | 1.100 | 1.500 | | | 1.150 | 1.400 |
| RIVALTA | 19.978 | 274 | ▼ 227 | 1.350 | 1.800 | 1.050 | 1.350 | 750 | 1.100 | 1.050 | 1.550 | 400 | 900 | | |

| COMUNE | ABITANTI | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 |
| RIVAROLO C.SE | 12.501 | 141 | ▼ 44 | 1.300 | 1.750 | 900 | 1.250 | 700 | 900 | 1.300 | 1.900 | 900 | 1.200 | 950 | 1.400 |
| RIVA DI CHIERI | 4.762 | 56 | ▲ 140 | 1.400 | 1.800 | 1.000 | 1.300 | 800 | 1.000 | | | | | | |
| RIVOLI | 47.597 | 602 | ▼ 541 | 1.500 | 2.350 | 1.150 | 1.350 | 850 | 1.050 | 1.300 | 2.100 | 800 | 1.200 | 1.000 | 1.750 |
| ROLETTO | 2.010 | 27 | ▼ 19 | 1.050 | 1.300 | 600 | 1.100 | 450 | 600 | 500 | 900 | | | | |
| ROSTA | 4.925 | 68 | = 68 | 1.350 | 2.050 | 1.000 | 1.300 | 800 | 1.000 | 1.000 | 1.550 | - | - | - | - |
| SALASSA | 1.843 | 23 | ▼ 17 | 900 | 1.250 | 700 | 900 | 500 | 650 | 650 | 1.050 | 400 | 600 | | |
| S.BENIGNO C.SE | 6.000 | 96 | ▼ 94 | 1.300 | 1.650 | 900 | 1.200 | 650 | 900 | 1.150 | 1.450 | 750 | 1.000 | 900 | 1.250 |
| S. MAURO T.SE | 18.647 | 243 | ▼ 189 | 1.450 | 2.000 | 1.200 | 1.400 | 950 | 1.200 | 1.350 | 1.900 | 1.000 | 1.200 | 1.250 | 1.500 |
| S. RAFFAELE C. | 3.098 | 37 | ▲ 41 | 1.250 | 1.500 | 1.000 | 1.200 | 600 | 1.000 | | | | | | |
| SANTENA | 10.637 | 98 | ▼ 68 | 1.400 | 1.750 | 1.000 | 1.250 | 750 | 950 | 900 | 1.300 | - | - | - | - |
| SETTIMO T.SE | 47.006 | 576 | ▼ 526 | 1.450 | 2.000 | 1.100 | 1.350 | 800 | 1.000 | 1.600 | 2.100 | 900 | 1.200 | 1.200 | 1.500 |
| SUSA | 6.174 | 52 | ▼ 35 | 950 | 1.250 | 600 | 850 | 350 | 600 | 1.000 | 1.200 | 700 | 1.000 | 900 | 1.100 |
| TORRE PELLICE | 4.497 | 100 | ▼ 88 | 1.000 | 1.250 | 700 | 950 | 400 | 600 | 900 | 1.200 | 600 | 850 | 700 | 1.200 |
| TROFARELLO | 10.823 | 99 | ▲ 114 | 1.350 | 1.700 | 1.050 | 1.250 | 750 | 1.000 | 1.000 | 1.500 | | | - | - |
| VENARIA | 33.134 | 352 | ▼ 303 | 1.550 | 2.050 | 1.300 | 1.450 | 950 | 1.250 | 1.450 | 1.950 | 850 | 1.200 | 1.300 | 1.500 |
| VIGONE | 5.134 | 53 | ▲ 60 | 1.150 | 1.350 | 800 | 1.050 | 600 | 800 | - | - | - | - | - | - |
| VILAFRANCA P. | 4.593 | 37 | ▲ 38 | 1.000 | 1.350 | 800 | 1.000 | 550 | 700 | 950 | 1.300 | - | - | - | - |
| VILLARBASSE | 3.500 | 32 | ▲ 34 | 1.400 | 1.750 | 1.100 | 1.300 | 800 | 1.050 | 1.000 | 1.400 | - | - | - | - |
| VILLASTELLONE | 4.613 | 35 | ▼ 26 | 1.350 | 1.750 | 1.150 | 1.250 | 800 | 1.150 | 850 | 1.250 | - | - | 1.200 | 1.400 |
| VINOVO | 15.102 | 225 | ▼ 198 | 1.400 | 1.650 | 1.200 | 1.350 | 900 | 1.050 | 1.650 | 2.200 | | | 1.300 | 1.500 |
| VOLPIANO | 15.386 | 200 | ▼ 164 | 1.350 | 1.800 | 1.000 | 1.300 | 650 | 950 | 1.200 | 1.600 | 850 | 1.100 | 950 | 1.400 |
| TOTALE | 1.004.615 | | | | | | | | | | | | | | |

VALORI €/MQ PER ZONA E TIPOLOGIA

TURISTICO



| ZONA TURISTICA | NTN 2019 | NTN 2020 | 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 | 205 | ▲ 218 | 3.900 | 4.500 | 3.000 | 3.800 | 1.700 | 2.600 | 1.300 | 2.200 | 1.200 | 1.800 | 1.300 | 1.800 |
| Cesana Torinese | 104 | ▲ 122 | 2.600 | 3.400 | 2.200 | 2.900 | 1.500 | 1.900 | 1.300 | 1.700 | 1.000 | 1.100 | 1.200 | 1.400 |
| Oulx | 107 | ▲ 141 | 2.200 | 2.700 | 1.800 | 2.300 | 1.300 | 1.700 | 1.200 | 1.500 | 1.000 | 1.100 | 1.200 | 1.600 |
| Pragelato | 89 | ▲ 141 | 2.000 | 2.400 | 1.800 | 2.200 | 1.300 | 2.000 | - | - | - | - | - | - |
| Sauze d'Oulx | 153 | ▼ 133 | 3.000 | 3.900 | 2.300 | 3.100 | 1.400 | 1.800 | 1.200 | 1.800 | 1.100 | 1.400 | 1.200 | 1.700 |
| Sestriere | 158 | ▼ 138 | 3.900 | 4.100 | 3.000 | 3.700 | 1.600 | 2.600 | 1.300 | 2.200 | 1.100 | 1.700 | 1.300 | 1.700 |
| Sestriere Borgata | 158 | ▼ 138 | 2.300 | 2.600 | 2.000 | 2.500 | 1.800 | 2.100 | 1.150 | 1.500 | - | - | - | - |
| TOTALE ZONA | | | | | | | | | | | | | | |



Rivetti Pubblicità da quasi 50 anni lavora a fianco degli imprenditori piemontesi per offrire **soluzioni di visibilità adeguate a tutte le necessità**.

Nell'ambito di una proficua collaborazione con FIMAA Torino, Rivetti Pubblicità offre a tutti gli Associati **l'opportunità di essere presenti all'interno di Torino Case**, lo speciale immobiliare di Repubblica Torino in edicola ogni primo mercoledì del mese, e distribuito in tutto il territorio piemontese e valdostano.

Per essere contattati da un consulente dedicato è possibile scrivere a info@rivetti.it oppure telefonare allo **011 5814411**.



CONTATTI

Via Lamarmora, 58 Torino

Tel 011 5814411

www.rivettipubblicita.it

FACEBOOK: rivettipubblicita

INSTAGRAM: rivettipubblicita

AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO SEMPLIFICAZIONI DI PARTICOLARE INTERESSE PER LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il cd. Decreto Semplificazioni (D.L. 16/7/2020 n. 76) è stato convertito con modifiche e integrazioni in legge (L. 11/9/2020 n. 120).

L'art. 10 del decreto, a questo punto definitivo, ha apportato varie e rilevanti modifiche al Testo Unico per l'Edilizia (TUE), sicuramente interessanti per tutti gli operatori del settore immobiliare.

Alcune di esse interessano direttamente i progettisti e i proprietari di immobili intenzionati all'esecuzione di interventi sul patrimonio edilizio. Tra le principali di esse si richiamano:

- deroghe ai limiti correnti di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici, realizzando, qualora ammessi, incrementi volumetrici anche con ampliamenti fuori sagoma o superando l'altezza dell'edificio demolito
- ampliamento della definizione di manutenzione straordinaria che adesso ricomprende anche la modifica della destinazione d'uso purché non comporti "mutamenti urbanisticamente rilevanti", nonché le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, necessarie per il mantenimento o l'acquisizione dell'agibilità o per l'accessibilità dell'edificio (il tutto salvaguardando il decoro architettonico dell'edificio e la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie ed a condizione che l'intervento prospettato non riguardi immobili cd. "vincolati")
- ampliamento della definizione di ristrutturazione edilizia che ora comprende anche "... gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con

diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico..." nonché "... nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana" e ancora "... gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza."

- ampliamento delle tolleranze costruttive che non costituiscono abusi ai sensi dell'art. 34 bis introdotto nel TUE
- proroga dei termini di inizio e fine lavori, in quanto, per i permessi di costruire rilasciati o formati per silenzio assenso fino alla fine del 2020, i termini di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del TUE possono essere prorogati di tre anni a seguito di semplice comunicazione dell'interessato.

Altre modifiche del TUE riguardano aspetti direttamente connessi alla commerciabilità degli immobili e, pertanto, nell'ottica dell'attività degli agenti immobiliari, merita di soffermarsi con particolare attenzione su di esse.

L'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. La locuzione e il concetto di "stato legittimo dell'immobile", da tempo di frequente utilizzo nell'ambito

delle pratiche edilizie comunali e della giurisprudenza dei tribunali amministrativi, non compariva sino ad oggi in una legge dello Stato e, in particolare, non era utilizzata e richiamata in alcuna parte del TUE. La nuova norma (comma 1 bis dell'art. 9 bis del TUE) dispone che:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Da chi e quando può essere rilasciata tale attestazione? Il nuovo articolo 34 bis del TUE, dopo avere specificato ai commi 1 e 2 quali sono le tolleranze esecutive che non costituiscono violazioni edilizie, specifica che le stesse "... sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Pur trattandosi, a personalissimo giudizio dello scrivente, dell'ennesimo caso in cui ad una esigenza di controllo di interesse pubblico, che come tale dovrebbe restare nelle strette competenze dell'ente

pubblico, si risponde caricandone la responsabilità sul privato professionista tenuto all'attestazione, è evidente che tale nuovo documento (del quale - giova innanzitutto osservare - l'allegazione agli atti di compravendita costituisce al momento una facoltà e non un obbligo delle parti) assumerà grandissima rilevanza nell'ambito delle compravendite immobiliari, costituendo a tutti gli effetti una attestazione di riconosciuto valore pubblicistico circa la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della trattativa, nell'interesse tanto del proprietario venditore per i suoi obblighi di garanzia, quanto e ancor di più dell'acquirente per la serenità del suo acquisto, in un contesto di corretta due diligence. Sarà importante che gli agenti immobiliari segnalino già in fase di acquisizione dell'incarico e comunque nell'ambito delle trattative, quantomeno prima della conclusione del preliminare, alle parti le finalità e l'utilità di tale attestazione, anche per evitare che le parti vengano edotte al riguardo solo nell'approssimarsi dell'atto, in ipotesi dai notai roganti che, come tra l'altro risulta dalle indicazioni al momento riscontrabili sui canali comunicativi del notariato, informeranno al riguardo le parti in sede di rogito e nelle fasi della sua predisposizione. L'attestazione andrebbe invece ottenuta al momento della messa in vendita dell'immobile e prima che le parti abbiano reciprocamente assunto impegni inderogabili sulla compravendita, in un momento cioè in cui sia ancora possibile intervenire con pratiche edilizie in sanatoria, ove l'esame dell'immobile ne rilevi la necessità e fattibilità, oppure sia ancora possibile arrestare o quantomeno posticipare la ricerca di acquirente, ove l'esame tecnico dell'immobile abbia fatto emergere irregolarità insanabili o irregolarità per ovviare alle quali siano necessari pratiche edilizie e/o interventi edili comportanti tempistiche incompatibili con quelle di una usuale trattativa di vendita.

L'ottenimento dell'agibilità, anche in assenza di opere per i fabbricati esistenti.

È nota l'importanza e la rilevanza del documento attestante l'agibilità (un tempo definita "abitabilità" per gli immobili destinati all'abitazione) ai fini della

¹ - Qualora il promissario venditore garantisca in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, egli deve fornire al promissario acquirente documentazione attestante tale regolarità. In detta documentazione rientra anche il certificato di abitabilità, che costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, al punto da incidere sull'attitudine del bene ad assolvere la propria funzione economico-sociale. Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare un contratto di compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità alla concessione edilizia è giustificato dall'interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e commerciabilità del bene. Il rifiuto è legittimo anche se la mancanza di tali certificati dipende dalla inerzia del Comune. (Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 14/01/2019, n. 622) Nella vendita di immobili, la previsione secondo la quale l'immobile viene accettato "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova" non implica accettazione della mancanza del certificato di agibilità dell'immobile poiché la sola conoscenza del suo mancato rilascio al momento della stipulazione, non accompagnata da una espressa rinuncia al requisito dell'abitabilità, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore. (Cass. civ. Sez. II Sent., 27/11/2009, n. 25040)

commerciabilità degli immobili, tant'è che l'assenza del documento è stata più volte riconosciuta dalla giurisprudenza come causa legittima per l'accoglimento di una domanda di risoluzione dei contratti di compravendita immobiliare (vedi le sentenze riportate in nota 1).

Il patrimonio immobiliare esistente è costituito da molti immobili di vecchia costruzione, che non dispongono di certificato di agibilità perché mai rilasciato o non reperibile.

La nuova norma (nuovo comma 7 bis dell'art. 24 del TUE, riportata in nota 2) dispone che per i fabbricati esistenti si possa presentare segnalazione certificata di agibilità anche senza l'esecuzione di opere, a condizione che si tratti di immobili realizzati legittimamente e che presentino i requisiti di sicurezza, di igiene, di risparmio energetico e abbattimento delle barriere architettoniche che risulteranno definiti con decreto ministeriale.

È presumibile che con l'entrata regime di tale nuova modalità per l'ottenimento dell'agibilità per gli immobili esistenti, si ampli di molto il numero degli acquirenti che lo potranno quale condizione per procedere all'acquisto, in quanto si tratta nella sostanza di un documento di rilievo pubblicistico che permette di dimostrare ad ogni livello e senza necessità di ulteriori verifiche che l'immobile rispetta i requisiti necessari per l'utilizzo a cui è destinato.

L'attestazione dell'ottenimento del permesso di costruire per silenzio – assenso.

Da ultimo, alla luce della normativa che impone, a pena di nullità, l'inserimento negli atti di trasferimento immobiliare delle indicazioni di legge circa i titoli edilizi di costruzione degli immobili, merita di essere posto in evidenza che, per agevolare la dimostrazione documentale dell'avvenuto ottenimento di un titolo edilizio per silenzio assenso, l'art. 20 comma 8 del TUE è stato modificato inserendo, dopo il primo periodo che norma le modalità di formazione del silenzio-assenso, un secondo nuovo periodo che ora dispone: "Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie invasive e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.". Tale attestazione permetterà di eliminare dubbi circa l'esito della pratica edilizia e documentare agevolmente l'avvenuto ottenimento del permesso di costruire per effetto del silenzio - assenso.

Avv. Giuseppe Baravaglio
Consulente legale FIMAA Torino



² - 7bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.



**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.

AVV. FEDERICO CAPPA

LA CONSEGNA DELLE CHIAVI DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'ATTO NOTARILE: MODALITÀ E RISCHI

Gentili Associati,

di frequente, l'acquirente di un immobile manifesta l'intenzione di poter ottenere le chiavi dei "nuovi" locali prima di aver stipulato il rogito innanzi al Notaio. Tale interesse ben può dipendere da comprensibili motivazioni, come per esempio il voler avviare il prima possibile i lavori di ristrutturazione dell'immobile, soprattutto se già libero poiché non occupato da nessuno.

In primo luogo, è bene segnalare che, dal punto di vista "operativo", tale necessità è opportuno che venga manifestata dall'acquirente prima ancora di stipulare l'accordo di compravendita.

Ove l'affare sia trattato da un'agenzia immobiliare, è opportuno quindi che tale interesse venga manifestato subito al mediatore ed inserito nella proposta d'acquisto stessa. Ciò, sia al fine di sottoporre al venditore tale aspetto come una delle condizioni dell'acquisto, sia al fine di prevenire successive spiacevoli incomprensioni fra le parti ed addirittura il rischio che la compravendita possa non arrivare a perfezionarsi.

Si deve comunque tener presente, sotto quest'ultimo aspetto, che la consegna delle chiavi di un immobile prima della stipula del rogito notarile è una scelta spesso ritenuta pericolosa dai proprietari venditori: essi infatti si vedono richiedere di cedere la disponibilità dei locali senza al contempo ottenere il pagamento del prezzo di vendita da parte dell'acquirente; ma ciò restando però responsabili, in quanto ancora proprietari, di ogni attività che venga svolta

nel frattempo nell'immobile medesimo.

Infatti, in tali casi, la proprietà dell'immobile verrà trasferita in capo all'acquirente soltanto al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, mentre con la consegna delle chiavi il promissario acquirente ottiene la "materiale" facoltà di fare uso dell'immobile per le finalità concordate – frequentemente, come già detto, per avviare le opere di ristrutturazione interna dei locali, onde renderli adatti alle proprie esigenze abitative – divenendo, dal punto di vista giuridico, un detentore dell'immobile.

Al fine di soddisfare le necessità di entrambe le parti, possono però essere adottate alcune misure: sarà comunque opportuno formalizzare per iscritto (con un'apposita scrittura a latere ovvero con specifiche clausole contrattuali da inserire nel contratto preliminare) le modalità, le finalità e le conseguenze della consegna delle chiavi al promissario acquirente.

In primo luogo, la consegna anticipata delle chiavi potrà essere prevista come una fra le condizioni e/o modalità della compravendita, senza prevedere una contropartita economica specifica per la consegna medesima. In tal modo verrebbe stipulata una sorta di "parallelo" rapporto di comodato, in forza del quale il promissario acquirente potrà così accedere ed utilizzare i locali per le specifiche finalità concordate.

In via alternativa, sarebbe possibile procedere con la stipula di contratto di locazione, che ovviamente prevedrà il pagamento di un canone di locazione in forza del quale il promissario acquirente, divenendo il conduttore, potrà utilizzare i locali.

Ovviamente, in entrambi i casi si dovrà prevedere sia il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, sia l'assunzione di responsabilità a carico del promissario acquirente per ogni eventuale danno causato.

Sarà in particolare opportuno, qualora si opti per la stipula di un contratto di locazione "ponte", anche considerare gli aspetti economici e fiscali dell'operazione, quali per esempio gli oneri di registrazione, la tassazione dei redditi di locazione, ecc.

Altro aspetto da considerare è quello relativo alle conseguenze della mancata stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile, dipendente dal fatto che una delle parti, dopo la stipula dei contratti sopra citati (locazione e/o comodato), si renda inadempiente agli impegni di compravendita.

Detto in parole "povere": cosa succede se l'affare "salta" perché una delle parti non vuol più vendere o non vuol più comprare?

In primo luogo, sarà opportuno prevedere l'obbligo del promissario acquirente di dovere riconsegnare, in tali casi, le chiavi dell'immobile, onde evitare che la loro riconsegna venga strumentalizzata al fine di tentare di "strappare" condizioni economiche più favorevoli. Sotto quest'ultimo aspetto, la previsione dell'obbligo di pronta riconsegna dei locali è più "funzionale" ove sia stato pattuito un contratto di comodato; al contrario la riconsegna rischia di essere più difficoltosa nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di locazione, alla luce della normativa in materia di locazione di immobili urbani prevista del-

la leggi speciali (L. 392/78 ovvero L.431/98), anche per quanto riguarda le durate minime dei contratti. Altro problema sarà anche prevedere anticipatamente le modalità per "gestire" eventuali addizioni o migliorie apportate nel frattempo nell'immobile da parte del promissario acquirente: in mancanza di esplicite e dettagliate disposizioni si applicheranno, a seconda, le disposizioni previste in materia di locazione (artt. 1592 e 1593 del Codice civile) ovvero per il contratto di comodato (artt. 1804 e ss. del Codice civile).

Per quanto riguarda invece la responsabilità connesse agli inadempimenti agli obblighi di compravendita, si applicheranno le regole ordinarie.

Pertanto, qualora sia stata versata una somma a titolo di caparra confirmatoria (ex art. 1385 C.c.) da parte del promissario acquirente, la stessa potrà esser trattenuta definitivamente dal venditore nel caso in cui sia il promissario acquirente a rendersi inadempiente; al contrario, potrà esser richiesta la restituzione del doppio di tale importo qualora invece sia il promittente venditore a sottrarsi ai propri obblighi.

Ove invece non sia stata versata alcuna somma a titolo di caparra, si dovrà procedere a richiedere il risarcimento dei danni patiti, con l'onere di fornire la prova degli stessi.

Cordiali saluti.

Avv. Federico Cappa

Consulente legale FIMAA Torino



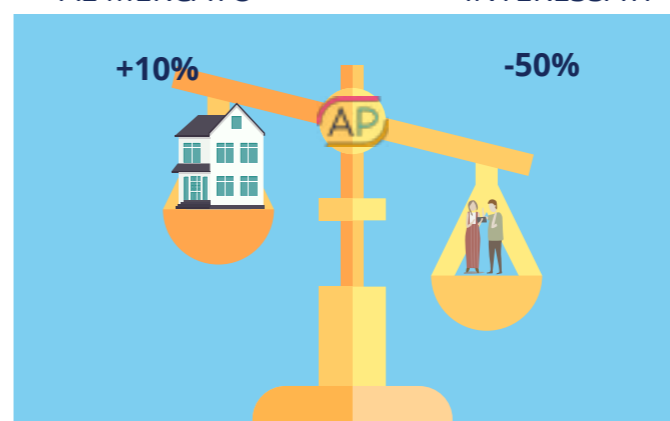
IL PREZZO IN PUBBLICITÀ INCIDE SULLA PERCENTUALE DI ACQUIRENTI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DEL TUO IMMOBILE

PREZZO RISPETTO AL MERCATO

% ACQUIRENTI INTERESSATI

PREZZO RISPETTO AL MERCATO

% ACQUIRENTI INTERESSATI



RICHIEDI UNA VALUTAZIONE SCRITTA AD UN AGENTE CERTIFICATO AGENTPRICING

AGENTPRICING

AVV. GIUSEPPE BARAVAGLIO

SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE: NO AGLI USI ESCLUSIVI DELLE PARTI COMUNI

Gentili Associati,
la Corte di Cassazione ha pronunciato sentenza a Sezioni Unite n. 28972, pubblicata lo scorso dicembre, per dirimere una questione su cui si dibatte da decenni, sul tema della legittimità o meno degli usi esclusivi su parti comuni condominiali, quali diritti reali trascrivibili, di carattere perpetuo e trasmissibili. L'intervento delle Sezioni Unite, stante la rilevanza del problema ed i rilevati contrasti giurisprudenziali e dottrinali, era stato sollecitato da una ordinanza della seconda sezione della Corte di Cassazione (n. 31420 del 2019), che aveva evidenziato la necessità di risolvere in modo radicale ogni questione relativa alla legittimità ed alla natura del diritto di uso esclusivo su parti comuni condominiali.

Si tratta, per meglio intenderci, della prassi, soprattutto notarile, diffusa da decenni, di caratterizzare il cosiddetto "uso esclusivo" di parti condominiali quale diritto perpetuo e trasmissibile, di contenuto pertanto reale e non strettamente personale, conseguentemente collegando la facoltà di usare una parte condominiale individuata a favore non di un soggetto, bensì della porzione di proprietà individuale, con rapporto pertinenziale, senza limiti temporali.

La decisione assunta, di estrema rilevanza alla luce della ampia diffusione e frequenza di tali attribuzioni di parti condominiali in uso esclusivo a favore di proprietà singole, ne ha negato il carattere di diritto reale e sostanzialmente la validità, esprimendo il seguente principio di diritto: "La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto

reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito

dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi".

È ovvio che tale decisione ha un effetto quasi deflagrante nel diritto condominiale e immobiliare in generale, creandosi nell'immediato comprensibili e grandi problemi non solo per la definizione dei diritti nelle nuove costruzioni, ma anche e soprattutto per la commercializzazione di unità immobiliari esistenti e facenti parte di condominio, alle quali sia stato attribuito nell'atto di provenienza il diritto esclusivo di uso di una o più parti condominiali.

La motivazione di detta sentenza è molto articolata e diffusa, in questa sede si ritiene opportuno riportarne solo in estrema sintesi alcuni tratti salienti.

Sostanzialmente, per le Sezioni Unite della Corte:
 • il c.d. "diritto reale di uso esclusivo" di parti condominiali è incompatibile con la norma dell'art. 1102 c.c. costituendo, per quanto riguarda gli altri condomini, nella sostanza un illegittimo divieto generalizzato di utilizzare una porzione della loro proprietà comune, svilendo il loro diritto;
 • il diritto di uso esclusivo neppure può essere inquadrato tra le servitù, per motivi simili, in quanto un diritto di godere in modo generale e totale del fondo servente (la parte condominiale attribuita in uso esclusivo) a favore del fondo dominante (la parte di proprietà esclusiva a cui detto diritto sia attribuito) determinerebbe lo svuotamento della proprietà

nel suo nucleo fondamentale; in altre parole, la decisione esprime il concetto che la costituzione di una servitù ben possa comportare una restrizione delle facoltà di godimento del fondo servente per il suo proprietario (in questo caso comproprietario - condomino), ma mai una sua "totale elisione delle facoltà di godimento".

• sul tema della trascrizione, viene posto in evidenza come l'art. 2643 c.c. contenga una elencazione tassativa dei diritti reali soggetti a trascrizione e che non rientri nell'autonomia delle parti private di costituire diritti reali al di fuori di quelli tassativamente previsti dalla legge;

• le "obbligazioni propter rem" e gli oneri reali sono caratterizzati dal requisito della tipicità e possono quindi sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge.

Le Sezioni Unite pervengono quindi, sulla base di tali considerazioni, a pronunciare il richiamato principio di diritto, annotando che resta riservata al legislatore la facoltà (che, n.d.r., potrebbe essere auspicabile nella situazione attuale, al fine di risolvere le problematiche e scongiurare l'insorgere di ampi e numerosi contenziosi negli ambiti condominiali e di commercializzazione degli immobili) di "dar vita a nuove figure che arricchiscano i tipi reali normativi"; in altre parole, che solo per legge e non per l'autonomia privata può essere introdotto un nuovo diritto reale.

Per quanto riguarda l'esistente, l'indirizzo delle Sezioni Unite è di procedersi ad esaminare caso per caso e verificare se, nel concreto e in realtà, al momento della costituzione del condominio e del diritto in contestazione, veramente si sia inteso attribuire al condomino/acquirente solo l'uso esclusivo della porzione e non invece la proprietà della porzione (con tutti i conseguenti problemi, non ultimo il frazionamento catastale delle parti comuni, oltre che ovviamente il regolamento e la formalizzazione dei rapporti con gli altri condomini), ovvero se si sia inteso, al contrario, costituire un diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c., che però, per legge, non si può né cedere né dare in locazione ed ha una durata massima che (come l'usufrutto) non può eccedere quella della vita del titolare.

Si è inteso con la presente dare una prima informativa su questa importantissima novità giurisprudenziale, riservando al prosieguo più approfondita analisi e indicazioni anche operative.

Cordiali saluti.

Avv. Giuseppe Baravaglio
Consulente legale FIMAA Torino



A QUALE AGENTE AFFIDERESTI LA VENDITA DI CASA TUA?

VALUTAZIONE ALTA

vendita dopo
più di un anno

poche visite

nessuna
proposta

tanti ribassi



IMMOBILE VENDUTO A € 170.000
in 1 anno e mezzo

VALUTAZIONE CORRETTA

vendita in
pochi mesi

tante visite

molte proposte
a prezzo

immobile
non ribassato



IMMOBILE VENDUTO A € 200.000
in 6 mesi

AGENTPRICING

AVV. FEDERICO CAPPA

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE TACIUTA SULL'IMMOBILE E LE TUTELE PER L'ACQUIRENTE: IL RUOLO FONDAMENTALE DELLE VISURE EFFETTUATE DALL'AGENZIA IMMOBILIARE

Gentili Associati,

ancora una volta una pronuncia della Corte di Cassazione porta a sottolineare l'importanza della figura del mediatore nella corretta e trasparente "gestione" delle compravendite, in particolare tramite l'effettuazione delle opportune visure nei pubblici Registri immobiliari, al fine di conoscere – e far conoscere alle parti ed in particolare all'acquirente – lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni esistenti sull'immobile oggetto d'un affare.

La pronuncia in questione è la n. 19294 depositata il 16 settembre 2020 dalla Sezione 2° civile della Suprema Corte, pronunciata sul caso specifico in cui, poco prima della stipula del rogito innanzi al Notaio, l'acquirente aveva scoperto le trascrizioni di ben due pignoramenti immobiliari gravanti sull'immobile che erano state taciute dalla parte venditrice.

Or bene, la Cassazione nella commentata pronuncia ha ribadito, come peraltro già affermato in passato in senso conforme (cfr. Cass. 30.1.1987, n. 881, e, più recentemente, Cass. 4.6.2018, n. 14289) che i pesi gravanti sul fondo venduto – ivi compresi i vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri non dichiarati dal venditore - se appunto non sono stati dichiarati in contratto costituiscono causa di risoluzione del contratto a favore del compratore, nel caso in cui fossero conosciuti dal venditore.

La pronuncia stessa prosegue sostanzialmente riconoscendo che il rinvenimento prima del rogito di pignoramenti immobiliari trascritti a carico dell'immobile promesso in vendita costituisce inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art.

1455 C.c. (cfr. Cass. 30.7.2004, n. 14583; Cass. 11.11.1994, n. 9498), che rende legittimato il promissario acquirente ad esperire i rimedi che l'ordinamento nel caso specifico pone a sua tutela consistenti, in alternativa:

- Nell'esperire l'azione giudiziale di risoluzione per inadempimento e contestuale richiesta di risarcimento del danno patito, da dimostrarsi;
- Ovvero nell'esercitare il recesso unilaterale dal contratto ai sensi dell'art. 1385 C.c. con contestuale domanda di restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata alla parte venditrice.

Come anticipato, tale orientamento della Giurisprudenza di legittimità conferma ancora di più l'importanza della tempestiva e diligente effettuazione delle visure sui pubblici Registri immobiliari da parte dell'agente immobiliare.

Ciò non solo in modo da consentire al mediatore stesso di gestire le compravendite degli immobili in modo trasparente e senza rischi per le parti ma altresì per propria tutela, al fine di scongiurare una eventuale propria responsabilità che potrebbe derivare, secondo la tesi giurisprudenziale più recente e comunque valutando caso per caso, dalla violazione (o meno) dell'obbligo di verificare tutte le informazioni note e comunque acquisibili con l'uso della diligenza professionale del caso.

Cordiali saluti.

Avv. Federico Cappa
Consulente legale FIMAA Torino



DOTT. STEFANO SPINA

SOSPENSIONE DEI TERMINI PER LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

Il decreto legge 23/2020, meglio conosciuto come "decreto liquidità", ha introdotto, con l'art.24, una sospensione per l'adempimento di determinati termini connessi alle agevolazioni "prima casa" questo al fine di mantenere il beneficio e vedersi riconoscere il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa. La finalità della norma è quella di evitare che, a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19, i contribuenti si trovino nell'impossibilità di effettuare il cambio di residenza piuttosto che procedere alla vendita di immobili.

La sospensione, per effetto della proroga operata dal DL 183/2020, riguarda il periodo dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2021 e deve essere interpretata come un vero e proprio "blocco" della decorrenza che riprenderà a partire dal 1 gennaio 2022.

In pratica, nel caso di impegno a trasferire la residenza nei 18 mesi successivi, se l'atto è stato stipulato in data 31 gennaio 2020, con obbligo "ordinario" di trasferire la residenza entro il 31 luglio 2021, il nuovo termine risulta differito di 678 giorni (intervallo compreso tra il 23 febbraio ed il 31 dicembre 2021) e quindi slitterà al 9 giugno 2023.

I termini "sospesi" riguardano:

- il periodo di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel comune in cui si trova l'immobile acquistato, decorrente dalla data dell'atto di acquisto dell'immobile agevolato;
- il termine di un anno (decorrente dalla data dell'atto di acquisto dell'immobile agevolato) per l'alienazione della "vecchia" prima casa, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il contribuente fosse ancora titolare di diritti reali su una abitazione già acquistata con il beneficio;
- il termine di un anno per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, per

evitare la decadenza dall'agevolazione riferita ad un immobile, alienato prima di 5 anni dal suo acquisto (termine decorrente dalla data dell'atto di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni e posseduto da meno di cinque anni),

• il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa" per l'acquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

In base alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n.9 del 13 aprile 2020, trattandosi di una norma volta a favorire il contribuente, la sospensione non riguarda il termine di cinque anni entro il quale deve essere detenuto l'immobile, oggetto di un acquisto agevolato, per non perdere le agevolazioni.

Al riguardo la circolare afferma che "una diversa interpretazione, infatti, risulterebbe in contrasto con la ratio della norma in quanto arrecherebbe un pregiudizio al contribuente che vedrebbe allungarsi il termine per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita."

Inoltre non rimane sospeso il termine di tre anni dall'acquisto entro il quale il contribuente deve ultimare i lavori di costruzione dell'abitazione oppure accorpamento dell'immobile da annesso quale ampliamento della prima casa (Agenzia delle Entrate risposta interpello 12.1.2021 n. 39 e 9.4.2021 n.235).

Dott. Stefano Spina
Consulente fiscale FIMAA Torino



DOTT. STEFANO SPINA

LE NUOVE MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE IMPOSTE PER LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI PRIVATI

L'Agenzia delle Entrate ha previsto l'obbligo, a partire dal 2.3.2020, di pagare le imposte relative alla registrazione degli atti privati (preliminari di compravendita, contratti di comodato, ecc) utilizzando il mod. F24 in luogo del modello F23.

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".

La nuova modalità di pagamento non varia il termine di registrazione degli atti che rimane fissato nei 20 giorni dalla loro formazione.

Nello specifico, se un preliminare di compravendita viene sottoscritto in data 8 giugno 2021 la registrazione dovrà avvenire entro il 27 giugno 2021 salvo che la data cada di sabato o di giorno festivo, nel qual caso il termine viene differito al primo giorno feriale successivo.

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.

Per coloro che voglio usufruire di tale modalità di pagamento, al fine di evitare contestazioni, in sede di registrazione dell'atto, nel 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 il nuovo codice tributo 1550 sostituisce i codici tributo 104T, 105T e 109T utilizzati con il modello F23 si può creare qualche problema per lo scomputo dell'imposta sulle caparre ed acconti prezzo dei contratti preliminari di compravendita immobiliare di cui all'art.10 Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 da quella fissa dovuta in sede di registrazione del preliminare stesso. In tal caso, in base alla circolare

dell'Agenzia delle Entrate 29.5.2013 n.18 (Parte III § 3.1) i notai dovranno, in sede di registrazione dell'atto definitivo, scindere i versamenti non essendo scomputabile l'imposta fissa.

Si ricorda al riguardo che l'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n. 311 del 24.7.2019, ritiene che, se nei contratti preliminari sono previsti acconti assoggettati a IVA, si debba pagare una doppia imposta fissa di registro di euro 200,00. La prima imposta fissa riguarda la registrazione del contratto stesso e la seconda si riferisce all'acconto assoggettato ad IVA.

Dot. Stefano Spina
Consulente fiscale FIMAA Torino



QUANTO PUÒ COSTARTI UNA VALUTAZIONE SBAGLIATA?



**AFFIDA IL TUO IMMOBILE AD UN PROFESSIONISTA
AGENTPRICING PER UNA VALUTAZIONE PROFESSIONALE**

AGENTPRICING

DOTT. SPINA E DOTT.SSA MOSCA

IL PRELIMINARE INFORMATICO ANCHE SE NON CONFORME DEVE ESSERE REGISTRATO

L'agenzia delle Entrate con risoluzione n. 23 del 8/4/2021 ha affrontato il tema della registrazione dei contratti preliminari redatti come documenti informatici. I contratti, in base all'art. 44 del Cad, devono essere presentati per la registrazione in formati idonei a garantire la loro integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità nonché devono consentire agli uffici dell'Agenzia di acquisirli nel proprio Sistema di conservazione. Secondo l'art. 20 comma 1 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale "il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta ed ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del C.c. quando vi è apposta una firma digitale, altro tipo di firma elettronica qualificata o una firma elettronica avanzata".

Il successivo comma 2 bis dispone che le scritture private di cui all'art. 1350 primo comma n. da 1 a 12 (tra le quali vi è anche la compravendita degli immobili) devono essere sottoscritti, a pena di nullità, con firma elettronica qualificata o digitale.

Siccome il contratto preliminare deve essere redatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo, esso sarà nullo se non sottoscritto con firma elettronica qualificata o con firma digitale.

Al riguardo un'agenzia immobiliare aveva predisposto un contratto preliminare di compravendita in forma di scrittura privata con firma elettronica avanzata (FEA) e, al momento della registrazione, le era stato contestato il formato non conforme in quanto l'estensione del file era ".pdf" e non ".p7m" e quindi risultava impossibile la verifica dei sottoscrittori tramite Infocert.

L'Agenzia delle Entrate, senza entrare nel merito della questione civilistica relativa alla validità degli atti sottoscritti tramite FEA, in quanto si tratta di una questione di ordine civilistico, afferma che il preliminare di compravendita deve essere in ogni caso registrato.

Infatti, l'eventuale nullità o annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di richiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta salva restituzione per la parte eccedente la misura fissa quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma.

L'eventuale invalidità dell'atto per vizio imputabile alle parti (quale deve intendersi la sottoscrizione con firme non idonee in base alla tipologia dell'atto stesso) impedisce la restituzione delle somme versate in sede di registrazione.

Nella pagina successiva, una tabella riepilogativa delle differenze tra i vari tipi di firme.

Dott.ssa Annalisa Mosca
Consulente fiscale FIMAA Torino



Dott. Stefano Spina
Consulente fiscale FIMAA Torino



| TIPO DI FIRMA | DEFINIZIONE | VALORE PROBATORIO | ATTI IN FORMA SCRITTA CODICE CIVILE ART. 1350 N. 1-12 | ATTI IN FORMA SCRITTA CODICE CIVILE ART. 1350 N. 1 | TRASMISSIONE DOCUMENTI TRA PA | ISTANZE E DICHIARAZIONI PRESENTATE ALLE PA |
|---|---|-------------------------|---|--|-------------------------------|--|
| FE FIRMA ELETTRONICA (Firma semplice) | Art 3 n. 10 Regolamento UE n. 910/2014 | Art. 20 CAD comma 1-bis | NO | NO | NO | NO |
| FEA FIRMA ELETTRONICA AVANZATA (Firma forte) | Art 3 n. 11 Regolamento UE n. 910/2014 | Art. 20 CAD comma 1-bis | NO | SÌ | NO | NO |
| FEQ FIRMA ELETTRONICA QUALIFICATA (Firma forte) | Art 3 n. 12 Regolamento UE n. 910/2014 | Art. 20 CAD comma 1-bis | SÌ | SÌ | SÌ | SÌ |
| FD FIRMA DIGITALE (Firma forte) | Art. 1 CAD comma 1 lettera s | Art. 20 CAD comma 1-bis | SÌ | SÌ | SÌ | SÌ |



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

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 20 giorni dalla loro sottoscrizione, 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 rispettivamente dello 0,5% o del 3% in caso di somme date a titolo di caparra confirmatoria oppure di acconti non assoggettati ad IVA.

Al riguardo occorre precisare che:

- l'Agenzia delle Entrate richiede l'imposta proporzionale sull'intero importo previsto 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 previste ulteriori somme da versare a titolo di acconto con scadenze future, l'imposta proporzionale dovrà essere versata anche su questi importi futuri, ancorché non ancora incassati, non essendo necessaria una ulteriore comunicazione al momento dei singoli pagamenti,

- 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.

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.

ta ravvedibile ai sensi dell'art.13 DLgs 472/97.

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

| | 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 |

| | TARDIVO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA PER REGISTRAZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI |
|------------------------|--|
| entro 14 giorni | 0,80 % (1/15 di 1/10 del 120%) per ogni giorno di ritardo |
| entro 30 giorni | 12,00 % (1/10 del 120%) |
| 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 |



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

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, purchè si mantenga un comportamento coerente 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",

soppresso la sanzione per la mancata comunicazione della risoluzione del contratto con cedolare secca. In ogni caso occorre presentare il modello RLI anche

se tardivamente.

Viceversa 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.

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 E PROROGHE

| | |
|------------------------|--|
| 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 ASSOGGETTATO A CEDOLARE SECCA (PURCHÉ IL CONTRIBUENTE ABBAIA MANTENUTO 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".

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 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 |



CENTRO STUDI

F.I.M.A.A. TORINO

DOTT. STEFANO SPINA

TABELLE RIEPILOGATIVE

| VENDITA FABBRICATI STRUMENTALI | IMPOSIZIONE IVA | REGISTRO | IPOTECARIA E CATASTALE | ALTRI TRIBUTI (BOLLI) |
|---|--|------------------------|--|-----------------------|
| TUTTI | 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 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) | / |
| | • 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 | 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 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) | / |
| | • 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. • Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo 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 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 | 200 + 200 euro | 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 | 9% (minimo 1.000 euro) | 50 + 50 euro | / |
| | • 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) | / |
| | • 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 | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 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. • Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo 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) | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 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 | 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 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 | 00/ |
| 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) ² + 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 |
| | 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

FIMAA TORINO

IL CONSIGLIO DIRETTIVO



PRESIDENTE
DALL'AGLIO FRANCO



VICEPRESIDENTE VICARIO
SALERNO NICOLA



VICEPRESIDENTE
PERDOMO GIUSEPPE



MEMBRO DI GIUNTA ESECUTIVA
BARBATO PIETRO



VICEPRESIDENTE
MARIANELLI ROLANDO



TESORIERE
BECCARIS PAOLA



MEMBRO DI GIUNTA ESECUTIVA
PINELLI BEATRICE

CONSIGLIERI



PAST PRESIDENT
PIZZI GIORGIO



BALBO MAURO



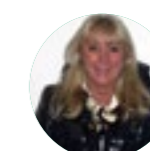
DEMASI DANIELA



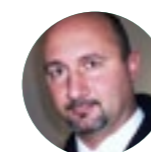
FAUSONE ROBERTO



GRIMALDI LUIGI



GROSSO DELMIZIA



LAVAGNO MASSIMO



MALARA GREGORIO



MENOLASCINA RAFFAELE



MONTAIUTI ELISABETTA



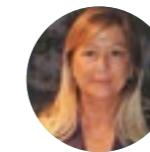
NANNARONE ANNA



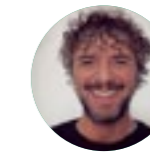
PARRI ALBERTO



ROSSI ELVI



VINCENZINI ELEONORA



GIORGIO FORMICA



LUCA SFIENTI

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 pre-vede un particolare meccanismo per de-terminare 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 para-grafo).

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 costruite 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 |



BORSINO IMMOBILIARE FIMAA TORINO

RILEVAZIONE PREZZI 2020 DEGLI IMMOBILI
DI TORINO E PROVINCIA

EDIZIONE 2021

FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

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

WWW.FIMAATORINO.IT

Affida

I tuoi desideri. I nostri obiettivi



Un tempo si diceva che le cose che accadevano oltreoceano si ripetevano dopo venti anni anche da noi.

Pensate quanto è cambiato il mondo in poco più di una generazione.

Il processo di globalizzazione, questa parola che abbiamo iniziato a sentire agli inizi di questo secolo, ha portato una serie di cambiamenti epocali e irreversibili, in tutti i contesti, compresi i mercati. La stessa pandemia, è imputabile alla globalizzazione. La velocità dei cambiamenti è pazzesca, perchè le persone sono in contatto continuo, da qualsiasi parte del mondo si trovino. Siamo on-air, continuamente. Tralasciando gli aspetti sociologici e venendo al nostro settore, vediamo cosa è cambiato negli anni.

Innanzitutto le previsioni non hanno più un'unità misura temporale superiore al triennio e - francamente - spaventano già i forecast a 24/36 mesi, perchè di semestre in semestre tutto può cambiare, radicalmente. Dunque cosa fare? Semplice, quello che l'uomo sa fare meglio, o quasi, di qualsiasi altro organismo vivente: adeguarsi. Oggi il cambiamento deve diventare la nuova abitudine. Due parole che prima potevano apparire l'una l'opposto dell'altra, sono destinate a convivere. La nuova stabilità, che dà

sicurezza all'uomo e dunque anche all'imprenditore, è data dal saper cambiare ogni giorno, ogni ora, ogni istante, se necessario.

Flessibilità, apertura mentale, disponibilità ad anticipare, più che adeguarsi, sono gli elementi che faranno la differenza nei prossimi anni.

Allora un mutuo, che durava una vita, oggi lo si cambia dalle 2 alle 4 volte nel corso dell'ammortamento. Talvolta in modo compulsivo. Una casa, che una volta era "per sempre", oggi è spesso un mezzo per raggiungere uno scopo, un trampolino, per fare un balzo in avanti qualche anno dopo. E questo può accadere anche due o tre volte nella vita di una famiglia, all'interno della quale i cambiamenti sono altrettanto dietro l'angolo. La leva finanziaria, in un mondo in cui i tassi di riferimento sono negativi, potrà diventare uno dei fattori di ripresa più rilevanti. Anche e se, come è da auspicare, i tassi cresceranno un po'.

Era agosto 2008 quando tutti correvano a indebitarsi per comprare casa, a tassi variabili del 5-6% con il fisso che superava l'8%. Sembra di parlare di un'era preistorica, eppure quelle persone, che hanno acquistato un bilocale da 250.000,00 euro che oggi ne varrà sì e no 170.000,00 di euro, pagando felicemente una rata di 1.766,95 euro, oggi possono vendere il loro immobile a una giovane coppia che pagherà 1.050 euro in meno rispetto a loro, per la stessa casa, ma di contro essi stessi potranno permettersi, con la stessa rata cui erano abituati, un immobile da 420.000,00 euro. Ma la cosa incredibile è che quelle stesse persone che 13 anni fa consideravano ottimo un tasso fisso, variabile, del 7% giusto ieri mi hanno detto che il tasso fisso che gli ho proposto, pari all'1,90%, "è un po' altino..." Se ci pensiamo bene, tutto questo era assolutamente imprevedibile e mentre lo stiamo scrivendo, anche se siamo addetti ai lavori, facciamo ancora fatica a credere che sia successo tutto questo in così poco tempo! Negativo? Positivo? Che importa, come in tutte le cose ci sono i vantaggi e gli svantaggi, come si può facilmente evincere rileggendo l'esempio di cui sopra; l'importante è saper cogliere i primi ed evitare i secondi e il miglior modo per riuscire nell'intento è quello di selezionare i professionisti giusti, sempre!

Luca Sfienti

luca.sfienti@affida.credit / Cell. 3668120959
Via San Secondo 100/C - 10128 - Torino (TO)

Affida Team Torino

I tuoi desideri, i nostri obiettivi



Aldo Faggiani

346.0292917



Maurizio Lafiandra

340.9180637



Matteo Fontana

348.9261787



Jessica Todisco

340.3675874



Michele Capurso

334.2820978



Luca Sfienti

366.8120959



Alessandro Coccolo

338.1400777



Chiara Ruotolo

339.4197164



Raimondo Capizzi

333.1587827



Savino Leone

340.5746250



Gabriella Giovando

347.7347806