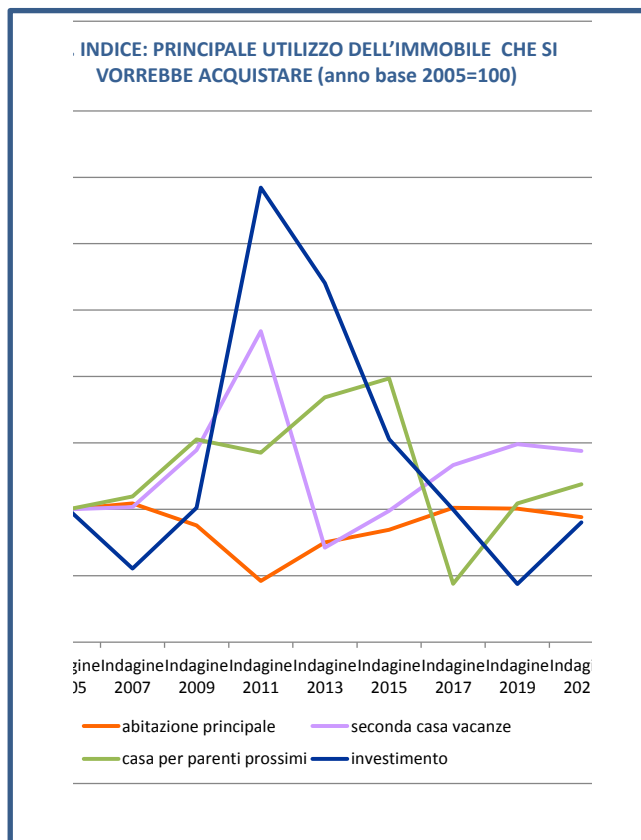




Una fotografia sull'andamento dell'economia immobiliare italiana, i temi di spicco, i dati e gli aspetti tecnici e normativi del settore, con una selezione degli articoli più rilevanti.



## L'INDAGINE TECNOBORSA 2021

### LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTÀ' – TRANSAZIONI E MUTUI

**Valter Giammaria, Presidente di Tecnoborsa**, nell'introdurre i risultati dell'Indagine Tecnoborsa 2021 ha dichiarato che: *“Non si arresta il trend determinato dall'esperienza del lockdown verso la domanda di abitazioni più grandi e dotate di maggiori servizi, nelle intenzioni di acquisto del campione delle oltre 2.400 famiglie italiane oggetto dell'indagine biennale Tecnoborsa residenti nelle 6 grandi città e la casa ideale è quella nuova e che supera i 70 metri quadri. L'identikit della famiglia interessata all'acquisto è giovane – tra i 25 e i 34 anni – con o senza figli piccoli, grazie anche alle agevolazioni che permettono un accesso più immediato al credito per i più giovani. La motivazione prevalente per l'acquisto resta sempre il desiderio di avere una casa di proprietà o di migliorare le proprie condizioni abitative. Infine, sembra timidamente riaffacciarsi l'idea del mattone come bene rifugio, arrestando il calo progressivo dopo il massimo storico rilevato nel 2011”.*

[Comunicato stampa](#)

[Testo integrale](#)



## Esame di Certificazione delle professioni per la figura del Valutatore Immobiliare: Livello Avanzato

La Certificazione del Valutatore Immobiliare è un elemento fondamentale per la competitività della professione. Tale attività - sia essa esercitata come professionista ricompreso nell'ambito delle professioni regolamentate sia come professione non organizzata in ordini o collegi - implica competenze e capacità di gestione di appropriate metodologie finalizzate alla stima del valore degli immobili. Conseguentemente, si rende necessaria una Certificazione che attesti i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore Immobiliare.

La sessione di esame si svolgerà presso la sede di **Tecnoborsa** il **25 novembre 2021**

[Se sei interessato clicca qui](#)

## ***INDICE - Notizie e trend del mercato immobiliare***

### **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

- Mercato immobiliare: compravendite di fonte notarile – Istat
- Indice dei prezzi delle case – Eurostat

### **MUTUI**

- Monthly Outlook: Economia e Mercati Finanziari/Creditizi – Abi
- Mercato immobiliare: mutui di fonte notarile – Istat
- Rapporto mutui ipotecari 2021 – Agenzia delle Entrate
- Banche e moneta: serie nazionali – Banca d'Italia
- Indagine sul credito bancario nell'area dell'euro: principali risultati per le banche italiane – Banca d'Italia
- Bollettino Economico – Banca d'Italia

### **ALTRE NEWS**

- Produzione nelle Costruzioni – Istat
- Statistiche sui permessi di costruire – Istat
- Prezzi alla produzione dell'industria e delle costruzioni: settembre 2021 – Istat
- Nuovo bonus prima casa per gli under 36: le regole per usufruire dell'agevolazione – Agenzia delle Entrate
- Superbonus 110% - Enea e Ministero della transizione ecologica

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Nel IV trimestre 2020 sono 245.240 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Le compravendite aumentano del 3,2% rispetto al trimestre precedente e del 4,9% su base annua. In concomitanza delle misure adottate per il contenimento del Covid-19, nei primi sei mesi del 2020 si registra un forte calo delle compravendite; segue una ripresa nei mesi estivi, a seguito del graduale allentamento di tali misure; infine, seppure con intensità diverse, la ripresa, sia congiunturale che su base annua, prosegue nell'ultimo trimestre. Il 94,2% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (231.100), il 5,4% quelle a uso economico (13.276) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (864). La crescita registrata sul trimestre precedente interessa tutto il territorio sia per l'abitativo (Centro +5,5%, Isole +4,7%, Nord-Est +3,7%, Nord-Ovest +1,9%, Sud +0,9% e totale Italia +3,1%), sia per l'economico (Isole +24,9%, Centro +13,7%, Nord-Ovest +4,1%, Sud +1,0%, Nord-Est e +0,3%, totale Italia +5,9%). Rispetto al IV trimestre 2019 le transazioni immobiliari crescono del 5,2% nel comparto abitativo e dell'1,4% nell'economico. L'incremento tendenziale osservato per l'abitativo interessa l'intero Paese: Centro (+7,2%), Nord-Est (+6,1%), Nord-Ovest (+4,6%), Isole (+3,7%), Sud (+3,2%), i piccoli centri (+6,3%) e le città metropolitane (+3,7%). Il settore economico risulta in crescita nelle Isole (+20,3%), al Centro (+11,5) e in generale nei piccoli centri dell'intero territorio nazionale (+4,1%), mentre subisce una flessione nel Nord-Ovest (-4,5%), al Sud (-2,9%), nel Nord-Est (-0,2%) e nelle città metropolitane (-2,5%). Nel IV trimestre 2020, dopo il forte calo osservato nei primi sei mesi dell'anno e la ripresa del III trimestre, l'indice destagionalizzato delle compravendite continua ad aumentare, superando i valori medi del 2010 in tutte le aree geografiche del Paese e, come nel precedente trimestre, la crescita è trainata dal Nord.

### **INDICE DEI PREZZI DELLE CASE – EUROSTAT**

Nel II trimestre del 2021 i prezzi delle case, misurati dall'Indice dei prezzi delle case Eurostat, l'ufficio statistico dell'Unione europea, sono aumentati del 6,8% nell'area dell'euro e del 7,3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Si tratta dell'aumento annuo più elevato per l'area dell'euro dal IV trimestre del 2006 e dal III trimestre del 2007 per l'Ue. Nel I trimestre del 2021 i prezzi delle case sono aumentati rispettivamente del 5,7% e del 6,1%. Rispetto al I trimestre del 2021 i prezzi delle case sono aumentati del 2,6% nell'area dell'euro e del 2,7% nell'Ue nel II trimestre del 2021. Tra gli Stati membri per i quali sono disponibili i dati undici hanno registrato un aumento annuo dei prezzi delle abitazioni nel II trimestre 2021 superiore al 10% e gli aumenti annuali più elevati sono stati registrati in Estonia (+16,1%), Danimarca (+15,6%) e Repubblica Ceca (+14,5%); in Italia si è rilevato un incremento molto basso del +0,4%, mentre i prezzi sono diminuiti solo a Cipro (-4,9%). Rispetto al trimestre precedente i prezzi sono aumentati in tutti gli Stati membri e gli aumenti maggiori sono stati registrati in Lettonia (+6,7%), Slovenia (+4,5%) e Austria (+4,2%), mentre in Italia si è rilevato un incremento del +1,7%.

## **MUTUI**

### **MONTHLY OUTLOOK: ECONOMIA E MERCATI FINANZIARI/CREDITIZI – ABI**

A settembre 2021 i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 2,2% rispetto a un anno fa. Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia, relativi ai finanziamenti a imprese e famiglie (calcolati includendo i prestiti cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Ad agosto 2021 per i prestiti alle imprese si registra un aumento dell'1,2% su base annua e l'aumento è del 3,7% per i prestiti alle famiglie. A settembre 2021 i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento si mantengono su livelli particolarmente bassi, sui minimi storici, e registrano

le seguenti dinamiche: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,19% (stesso valore nel mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è l'1,19% (1,07% il mese precedente; 5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è l'1,39% (1,46% ad agosto 2021, 5,72% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), ad agosto 2021 sono di 16,6 miliardi di euro, in riduzione rispetto ai 17,8 miliardi di luglio 2021 e ai 24,5 miliardi di agosto 2020 (-7,9 miliardi, pari a -32,1%) e ai 32,3 miliardi di agosto 2019 (-15,7 miliardi, pari a -48,6%); rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di 72,2 miliardi (pari a -81,3%). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,97% ad agosto 2021 (era 1,40% ad agosto 2020, 1,86% ad agosto 2019 e 4,89% a novembre 2015). Il margine (*spread*), fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie rimane in Italia su livelli particolarmente infimi e a settembre 2021 risulta di 174 punti base (stesso valore del mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

#### **MERCATO IMMOBILIARE: MUTUI DI FONTE NOTARILE – ISTAT**

Nel IV trimestre 2020 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (112.551), crescono del 7,4% rispetto al trimestre precedente e del 2% su base annua. L'incremento riguarda tutto il territorio nazionale su base congiunturale (Centro +10%, Isole +9,5%, Nord-Ovest e Sud +7,1%, Nord-Est +5,3%) e su base annua (Nord-Est +3,9%, Centro +1,9%, Sud +1,6%, Nord-Ovest +1,2%, Isole +0,3%, città metropolitane +2,7% e piccoli centri +1,5%). Nel IV trimestre 2020 l'indice destagionalizzato dei mutui è in crescita rispetto al III trimestre 2020, trainato dal Centro e ancora dal Nord, ma torna sostanzialmente sui valori del IV trimestre 2019. L'andamento nel corso del 2020 va letto tenendo conto dell'emergenza sanitaria e delle conseguenti misure di contenimento e di graduale allentamento adottate nel Paese.

#### **RAPPORTO MUTUI IPOTECARI 2021 – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Le unità immobiliari ipotecate a garanzia di mutui ammontano nel 2020 a 808.568, in flessione del 12,5% rispetto al 2019, alle quali corrisponde un valore monetario dei finanziamenti pari a oltre 78 miliardi di euro, -13,1% rispetto al 2019. Analizzando la distribuzione immobili ipotecati, il 63% degli immobili è in atti residenziali (una sola unità immobiliare del settore residenziale, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze), quota che sale oltre l'87% se si tiene conto anche degli atti residenziali di tipo plurimo (più di una unità immobiliare del settore residenziale, eventualmente combinate con terreni e pertinenze; una unità immobiliare del settore residenziale, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze) e residenziale misto (combinazione di unità immobiliari dei settori terziario – commerciale, produttivo, altre destinazioni, residenza sanitaria assistenziale per disabili) con almeno un'unità del settore residenziale ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze); per questi atti il capitale finanziato rappresenta quasi i due terzi del totale, circa 50 miliardi di euro, -15,3% rispetto al 2019. Tra gli atti di mutuo ipotecario che riguardano esclusivamente unità non residenziali, alle tipologie misto non residenziale e terreni corrisponde la quota più elevata, in termini di numero di immobili, pari al 3,1% e 3,5% e, in termini di capitale finanziato, la quota maggiore spetta agli atti del misto non residenziale, pari al 14,1%; questa tipologia di atti registra una decisa flessione, quasi il 30%, rispetto al 2019. Una variazione negativa di pari entità riguarda anche gli atti del settore terziario – commerciale (-30,9%), la cui quota di capitale finanziato si è dimezzata rispetto al 2019 (-49,9%). Per gli atti di mutuo con immobili del settore produttivo, a una quota inferiore all'1% in termini di numero di immobili ipotecati (anch'esso in netta diminuzione, -30,1%), corrisponde un capitale finanziato pari a circa 5 miliardi di euro, stazionario rispetto al 2019 (+0,2%), che rappresenta il 6,4% del totale del capitale di debito finanziato nel 2020. Gli atti con

ipoteche esclusivamente su terreni rappresentano nel 2020, in termini di immobili posti a garanzia dei finanziamenti, il 3,5% (28.494 particelle) del totale e il 4,8% del totale in termini di capitale (3,7 miliardi di euro), in calo di oltre il 20% rispetto al 2019. Emerge che i capitali finanziati con mutui ipotecari raggiungono, dopo una sostenuta crescita, il massimo valore nel 2007 superando i 200 miliardi di euro (+49% rispetto al 2004), per poi calare repentinamente negli anni successivi fino a raggiungere il valore minimo nel 2014, quando il capitale complessivo scende al di sotto dei 60 miliardi di euro, ben il 72% in meno in 7 anni. Solo nel 2015 il valore dei prestiti ricomincia a crescere stabilmente, avvicinandosi ai 100 miliardi di euro nel 2018 per poi mostrare una nuova flessione, con un calo di quasi 8 miliardi di euro nel 2019 che continua e si accentua nel 2020 con un'ulteriore perdita di quasi 12 miliardi di euro (-13,13%). In termini di numerosità degli immobili, il grafico evidenzia un andamento meno accentuato sia nella crescita dal 2004 al 2007 sia nella successiva fase di calo fino al 2013, per poi assumere una quasi identica connotazione dell'andamento dell'indice del capitale di debito. Nel 2017 e 2018 sembra delinearci una nuova divaricazione tra i due indici per poi tornare a sovrapporsi nel 2019, anno in cui si registra nuovamente, e per la prima volta dal 2014, una flessione per entrambi che prosegue accentuata nel 2020.

### Immobili ipotecati e capitali di debito

Tipo atto	N. immobili ipotecati 2020	Var.% immobili ipotecati 2020/19	Quota % immobili ipotecati	Capitale 2020 (mln €)	Var.% Capitale 2020/19	Quota % Capitale
RES	513.481	-6,0%	63,5%	36.912	-4,6%	47,1%
RES PLUS	46.489	-13,5%	5,7%	2.413	-13,4%	3,1%
MISTO RES	147.821	-21,2%	18,3%	10.956	-27,9%	14,0%
TCO	17.655	-30,9%	2,2%	3.893	-49,9%	5,0%
PRO	5.517	-30,1%	0,7%	5.049	0,2%	6,4%
MISTO NONRES	24.961	-29,4%	3,1%	11.021	1,8%	14,1%
AGR	5.383	-20,6%	0,7%	325	3,2%	0,4%
ALT	15.729	-17,4%	1,9%	3.807	-14,5%	4,9%
PERT	3.038	-10,4%	0,4%	185	-13,1%	0,2%
TERRENI	28.494	-25,3%	3,5%	3.774	-22,6%	4,8%
<b>TOTALE</b>	<b>808.568</b>	<b>-12,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>78.335</b>	<b>-13,1%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate - Omi

### BANCHE E MONETA: SERIE NAZIONALI – BANCA D'ITALIA

In agosto i prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, sono cresciuti dell'1,8% sui dodici mesi (2,1% nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,7% sui dodici mesi (3,8% nel mese precedente), mentre quelli alle società non finanziarie sono aumentati dell'1,2% (1,8% nel mese precedente). I depositi del settore privato sono cresciuti dell'8,1% sui dodici mesi (contro il 9,3% in luglio); la raccolta obbligazionaria è diminuita del 6,1% sullo stesso periodo dell'anno precedente (-5,2% in luglio). Le sofferenze sono diminuite del 19,5% sui dodici mesi (in luglio la riduzione era stata del 17,2%); la variazione può risentire dell'effetto di operazioni di cartolarizzazione. In agosto i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG), si sono collocati all'1,84% (1,75% in luglio), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo all'8,05% (7,94% nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari all'1,07% (1,05% in luglio), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari all'1,78%, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati allo 0,64%. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,31% (come nel mese precedente).



## **INDAGINE SUL CREDITO BANCARIO NELL'AREA DELL'EURO: PRINCIPALI RISULTATI PER LE BANCHE ITALIANE – BANCA D'ITALIA**

Nel III trimestre del 2021 i criteri di offerta sui prestiti alle imprese hanno mostrato un lieve allentamento, riconducibile alla maggiore concorrenza tra banche e a una minore percezione del rischio. Le condizioni di offerta applicate ai finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono rimaste invariate. La pressione concorrenziale ha contribuito a rendere più favorevoli i termini e le condizioni applicati ai finanziamenti concessi in tutti i segmenti. Nel trimestre in corso i criteri sui prestiti alle imprese registrerebbero un moderato irrigidimento; quelli applicati alle famiglie verrebbero lievemente allentati. La domanda di prestiti da parte delle imprese non ha mostrato variazioni. La domanda di mutui da parte delle famiglie è nuovamente aumentata, riflettendo principalmente la maggiore fiducia dei consumatori e il basso livello dei tassi di interesse. Nel trimestre in corso la domanda di finanziamenti da parte delle imprese e quella di mutui da parte delle famiglie si rafforzerebbero.

## **BOLLETTINO ECONOMICO – BANCA D'ITALIA**

Alla luce dei risultati della revisione della strategia di politica monetaria, il Consiglio direttivo della Bce prefigura di mantenere i tassi di interesse di riferimento su livelli pari o inferiori a quelli attuali finché non emergano prospettive che l'inflazione raggiunga il 2% ben prima della fine del suo orizzonte triennale di proiezione e in maniera durevole e finché i progressi conseguiti dall'inflazione di fondo non siano sufficientemente avanzati da essere coerenti con lo stabilizzarsi dell'inflazione sul 2% nel medio periodo. Sui dodici mesi il credito ha segnato un rallentamento diffuso a tutti i settori, più intenso per le aziende della manifattura: i prestiti alle famiglie sono aumentati a un ritmo robusto (3,4% sui tre mesi), sostenuti soprattutto dall'espansione dei mutui per l'acquisto di abitazioni; è lievemente diminuita la crescita del credito al consumo, che ha registrato flussi netti sostanzialmente nulli nei tre mesi terminanti in agosto. In agosto il tasso di interesse medio sui nuovi prestiti bancari alle imprese è rimasto invariato (1,1%) e, nello stesso mese, quello sui nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è salito di un decimo di punto percentuale, all'1,5%. Secondo le banche italiane intervistate nell'ambito dell'indagine sul credito bancario nell'area dell'euro, nel II trimestre del 2021 le politiche di offerta sui prestiti alle famiglie e alle imprese sono rimaste favorevoli; anche per il III trimestre si sarebbero mantenute nel complesso invariate, con un lieve allentamento per il comparto del credito al consumo.

## **ALTRE NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI – ISTAT**

Ad agosto 2021 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dell'1,4% rispetto a luglio e, nella media del trimestre giugno–agosto 2021, la produzione nelle costruzioni registra una flessione dello 0,3% rispetto al trimestre precedente. Su base tendenziale l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni aumenta del 5,1%, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 contro i 21 di agosto 2020) registra una crescita dell'1,5%. Nella media dei primi otto mesi del 2021 l'indice grezzo segna un incremento del 30,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice corretto per gli effetti di calendario cresce del 30,3%. Dopo la flessione osservata a luglio, ad agosto 2021 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni torna a crescere. Nel complesso degli ultimi sei mesi l'indice destagionalizzato si colloca su livelli elevati, che non venivano toccati dalla fine del 2012. Considerando l'indice corretto per gli effetti di calendario, ad agosto si registra una crescita rispetto allo stesso periodo del 2020, quando i livelli produttivi avevano già ampiamente superato quelli precedenti l'emergenza sanitaria.

## **STATISTICHE SUI PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT**

Nel II trimestre 2021, nel comparto residenziale, si stima una diminuzione congiunturale del 2,9% per il numero di abitazioni e del 2,6% per la superficie utile abitabile e anche la superficie dei fabbricati non residenziali diminuisce rispetto al trimestre precedente, in misura marcata (-14,6%). Nel II trimestre 2021 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a circa 14,5mila unità; la superficie utile abitabile è di circa 1,28 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è poco al di sopra dei 2,3 milioni di metri quadrati. In termini tendenziali, nel II trimestre del 2021 si osserva un forte incremento per il settore residenziale: +46,7% per il numero di abitazioni e +44,7% per la superficie utile abitabile, mentre l'edilizia non residenziale nel II trimestre dell'anno aumenta del 16,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il comparto residenziale, dopo tre trimestri di crescita congiunturale, mostra una lieve flessione nel II trimestre 2021; peraltro, il numero di abitazioni, al netto della stagionalità, resta su livelli relativamente elevati, sopra le 14mila unità. Una flessione congiunturale più marcata caratterizza, nello stesso periodo, la superficie del settore non residenziale, per il quale risultano quasi completamente annullati gli incrementi registrati nei due trimestri precedenti.

## **PREZZI ALLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA E DELLE COSTRUZIONI: SETTEMBRE 2021 – ISTAT**

A settembre 2021 i prezzi alla produzione dell'industria aumentano dell'1,6% su base mensile e del 13,3% su base annua. Sul mercato interno i prezzi aumentano dell'1,9% rispetto ad agosto e del 15,6% su base annua. Al netto del comparto energetico, i prezzi registrano un incremento congiunturale dello 0,9% e crescono del 7,8% in termini tendenziali. Sul mercato estero i prezzi aumentano su base mensile dello 0,7% (+0,9% area euro, +0,7% area non euro) e segnano un incremento su base annua del 7,3% (+8% area euro, +6,6% area non euro). Nel trimestre luglio-settembre 2021, rispetto al trimestre precedente, i prezzi alla produzione dell'industria crescono del 5,1% e la crescita congiunturale è più intensa sul mercato interno (+6,2%) rispetto a quello estero (+2,7%). A settembre 2021 si rilevano aumenti tendenziali per tutti i settori manifatturieri su tutti e tre i mercati di riferimento, a eccezione del farmaceutico (-1,1% area euro, -0,1% area non euro). Gli incrementi tendenziali più marcati interessano coke e prodotti petroliferi raffinati (+37,3% mercato interno, +57,2% area non euro), metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo (+21,9% mercato interno, +32,8% area euro e +24,3% area non euro), prodotti chimici (+11,9% mercato interno, +11,8% area euro e +10,5% area non euro), industria del legno, della carta e stampa (+9,6% mercato interno) e fabbricazione di computer, prodotti di elettronica e ottica (+9,5% area non euro). A settembre 2021 i prezzi alla produzione delle costruzioni per "Edifici residenziali e non residenziali" presentano una variazione nulla su base mensile e crescono del 4,9% su base annua. I prezzi di "Strade e Ferrovie" diminuiscono dello 0,1% in termini congiunturali mentre crescono del 4,7% in termini tendenziali.

## **NUOVO BONUS PRIMA CASA PER GLI UNDER 36: LE REGOLE PER USUFRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE – AGENZIA DELLE ENTRATE**

Pronte le istruzioni per ottenere il bonus Prima casa under 36 previsto dal Dl Sostegni bis (Dl n. 73/2021): possono beneficiarne i giovani con meno di 36 anni e un Isee non superiore a 40mila euro che acquistano un'abitazione entro il 30 giugno 2022. Con la circolare n. 12/E, firmata dal direttore dell'Agenzia, viene tracciato il perimetro della nuova agevolazione che punta a favorire l'acquisto della casa di abitazione da parte delle persone più giovani attraverso alcune misure di favore come l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e il riconoscimento di un credito d'imposta in caso di acquisto soggetto a Iva. In particolare, il documento di prassi chiarisce che il nuovo bonus si applica anche alle pertinenze dell'immobile agevolato, il box ad esempio, e che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono azzerate anche per gli atti soggetti a Iva. Il bonus Prima casa under 36, che vale per gli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022, prevede inoltre l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo. L'agevolazione

non è invece applicabile ai contratti preliminari di compravendita, essendo prevista per i soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Il bonus è riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee), non superiore a 40mila euro annui. Inoltre, il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare di avere un valore Isee non superiore a 40mila euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità (o di aver già provveduto a richiederla in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto). L'agevolazione prevede diversi vantaggi, che si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. In primo luogo, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto anche un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto, che potrà essere utilizzato a sottrazione delle imposte dovute su atti, denunce e dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto o usato in compensazione tramite F24. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile: con il bonus prima casa under 36, infatti, non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Per godere dell'esenzione il beneficiario dovrà dichiarare la sussistenza dei requisiti nel contratto o in un documento allegato. La circolare pone l'attenzione anche sui contratti preliminari di compravendita, che non possono godere delle nuove agevolazioni in quanto la norma fa riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Resta fermo che, in presenza delle condizioni di legge, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, è possibile presentare formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR. Semaforo verde, infine, per gli immobili acquistati tramite asta giudiziaria, che possono accedere comunque al beneficio.

#### **SUPERBONUS 110% - ENEA E MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA**

Secondo i nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica, al 30 settembre 2021 erano in corso 46.195 interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110%: il 13,9% ha riguardato i condomini, il 51,2% gli edifici unifamiliari e per il 34,9% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione è di circa 7,5 miliardi e il totale degli investimenti per lavori conclusi è di poco più di 5,1 miliardi (68,2%). Il 47,7% degli investimenti ammessi a detrazione ha riguardato i condomini, il 32,2% gli edifici unifamiliari e per il restante 20,1% le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per quanto concerne l'investimento medio, ammonta a 557.730,54 € per i condomini, a 101.992,21 € per gli edifici unifamiliari e a 93.590,50 € per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.



**Super Ecobonus 110%** 30 settembre 2021

		Totale nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		46.195		
Totale investimenti ammessi a detrazione		7.495.428.322,63 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		5.114.321.404,08 €	68,2%	
Detrazioni previste a fine lavori		8.244.971.154,89 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		5.625.753.544,49 €		
di cui	<b>Condomini</b>			
	N. di asseverazioni condominiali	6.406	13,9%	
	Tot. Inv. Condominiali	3.572.821.825,69 €		47,7%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	2.154.175.617,00 €	60,3%	
	<b>Edifici unifamiliari</b>			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	23.654	51,2%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	2.412.523.730,43 €		32,2%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	1.833.379.367,61 €	76,0%	
	<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>			
N. di asseverazioni in unità immob. indipendenti	16.135	34,9%		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	1.510.082.766,51 €		20,1%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	1.126.766.419,47 €	74,6%		
		<b>Investimento medio</b>		
<b>Condomini</b>		<b>557.730,54 €</b>		
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>101.992,21 €</b>		
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>93.590,50 €</b>		

Fonte: Enea e Ministero della transizione ecologica

## Rassegna Stampa

### **Tecnoborsa – Le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città: transazioni e mutui**

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 2/11/2021

Format Newsletter

### **Gli italiani cercano case sempre più grandi ma il mercato immobiliare stenta a ripartire**

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 31/10/2021

LabParlamento.it

### **Tecnoborsa: +81,6% le compravendite residenziali nei comuni non capoluogo**

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 27/10/2021

Requadro.com

### **Tecnoborsa, indagine biennale: per investimento il 4,1% degli acquisti**

Indagine Tecnoborsa 2021

Data: 27/10/2021

Monitorimmobiliare.it

### **Sondaggio mercato delle abitazioni, segnali di ottimismo dagli agenti**

Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia Entrate

Data: 5/10/2021

FiscoOggi.it