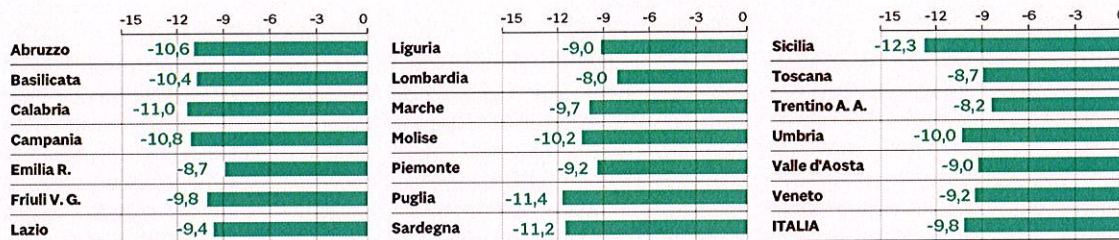


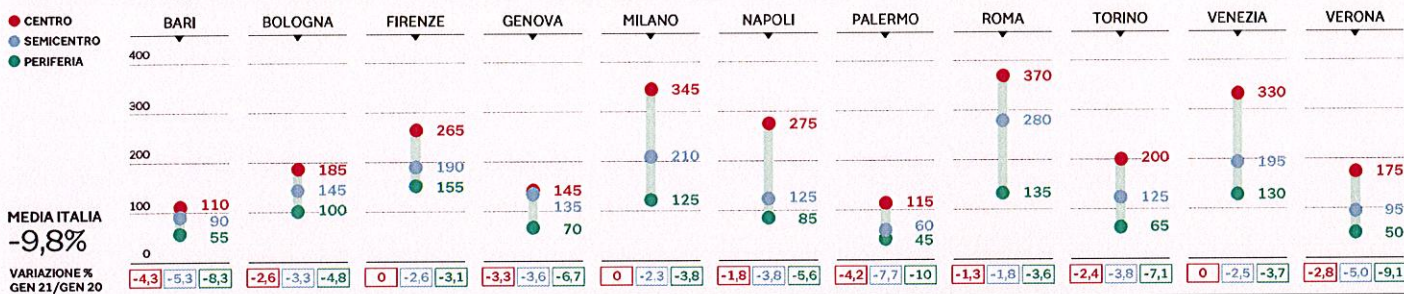
## EFFETTO COVID SUI CANONI RESIDENZIALI

Variazione % annuale dei canoni di locazione del settore residenziale nelle regioni italiane. Dati gennaio 2021 su gennaio 2020



## IL CONFRONTO

Canoni medi euro/mq\anno del settore residenziale nei principali capoluoghi italiani e variazione % annuale



Fonte: Scenari Immobiliari

## 2

**Il perimetro.** L'accordo può essere a canone libero, concordato o transitorio: tutti i criteri, le modalità e le caratteristiche fiscali che determinano opzione e convenienza

# Nella scelta del contratto è la durata a fare la differenza

Esistono più tipologie di contratti di locazione a uso abitativo e buona parte di essi fanno riferimento alla legge 431/1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", con l'articolo 13 della legge che limita i patti a essa contrari con sanzione di nullità. I contratti della legge 431 possono essere a canone libero, a canone concordato e transitorio.

### Canone libero

Nel contratto a canone libero, il locatore e il conduttore sono per l'appunto liberi di accordarsi sull'importo del canone mensile. La durata è di almeno 4 anni, con rinnovo automatico di pari durata. Alla prima scadenza, con un anticipo di almeno 6 mesi e l'invio di una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, solo il locatore ha la facoltà di disdire l'accordo, ma deve motivare la scelta con una delle opzioni previste dalla legge 431/98.

Terminati gli 8 anni (4+4), le parti possono attivare la procedura per il rinnovo (prevedendo nuove condizioni) o per la rinuncia al rinnovo, inviando con un anticipo di almeno 6 mesi sulla scadenza una lettera

raccomandata con ricevuta di ritorno. Entro 60 giorni a decorrere dalla ricezione della missiva, sempre con lettera raccomandata, la parte interpellata deve rispondere. In assenza di comunicazioni, il contratto si intende scaduto.

### Canone concordato

Le locazioni a canone concordato, transitorie o per studenti, secondo la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 31/E del 2018, richiedono l'attestazione delle associazioni di categoria dei proprietari e dei sindacati inquilini, in base a quanto definito negli Accordi locali.

Il contratto a canone concordato ha una durata di 3 anni, con rinnovo automatico alla scadenza di altri 2 anni. La disdetta da parte del proprietario va comunicata con 6 mesi di anticipo rispetto al termine dei tre anni. La caratteristica di questo contratto è che, nei Comuni ad alta tensione abitativa, l'importo del canone non è libero ma calcolato sulla base di accordi che coinvolgono le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini. Fra i parametri che determinano il canone mensile figurano l'ubicazione dell'immobile, la metratura e le finiture

dell'immobile locato. Il conduttore che sceglie il contratto a canone concordato, a condizione che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale, può tra l'altro usufruire di una detrazione d'imposta che varia a seconda del reddito: fino a 15.493,71 euro la detrazione è pari a 495,80 euro, mentre per i redditi compresi tra 15.493,72 e 30.987,41 euro la detrazione è di 257,90 euro.

I vantaggi fiscali riguardano anche al locatore, che può beneficiare della riduzione della base imponibile Irpef, di uno sconto sull'imposta di registro e, soprattutto, se opta per la cedolare secca, di una riduzione dell'aliquota dal 21 al 10 per cento. Inoltre, è prevista una riduzione del 25 per cento di Imu e Tasi, salvo più favorevole delibera della Giunta comunale.

### Contratti transitori

Fra i contratti a uso abitativo che negli ultimi anni stanno riscuotendo particolare successo figurano i cosiddetti "transitori", caratterizzati da una durata che non può essere superiore a 18 mesi. A differenza dei precedenti, i contratti transitori una volta scaduti si ritengono conclusi, senza possibilità

di rinnovo. Condizione necessaria per stipulare questo tipo di accordo è che il locatore o il conduttore abbiano delle esigenze documentate (e allegate al contratto) che ne giustificano il carattere transitorio. L'articolo 2, comma 4, del decreto del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 gennaio 2017 dispone, infatti che tali contratti «(...) devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto».

Dal punto di vista del proprietario, rientrano fra le esigenze transitorie il trasferimento temporaneo della sede di lavoro; il rientro dall'estero; l'attesa della concessione edilizia o dell'autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione (compreso l'ampliamento dell'appartamento attiguo) o la demolizione dell'immobile.

Per il conduttore, il trasferimento momentaneo della sede di lavoro; un contratto di lavoro a tempo determinato in un Comune diverso

da quello di residenza; l'assegnazione di un alloggio di edilizia pubblica, l'acquisto in cooperativa o presso privati di un immobile che si rende disponibile entro 18 mesi, fornendo in quest'ultimo caso le prove del compromesso regolarmente registrato. Possono essere previste, con l'assistenza delle associazioni, anche esigenze ad hoc.

Qualora non siano specificate le ragioni della transitorietà o le stesse vengano meno, il contratto si trasforma automaticamente in un contratto ordinario con durata 4+4 anni.

Il contratto transitorio non prevede rinnovo e neppure la risoluzione anticipata da parte del locatore. Da parte sua l'inquilino può recedere solo per "gravi motivi" e comunque con un preavviso di almeno 3 mesi, da recapitare al proprietario con lettera raccomandata.

Infine il canone che è concordato (salvo che per i contratti di durata inferiore ad un mese) e quindi frutto di accordi territoriali in tutti quei Comuni con più di 10 mila abitanti. Nei centri con meno di 10 mila abitanti, invece, l'importo del canone è deciso liberamente dalle parti.



IL TEMA IN TRE PUNTI

1

Le vendite L'incognita delle chiusure autunnali

Le chiusure di marzo e aprile 2020 hanno congelato il mercato con cali del 40-60% rispetto al 2019. Il calo si è ridotto fino ad arrivare alla ripresa registrata ad agosto e settembre. Ora si tratta di verificare con i dati ufficiali a consuntivo l'effetto delle chiusure autunnali.

2

Le quotazioni Effetto differito sui prezzi

Si stima che il 2020 si sia chiuso con un calo annuo del 17% dei rogiti ma quotazioni quasi ferme. L'effetto sui prezzi è spesso differito nel tempo. Per il 2021 le diverse stime spaziano da uno 0% a un calo del 2,2% dei prezzi delle case. Più forte il calo atteso per uffici e negozi.

3

Gli aiuti Dal tax credit al contributo taglia-canonici

Tra gli aiuti messi in campo per l'immobiliare spicca il tax credit sulle locazioni commerciali, riproposto solo per il turismo nel 2021. La legge di Bilancio ha introdotto un contributo a fondo perduto per chi riduce i canoni, con una dote di 100 milioni.

Dopo il blocco di marzo e aprile si stima che il 2020 si sia chiuso con 100mila operazioni in meno. L'impatto sulle quotazioni delle case è ancora modesto, mentre è più forte su uffici e negozi.

Casa e pandemia

Rogiti in calo, prezzi fermi e pochi aiuti Anche l'immobiliare soffre il virus

Pagina a cura di Cristiano Dell'Oeste Raffaele Lungarelli

A fine della crisi si allontana - almeno nelle previsioni degli addetti ai lavori - l'immobiliare fa la conta dei danni. L'emergenza Covid-19 finora ha fatto diminuire il numero di compravendite, ma si avverte già qualche scricchiolio dei prezzi. E pesano le incertezze su ciò che accadrà quando verranno meno le misure emergenziali varate al Governo (blocco dei licenziamenti, stop agli sfratti, moratorie dei mutui).

Le compravendite dopo lo shock Nei primi nove mesi del 2020 il numero di case compravendute censite dall'Omi delle Entrate si è ridotto di circa 60mila unità rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si è interrotto così un trend di crescita iniziato nel 2016, che in quattro anni aveva superato le 600mila transazioni. Il dato ufficiale a fine dicembre non è ancora disponibile, ma Nomisma stima che il 2020 si sia chiuso a 500mila transazioni: un calo del 17 per cento.

«L'impatto nel 2020 è stato tutto sommato più contenuto di quanto ci si potesse aspettare: c'è stata un'intensità di domanda quasi sorprendente da parte delle famiglie e una buona disponibilità delle banche a continuare a concedere credito», osserva Luca Donati, direttore generale di Nomisma. In effetti, secondo i dati Omi, a marzo 2020 si è registrato un crollo dei rogiti (-45%) in confronto a 12 mesi prima, poi replicato ad aprile (-60%), ma già ad agosto il segno della variazione era diventato positivo ed è rimasto tale anche in settembre: la tregua nella diffusione del virus, probabilmente, ha accelerato la conclusione di affari già maturati in precedenza.

Sul fronte del credito, Kiron Partner, controllata da Tecnocasa, stima che il 2020 si sia chiuso con 52 miliardi di euro di mutui erogati. Per intendere, nel 2013 - anno nero del credit crunch - ci si era fermati 19,1 miliardi, con poco più di 400mila rogiti totali. Certo, oggi una fetta consistente di stipule (circa un terzo) è rappresentata da mutui a tassi bassi di interesse. Ma l'abbinamento tra facilità di finanziamento e crisi incombente può far sorgere qualche timore. «La paura è che si sia vissuto un po' al di sopra delle possibilità e delle capacità di rimborso a medio termine», rileva ancora Donati di Nomisma - soprattutto da parte del credito. Ciò mi porta a essere preoccupato per il 2021: è come se il 2020 sia stata solo la prima parte di una flessione ancora in atto».

Il test dei primi mesi dell'anno Per ora si conferma la regola non scritta del mercato italiano: prima calano le compravendite e solo dopo i prezzi. Lo rivela anche l'Istat. Per

Nelle attese degli operatori la fine della crisi si allontana: decisivi i primi mesi dell'anno. A livello territoriale solo il mercato di Milano mostra chiari segnali di solidità

ognuno dei primi tre trimestri dell'anno scorso - per le abitazioni nuove come per quelle esistenti - le quotazioni sono state più alte di quelle raggiunte nel 2019. Anche se nel terzo trimestre l'indice Istat dei prezzi delle case usate ha perso il 3,2% rispetto a quello precedente.

Un primo scricchiolio, insomma. Cui si aggiungono le previsioni per il 2021. Nomisma, ad esempio, calcola -1,6% per il settore residenziale nello scenario base e -2,3% in quello più pessimistico. Tecnocasa, invece, stima variazioni in un range tra zero e -2 per cento. «Stiamo chiudendo la rilevazione sul secondo semestre 2020 - spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi di Tecnocasa - ma posso già anticipare che la rilevazione determinante sarà quella sulla prima parte del 2021: il lockdown autunnale ha un po' frenato la ripresa e prossimi mesi saranno la cartina di tornasole per capire le evoluzioni».

Molto più dura, invece, la situazione per gli affitti non residenziali. Qui l'impressione degli operatori è che la crisi abbia colpito duro da subito, e anche le previsioni sono più cupe.

Il peso dell'Irpe e il nodo del «tax credit» Sotto la voce «altri», sono intervenuti finora il tax credit locazioni commerciali - scaduto a fine 2020, tranne che per il settore turistico - alcuni sgravi settoriali per l'Imu, le moratorie per i mutui e, da quest'anno, un contributo a fondo perduto per i locatori che riducono il canone agli inquilini (ma da attuare e con una dote di solo 100 milioni).

Gli ultimi dati delle Finanze sulle entrate tributarie a novembre - quindi senza conteggiare il saldo - mostrano un gettito stabile dell'Imu (quota Comuni): 8,8 miliardi nei primi 11 mesi del 2020 contro gli 8,9 dell'anno precedente, con l'unico sollievo derivante dall'eliminazione della Tasi (circa 500 milioni in meno), e i temi sono gli stessi dall'inizio della pandemia, se non aggravati dal fatto che alcuni proprietari non riescono più a pagare le imposte - commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - Per questo suona paradossale ipotizzare rincari dei tributi sugli immobili, come chiesto esplicitamente dall'Unione europea o dalla Banca d'Italia. Al contrario, Confedilizia vorrebbe prolungare al 2021 il tax credit affitti, ampliandone la platea e scollandolo dai cambi di colore delle zone. Ma ha anche chiesto al Governo di estendere in tutta Italia - e senza incertezze applicative - la cedolare secca al 10% per chi stipula contratti a canone calmierato. Oltre a intervenire sul blocco degli sfratti, che il DdMilleprogha ha confermato fino al 30 giugno. Un segnale su questo fronte è arrivato giovedì scorso dalla commissione Finanze della Camera, dove la maggioranza ha votato un parere favorevole a limitare il blocco, escludendo le morosità sorte prima della pandemia.

LE ATTESE DEGLI AGENTI

Ripresa solo dopo il 2021 per un operatore su cinque

Sempre più avanti. Con il passare dei mesi, gli operatori hanno progressivamente spostato più in là il momento in cui si attendono la fine degli strascichi della pandemia.

Il sondaggio trimestrale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia mostra come è cambiata l'opinione dei titolari di agenzie immobiliari. La percentuale di chi pensa che gli effetti si prorogheranno oltre il 2021 è ancora minoritaria, ma si è via via allargata arrivando ora a un operatore su cinque (21,3%) quando si parla di effetti sui prezzi. Più lenta a reagire alla crisi. Comunque, considerando - oltre a quelle sui prezzi - anche le conseguenze del Covid-19 sulla domanda e sull'offerta, per l'80% dei partecipanti le ricadute dovrebbero esaurirsi entro la fine di quest'anno.

Allargando lo sguardo oltre la pandemia alle attese su ciò che succederà sul mercato nei prossimi due anni, circa tre titolari di agenzia su dieci si aspettano che la situazione resti quella che è ora, e i restanti sette si dividono equamente tra ottimisti e pessimisti; con una prevalenza (di 6,77 punti percentuali) degli operatori nelle aree urbane con più di 250mila

abitanti e in quelle metropolitane (oltre i 500mila abitanti). Gli agenti, comunque, ritengono che il Covid-19 stia producendo una contrazione del mercato più sul versante della domanda che sul quello dell'offerta di abitazioni in vendita. Questo divario potrebbe anche ampliarsi se dovesse essere posta in vendita una parte delle circa 500mila di case per le quali, al termine della moratoria che hanno ottenuto sui loro mutui, i proprietari non riusciremo a riprendere il pagamento delle rate; e se, come possibile, il reddito delle famiglie non alimentasse una nuova domanda. Sarebbe un effetto collaterale della pandemia.

Non ci sono ancora dati definitivi sulla contrazione dell'offerta, ma secondo l'ufficio studi di Tecnocasa il calo ha colpito soprattutto la domanda a fini d'investimento. D'altra parte, la pandemia ha compromesso il settore degli affitti brevi turistici e il calo del Pil ha colpito la redditività delle locazioni lunghe (residenziali e commerciali), tra rinegoziazioni dei canoni e accresciuti rischi di dimorosità. Non c'è da stupirsi, allora, che gli appartamenti di piccolo taglio - i monolocali su tutti - siano i meno richiesti in questa fase.

A livello territoriale, l'unica vera eccezione è rappresentata da Milano, che partiva da una situazione più solida alla vigilia della pandemia e che - pur con tutte le differenze di zona e tipologia - non ha quasi avvertito la crisi a livello di quotazioni e potrebbe riprendersi prima di altri settori.

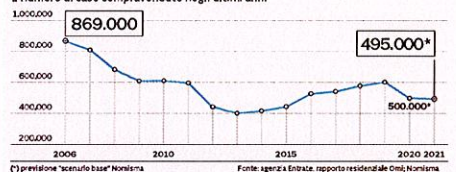
Le previsioni di Nomisma su 13 grandi città mostrano una debolezza, in particolare, degli immobili non residenziali: uffici e negozi. Qui il calo dei prezzi non ha avuto il consueto periodo di decantazione dopo la fase iniziale di contrazione delle compravendite.

Per il 2021, Nomisma stima contrazioni spesso superiori al 2% e addirittura vicine al 4% per gli uffici a Padova, Genova e Torino, con il segno più che potrebbe fare capolino solo nel 2023. Anche se gli stessi operatori avvertono che si tratta di «indicazioni di tendenza». In questo quadro così difficile, resta per ora solo sfondo la cedolare secca sull'affitto dei locali commerciali: regime fiscale a

I NUMERI

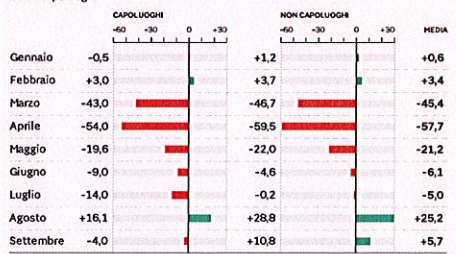
LE COMPRAVENDITE

Il numero di case compravendute negli ultimi anni



L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SUL MERCATO

Variazione mese su mese 2020/2019 del numero di compravendite per capoluoghi e non capoluoghi



LE ATTESE

Quando durerà l'effetto del coronavirus sui diversi componenti del mercato immobiliare, secondo le diverse rilevazioni. Risposte in %

Table with 3 columns: SONDAGGIO DI APRILE-GIUGNO, SONDAGGIO DI LUGLIO-SETTEMBRE, SONDAGGIO DI OTTOBRE-DICEMBRE. Rows include: Offerta abitazioni, Potenziali acquirenti, Prezzi di vendita.

L'ANDAMENTO ATTESO

Previsione dei prezzi medi a valori correnti, con variazioni % calcolate sulla media dei valori rilevati nel primo e secondo semestre di ciascun anno

Table showing expected price trends for various cities (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia) and a 'MEDIA' row, with columns for years 2021, 2022, 2023.

21,2 PER CENTO È la percentuale di agenti immobiliari che, secondo il sondaggio di Bankitalia, prevede conseguenze oltre il 2021. A giugno era solo il 14,6%