

INSERTO PUBBLICITARIO

# CasaTrend

Analisi del mercato immobiliare e creditizio italiano



Appartengono al Gruppo Tecnocasa le reti di intermediazione immobiliare Tecnocasa e Tecnorete, le reti di mediazioni creditizia Kiron ed Epicas

La Ducale Spa è la società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa. Nasce con l'obiettivo di promuovere ed organizzare attività di edificazione e di trading sul territorio nazionale. Le attività in corso prevedono la realizzazione, nel prossimo triennio, di circa un migliaio di unità immobiliari. Consulta le proposte immobiliari sul sito [www.laduale.it](http://www.laduale.it) e non esitare a contattarci all'indirizzo di posta [info-cantieri@laduale.it](mailto:info-cantieri@laduale.it) per maggiori informazioni.

## [www.laduale.it](http://www.laduale.it)

Sul nostro sito le proposte immobiliari, mappe interattive, viste tridimensionali, fotografie, planimetrie, descrizioni accurate per aiutarti nella ricerca della tua nuova casa

### Gerenzano - Varese



"Residenza Le Terrazze". Vicino a Saronno. Classe energetica certificata. Prossimo alla Stazione FNM. In 25' di treno a Mi-Cadorna.  
**Aperto 7 giorni su 7 - 02.96.48.90.16**

### Varazze - Savona



"Villa Croce". Soluzioni abitative in dimora storica del 1600 finemente ristrutturate. A 30 metri dal mare e possibilità di box adiacenti. Appartamenti esclusivi.

### Rho - Milano



"Residenza del Centro". Appartamenti in pronta consegna, a pochi minuti dalla nuova fiera e prossimi alla stazione FS. 15' da Mi-Centrale. Un investimento di sicura rivalutazione.

### San Lazzaro di Savena - Bologna



"Residenza il Paleotto". Ultime disponibilità di monolocali e trilocali in pronta consegna. Nel verde dei colli bolognesi, a pochi minuti dal centro della città.

## Prefazione

Siamo giunti al terzo appuntamento con CASA TREND pubblicazione sul settore immobiliare e creditizio curata dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

L'obiettivo è quello di fornire una panoramica sull'andamento del mercato immobiliare e del mercato creditizio italiano grazie ai dati provenienti dalle agenzie del Gruppo diffuse su tutto il territorio.

Si analizzano il trend dei prezzi, dei canoni di locazione, dei rendimenti immobiliari, l'andamento della domanda e dell'offerta immobiliare ed i progetti di riqualificazione in corso. Si presenta poi uno scenario sul mercato dei mutui per capire quali sono le variabili che lo influenzano, quali prodotti ci sono sul mercato, ma soprattutto, si offre una guida su come comportarsi nella scelta del mutuo più adatto alle proprie esigenze.

In una fase delicata come quella attuale avere informazioni chiare e corrette diventa fondamentale ed il Gruppo Tecnocasa, con CASA TREND, vuole fornire a chi si avvicina al mercato immobiliare e creditizio un valido strumento per interpretarne i segnali ed orientare le scelte nel modo migliore.

## Sommario

Acquistare casa: un passo importante	4
Il mercato immobiliare residenziale in Italia	10
La domanda immobiliare	15
L'offerta immobiliare	18
Locazioni immobiliari	20
Il mercato italiano dei mutui per le abitazioni	22
Le variabili che influenzano le erogazioni	23
La rinegoziazione e la surrogazione del mutuo	24
Guida pratica per ottenere un mutuo per l'abitazione	26
Credito al consumo	30
La cessione del quinto	32

A cura di Fabiana Megliola (Ufficio Studi Tecnocasa) e Renato Landoni (Ufficio Studi Kiron).

Hanno collaborato: Claudio Brambilla, Manuela Manenti, Vittoriana Signorini, Silvia Spadini, Giuseppe Scollo, Piero Terranova, Emilio Valente.

*Progetto grafico e impaginazione Tecno Diffusion srl*

## Acquistare casa: un passo importante

Acquistare una casa, soprattutto se verrà destinata ad abitazione principale, è sempre un passo molto importante nella vita di una famiglia ed è pertanto necessario procedere con la massima cura, preoccupandosi che vengano effettuati tutti i controlli del caso.

In generale il sistema più utilizzato per giungere all'acquisto di una abitazione è quello che prevede il coinvolgimento di **un'agenzia immobiliare**.

Di conseguenza, per affrontare con tranquillità questo cammino, è sempre meglio prestare attenzione ad alcuni particolari importanti ed affidarsi, preferibilmente, ad agenzie immobiliari che abbiano struttura ed organizzazione affidabili, che pertanto possano offrire maggiori garanzie di serietà ed esperienza.

Per prima cosa bisogna accertarsi che, sia l'agenzia immobiliare scelta, sia il mediatore che direttamente si occuperà della conclusione del nostro affare, siano regolarmente iscritti al relativo Ruolo degli agenti di affari in mediazione, tenuto presso le competenti Camere di Commercio.

Stessa attenzione poi si deve prestare nel controllo che il contratto che si sottoscrive con l'Agenzia, e tutta la modulistica utilizzata, siano del pari depositati presso la Camera di Commercio.

È sicuramente preferibile poi stabilire sin dall'inizio, l'importo della provvigione che si dovrà pagare al mediatore, e che il medesimo ha diritto di percepire, in percentuale, da entrambe le parti se l'affare si conclude per effetto del suo intervento.

Gli obblighi a cui un mediatore immobiliare si deve attenere sono sanciti dalla legge numero 39 del 3 febbraio 1989, oltre che dagli articoli da 1754 a 1765 del Codice Civile.

Bisogna poi porre attenzione sull'**immobile** che si sta acquistando, valutando la zona in cui è ubicato (rumorosità, aree verdi, scuole, parcheggi, negozi, fermate di mezzi pubblici e i nuovi progetti urbanistici), lo stato di conservazione sia dello stabile che dell'appartamento (luminosità, esposizione, ristrutturazioni da effettuare, conformità impianti, indici di efficienza energetica, aree comuni) e, anche tramite l'agente immobiliare, assicurarsi che vengano fatti i debiti controlli per aver certezza che sulla casa non gravino ipoteche o vi siano irregolarità di carattere urbanistico o anche solo catastale. Buona norma è farsi consegnare dal venditore un estratto conto, rilasciato dall'Amministratore del condominio, per verificare la regolarità dei pagamenti e informarsi se siano eventualmente previste spese condominiali straordinarie.

Tornando poi alle questioni prettamente giuridiche, nel caso in cui il nostro venditore abbia acquistato l'immobile per donazione o successione, sarebbe buona norma farsi spiegare da un notaio se, nel caso concreto, tale acquisto possa comportare problemi.

Gli agenti immobiliari affiliati ai marchi Tecnocasa e Tecnorete sono professionisti regolarmente iscritti al Ruolo, con esperienza pluriennale e un'adeguata preparazione, in grado di fornire un servizio efficiente e qualificato, dalla scelta dell'immobile al rogito, effettuando tutti i controlli del caso sia ipotecari, sia catastali che urbanistici, caldamente consigliati prima di sottoscrivere una proposta d'acquisto.

Grazie ad una Banca Dati strutturata in rete, gli affiliati del Gruppo Tecnocasa possono condividere le informazioni e collaborare nella ricerca della casa desiderata; è possibile formulare tale richiesta anche in via telematica, collegandosi ai siti internet [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it) e [www.tecnorete.it](http://www.tecnorete.it), indicando i propri dati e ciò che si desidera acquistare; in questo modo si verrà contattati dall'agenzia che propone in vendita l'immobile che si sta cercando.

Alcuni dei **vantaggi offerti dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa** sono:

- consulenza continuativa fino alla definizione dell'operazione di acquisto, vendita o locazione
- una rivista sempre aggiornata con migliaia di proposte
- una vetrina internet che consente di visionare immobili in tutta Italia
- valutazione gratuita del proprio immobile
- conoscenza dettagliata della zona e dell'andamento di mercato
- gestione degli appuntamenti e organizzazione delle visite dell'immobile.

## LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO

### A carico del compratore: prima casa

Imposte	Acquisto da privato	Acquisto da impresa
IVA	-	4%
Imposta di registro	3%	168 Euro
Imposta ipotecaria	168 Euro	168 Euro
Imposta catastale	168 Euro	168 Euro

### A carico del compratore: altre abitazioni

Imposte	Acquisto da privato	Acquisto da impresa
IVA	-	10%
Imposta di registro	7%	168 Euro
Imposta ipotecaria	2%	168 Euro
Imposta catastale	1%	168 Euro

## DOMANDE FREQUENTI

### ***Come comportarsi se si compra un immobile intestato ad una società?***

Qualora a vendere sia una società (o anche un imprenditore individuale) si aggiunge il rischio del fallimento del venditore e quindi è buona norma cercare qualche informazione sulla "salute economico-patrimoniale" dello stesso, ricordando però che l'acquisto a giusto prezzo dell'abitazione principale non è soggetta a revocatoria fallimentare. Se poi la società che vende è la stessa che ha costruito il fabbricato, è la legge numero 122 del 20 giugno 2005 a porre tutta una serie di garanzie per l'acquirente (contenuto obbligatorio del preliminare, fideiussione a garantire il programma dei pagamenti, assicurazione per vizi).

### ***Devo effettuare dei lavori in casa modificando la distribuzione interna dei vani, cosa devo fare?***

E' necessario rivolgersi allo Sportello dell'Edilizia del Comune in cui è ubicato l'immobile e inoltrare una denuncia di inizio attività (D.I.A.), accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una relazione dettagliata firmata da un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. Trascorsi 30 giorni ed effettuato l'eventuale pagamento degli oneri, si possono iniziare i lavori che dovranno essere ultimati entro tre anni a decorrere dalla data di presentazione.

### ***Quali oneri di registrazione sono ora posti a carico del mediatore?***

La conclusione di una trattativa immobiliare si può avere con la sottoscrizione di un preliminare, o anche solo quando il proponente viene a conoscenza dell'avvenuta accettazione della sua proposta di acquisto da parte del venditore. Anche in questo momento si è in presenza di un contratto preliminare di compravendita, il quale dovrà essere registrato secondo le disposizioni di legge.

A seguito della legge numero 296 del 27 dicembre 2006, i mediatori immobiliari

dovranno richiedere la registrazione per tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (proposte accettate, preliminari, scritture modificative delle precedenti).

***Quali sono i requisiti per usufruire delle agevolazioni sull'acquisto della "prima casa"?***

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa riguardano:

a. La natura dell'immobile acquistato:

le agevolazioni interessano solo i trasferimenti di case di abitazione "non di lusso", quali indicate nel D.M. 02.08.69;

b. L'ubicazione dell'immobile acquistato:

L'immobile deve essere ubicato

- nel Comune di residenza dell'acquirente;
- nel Comune in cui l'acquirente si impegna a stabilire entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza;
- nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza;
- nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro;
- nel caso in cui l'acquirente sia un cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE) e acquista l'immobile come prima casa sul territorio nazionale;

c. Requisiti dell'acquirente:

nell'atto di compravendita l'acquirente deve inoltre dichiarare

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso usufrutto abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa valgono anche per l'acquisto, anche con atto separato, di una sola pertinenza dell'abitazione principale per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7 ( ad esempio un box o un posto auto, una tettoia, un magazzino).

***Che cos'è la permuta?***

Se nella vendita si ha scambio tra bene e denaro, la permuta è un contratto che invece ha per oggetto, tra le due parti, il reciproco trasferimento, lo scambio, della proprietà di due beni. Qualora per le parti contraenti, i beni permutati non abbiano il medesimo valore, si dovrà procedere al versamento di un conguaglio in denaro a favore di chi trasferisce il bene di maggior valore.

Le norme stabilite per la compravendita (Art. 1470 e seguenti del C.C.) si applicano anche alla permuta in quanto compatibili. Le spese relative al contratto di permuta vengono suddivise in parti uguali tra i contraenti, sempre che non sia stabilito diversamente.

**VOCABOLARIO IMMOBILIARE**

**Agente immobiliare** (art. 1754 c.c. - Mediatore) È mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. L'agente immobiliare è colui che fa da intermediario nella vendita o nell'affitto di una casa. Per esercitare deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso la Camera di Commercio.

**Aliquota** E' la percentuale da applicarsi ad una base imponibile per il calcolo di una imposta o tassa.

**Assemblea condominiale** È il Parlamento del condominio. Ha poteri normativi, amministrativi, di controllo e organizzativi della vita in condominio. Vi partecipano condomini e inquilini e si regola normalmente sulla volontà espressa dalla maggioranza.

**Camera di Commercio** È un ente autonomo di diritto pubblico sottoposto a vigilanza del Ministero dell'Industria; è istituita in ogni provincia al fine di coordinare e rappresentare in modo unitario gli interessi delle attività economiche delle rispettive province e fornendo i servizi all'uopo necessari.

**Cancellazione d'ipoteca** Può così definirsi la procedura che ha come obiettivo l'eliminazione della iscrizione di una ipoteca su un bene immobile, normalmente una volta che sia stato saldato il relativo debito.

Di ciò può occuparsi un notaio o, se l'ipoteca è concessa a favore di un Istituto di credito, anche quest'ultimo direttamente secondo le norme fissate dalla legge numero 40 del 2 aprile 2007. Essendo l'ipoteca un diritto reale di garanzia che può portare alla vendita forzata del bene che ne è oggetto, è indispensabile che al momento della vendita ne sia assicurata la cancellazione.

**Caparra confirmatoria** (art. c.c. 1385) Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

**Catasto** È l'inventario generale dei beni immobili tendente a stabilirne la consistenza e la rendita al fine di applicarvi le relative imposte.

**Cauzione** È il deposito di una somma di denaro o di titoli di credito effettuato a garanzia di un determinato comportamento. E' normalmente utilizzata nelle locazioni in una misura pari a un numero variabile di mensilità.

**Categorie catastali** Distinguono le unità immobiliari urbane in funzione della destinazione ordinaria e permanente che esse hanno.

**Certificato di agibilità** Ha acquisito questo nome dal 2003, con l'entrata in vigore del nuovo Testo Unico dell'Edilizia (sino ad allora si parlava di abitabilità per gli immobili a destinazione residenziale); è l'autorizzazione dell'amministrazione comunale ad abitare l'immobile e viene rilasciata previa ispezione da cui risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato, anche per quanto attiene a norme sanitarie, impianti e rispetto delle norme sul risparmio energetico.

**Certificato di collaudo** Viene effettuato dal Direttore dei Lavori, ha lo scopo di verificare e certificare che l'opera o il lavoro sono stati eseguiti a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite, in conformità al progetto ed alle varianti approvate. Il collaudo comprende altresì tutte le verifiche tecniche previste dalle leggi di settore.

**Certificato di conformità** Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti e secondo la regola dell'arte.

**Certificato di destinazione urbanistica** È un certificato, rilasciato dal Comune, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti un'area od un fabbricato.

**Compravendita** È il contratto con il quale il venditore ed il compratore realizzano un accordo che porta al trasferimento di un bene verso il corrispettivo di un prezzo.

**Comunione dei beni** Con la riforma del diritto di famiglia attuata nel 1975, rappresenta il normale regime patrimoniale della famiglia in mancanza di speciali pattuizioni in contrario: comporta che tutti i beni acquisiti dai coniugi, anche separatamente, durante il matrimonio siano di proprietà di entrambi ad eccezione dei beni di uso strettamente personale, dei beni di cui si era proprietari già prima del matrimonio, dei beni acquisiti per successione o donazione e, a determinate condizioni, di quelli acquistati con il ricavato della vendita di beni personali.

**Concessione edilizia (ora Permesso di costruire)** È l'atto amministrativo necessario per procedere alla costruzione di un nuovo immobile o per attuare, su immobili già esistenti, opere per le quali tale permesso sia richiesto dalla legge. È richiesto relativamente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di maggiore consistenza.

**Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia del Territorio)** Sono uffici esecutivi periferici dell'Amministrazione finanziaria ove, previa verifica delle richieste, vengono recepiti tutti i dati relativi alle transazioni immobiliari, sia per quanto attiene alle vendite ed ai contratti aventi natura traslativa, sia per quanto attiene a vicende particolarmente importanti per la vita giuridica di un bene immobile (es.: ipoteche).

**Deduzione fiscale** È un costo o una spesa sostenuta che si può dedurre dal reddito imponibile ai fini Irpef (es: contributi previdenziali, fondi pensioni).

**Detrazione fiscale** Rappresenta l'importo, anche in misura percentuale, che può essere scalato da quanto il contribuente sarebbe tenuto a versare.

**DIA** Denuncia di inizio attività, titolo abilitativo, di norma da utilizzare per opere edili di minore entità, che diventa efficace decorsi trenta giorni dalla presentazione. Viene presentata presso il Comune ove ricade l'immobile sul quale si vuole intervenire.

**Diritto di prelazione** Può essere legale, cioè riconosciuta per legge, oppure convenzionale, cioè stabilita per accordo tra le parti, e rappresenta il diritto spettante ad un soggetto di essere preferito ad altri nell'esercizio di un diritto o di una facoltà.

**Disdetta** È la dichiarazione unilaterale comunicata all'altra parte con la quale ci si scioglie da un vincolo contrattuale in essere. La facoltà di disdetta è normalmente consentita dalla legge nei contratti la cui esecuzione si protrae nel tempo (es.: locazione).

**Domicilio fiscale** Il domicilio di una persona è il luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari ed interessi. Agli effetti dell'applicazione delle imposte sui redditi ogni soggetto si intende domiciliato in un comune dello Stato, e le persone fisiche hanno il domicilio fiscale nel comune nella cui anagrafe sono iscritte.

**Fideiussione** Si ha fideiussione quando un soggetto, obbligandosi personalmente verso un creditore, garantisce personalmente, con tutti i suoi beni, un'obbligazione (debito) altrui.

**IRPEF** Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche. Tutti i nostri redditi concorrono a formare la base imponibile per tale imposta, compresi i fabbricati non destinati ad abitazione principale.

**Mandato** Contratto con cui qualcuno si obbliga a compiere un'attività giuridica o commerciale al posto e per conto di un'altra persona.

**Manutenzione ordinaria** Rientrano in questo ambito gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**Manutenzione straordinaria** Rientrano in questo ambito, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

**Mappa catastale** E' una rappresentazione grafica particellare, in una determinata scala, di una certa zona di un determinato comune censuario.

**Parti comuni** Sono l'insieme delle parti di un edificio di proprietà comune a più condomini (tetto, scale, giardino etc.).

**Planimetria** E' l'elemento che rappresenta graficamente l'unità immobiliare; in essa sono visibili la forma, la sua consistenza e la distribuzione interna dei vari ambienti, con la loro destinazione d'uso.

**Preliminare di compravendita** Il contratto preliminare è l'accordo con cui ci si impegna alla stipula di un futuro contratto definitivo. In campo immobiliare si ha anche quando la proposta d'acquisto del potenziale acquirente viene accettata dalla parte venditrice e viene portata a conoscenza del proponente.

**Prima casa** Prima e unica realtà abitativa che viene acquistata per uso proprio e non per motivi speculativi o di investimento. Solo se sussistono tali condizioni si può accedere ai benefici di legge destinati all'acquisto della prima casa.

**Regolamento condominiale** Disciplina l'uso delle parti comuni e dei servizi e regola i rapporti tra i condomini che sono tenuti obbligatoriamente a rispettarlo. La stesura del regolamento di condominio, che deve essere in forma scritta, pena la nullità, è obbligatoria per stabili che ospitano più di 10 condomini.

**Rendita catastale** Rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie.

**Rogito** Atto pubblico redatto da un notaio nelle forme previste dalla legge.

**Sportello unico dell'Edilizia** Ufficio comunale che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

**Trascrizione** Inserimento nei pubblici registri, con funzione di pubblicità, di titoli relativi alla costituzione di diritti concernenti beni immobili o mobili registrati.

**Visura catastale** Consente la consultazione degli atti e dei documenti catastali ed è rappresentata dal rilascio di una copia in carta libera delle risultanze della banca dati. In particolare attraverso la visura è consentito di: acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e di verificare se una determinata persona (fisica o giuridica) risulti intestataria di beni immobili.

**Visura catastale** Consente la consultazione degli atti e dei documenti catastali ed è rappresentata dal rilascio di una copia in carta libera delle risultanze della banca dati. In particolare attraverso la visura è consentito di: acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e di verificare se una determinata persona (fisica o giuridica) risulti intestataria di beni immobili.

## Il mercato immobiliare residenziale in Italia

Nel primo semestre del 2008 il mercato immobiliare italiano ha continuato a dare segnali di contrazione, sia sul versante delle compravendite che su quello delle quotazioni. L'inversione del trend di crescita, iniziato nel 1998 e continuato per quasi 10 anni, si era già avviato nel secondo semestre del 2007. A determinare questa situazione hanno contribuito la politica monetaria attuata dalla Banca Centrale Europea per contenere le spinte inflazionistiche e l'irrigidimento dei criteri di erogazione del credito alle famiglie attuato dalle banche italiane. La combinazione di questi due elementi ha decurtato la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

Ma prima di entrare nel merito dell'analisi del mercato immobiliare italiano occorre collocare quest'ultimo nel panorama economico, italiano e non.

Nel corso degli ultimi mesi infatti, l'economia mondiale e quella europea hanno risentito del rialzo dei prezzi delle fonti di energia e dei prodotti alimentari che ha portato l'inflazione nell'area dell'euro oltre il 4%, determinando gli interventi della Bce.

In Italia le prospettive di crescita del Pil, con le previsioni di riduzione della capacità di spesa e di consumo delle famiglie (non dimentichiamo che tra il 2000 ed il 2006 il reddito delle famiglie italiane con capofamiglia dipendente è aumentato solo dello 0,96%), sono decisamente contenute, con le ultime stime dell'OCSE intorno allo 0,1% per tutto il 2008. Inoltre, le ultime inchieste congiunturali di giugno hanno indicato un diffuso peggioramento del clima di fiducia delle famiglie italiane nei confronti dell'economia, assestatosi agli stessi livelli del 1994 (dopo l'estate si segnalava però una ripresa). Il risultato è stato un rallentamento delle decisioni di spesa, in particolare per gli acquisti di beni durevoli.

In questo quadro congiunturale poco favorevole si è registrata anche una contrazione delle erogazioni dei mutui per l'acquisto delle abitazioni. Infatti negli ultimi mesi il debito alle famiglie ha continuato a decelerare, soprattutto nella componente a medio e lungo termine. Inoltre è aumentato il peso degli oneri sostenuti per il servizio del debito (pagamento interessi più restituzione del capitale). Per le famiglie a reddito fisso, che avevano sottoscritto un mutuo a tasso variabile, il peso della rata sul reddito è aumentata. Il rialzo dei tassi di interesse si è avvertito soprattutto sulle famiglie indebitate ma con redditi bassi che, secondo la Banca d'Italia, rappresentano solo l'1% del totale delle famiglie italiane e detengono il 7% dei mutui totali.

I dati sull'indebitamento in Italia rispetto al resto dell'Europa sono però confortanti dal momento che nel nostro Paese il rapporto tra l'indebitamento complessivo per i mutui residenziali ed il Pil a fine 2006 era pari al 18,7%, inferiore rispetto alla media europea, intorno al 50%. Allo stesso modo nel nostro Paese il rapporto tra l'indebitamento delle famiglie ed il reddito disponibile è pari al 47% contro una media europea pari al 91%.

Ma vediamo quali sono stati gli effetti di tutti questi elementi sul mercato immobiliare italiano che, nei primi sei mesi dell'anno, ha registrato: aumento dell'offerta immobiliare, diminuzione della domanda, allungamento delle tempistiche di vendita, contrazione dei canoni di locazione.

### A) TEMPI DI VENDITA

Gli ultimi dati sull'analisi dei tempi di vendita ci dicono che a giugno 2008 nelle grandi città il timing del day on market è intorno a 127 giorni in crescita rispetto a 110 giorni che si registravano un anno fa. Nei capoluoghi di provincia siamo intorno a 147 giorni contro i 126 di un anno fa e nei comuni dell'hinterland delle grandi città si è passati da 149 a 173 giorni.

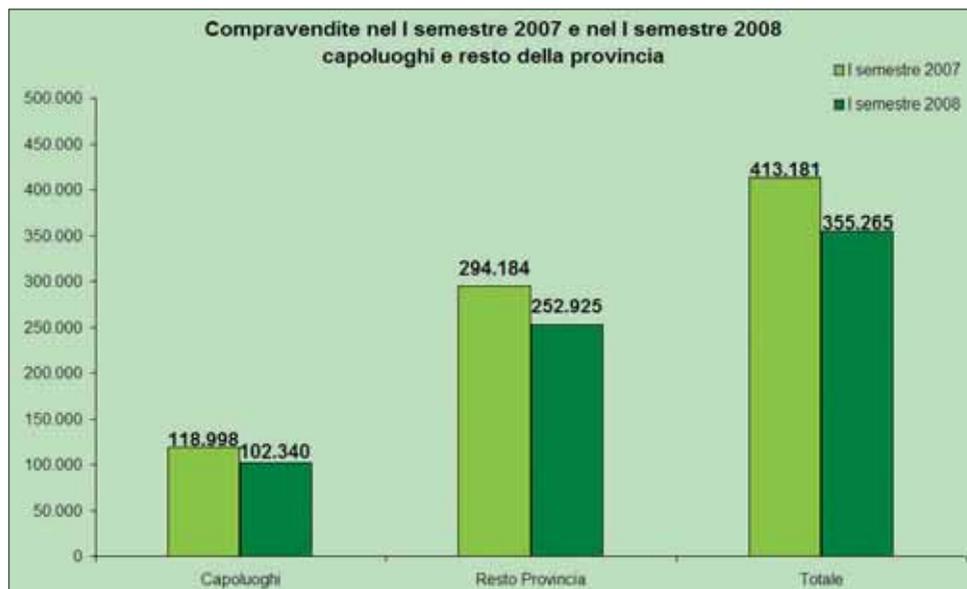
### B) ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE

Nel primo semestre del 2008 in Italia le compravendite residenziali sono state

**I tempi di vendita  
si allungano**

355.265, in diminuzione rispetto al primo semestre del 2007 del 14%. Se si distingue tra comuni capoluogo e resto della provincia, si nota che la contrazione è stata identica tra comuni capoluoghi (-14%) e resto della provincia (-14%).

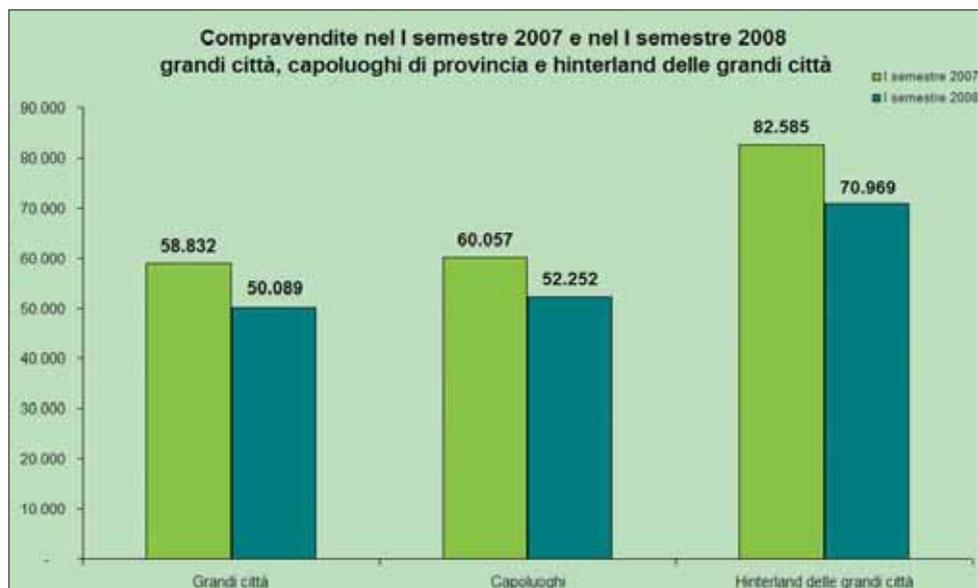
## Diminuiscono le compravendite



Fonte: Agenzia del Territorio

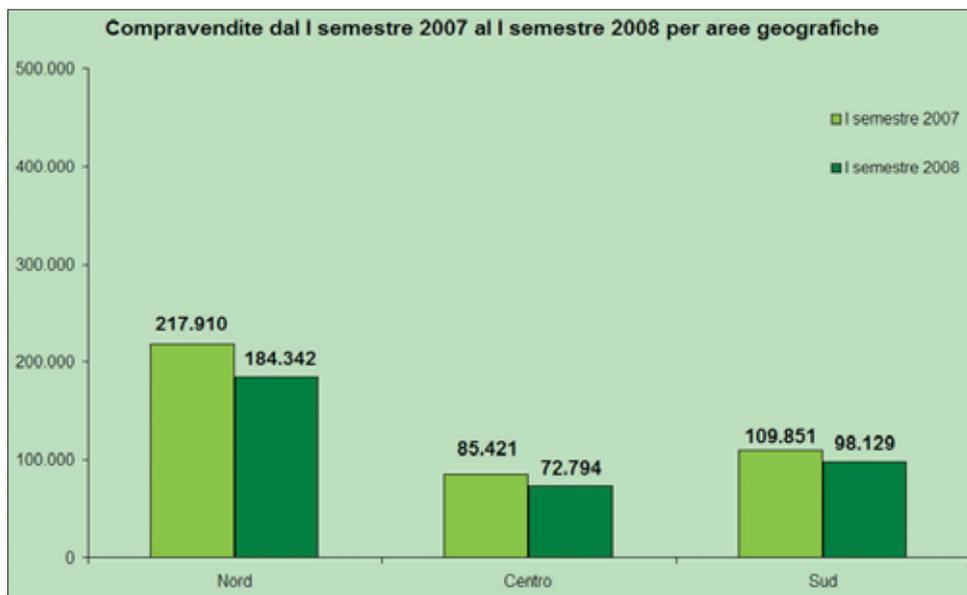
Questo è un primo nuovo segnale: non si verificava da anni una riduzione degli scambi nel resto della provincia.

Entrando nell'analisi delle dieci metropoli più importanti, dal primo semestre 2007 al primo semestre del 2008 si registra un calo delle compravendite del 14,9%, con una flessione più sensibile nella città di Torino (-23,1%), a seguire Napoli (-18,9%) e Bologna (-16,7%). Nell'hinterland di queste stesse città è stata segnalata una diminuzione del 14,1%, con punte più alte nelle province di Firenze, Napoli e Verona.



Fonte: Agenzia del Territorio

La ripartizione per aree geografiche ha visto un peggioramento soprattutto al Nord Italia con un calo del 15,4%, a seguire il Centro con una diminuzione del 14,8% ed infine il Sud Italia con una riduzione del 10,7%.



Fonte: Agenzia del Territorio

### C) ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI

Le quotazioni immobiliari nel primo semestre del 2008 hanno subito una contrazione del 2,7%, continuando quindi un trend al ribasso che si era evidenziato già nel secondo semestre del 2007.

(Le rilevazioni sono state effettuate attraverso il Sit - il Sistema Informativo Tecnocasa. Hanno partecipato quasi 3000 agenzie e sono stati raccolti oltre 30 mila dati).



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le quotazioni immobiliari diminuiscono nelle grandi città

Tra le località che hanno segnalato le performance meno dinamiche ci sono Genova (-4.5%), Firenze (-3.3%) e Bologna (-3%).

Per la prima volta, si sono avute riduzioni nominali dei prezzi anche a Torino (-1.7%) e Palermo (-2.2%), le uniche due grandi città che dal 1998 ad oggi non avevano ancora mostrato segnali di diminuzione dei prezzi.

### Variazione percentuale dei prezzi nelle grandi città

Città	6 mesi	1 anno	2 anni
Bari	-2.9	-5.8	-4.7
Bologna	-3.0	-6.4	-5.6
Firenze	-3.3	-4.7	-2.4
Genova	-4.5	-6.9	-7.0
Milano	-2.2	-3.3	3.6
Napoli	-2.4	-3.1	-2.8
Palermo	-2.2	-0.7	5.6
Roma	-2.2	-3.8	-0.9
Torino	-1.7	-1.7	5.0
Verona	-2.8	-6.0	-2.9

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

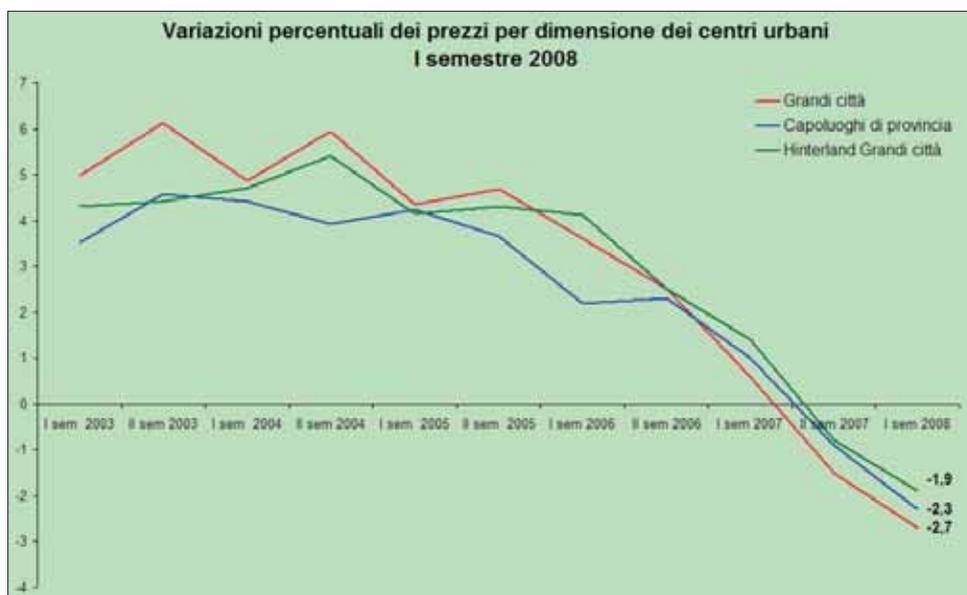
Nelle grandi città inoltre si è registrato un andamento abbastanza uniforme tra le aree periferiche, semicentrali e centrali anche se, ribassi di prezzo più sensibili, si sono registrati maggiormente in alcuni quartieri periferici, laddove il parco abitativo è di peggiore qualità e dove i prezzi più contenuti attirano acquirenti con una disponibilità di spesa più bassa. Questo ha contribuito alla realizzazione di sconti sempre più importanti rispetto al prezzo iniziale richiesto dai venditori e alla conclusione delle compravendite a valori più bassi rispetto al passato.

Spostando l'analisi sul profilo dimensionale sono state proprio le metropoli a segnalare una performance peggiore con -2,7%, a seguire i capoluoghi di provincia con -2,3% ed infine i comuni dell'hinterland con -1,9% a testimonianza che la fase espansiva del mercato è ormai esaurita in tutte le realtà del Paese.

Nonostante la performance dei comuni dell'hinterland sia stata negativa, è comunque migliore di quella registrata nelle grandi città e nei capoluoghi di provincia. In parte questo è spiegabile con la presenza di prezzi più bassi rispetto alle altre realtà cittadine e con il fatto che, in tanti comuni dell'hinterland sono ancora in corso interventi di nuova costruzione per i quali la diminuzione dei prezzi è più difficile che si realizzi. Inoltre, seppure in diminuzione rispetto al passato, il fenomeno di spostamento dalle grandi città ai comuni della prima o seconda cintura, determinato dalla ricerca di abitazioni meno costose, di soluzioni indipendenti o semindipendenti o di nuove costruzioni è continuato anche in questo semestre.

Infatti chi decide di vivere nell'hinterland lo fa spinto dal desiderio di trovare un'abitazione meno costosa, soprattutto se alla ricerca di tagli grandi e di una dimensione più tranquilla e a misura d'uomo.

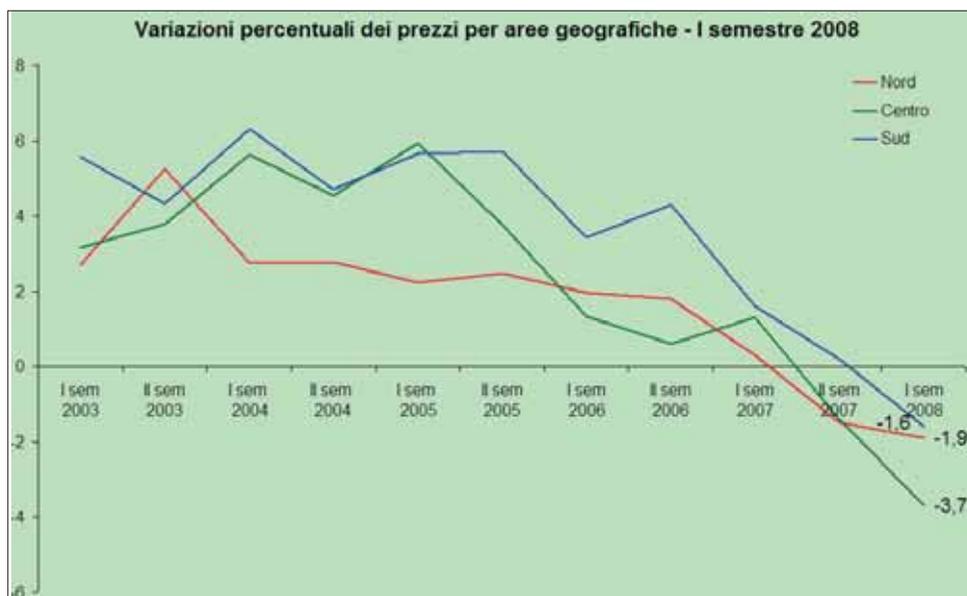
C'è anche da dire che, una parte dei nostri operatori intervistati nel primo semestre dell'anno, ha rilevato una volontà di ritorno nelle città, soprattutto da parte di coloro che si erano trasferiti in comuni dell'hinterland poco collegati e per i quali si richiedono lunghi spostamenti in macchina. Ad essere più penalizzati sono soprattutto le località che non sono servite da metropolitane, stazioni ferroviarie, centri commerciali o impianti sportivi.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Andamento delle quotazioni per aree geografiche

L'analisi per aree geografiche ha evidenziato, per la prima volta da quando è iniziato il ciclo espansivo del mercato immobiliare, una riduzione delle quotazioni delle abitazioni nel Sud Italia dell'1,6%, anche se sono state le località del Centro Italia ad aver registrato il ribasso più sensibile con una diminuzione del 3,7% e a seguire quelle del Nord Italia con una diminuzione dell'1,9%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Infatti proprio in Centro Italia si sono concentrati maggiormente i capoluoghi con diminuzioni dei prezzi più sensibili tra cui Prato (-11,2%), Rieti (-17,8%) e Lucca (-9,8%).

Al Sud le performance negative si sono avute a Enna (-8,3%), Isernia (-7,1%) e

Salerno (-4,5%). In queste ultime due località in particolare si era costruito molto negli ultimi anni e quindi la maggiore offerta di abitazioni sul mercato ha contribuito a calmierare i prezzi. Tra le località del Nord Italia che hanno segnalato una maggiore contrazione citiamo Trieste (-7,1%), Reggio Emilia (-6,1%), Ferrara (-5,7%) e Cuneo (-5,5%). Segnaliamo comunque che anche in questo semestre abbiamo registrato segnali di debole crescita e stabilità in diversi capoluoghi di provincia.

## La domanda immobiliare

Anche nei primi sei mesi del 2008 la domanda di abitazioni ha continuato a diminuire. L'aumento continuo dei tassi di interesse degli ultimi mesi, così come la maggiore attenzione all'erogazione del credito soprattutto per quanto riguarda l'analisi dello standing creditizio ha determinato una maggiore difficoltà all'accesso del credito per alcune categorie di acquirenti, tra questi gli stranieri, le famiglie monored-dito, le giovani coppie. Anche gli investitori, che solitamente hanno già a disposizione il capitale iniziale sembrano essersi posti in una situazione di attesa per vedere come si evolverà il mercato nei prossimi mesi. A ridosso dell'estate i nostri operatori hanno riscontrato una maggiore propensione all'investimento immobiliare ed un ritorno di interesse tra gli investitori.

La maggioranza delle richieste di immobili ha per oggetto la prima casa, a seguire la casa di sostituzione, poi quella ad uso investimento ed infine la casa - vacanza. Numerose compravendite sono state realizzate con acquirenti che hanno cercato la prima casa oppure hanno migliorato l'abitazione già di proprietà.

Per quanto riguarda l'acquisto della prima casa gli operatori hanno riscontrato una maggiore difficoltà per chi cerca un immobile entro i 200-250 mila euro e cioè per la fascia di spesa in cui solitamente si fa ricorso a mutui a copertura totale o quasi totale del valore dell'immobile.

Infatti si sono avuti più casi di potenziali acquirenti che hanno dovuto rivedere le loro richieste di acquisto.

E' emerso in maniera evidente che l'elemento fondamentale nella decisione di acquisto è stato il prezzo dell'immobile, soprattutto per gli acquirenti di prima casa. La qualità dell'abitazione, comunque importante, ha avuto un peso maggiore per coloro che hanno cercato la casa di sostituzione.

Infatti, l'analisi delle richieste lasciate presso le nostre agenzie ha stabilito che ci sono delle caratteristiche che, soprattutto nell'ipotesi di acquisto di sostituzione, stanno diventando particolarmente importanti. Tra queste la presenza del box o del posto auto, il posizionamento ai piani alti, la luminosità e la presenza di sfoghi esterni, il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Uno degli elementi che negli ultimi mesi è stato particolarmente apprezzato e, in alcuni casi, è stato addirittura determinante per l'acquisto è stata la presenza del riscaldamento autonomo. A seguire l'esistenza della cucina abitabile.

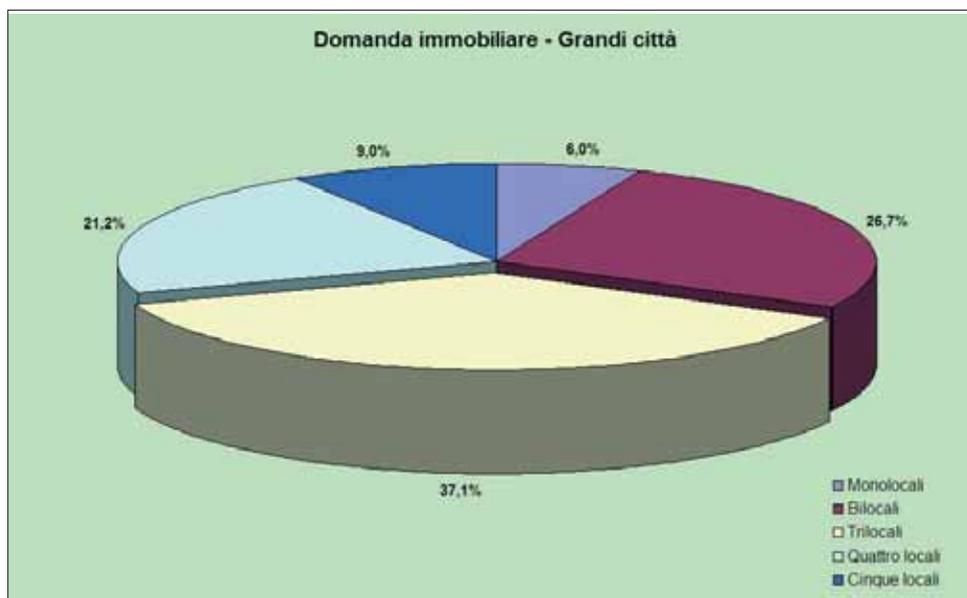
Oltre al prezzo, in questo semestre, è stata prestata attenzione anche allo stato di conservazione dell'immobile. Le tipologie usate hanno registrato riduzioni di prezzo più sensibili rispetto alle abitazioni di nuova costruzione o ristrutturate. Infatti esse si prestano maggiormente alla negoziabilità del prezzo e inoltre a loro favore gioca anche il fatto che fino al 2010 sarà possibile usufruire delle agevolazioni del 36% per le spese sostenute fino a 48 mila euro. Infatti nel 2007 le richieste per le detrazioni fiscali per gli interventi di recupero abitativo sono cresciute dell'8.5%. Le preferenze espresse dai potenziali acquirenti si sono orientate verso soluzioni abitative usate ma in buono o discreto stato di conservazione e che non richiedessero onerosi lavori di ristrutturazione.

Vediamo adesso quali sono state le tipologie immobiliari preferite da chi ha espresso intenzione di comprare casa.

**Il prezzo dell'immobile è sempre più importante**

**Tipologie e caratteristiche abitative**

L'analisi della domanda nelle grandi città, a luglio del 2008, ha evidenziato una concentrazione delle richieste sui trilocali che hanno raccolto il 37,1% delle preferenze dei potenziali acquirenti, a seguire i bilocali con il 26,7%, i quattro locali con il 21,2% e infine i cinque locali con il 9%. La minoranza delle richieste sono orientate sui monolocali con il 6%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Effettuando il confronto tra i mesi di giugno e di gennaio notiamo come, nelle grandi città, si sia registrato uno spostamento delle richieste sulle abitazioni più grandi, cioè quattro locali e cinque locali. In calo quelle relative ai tagli più piccoli, cioè monolocali e bilocali. Abbastanza stabili i trilocali. Questo trend confermerebbe l'esistenza di un aumento della domanda di sostituzione orientata sui tagli più grandi. Nelle grandi metropoli la tipologia più ricercata è risultato essere il bilocale che ha raccolto la maggioranza delle preferenze a Milano, Bari e Napoli. La novità è rappresentata da Roma dove le richieste di trilocali a luglio hanno superato, per la prima volta, quella dei bilocali. Anche su Milano la distanza tra le richieste dei bilocali e dei trilocali si sta assottigliando sempre più.

Nei capoluoghi di provincia il trilocale raccoglie il 52,2% delle preferenze dei potenziali acquirenti, seguito dal 23,6% delle richieste per i bilocali.

Passiamo adesso ad analizzare la disponibilità di spesa ovvero quanto si è disposti a spendere per acquistare la casa.

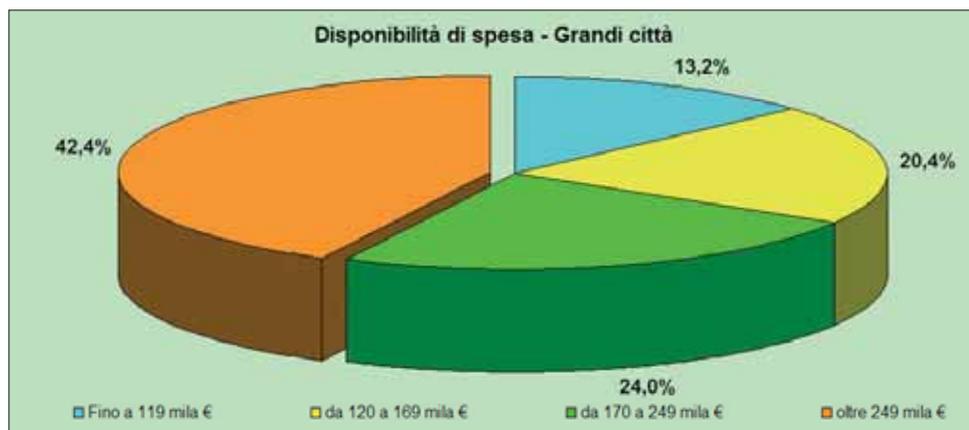
Le fasce sono:

- Fino a 119 mila euro
- Da 120 a 169 mila euro
- Da 170 a 249 mila euro
- Oltre 249 mila euro

Nelle grandi città la concentrazione delle richieste è stata più elevata nella fascia superiore a 249 mila euro, in particolare nella fascia compresa tra 250 a e 350 mila euro.

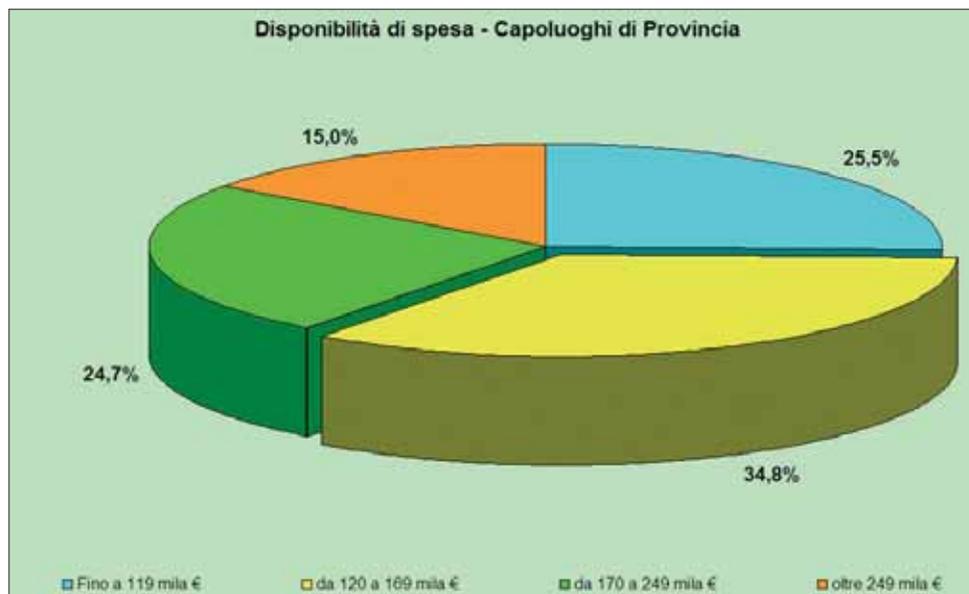
Interessante notare che nelle fasce più basse di spesa c'è stato uno spostamento della volontà di acquisto, a parità di fascia di spesa, verso i tagli più grandi. Questo lascia presagire per il futuro un'ulteriore diminuzione dei prezzi. Nelle fascia di spesa oltre i 249 mila euro c'è stata comunque una maggiore concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, dal trilocale in poi. Questo dato ci spiega che, chi non ha problemi a reperire finanziamenti continua comunque a investire nel mattone orientandosi sui tagli più grandi.

L'analisi della disponibilità di spesa ha evidenziato, nelle grandi città, un aumento della disponibilità di spesa oltre i 249 mila euro del 2,8% con una concentrazione delle richieste pari al 42,4%. In diminuzione le percentuali nelle altre fasce di spesa.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi della disponibilità di spesa nei capoluoghi di provincia ha evidenziato invece una maggiore concentrazione delle richieste nella fascia di spesa tra 120 e 170 mila euro con un aumento anche in questo caso nelle fasce estreme e cioè, tra 170 e 249 mila euro e oltre i 249 mila euro.

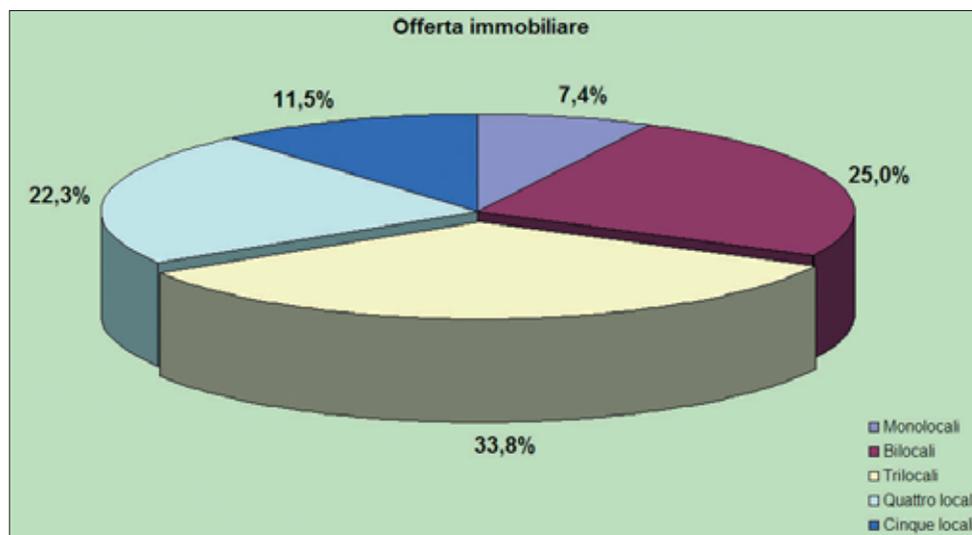


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tipologie  
abitative presenti  
sul mercato

## L'offerta immobiliare

L'analisi dell'offerta ha rilevato una presenza maggiore di trilocali sul mercato con il 33,8%, a seguire i bilocali con 25%, i quattro locali con 22,3%, i cinque locali con 11,5% ed infine i monolocali con 7,4%. L'offerta di immobili sul mercato è in crescita e lo dimostra l'analisi fatta sul portafoglio delle agenzie del gruppo Tecnocasa. Questo è in parte dovuto all'aumento degli immobili sul mercato, in seguito anche all'allungamento delle tempistiche di vendita e in parte anche alle nuove costruzioni in corso sul territorio.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 2007 (fonte Ance) infatti gli investimenti in costruzioni in Italia sono aumentati dell'1% rispetto al 2006. In particolare l'investimento in abitazioni è aumentato dell'1,6% in termini reali rispetto al 2006 e questo incremento è da attribuirsi in parte all'incremento di nuove costruzioni (+0,8%) ed in parte al recupero abitativo (cresciuto del 2,4%). Questi ultimi in particolare sono aumentati anche grazie agli incentivi fiscali sugli interventi di riqualificazione.

Per il 2008 alla luce anche della stretta creditizia in atto si prevede che gli investimenti in abitazioni nuove e per il recupero abitativo non aumenteranno come in passato. A crescere saranno soprattutto gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio.

## Progetti di Riqualificazione

### MILANO

Gli interventi di urbanistica sul territorio milanese vedono nell'Expo 2015 un potente volano per la realizzazione di importanti infrastrutture. Al momento i lavori più importanti in corso sono "City Life" che ha portato già alla demolizione dei vecchi capannoni della Fiera e prevede quasi 290 mila mq tra interventi residenziali, negozi e terziario, oltre 165 mila mq di aree verdi, poco più di 28 mila mq per piazze e spazi pubblici, 27 mila mq di parcheggi pubblici, un museo di arte contemporanea, una linea della metropolitana.

Uno dei progetti principali sul territorio è quello di "Porta Nuova" che unisce insieme i progetti sulle aree Isola - Garibaldi - Repubblica - Varesine. Parliamo di 350 mila mq con destinazioni residenziali, ricettive, direzionali, commerciali ed espositi-

ve. In quest'area sorgeranno la nuova sede del Comune di Milano e della Regione Lombardia, la Città della Moda, spazi espositivi, due torri ed un parco con il Museo sugli insetti e la Biblioteca degli alberi.

Nell'ex scalo di "Porta Vittoria" che al momento ha visto la realizzazione di un palazzo destinato ad uso residenziale, con finiture di prestigio, il progetto è molto più ampio e prevede una volumetria complessiva di 55.866 mq, suddivisa tra residenze, terziario, albergo, cinema multisala, attività commerciali di dettaglio e parcheggi.

Lo smantellamento dell'Ortomercato lascerà spazio alla "Città del gusto e della salute". Una sorta di "hub dell'agroalimentare della qualità", che sorgerà sull'ex area carni dei Mercati generali di via Lombroso. Ci sarà la nuova Borsa Telematica Agroalimentare, uno dei progetti di punta per l'Expo 2015, alberghi e ristoranti.

Alla Bovisa si prevede la realizzazione di un parco scientifico, una sorta di cittadella per migliaia di persone che possano vivere e lavorare. Si prevede il raddoppio del Politecnico, un parco scientifico ed industriale che conviva con aree verdi, negozi, residenze, teatri, cinema e altre strutture di intrattenimento.

La "Cittadella della Giustizia" che sorgerà accanto al nuovo quartiere di Santa Giulia, comprenderà un'area in cui troveranno posto il nuovo tribunale e gli uffici giudiziari (175.000 m<sup>2</sup>), il nuovo carcere (220.000 m<sup>2</sup>), aree per funzioni urbane (60.000 m<sup>2</sup>) ed anche aree verdi, pedonali e servizi (655.000 m<sup>2</sup>).

A livello di trasporti e' in previsione la navigabilità del Naviglio dalla Darsena a Rho, ma ancora più importanti sono i lavori per il prolungamento delle linee metropolitane esistenti e la realizzazione di nuove: entro il 2015 la rete metropolitana che attraversa Milano e il suo hinterland sarà raddoppiata. Nei primi mesi del 2009 termineranno i prolungamenti delle linee 2 e 3 ad Assago e al quartiere Comasina. Sono partiti i cantieri per la linea 5 (Garibaldi-Bignami). I cantieri per il lotto Ovest, da Garibaldi a San Siro, saranno avviati nel 2009. In progetto anche quelli per la prima tratta della linea 4 da via Lorenteggio a via Sforza. Il prolungamento fino a Linate potrebbe essere avviato entro l'estate del 2009. Si prevede poi il prolungamento della linea 2 da Cologno a Vimercate e della linea 3 da San Donato a Paullo.

Inoltre si realizzerà la Pedemontana, la Tem (tangenziale esterna) e la Brebemi (Brescia-Bergamo-Milano). Infine l'area Rho-Però dove sorgerà la struttura che ospiterà l'Expo (Expo Tower) sarà collegata con la Fiera già esistente.

Vanno avanti i lavori per la riqualificazione dell'ex "Magneti Marelli", sul Quartiere Adriano dove sorgeranno torri residenziali, 155 mila mq di verde pubblico, piscine, centri benessere, campi sportivi, sedi universitarie, asili, centri culturali e per anziani. A sud della città, a Milanofiori Nord, sono in corso i lavori per la costruzione di un complesso residenziale e di un parco verde oltre all'arrivo della fermata della metropolitana di Assago.

Altro importante progetto riguarda l'area est della città dove sono in corso i lavori per il recupero dell'area dell'ex "Maserati" nel quartiere Rubattino. Completata la prima parte del progetto iniziano ora i lavori per il versante est, oltre il viadotto della tangenziale. Sono previste destinazioni terziarie, commerciali, produttive a cui si aggiungerà un polo universitario di chimica, farmacia e medicina ed un parco centrale.

## ROMA

Tra i progetti in corso più importanti citiamo quello relativo all'area occupata dalla ex Fiera di Roma, ormai a buon punto dove si prevede la nascita di aree verdi (50% dell'area), un parco urbano pedonale con la "Città dei Bambini". E' prevista anche la realizzazione di complessi residenziali.

Sempre all'Eur segnaliamo il progetto che ridisegna l'area delle Torri che una volta

ospitavano gli uffici del Ministero delle Finanze, al cui posto sorgerà una struttura di dieci piani, riscaldata da pannelli solari che ospiterà un moderno centro di residenze, uffici e negozi di pregio.

Un altro intervento interesserà la zona della Romanina ed ospiterà uno spazio da destinare ad aree verdi, a residenziale, a servizi e ad altre attività terziarie. L'area della Romanina sorge ad est della città, all'esterno del GRA, dove hanno sede l'Università di Tor Vergata, il Nuovo Palazzetto dello Sport, il Nuovo Polo Tecnologico. Ci sarà anche il prolungamento della metropolitana.

Lavori in previsione anche per Tor Vergata dove oltre allo Stadio del Nuoto, sorgerà il nuovo rettorato dell'Università.

Importanti interventi saranno messi in atto per la creazione di residenze universitarie a Tor Vergata, Pietralata e San Paolo. I primi lavori partiranno proprio da Tor Vergata a gennaio con 1500 posti letto. Per i prossimi quattro anni in totale la capitale si vorrà dotare di 12 mila posti letto.

Continuano ad Ostiense i lavori per il "Campidoglio 2" che ospiterà la sede del Comune di Roma.

Vanno avanti i lavori per la "Nuova Stazione Tiburtina" che sarà lo snodo romano dei treni ad Alta velocità nazionali ed internazionali e diventerà il più importante scalo della capitale. Alla nuova stazione si incroceranno 400 chilometri di ferrovie, tre linee di metropolitana urbana e il trasporto pubblico di superficie. Si prevede anche un nuovo tracciato della circonvallazione. Molti i vantaggi anche per i residenti: sarà possibile un consistente recupero di spazi da destinare all'arredo urbano, al verde e ai parcheggi pubblici, e l'eliminazione di tratti di viabilità particolarmente degradati nella zona di Pietralata. Importanti interventi infine riguarderanno le linee metropolitane in particolare la Metropolitana C, i cui capolinea saranno Pantano e Grottarossa. Sono in corso i lavori nel quartiere Prenestino - Labicano. La prima tratta, San Giovanni - Alessandrino, dovrebbe essere attivata a Marzo 2011. Allo studio anche la linea D che si svilupperà da nord, in zona Ogetti, a sud, all'Eur. In mezzo, Prati Fiscali, i quartieri Nomentano e Salaria (fermate Verbano, Buenos Aires e Fiume), il centro storico con le fermate Spagna, San Silvestro, Venezia e Trastevere prima di arrivare in zona Marconi.

## Locazioni immobiliari

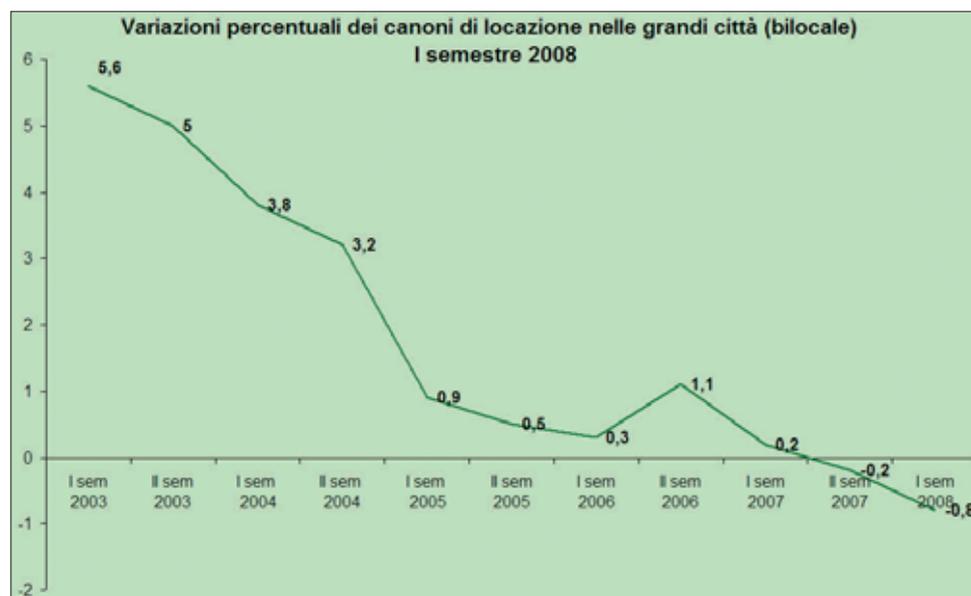
Il mercato delle locazioni ormai da anni mostra segnali di debolezza con variazioni dei canoni di locazione molto contenute.

Nel primo semestre del 2008 nelle grandi città si è registrata una diminuzione dei canoni di locazione dello 0,8% sui bilocali e dell'1,0 % sui trilocali.

Ancora una volta quindi ci troviamo di fronte a performance poco significative dell'andamento del mercato delle locazioni, nonostante negli ultimi mesi si sia registrata una maggiore domanda di richiesta di immobili in affitto. Infatti le difficoltà di accesso sul mercato del credito hanno fatto in modo che molte persone optassero temporaneamente per la locazione prima di decidere per l'acquisto dell'abitazione. Nonostante questa maggiore richiesta di immobili in affitto non si sono riscontrati tensioni al rialzo sui canoni e questo perché da un lato si registra sul mercato ancora un'offerta sufficiente a compensare la maggiore domanda ma anche perché i proprietari si rendono conto di non poter chiedere canoni di affitto elevati senza correre il rischio di avere inquilini non puntuali nel pagamento o di dover poi riaffittare l'immobile a breve, sopportando ulteriori costi. Si è riscontrato un cambiamento anche a livello di esigenze sia da parte dei proprietari che da parte degli inquilini. I primi sono sempre più selettivi ricercando persone con standard elevati di affidabilità così

**Il mercato delle locazioni è ancora debole**

come i secondi, in particolare gli studenti universitari e i trasfertisti fuori sede, desiderano abitazioni di migliore qualità.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### Variazione percentuale dei canoni di locazione nelle grandi città nel primo semestre 2008

Città	Bilocale	Trilocale
Bari	1,5	0,5
Bologna	-0,6	-1,2
Firenze	-3,1	-2,3
Genova	-1,1	-1,9
Milano	-0,5	-0,3
Napoli	-1,7	-2,3
Palermo	0	-0,3
Roma	-0,6	-0,9
Torino	-0,5	-1,0
Verona	-1,8	-0,7

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### Canone medio di locazione mensile nelle grandi città nel primo semestre 2008

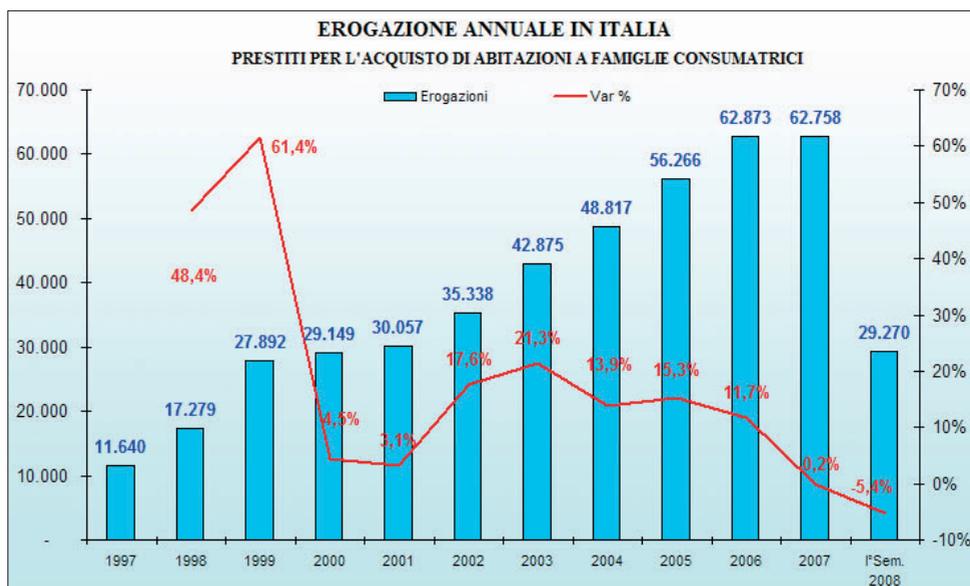
Città	Bilocale	Trilocale
Bari	500	650
Bologna	600	700
Firenze	700	800
Genova	450	550
Milano	800	1000
Napoli	650	800
Palermo	450	550
Roma	850	1100
Torino	400	550
Verona	500	600

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## Il mercato italiano dei mutui per le abitazioni

L'andamento contenuto dei tassi di interesse e di riflesso l'aumento del mercato immobiliare residenziale ha agevolato, in passato, la crescita del mercato italiano dei mutui per le abitazioni. Dopo un lungo periodo di sviluppo, nel 2007, c'è stato un lieve rallentamento. Nel nostro paese il comparto dei mutui è inferiore rispetto al mercato internazionale. Il rapporto tra il prodotto interno lordo e il credito alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni è del 16,6%, contro una media europea del 45,6%. L'Italia si pone quindi tra gli ultimi paesi dell'UE in questo indicatore. Nel confronto internazionale il tasso di indebitamento delle famiglie sul reddito disponibile rimane ancora inferiore pari al 50% contro il 90% dell'area euro.

Rallenta il mercato delle erogazioni



In milioni di euro (fonte Banca d'Italia elaborazione Ufficio Studi Kiron)

Il valore erogato nel 2007 dei nuovi mutui per le abitazioni era pari a oltre 62,7 miliardi di euro (-0,2% rispetto al 2006), un dato comunque significativo che, confrontato con il dato di 10 anni fa (nel 1997 l'erogato era di 11,6 miliardi) ci fa capire come questo mercato sia notevolmente cresciuto e sia diventato più maturo (+18% negli ultimi 10 anni). Il numero dei mutui erogati è stato di oltre 488 mila, contro i 511 mila del 2006 (-5%).

Il valore delle consistenze al 31 dicembre 2007 era pari a oltre 265,6 miliardi, in flessione a causa della fase riflessiva del mercato immobiliare, ma molto cresciuto dal 31 dicembre 2002 (il valore era di 131,7 miliardi +15%).

A livello di macro aree, nel corso degli anni dal 2001 al 2007, la regione con il maggior volume erogato è l'area occidentale, segue l'area orientale, l'area centrale, l'area meridionale e infine l'area insulare.

Macro area	2007	2006	2005	2001	Var 07/06	Var 06/05	Var 07/01
Occidentale	22.572	21.826	19.578	11.112	3%	11%	13%
Orientale	14.135	14.353	13.162	7.292	-2%	9%	12%
Centrale	14.177	14.283	12.769	7.222	-1%	12%	12%
Meridionale	7.853	8.019	6.900	2.831	-2%	16%	19%
Insulare	4.019	3.866	3.470	1.217	4%	11%	22%

In milioni di euro (fonte Banca d'Italia elaborazione Ufficio Studi Kiron)

Più in dettaglio le province con maggior volume erogato sono state : Milano (+7% rispetto al 2006), Roma (-5%), Torino (2%), Napoli (-11%), Bologna (-4%), Brescia (3%), Bergamo (-3%), Firenze (-10%), Bari (5%) e Varese (-2%). Milano con i suoi 7,5 miliardi di Euro è la prima provincia per volumi erogati; questo valore ha un peso notevole poichè rappresenta il 13% dei mutui italiani. In ultima posizione troviamo, invece, la provincia di Isernia con 29 milioni di euro erogati, le province con le migliori performance rispetto al 2006, sono Lecco (+79%) e Rieti (+40%); di segno contrario Avellino (-31%) e Cuneo (-19%). L'importo medio dei mutui è pari a 123.000 euro in linea rispetto al primo semestre 2008.

Crescono anche i finanziamenti oltre il breve termine per la *costruzione* di abitazioni: nel 2007 il valore era pari a oltre 31,4 miliardi di euro, un dato in crescita rispetto al 2001 di oltre 16,3 miliardi di euro (+12%).

Il mercato dei mutui alle famiglie è inferiore rispetto agli altri paesi europei anche per quanto riguarda la "*quota finanziata*" del valore dell'immobile. Non sono ancora disponibili infatti i contratti che permettono di ottenere anticipazioni a fronte dell'investimento dalla ricchezza familiare di un immobile (*equity extraction*).

Le innovazioni più recenti, come i mutui di sostituzione, permetteranno di rinegoziare più facilmente l'importo del finanziamento; di fatto sono un mezzo che permette un vantaggio alla famiglia da un possibile aumento del valore dell'immobile nel tempo.

## Le variabili che influenzano le erogazioni

### I tassi di interesse

I tassi di interesse sono l'elemento che maggiormente influenza l'andamento delle erogazioni del mercato dei mutui per le abitazioni. Negli ultimi anni è stato favorito infatti dall'andamento dei tassi, anche se dopo i ripetuti interventi della Bce iniziati nel febbraio del 2006, questo trend positivo si è fermato.

Dalla fine del 2005, con l'avvio delle fasi "restrittive" della politica monetaria, il tasso di riferimento è cresciuto del 2,5%, rendendo più difficile la restituzione delle rate per le famiglie che hanno contratto mutui a tasso variabile.

Nel nostro Paese il costo dei mutui sia a tasso variabile che a tasso fisso è mediamente superiore che nel resto dell'area euro. Nel tasso fisso il differenziale, ampliatosi fino a oltre un punto percentuale nell'agosto 2006, si è ridotto di 7/10 di punto alla fine del 2007. Questa situazione riflette in parte l'aumento della concorrenza. Tra il 2005 e il 2007 il numero delle banche che hanno erogato mutui a tasso fisso è cresciuto.

Un'ulteriore riduzione del differenziale potrebbe arrivare dalle nuove emissioni dei covered bonds. Il ricorso a tale forma di provvista permetterebbe agli istituti di ridurre i costi della raccolta.

Per quanto riguarda i tassi variabili il differenziale rispetto ai principali paesi dell'area euro è consistente. L'Italia ha uno dei tassi più elevati, e la media dei tassi italiani dal 2004 ai primi cinque mesi del 2008 è stata superiore rispetto alla media euro di 0,14 punti.

Una delle cause che determina il livello superiore del costo del mutuo è dovuto al maggiore rischio di credito che gli istituti di credito del nostro Paese devono gestire rispetto agli intermediari finanziari dell'area euro.

Nonostante l'aumento dei tassi di interesse, la qualità del credito alle famiglie è rimasta buona. Il rapporto tra nuove sofferenze e prestiti in essere è stato pari allo 0,8% come nel 2006. L'evoluzione del settore negli ultimi anni potrebbe però aver accresciuto il grado di fragilità finanziaria delle famiglie, in particolare nelle fasce di

**Il trend positivo dei tassi si ferma**

## Segni di rallentamento nel mercato mobiliare

reddito più basse, senza tuttavia riflettersi in un grave aumento dei prestiti in sofferenza.

### Il mercato mobiliare

I segnali di debolezza registrati ormai da più di un anno, a causa della crisi del mercato dei mutui immobiliari negli Stati Uniti, ha avuto ripercussioni significative sulle borse, sui mercati finanziari internazionali e sull'andamento dell'economia.

Il sistema finanziario che negli ultimi anni aveva mostrato andamento positivo accompagnato da una crescita esponenziale si è dimostrato fragile.

Ancora oggi la crisi non si è placata anche se la Banca Centrale Europea e la Federal Reserve americana hanno cercato di fronteggiare questa situazione.

Nel nostro Paese la situazione sembra essere più contenuta che nelle altre nazioni, sia per il numero esiguo delle società quotate, sia per il tasso di indebitamento delle famiglie italiane non elevato come nel resto dell'UE.

In questa situazione di incertezza, gli indici internazionali dei prezzi azionari hanno chiuso nel 2007 con un segno positivo, anche se inferiore rispetto agli anni precedenti. Questa tendenza negativa è continuata anche nel primo semestre del 2008, chiudendo con un calo del 24% dell' S&P - Mib.

### La rinegoziazione e la surrogazione del mutuo

Nell'ultimo anno il mercato dei mutui in Italia ha visto un susseguirsi di provvedimenti che hanno aumentato la concorrenza nel mondo bancario.

L'obiettivo di tali provvedimenti è stato quello di andare incontro alle famiglie italiane che si sono trovate in difficoltà a causa dell'aumento dei tassi di interesse dell'ultimo periodo.

Consideriamo ad esempio una famiglia che nel Gennaio del 2004 aveva stipulato un mutuo di 100.000 euro a 20 anni: all'atto dell'erogazione la sua rata era pari a 559 euro, ma in questi anni si è incrementata sempre più fino a raggiungere oggi 692 euro al mese. Un incremento del 24% circa molte volte può diventare insostenibile, in particolar modo se nella famiglia c'è solamente un reddito.

Con i recenti provvedimenti, se si è titolari di un contratto di mutuo, è possibile cambiare istituto di credito sostituendo/surrogando il proprio mutuo e scegliendo un prodotto più adatto alle proprie esigenze.

Il decreto Bersani ha introdotto la surrogazione o portabilità del finanziamento: con la surroga si può modificare la durata e il tasso in modo da ridurre la rata del mutuo, ma devono restare invariati l'importo residuo e i richiedenti del finanziamento. Tutti i costi relativi al nuovo finanziamento sono a carico della banca subentrante. Perché l'operazione di surrogazione sia vantaggiosa per il mutuatario è necessario che il risparmio generato dalla riduzione del tasso praticato sia maggiore delle spese sostenute. Non sempre conviene perché la riduzione del tasso applicato interviene solo sul capitale residuo, per il periodo di durata rimanente. Inoltre si dovrà considerare anche il periodo temporale scelto per l'operazione: se la durata residua è limitata, l'operazione il più delle volte non è interessante.

È possibile altresì sostituire un mutuo: si estingue il vecchio debito mediante l'erogazione del nuovo mutuo presso l'istituto di credito subentrante. Con la sostituzione è possibile modificare il tasso, la durata, lo spread, il parametro di indicizzazione, i soggetti partecipanti al finanziamento, l'immobile ipotecato ed è inoltre possibile chiedere liquidità aggiuntiva. La sostituzione però non è a costo zero: è necessario iscrivere una nuova ipoteca e ripagare l'imposta sostitutiva (dallo 0.25% al 2% dell'erogato).

## Le possibilità di scelta per migliorare il tuo mutuo

Per chi invece preferisce restare nella propria banca può optare per la rinegoziazione delle condizioni. L'istituto non è obbligato ad adempiere alle richieste del debitore, ma avvertendo la minaccia della sostituzione e della surroga tende ad andare incontro al cliente.

Ultimo provvedimento normativo è stata la rinegoziazione Tremonti. Il 27 Maggio 2008 è stata firmata la convenzione ABI - Ministero dell'Economia che prevede la possibilità di rinegoziare i mutui a tasso variabile per la prima casa stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamenti, fino al 28 maggio 2008, finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale ed erogati da banche e intermediari. La nuova rata verrà calcolata applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse contrattuale del 2006. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso IRS a dieci anni, riferito alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread dello 0,50 (dunque tasso fisso). Se un cliente accetta la rinegoziazione, il mutuo diventa a rata fissa e la durata del mutuo varia in funzione dell'andamento dei tassi.

Di seguito confrontiamo la rinegoziazione Tremonti e la surroga per un mutuo di 200.000 euro a tasso variabile contratto 10 anni fa.

## La rinegoziazione "Tremonti": convenzione ABI-MEF

### Confronto tra Rinegoziazione Tremonti e Surroga

Mutuo originario:

200.000 euro erogato nel 1998 a 30 anni, tasso variabile Euribor + spread 1,50%

Capitale residuo: 168.876 euro

Rinegoziazione: come da proposta ABI - Ministero

Surroga: Tasso variabile euribor 1 mese + 0.90%

Calcoli effettuati con Euribor 5,16% (rilevazione del 2.10.2008)

	Mutuo originario	Rinegoziazione ABI - Ministero	Surroga (durata originaria)	Surroga (durata allungata)
Spread	1,50%	1,50%	0,90%	0,90%
Tasso	6,66%	6,22%	6,06%	6,06%
Durata residua	20	33	20	33
Rata Interessi	1.296 euro	1.007 euro	1.233 euro	996 euro
<b>Totali</b>	<b>141.142 euro</b>	<b>230.058 euro</b>	<b>127.028 euro</b>	<b>225.416 euro</b>

Analizzando la tabella notiamo che la soluzione che permette di minimizzare i costi dell'operazione è la surroga con la durata originaria: ciò permette di ridurre lievemente la rata mensile (riduzione pari al 5% circa), ma fa sì che gli interessi totali siano ridotti del 10%, con un risparmio di ben 14.000 euro.

La rinegoziazione ABI - Ministero permette invece di ottenere un beneficio mensile a livello di rata con una riduzione del 22% circa della stessa ma aumenta il costo complessivo dell'operazione dato che gli interessi totali aumentano del 63% (si ha un incremento degli interessi pari a 89.000 euro).

I recenti provvedimenti hanno inoltre agevolato il cliente anche per quanto concerne l'estinzione anticipata, totale o parziale, del finanziamento: il Decreto Legge n° 7 del 31 gennaio 2007 (cosiddetto Decreto Bersani convertito nella Legge n° 40 del 2 aprile 2007) stabilisce la nullità di qualsiasi clausola che preveda penali di estinzione anticipata, a condizione che:

- il contratto di mutuo sia stato sottoscritto dal 2 febbraio 2007 in avanti;

- il finanziamento venga richiesto da persone fisiche ai fini di acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione (o allo svolgimento di attività economiche e professionali).

L'Abi e le associazioni dei consumatori hanno raggiunto un'intesa che prevede la riduzione delle penali per l'estinzione anticipata dei mutui accesi prima dei provvedimenti promossi dal ministro Bersani, così come sintetizzati nella tabella sottostante.

**Penali massime per l'estinzione dei mutui  
(Abolite per i mutui stipulati dopo il 2 Febbraio 2007)**

Tipologia prodotto	Nella prima metà del periodo di ammortamento	Nella seconda metà del periodo di ammortamento	Nel terzo ultimo anno	Negli ultimi due anni	Negli altri casi
Tasso variabile	--	--	0,20%	--	0,50%
Tasso fisso stipulato entro il 31-12-2000	--	--	0,20%	--	0,50%
Tasso fisso stipulato dal 1-1-2001 in poi	1,90%	1,50%	0,20%	--	--

Fonte: Studio Aragona - Legali Associati

Se il contratto di mutuo originario prevede già una penale uguale o inferiore ai limiti sopra indicati si potrà sfruttare la "clausola di salvaguardia". Essa stabilisce una riduzione dello 0,25% nel caso di penali contrattuali uguali o superiori all'1,25%. Lo sconto si riduce allo 0,15% con penali inferiori all'1,25%.

La possibilità di estinguere in tutto o in parte un mutuo è infatti prevista dalla legge bancaria. In caso di estinzione parziale la quota di capitale versato andrà a ridurre il debito residuo. Le rate rimanenti saranno di conseguenza più basse in proporzione alla quota del capitale rimborsato anticipatamente.

Ci potremmo chiedere se conviene quindi estinguere un mutuo, totalmente o parzialmente. Per valutare la convenienza di estinguere anticipatamente un finanziamento occorre un confronto con una alternativa di investimento del proprio capitale. Si deve analizzare quanto renderebbe il proprio capitale se venisse investito, per esempio nel mercato mobiliare, invece di essere utilizzato per l'estinzione del mutuo. Questa scelta è complessa, perché dipende da fattori legati all'andamento dell'economia, dall'andamento dei tassi di interesse e da fattori strettamente personali legati alle esigenze e alla redditività del cliente.

## Guida pratica per ottenere un mutuo per l'abitazione

Le banche offrono una vasta gamma di prodotti destinati all'acquisto della prima o seconda casa o per la ristrutturazione. Sono prodotti diversificati che propongono varie combinazioni di tassi di interesse e piani di rimborso specifici.

### La procedura

Il primo passo da compiere per procedere alla stipula di un mutuo è il colloquio preliminare con la banca con cui si intende chiedere il finanziamento o con una società di mediazione creditizia che può offrire consulenza permettendo di identificare il prodotto adeguato ad ogni esigenza.

E' importante prima di sottoscrivere un mutuo, prestare la massima attenzione nella scelta dell'istituto di credito. Quest'ultimo dovrà offrire un buon livello di servizio nel tempo ed essere in grado di applicare spese e tassi in linea con il mercato. Le banche possono applicare costi, spese amministrative, tassi e livelli di servizi molto dis-

**Estingui il tuo mutuo se hai un'alternativa di investimento conveniente**

**Rivolgiti ad un consulente per valutare il prodotto più adatto alle tue esigenze**

omogenei. Si consiglia quindi di confrontare le proposte dei vari istituti o ascoltare il consiglio di professionisti che conoscono bene il mercato dei finanziamenti e le sue molteplici problematiche.

Dopo aver individuato l'istituto di credito è necessario sapere se si hanno le caratteristiche per ottenere il finanziamento. È necessario percepire un reddito certo e continuativo, da lavoro dipendente, o da una attività in proprio. Questa condizione è necessaria ma non sufficiente. È indispensabile che la rata di mutuo sia sostenibile per tutta la durata del debito e che, nel caso di mutuo a tasso variabile, si possa far fronte nel tempo al pagamento delle rate. Generalmente gli istituti di credito considerano positivamente una richiesta se l'importo della rata mensile non supera il 30% - 35% del reddito netto mensile del richiedente. Nel computo si dovrà tenere conto anche dei prestiti in corso a suo carico che andranno sottratti al reddito netto mensile disponibile.

Di seguito una tabella che mette a confronto rate di differenti mutui.

**Esempi di rate di differenti mutui**  
**Rilevazione parametri di riferimento Euribor / Eurirs 2.10.2008**  
**Spread stimato a 25 anni: 1.20% - Spread stimato a 30 anni: 1.30%**

Importo mutuo	Tasso variabile 6.32 % durata 25 anni	Tasso fisso 5.58% durata 25 anni	Tasso variabile 6.42% durata 30 anni	Tasso fisso 5.59% durata 30 anni
euro 100.000	euro 664	euro 619	euro 627	euro 574
euro 125.000	euro 830	euro 774	euro 783	euro 717
euro 150.000	euro 996	euro 928	euro 940	euro 860
euro 200.000	euro 1.328	euro 1.238	euro 1.254	euro 1.147
euro 250.000	euro 1.660	euro 1.547	euro 1.567	euro 1.433
euro 300.000	euro 1.992	euro 1.856	euro 1.880	euro 1.720

Per ottenere, ad esempio, un mutuo di 150.000 euro in 30 anni a tasso fisso, bisogna avere una disponibilità mensile di circa 2.600 euro al netto di eventuali altri prestiti. Oltre al reddito le banche considerano, anche il patrimonio personale e l'assenza di insolvenze.

Il tasso applicato al mutuo è dato dalla somma di due componenti: Euribor (media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione europea cedono i depositi in prestito) nel caso di tasso variabile o Eurirs (media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione europea realizzano l'interest rate swap) per il tasso fisso più lo spread, che rappresenta il margine di guadagno dell'istituto di credito. Lo spread è tanto più elevato quanto più rischiosa risulta l'operazione per la banca e cioè quanto più elevato è l'LTV. L'LTV (Loan to Value) rappresenta il rapporto tra l'importo di mutuo richiesto e il valore dell'immobile, quest'ultimo definito da un perito.

L'istruttoria termina con la perizia dell'immobile e la banca è quindi pronta a rilasciare la fattibilità; i tempi necessari per una conferma di fattibilità sono in genere di circa 10-15 giorni.

### La scelta del prodotto

Nel mercato esistono numerosi operatori finanziari, che offrono varie tipologie di prodotti che si differenziano, a seconda della finalità, per tipo di tasso e per piani di rimborso.

La finalità più comune è l'acquisto della casa, ma l'offerta comprende anche prodotti per la ristrutturazione e, con le nuove normative, esistono sul mercato sempre più prodotti che riguardano la surroga e la sostituzione.

È possibile inoltre, nel caso in cui un individuo possieda già un mutuo e altri finanziamenti, consolidare tutto in un'unica rata, alleggerendola ed aumentando la durata.

Inoltre oggi è possibile e consigliato assicurare il proprio mutuo per mettersi al ripa-

**Assicura il tuo  
mutuo**

ro da eventuali spiacevoli sorprese. La copertura assicurativa abbinata al mutuo tutela il titolare del finanziamento provvedendo a rimborsare eventuali rate pendenti quando gravi imprevisti di natura finanziaria e/o familiare (perdita d'impiego, inabilità temporanea causata da infortunio o malattia, malattia grave, decesso e invalidità totale permanente) danneggino la sua capacità di reddito.

La scelta di un certo tipo di prodotto o tasso è difficile e può cambiare in modo considerevole il costo finanziario complessivo dell'operazione. A seconda del tipo di tasso scelto si devono considerare i possibili rischi a cui si va incontro. Prima di scegliere è sempre opportuno confrontarsi con degli esperti del settore che attraverso un colloquio approfondito ed una analisi delle caratteristiche del richiedente, consigliano il mutuo più adatto in base alla capacità di reddito e di risparmio.

Una componente importante del prodotto è la durata del finanziamento: tanto più lunga è la durata quanto più bassa sarà la rata e più alti gli interessi corrisposti.

Consideriamo a titolo esemplificativo un mutuo di 125.000 euro e analizziamo le rate e gli interessi in funzione della durata.

#### **Mutuo 125.000 euro - Tasso fisso 5.60%**

Durata mutuo	Rata mensile	Montante	Interessi
30	717 euro	258.335 euro	133.335 euro
29	727 euro	253.072 euro	128.072 euro
28	738 euro	247.858 euro	122.858 euro
27	749 euro	242.695 euro	117.695 euro
26	762 euro	237.585 euro	112.585 euro
25	775 euro	232.528 euro	107.528 euro

È possibile notare che l'operazione risulta più conveniente quando il montante, dato dalla somma del mutuo richiesto e interessi maturati, è più basso. Nella tabella poniamo a confronto le rate, gli interessi e il montante di un mutuo di 125.000 euro in funzione delle durate. Se si riesce a sostenere una rata di 775 euro al mese e si sceglie quindi un mutuo a 25 anni, si risparmiano circa 26.000 euro di interessi rispetto allo stesso mutuo a 30 anni.

È dunque consigliabile scegliere un mutuo con una durata più bassa per minimizzare i costi dell'operazione, sempre che la rata sia sostenibile.

#### **Il contratto di finanziamento**

La sottoscrizione del contratto di mutuo rappresenta la fase conclusiva della richiesta di un finanziamento. È importante visionare, prima dell'atto, il contratto di finanziamento. La legge permette infatti di ottenere in anticipo la copia del contratto idoneo alla stipula al fine di verificarne il suo contenuto.

All'interno del contratto sono indicate tutte le clausole economiche dell'operazione: il tasso di interesse effettivo praticato, le spese di istruttoria, le spese per il pagamento delle rate e i costi relativi alla gestione amministrativa del rapporto con la banca.

#### **La documentazione necessaria**

L'istituto di credito, per effettuare l'istruttoria della pratica, necessita di una serie di documenti che variano in funzione dello stato civile e della tipologia di lavoro.

La documentazione richiesta può variare tra una banca ed un'altra. Di seguito indichiamo i principali documenti da allegare alla richiesta di finanziamento.

**Visiona il contratto  
prima di  
sottoscriverlo**

**Documentazione anagrafica**

- Copia del documento di identità (fronte e retro) in corso di validità
- Copia del codice fiscale
- Stato di famiglia cumulativo in originale, aggiornato agli ultimi sei mesi; uno per ogni nucleo familiare. In alternativa Stato di Famiglia (uno per ogni nucleo familiare) e certificato contestuale o Residenza
- Fotocopia omologa o sentenza di separazione complete di verbale
- Fotocopia sentenza di divorzio con verbale
- Permesso di soggiorno

**Documentazione reddituale**

Soggetti richiedenti	Documentazione
Lavoratori dipendenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dichiarazione del datore di lavoro del l'anzianità di servizio del dipendente</li> <li>- Originale dell'ultimo cedolino dello stipendio e copia del modello CUD (in alternativa copia del modello 730 o "Unico")</li> </ul>
Lavoratori autonomi o liberi professionisti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copia del modello "Unico" completo dei versamenti allegati</li> <li>- Estratto della Camera di commercio industria e artigianato (C.C.I.A.A.)</li> <li>- Se professionista, attestato di iscrizione all'Albo cui appartiene</li> </ul>

**Documentazione Immobiliare**

- Copia della "promessa di vendita" con la quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto del quale viene indicato da subito il contenuto;
- Planimetria, con indicazione dell'immobile e delle eventuali pertinenze;
- Copia del certificato di abitabilità
- Copia dell'ultimo atto di acquisto dell'immobile (nei casi di successione è necessario presentare il modello 240 o il modello 4 dell'Ufficio successioni).

**L'atto notarile di mutuo**

L'atto formale di sottoscrizione del mutuo deve essere stipulato nella forma di atto pubblico, cioè davanti ad un notaio il quale è garante del rispetto delle condizioni previste dalla legge, prima fra tutte che i soggetti siano edotti sugli elementi del contratto.

La funzione del notaio è in realtà quella di consentire l'iscrizione dell'ipoteca (e a cancellarla alla fine del mutuo), garanzia sulla base della quale la banca eroga la somma alla parte mutuataria.

La banca può erogare la somma al momento del rogito oppure dopo che il notaio avrà fornito la documentazione relativa all'iscrizione dell'ipoteca.

Al momento dell'atto di finanziamento si devono pagare le spese notarili. La parcella è differente a seconda del valore dell'iscrizione ipotecaria che, di norma, per il prodotto a tasso variabile è calcolata sul doppio del finanziamento. Bisogna poi aggiungere le spese bancarie di istruttoria, le spese di tenuta conto, le spese amministrative e di incasso rata. Alcune di queste spese sono fisse, altre sono stabilite in misura percentuale sul capitale erogato.

Si dovrà pagare anche l'imposta sostitutiva pari al 0,25% del mutuo se si tratta di prima casa, o di finanziamenti inerenti ad abitazioni e la parcella del notaio per l'atto di compravendita. Bisogna aggiungere infine i costi assicurativi, per assicurare l'immobile contro incendio e scoppio. In alcuni casi la banca, per deliberare il finan-

**L'atto notarile e le spese**

ziamento, stabilisce che il mutuatario debba sottoscrivere, con vincolo a favore della banca, ulteriori polizze come: la polizza relativa alla perdita d'impiego o la polizza vita.

### **Le imposte**

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore.

Nei casi di acquisto di prima casa da venditore privato, il mutuatario dovrà pagare l'imposta di registro del 3% sul valore catastale. Sono previste anche le imposte ipotecarie e catastali pari a 168 euro.

Se si tratta di acquisto di seconda casa da venditore privato, l'imposta di registro è del 7% del valore catastale, mentre l'imposta ipotecaria è del 2% e quella catastale del 1%.

Dal 1993 infine è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% degli interessi passivi, oneri accessori e quote dipendenti da clausole di indicizzazione. L'importo massimo detraibile degli interessi passivi è stabilito ogni anno per legge. Dal 2007 è possibile detrarre fiscalmente ai fini Irpef (nella misura del 19%) i compensi corrisposti agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è fruibile per un importo comunque non superiore a 1.000 euro e la possibilità di portare in detrazione questa spesa si esaurisce in un unico anno d'imposta. Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

## **Credito al consumo**

### **Che cos'è il credito al consumo**

Il credito al consumo appartiene alla categoria dei finanziamenti da restituire in forma rateale con gli interessi, finalizzati all'acquisto di beni o di servizi. La disciplina sul credito al consumo è riconducibile a una pluralità di fonti normative, comunitarie e nazionali. Nel nostro ordinamento, la disciplina del credito al consumo è oggi recepita dagli art. 121 - art. 128 del Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385. Tale disciplina è integrata da disposizioni di natura secondaria e, in particolare, dal D.M. Tesoro 8 luglio 1992 e successive modificazioni.

La dilazione di pagamento è concessa dai soggetti autorizzati alla vendita di beni e servizi nel territorio della Repubblica.

## **Informazioni utili**

### **Guida pratica per ottenere un prestito**

Un consumatore poteva beneficiare, fino agli inizi del 2008, di un importo compreso tra i 154,94 euro ed i 30.987,41 euro, ma con la Direttiva 48/CE del Parlamento Europeo la cifra massima erogabile è salita fino 75 mila euro, somma un tempo ad esclusivo appannaggio del credito ipotecario.

**La rata** è l'importo che il consumatore versa alla banca o all'intermediario finanziario per la restituzione del prestito. È composta da una quota capitale e da una quota interessi, in relazione al tasso di interesse praticato. Il rimborso avviene secondo scadenze temporali determinate dalle parti, di regola mensili.

**Le banche e gli intermediari finanziari** concedono il prestito dopo aver valutato attentamente il cliente. Nella maggior parte dei casi gli operatori utilizzano un sistema di valutazione chiamato "credit scoring". Il sistema combina tra loro una serie di informazioni e dati statistici al fine di giungere ad un punteggio di accettazione circa il rischio di credito del cliente. In funzione del punteggio, la banca o l'intermediario finanziario stabiliscono se accettare o rifiutare il prestito, ne determinano l'importo e

il tasso di interesse da applicare.

Le informazioni più importanti utilizzate sono di quattro tipologie:

- 1) relative al cliente (ad esempio, il reddito disponibile e il lavoro svolto);
- 2) relative alle caratteristiche del prestito (ad esempio, durata e importo richiesto);
- 3) relative al bene da finanziare;
- 4) relative al grado di indebitamento del cliente.

Il credito al consumo si caratterizza per la sua natura di prestito finalizzato o di scopo. Infatti, nei moduli predisposti dall'erogatore deve essere riportata la dichiarazione ai sensi della quale il cliente dà atto che il prestito in oggetto è strettamente funzionale all'adempimento dell'obbligazione che su di esso grava, quale acquirente di merce, servizio o prestazione indicata.

Il finanziamento si ottiene, sottoscrivendo un contratto o presso lo sportello della banca o della finanziaria alla quale ci si rivolge; oppure direttamente presso il punto vendita dei beni/servizi al cui acquisto il consumatore è interessato.

Per quanto concerne il contenuto, nel contratto di credito al consumo devono essere presenti alcune indicazioni essenziali tra cui:

- a) l'ammontare e le modalità del finanziamento;
- b) il numero, gli importi e la scadenza delle singole rate;
- c) il TAEG;
- d) il dettaglio delle condizioni analitiche secondo cui il TAEG può essere eventualmente modificato;
- e) l'importo e la causale degli oneri che sono esclusi dal calcolo del TAEG.

Ogni finanziamento è aggravato da interessi.

La normativa antiriciclaggio, in vigore in Italia impone alla banca o alla finanziaria di identificare sempre il cliente richiedendo, infatti, un documento di identità e il codice fiscale.

Il consumatore che abbia sottoscritto un contratto di credito al consumo può sempre estinguere anticipatamente il prestito, versando il capitale residuo, gli interessi e gli altri oneri maturati fino al momento dell'estinzione, più (se previsto dal contratto) un compenso che deve mantenersi nei limiti previsti dalla legge (attualmente l'1% del capitale residuo).

### **Le carte di credito: cenni**

La carta di *credito revolving* viene rilasciata dalla banca o dalla società emittente dopo una valutazione della solvibilità del cliente, cioè della sua capacità di restituire le somme che, pur se per un breve periodo di tempo, gli vengono anticipate.

La carta di credito revolving, è un vero e proprio micro-prestito che, a differenza delle normali carte di credito a saldo permette ai clienti di acquistare un bene rimborsandolo a rate. L'importo delle stesse rate può essere spesso deciso dal cliente a partire da una rata minima (solitamente dal 5 al 10 % del finanziamento). Il vantaggio nell'utilizzo di questo "denaro di plastica" è da ricercarsi nel fatto che la carta permette al titolare di comprare subito un oggetto desiderato o di usufruire di un servizio costoso, senza compilare moduli di finanziamento, presentare documenti, attendere autorizzazioni. La carta revolving si basa sulla possibilità del cliente di usufruire di un credito rotativo (che cioè si ricostituisce man mano che le somme utilizzate vengono rimborsate) e di un importo concordato; nel credito finalizzato, invece, ogni acquisto è una pratica a sè (quindi un contratto, un insieme di documenti, una registrazione alla Centrale Rischi, ecc.).

**Carte revolving:  
il micro-prestito**

## La cessione del quinto

### Che cos'è la cessione del quinto

La cessione del quinto dello stipendio è un tipo di prestito e rappresenta una particolare forma di finanziamento appartenente alla categoria del credito al consumo. Il rimborso del credito avviene attraverso la trattenuta sulla busta paga, effettuata direttamente dal datore di lavoro del cliente. Ciò che la distingue riguarda solo ed unicamente le normative che la disciplinano.

Dal punto di vista legislativo alla cessione del quinto dello stipendio si applica il DPR 180/50 e il successivo regolamento (DPR 895/50) in base al quale sono finanziabili:

- I dipendenti a tempo indeterminato di una delle Amministrazioni dello Stato;
- Impiegati civili, militari e salariati delle Amministrazioni dello Stato anche con ordinamento autonomo in servizio con stabile rapporto di impiego e provvisti di stipendio o salario fisso e continuativo e che abbiano diritto a conseguire un qualsiasi trattamento di quiescenza;
- I dipendenti impiegati e salariati a tempo indeterminato delle seguenti Amministrazioni:
  - Comuni, Province e Regioni;
  - Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza e qualsiasi altro ente od istituto pubblico sottoposto a tutela o anche a sola vigilanza dell'Amministrazione pubblica;
  - Aziende autonome per i servizi pubblici municipalizzati;
  - Imprese concessionarie di un servizio pubblico di comunicazioni o di trasporto;
  - Aziende private: per i dipendenti in servizio con stabile rapporto di impiego a norma dei CCNL e provvisti di stipendio o salario fisso e continuativo e abbiano diritto a conseguire un qualsiasi trattamento di quiescenza;
- I pensionati.

Inizialmente la cessione del quinto dello stipendio era definita, per legge, uno strumento di credito al consumo rivolto unicamente ai dipendenti appartenenti allo Stato/Pubblica Amministrazione/Parastato. Nell'immediato dopoguerra infatti, il legislatore ha voluto tutelare il dipendente appartenente alla Funzione pubblica affinché si evitassero fenomeni di sovra indebitamento, o di indebitamento improprio. Solo recentemente è stata estesa la possibilità di usufruire del prodotto anche ai dipendenti di Aziende Private (legge 311/2004) e ai pensionati (legge 80/2005), con specifici emendamenti effettuati al DPR 180/50.

Nella cessione del quinto, il rischio d'insolvenza si fa tendente allo zero rispetto ad altri tipi di finanziamento. In fase di istruttoria non sono mai richieste le motivazioni che inducono il cliente a richiedere il finanziamento o ulteriori garanzie, né gli istituti eroganti consultano banche dati per verificare l'esistenza di eventuali segnalazioni negative sul potenziale cliente e/o esposizioni già presenti. Per questi motivi un finanziamento destinato inizialmente a non sovra indebitare i dipendenti del settore Pubblico è diventato un prodotto finanziario destinato anche a quella clientela tipicamente etichettata come "sub-prime", che quindi non può accedere ad altre forme di finanziamento personale.

Per i prestiti contro cessione del quinto il DPR 180/50 prevede obbligatoriamente una doppia copertura assicurativa sul finanziamento volto, a tutela del rischio vita del cliente e del rischio impiego assunto dalla Società cessionaria che eroga il credito. La copertura assicurativa impatta in maniera rilevante sull'affidabilità del clien-

te per quanto riguarda il rischio impiego; se difatti per il rischio vita le tavole di mortalità sono in grado di computare esattamente il "premio vita" a prescindere che il cliente sia un dipendente Pubblico o Privato, la stessa analisi non è altrettanto immediata per quanto riguarda i criteri del rischio impiego. E' abbastanza facile immaginare che un cliente appartenente alla fascia pubblica ha probabilità vicine allo zero di vedere la sua azienda fallire o versare in condizioni economiche finanziarie tali da non poter procedere al pagamento delle rate mensili del prestito contratto dal suo amministrato. Il discorso è diverso per i dipendenti del settore privato. Da qui la necessità, nell'ambito del procedimento istruttorio, di verificare che l'Azienda datrice di lavoro soddisfi determinati requisiti di solidità economico finanziaria, tali da consentire il rilascio da parte dell'impresa assicuratrice della copertura del Rischio Impiego. Nell'ultimo biennio le compagnie di assicurazione hanno gradatamente allargato le griglie di scoring che determinano l'assumibilità da parte di quest'ultime del rischio impiego dell'azienda privata, arrivando a mettere in condizioni le società cessionarie, di erogare finanziamenti contro cessione del quinto anche a dipendenti di aziende medio/piccole, intendendosi con questa classificazione le società di capitali e con un numero di dipendenti inferiore a sedici.

Attualmente il segmento di mercato appena descritto, c.d. dello "small business", ha maggiori margini di crescita, almeno in termini di volumi erogabili per le società cessionarie. Al tempo stesso rimane, però, quello più rischioso a livello di contenzioso perché non garantisce il massimo livello di solvibilità dell'affidamento concesso per l'alta frequenza dei licenziamenti e del turn over alimentato dalle dimissioni. Le compagnie Assicuratrici e le Società cessionarie mitigano il rischio agendo sulla leva di pricing, riducendo il ticket medio degli importi finanziati e la durata dei differimenti contrattuali. Le ultime due variabili sono, quindi, generalmente inferiori rispetto alle medie registrate nelle operazioni di cessione del quinto erogate a dipendenti di società di capitali con oltre 16 dipendenti e ai dipendenti del comparto Pubblico e Parapubblico.

Nelle tabelle 1 e 2 si evidenzia un fenomeno ben marcato: la crescita dei volumi nel primo semestre 2008 degli importi erogati per prestiti contro cessioni del quinto rispetto allo stesso semestre 2007 (cfr. tabella 1). Le prospettive di un'ulteriore crescita si evidenziano soprattutto se si esamina la quota di mercato del prodotto creditizio in questione in relazione alle quote degli altri prodotti del credito al consumo (cfr. tabella 2).

**Il mercato  
è in crescita**

	Cessione del quinto		
	Volumi 1° Sem. '08	% su totale credito al consumo	Var. % 1° Sem. '07
Valore Operaz.			
Finanziate (Migliaia di euro)	2.399.616	7,60%	21,70%
Numero Operaz.			
Finanziate	144.379	0,30%	25,50%

Tabella 1, elaborazione Ufficio Studi Kiron dati Assofin

	Importi erogati		
	I° Sem '08	Ripartizione%	Var. % I° Sem '07
Prestiti personali	11.124.056	35,10%	14,70%
Prestiti finalizzati	13.045.134	41,20%	-10,30%
Revolving	362.989	1,10%	-2,90%
Carte di credito	4.761.115	15,00%	7,10%
Cessione V stipendio	2.399.616	7,60%	21,70%
Totale generale	31.692.910	100,00%	2,10%

Tabella 2, elaborazione Ufficio Studi Kiron dati Assofin

## Una possibilità di prestito per gli anziani

### Il prestito vitalizio: cenni

La legge n. 248/2005 ha introdotto in Italia i prestiti vitalizi ipotecari, una nuova forma di finanziamento indirizzata al mondo della terza età. Il prestito vitalizio ipotecario (già noto in UK con le definizioni di "lifetime mortgage" e di "equity release", ed in USA come "reverse mortgage") è un finanziamento destinato agli over 65 anni proprietari di un immobile residenziale cui viene accesa ipoteca di primo grado.

L'importo del prestito è tipicamente compreso tra un minimo del 15-20% ed un massimo del 45-50% del valore dell'immobile e dipende dall'età del mutuatario (più alta l'età maggiore l'importo del finanziamento). Il prestito vitalizio ipotecario non prevede rimborsi di alcun tipo, nemmeno per gli interessi, fino alla morte dell'anziano: spese ed interessi vengono capitalizzati e sono dovuti solo a scadenza. Il rimborso, a meno di rimborso volontario anticipato da parte dell'anziano, è dovuto dopo la sua morte ed è a carico degli eredi. Dopo la sua morte gli eredi sceglieranno se liquidare il finanziamento, maggiorato delle spese e degli interessi nel frattempo maturati oppure procedere alla vendita dell'abitazione per rimborsare il prestito trattando l'eventuale differenza tra il ricavato dalla vendita ed il debito residuo.

# Il Gruppo

Il Gruppo Tecnocasa, nato nel 1986 come rete di agenzie di intermediazione immobiliare in franchising, è cresciuto nel tempo sia dal punto di vista numerico, sia da quello organizzativo attraverso la creazione di marchi di rete e rami d'azienda complementari fra loro. Questo è accaduto grazie all'individuazione di nuovi spazi di mercato che hanno prodotto nuove opportunità lavorative in settori strettamente legati e connessi all'immobile. Oggi la struttura possiede un'intelaiatura forte ma flessibile, in grado di intercambiare aree di business in maniera coerente e produttiva. Tale approccio strategico ha prodotto valore per tutti i clienti, per il Gruppo e per coloro che vi appartengono.

## Le Reti

I marchi Tecnocasa e Tecnorete distinguono le agenzie di intermediazione immobiliare che seguono il settore residenziale. Il settore non residenziale è presidiato da agenzie che operano con il marchio Tecnocasa immobili per l'impresa, specializzate nelle transazioni di immobili ad uso non abitativo. Kiron ed Epicas sono le reti di mediazione creditizia specializzate nel reperimento di finanziamenti destinati all'acquisto o alla ristrutturazione dell'immobile e nei prestiti personali.

## I siti

[www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it)  
[www.tecnorete.it](http://www.tecnorete.it)  
[www.tecnocasaimpresa.it](http://www.tecnocasaimpresa.it)  
[www.kiron.it](http://www.kiron.it)  
[www.epicas.it](http://www.epicas.it)



## Le società complementari

La Ducale spa, società di trading immobiliare che provvede allo sviluppo di progetti a carattere residenziale, industriale ed artigianale.

[www.laduale.it](http://www.laduale.it)

Tecnocasa Advisory Group, società di consulenza per investitori istituzionali che hanno interesse ad investire in Italia nel campo dei non performing loan e nei portafogli real estate

[www.tecnocasaadvisorygroup.com](http://www.tecnocasaadvisorygroup.com)



## Mutui Adalya

La risposta ad ogni tua esigenza!

Adalya è la linea di mutui pensata da UniCredit Banca per la Casa, la più grande Banca specializzata nei mutui in Italia.

Adalya è disponibile presso le reti di mediatori creditizi Kiron ed Epicas.

**FINANZIAMENTI** personalizzati e flessibili

**DURATE** fino a 40 anni

**AMPIA scelta** di mutui per:

- l'**acquisto**
- la **ristrutturazione**
- la **sostituzione**, il **consolidamento** e la **liquidità**

**RAPIDITÀ DI RISPOSTA**

Per maggiori informazioni visita il sito [www.adalya.it](http://www.adalya.it)

I Mutui Adalya sono disponibili presso le reti di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa



È una linea di prodotti  
 **UniCredit**  
Banca per la Casa