

# trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

## I rischi fisici a integrazione delle valutazioni immobiliari

Non vi sono oramai più dubbi sul fatto che i cambiamenti climatici e il degrado ambientale stiano dando origine a mutamenti strutturali che impattano sulla situazione economica e sociale di tutto il pianeta e di cui anche il sistema finanziario dovrà tenere sempre più conto in sede di erogazione del credito a famiglie e imprese.

Nell'ambito dei rischi climatici e ambientali rientrano quindi i due fattori di rischio principali:

- **Rischi fisici:** l'impatto finanziario dei cambiamenti climatici, compresi eventi meteorologici estremi più frequenti e mutamenti graduali del clima, nonché del degrado ambientale, ossia inquinamento atmosferico, dell'acqua e del suolo, stress idrico, perdita di biodiversità e deforestazione.
- **Rischi di transizione:** la perdita finanziaria in cui si può incorrere a seguito del processo di aggiustamento verso un'economia a basse emissioni di carbonio. Tale situazione potrebbe essere causata, ad esempio, dall'adozione di politiche o norme che impattano sul valore dei beni.

RISCHI FISICI		RISCHI DI TRANSIZIONE	
CLIMATICI	AMBIENTALI	CLIMATICI	AMBIENTALI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eventi meteorologici estremi</li> <li>- Condizioni meteorologiche croniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stress idrico</li> <li>- Scarsità di risorse</li> <li>- Perdita di biodiversità</li> <li>- Inquinamento</li> <li>- Altro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Politiche e regolamentazione</li> <li>- Tecnologia</li> <li>- Fiducia dei mercati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Politiche e regolamentazione</li> <li>- Tecnologia</li> <li>- Fiducia dei mercati</li> </ul>

I fattori di rischio sopra indicati assumono una valenza sempre più rilevante anche con riferimento agli immobili sia in fase di valutazione, sia nelle fasi di scelta di investimento e di politiche di finanziamento. Sebbene la misurazione dell'impatto non abbia ancora una valutazione oggettiva, le rispettive informazioni ricoprono un ruolo rilevante nelle diverse fasi del processo decisionale.

Per quanto attiene i rischi fisici degli immobili diventa infatti cruciale la capacità di misurare le probabilità di un evento catastrofe e il suo impatto sul valore del bene in termini di costi di ricostruzione, interruzione dell'attività operativa oltre che di impatto di bilancio sull'azienda. Sui rischi di transizione è necessario riuscire a misurare le caratteristiche energetico-ambientali dell'edificio con i dati contenuti all'interno dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) assumendo un impatto in termini di rischio di transizione.

Le perdite attese per gli immobili vengono stimate in termini di costi di ricostruzione da sostenere a seguito di eventi naturali che è possibile si manifestino nel corso di vita dell'immobile (o del credito a esso collegato). Le determinanti per la stima delle perdite connesse agli eventi naturali sono in funzione della pericolosità di una data entità (quanto è probabile che in uno specifico luogo si verifichi un evento catastrofe come ad esempio un terremoto), dell'esposizione (qual è il valore di riferimento su cui agiscono le perdite derivanti dall'evento naturale, come per esempio il valore di ricostruzione) e dalla vulnerabilità (incidenza delle perdite attese sull'asset in funzione delle sue caratteristiche e dell'entità dell'evento).

CRIF ha calcolato che, sulla base di un campione rappresentativo di immobili a destinazione economica, almeno il **50% di essi è sottoposto a rischi almeno "moderati" di eventi catastrofici di tipo cronico** (ad esempio: surriscaldamento, innalzamento del livello del mare, ecc.), mentre circa il **75% è esposto a rischi di eventi acuti** (ad esempio: frane, inondazioni, ecc.) di cui il 20% con rischio "alto".

Abbiamo quindi messo a punto un sistema di reportistica e di indicatori atti a misurare con un grado di dettaglio granulare per ogni singola unità immobiliare il livello di rischio fornendo la valutazione:

- del livello di pericolosità territoriale a cui è esposto l'immobile;
- del livello di perdita attesa annua, data la sua vulnerabilità in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- della probabilità di incorrere in almeno un evento che comporti una perdita economica estrema sull'immobile nell'arco di un determinato orizzonte temporale;
- dell'evoluzione della pericolosità territoriale e della perdita media annua attesa a seguito dei cambiamenti climatici, dato un particolare scenario internazionale di emissioni e temperatura.

Ne consegue che un sistema di informazioni completo, tempestivo e dettagliato anche sui rischi di natura fisica e di transizione aiuterà a delineare una valutazione in linea con il reale valore economico dell'immobile.

## Continua il rimbalzo del mercato immobiliare nel secondo trimestre del 2021 con le compravendite a +73,4% e i mutui erogati +35,8%

In crescita nel terzo trimestre 2021 i prezzi al mq (+1%)

Dall'analisi dei dati di CRIF RES, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel credito e nel mercato immobiliare.

### Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

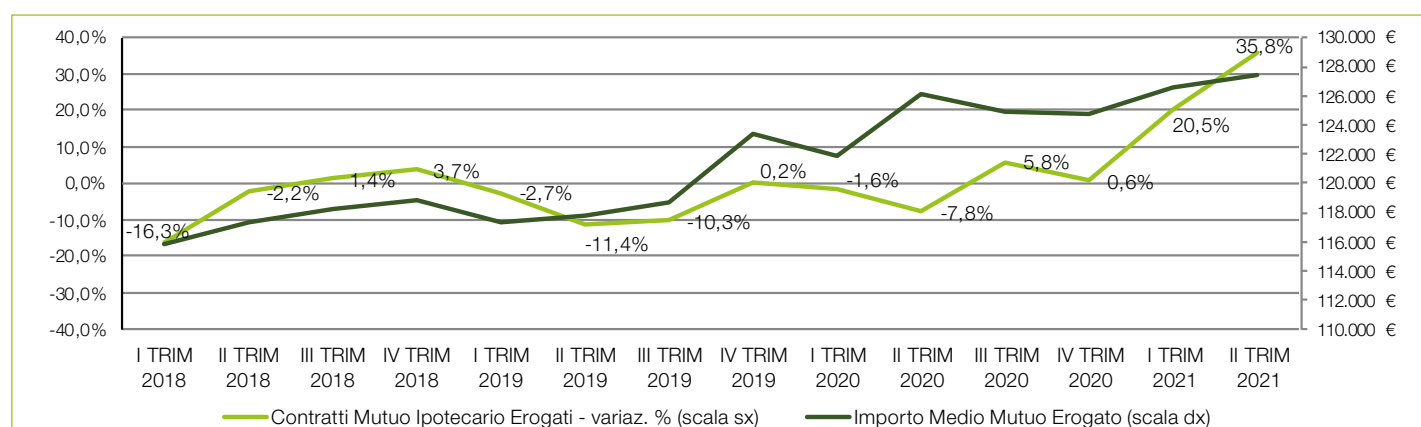
	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019	I TRIM 2020	II TRIM 2020	III TRIM 2020	IV TRIM 2020	I TRIM 2021	II TRIM 2021	III TRIM 2021
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	-27,2	3,1	8,8	38,6	73,4	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	-7,8	5,8	0,6	20,5	35,8	
Importo medio mutuo erogato (€)	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	126.096	124.850	124.768	126.580	127.420	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6	1,9	2,4	-0,9	-2	1

Elaborazioni CRIF su dati: CRIF RES, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel 2021, il mercato immobiliare ha mostrato una sorprendente vitalità, con le compravendite residenziali che nel **II trimestre 2021** sono cresciute considerevolmente rispetto allo stesso periodo del 2020, evidenziando un incremento pari al **+73,4%**, rispetto al secondo trimestre 2020. Tale dinamica è spiegata in buona parte dal confronto con il secondo trimestre 2020, periodo durante il quale il lockdown aveva portato a un brusco rallentamento delle compravendite residenziali; il numero delle compravendite nel secondo trimestre 2021 risulta ad ogni modo in significativa crescita anche se confrontato con il secondo trimestre 2019: **+26,1%**.

Il trend di crescita delle operazioni di compravendita nel **secondo trimestre del 2021** ha caratterizzato tutte le zone del Paese più o meno con la stessa intensità, confermando una spinta più forte nei **comuni minori (+38,0%)**, rispetto ai **comuni capoluoghi (+24,5%)**. L'acquisto di abitazioni, rivolto più diffusamente nelle città minori, sottolinea la propensione delle famiglie verso l'acquisto di abitazioni che privilegiano maggiori spazi a disposizione, oltre che maggiore sostenibilità e migliore qualità della vita a fronte di prezzi ben inferiori a quelli dei grandi centri urbani.

### Andamento dei contratti (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e importi medi dei mutui ipotecari erogati (€)



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Anche i **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche, nel secondo trimestre del 2021 registrano una impennata del **+35,8%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, caratterizzato dalla crisi e dal lockdown.

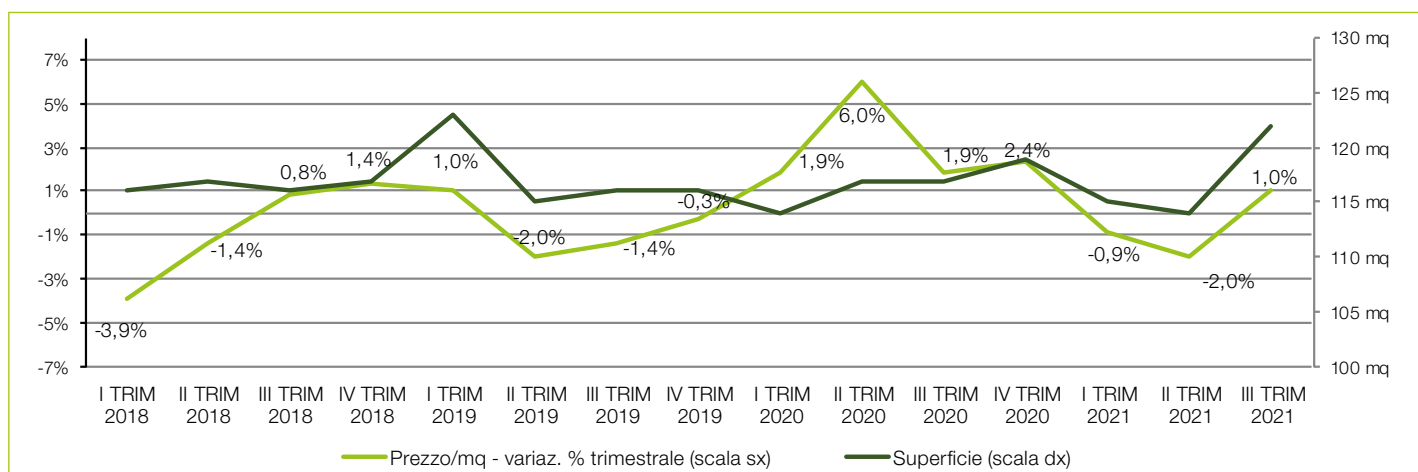
Torna a crescere leggermente l'**importo medio dei mutui erogati** rispetto al trimestre precedente, attestandosi a **127.420 euro** nel secondo trimestre del 2021.

Nel **terzo trimestre 2021**, per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie italiane si registra un calo del **-22,6%** rispetto al stesso periodo del 2020.

#### Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outlier per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

### Andamento dei prezzi medi al mq (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e superfici medie delle abitazioni (mq)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Tuttavia l'analisi dell'**immobile oggetto di garanzia** nel terzo trimestre 2021 registra un valore medio pari a **168.000 euro**, mentre la **superficie media** registrata è risultata pari a **122 mq**, in significativa crescita rispetto ai trimestri recenti, a sottolineare una certa propensione verso immobili di maggiore dimensione che si trovano generalmente al di fuori di grandi centri urbani.

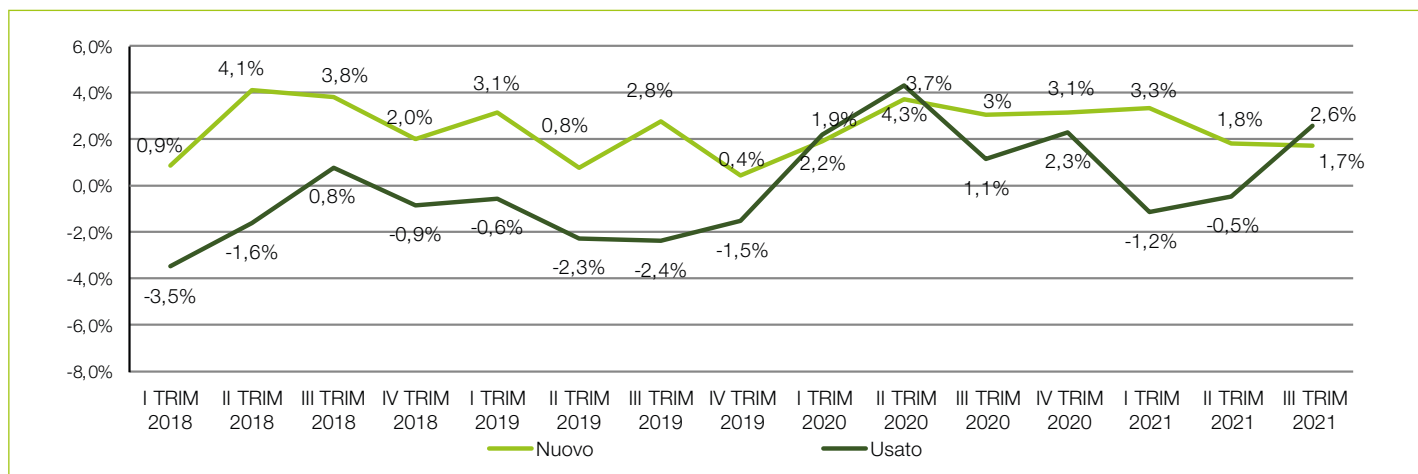
Il **prezzo al mq degli immobili residenziali** è in aumento rispetto agli ultimi 2 semestri con un **+1%** registrato nel corso del **terzo trimestre 2021** su base annua. Il trend di crescita dei prezzi al mq nel terzo trimestre 2021 si è confermato in quasi tutte le **zone geografiche**, con una maggior intensità al **Nord Ovest (+3,7%)** e al **Nord Est (+1,1%)** e un aumento più contenuto invece al **Sud e Isole (+0,4%)**, ad eccezione del **Centro** in cui si è registrato un leggero calo **-1,6%**.

### Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

	III TRIM 2021 / III TRIM 2020	III TRIM 2021 / II TRIM 2021
Centro	-1,6%	-0,8%
Nord Est	1,1%	-0,4%
Nord Ovest	3,7%	-0,2%
Sud e Isole	0,4%	-0,2%
Totale Italia	1,0%	-0,3%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

### Andamento Prezzo/Mq - Immobili Nuovi e Usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente Esclusi gli immobili ristrutturati e da ristrutturare



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel terzo trimestre 2021 il prezzo/mq per gli immobili usati registra un rimbalzo del **+2,6%**, dopo diversi trimestri in cui ha sempre segnato performance negative, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili segna un aumento pari al **+1,7%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Negli **ultimi 10 anni** la variazione complessiva è rimasta molto negativa con una contrazione media dei prezzi al mq pari al **-21,6%** nel periodo **2010/2020**.

## Superbonus 110%: stato legittimo e benefici fiscali



Gli interventi edilizi di efficientamento energetico degli edifici, grazie alle agevolazioni fiscali connesse al Superbonus 110% e alla possibilità di cederne il relativo credito, sono notevolmente aumentati nel corso dell'anno, dopo un lento avvio nella parte finale del 2020, costituendo uno dei fulcri della ripresa economica registrata nel corso del II semestre 2021. L'incremento della domanda, ha spinto il governo a prevedere nella manovra di programmazione economica e fiscale la proroga per la conclusione dei lavori rientranti nella categoria del Superbonus 110%. Nello specifico, il lasso di tempo si espande fino al 31 dicembre 2023 per gli edifici condominiali e fino al 31 dicembre 2022 per quella fascia di fabbricati indipendenti che costituiscono l'abitazione principale di nuclei familiari con ISEE inferiore a € 25.000 o per i quali la CILA è stata presentata antecedentemente al 30 settembre 2021.

L'impulso definitivo alla domanda di riqualificazione degli edifici condominiali a uso prevalente residenziale e delle abitazioni indipendenti è stato dato dall'art. 119 co 13 ter D.L. 77/2021 (D.L. Semplificazione). L'articolo ha infatti eliminato dai requisiti per l'accesso ai benefici fiscali la presentazione di una dichiarazione di conformità edilizia e catastale redatta da un professionista abilitato, sostituendola con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS). All'interno della CILAS il professionista incaricato è esonerato dal dichiarare legittimo l'immobile, dovendo limitarsi ad attestare gli estremi del titolo edilizio in base al quale è stato costruito il bene o la sua preesistenza al 1967.

La normativa consente, pertanto, gli interventi edilizi incentivati con il Superbonus 110% a tutti gli immobili dotati di un titolo edilizio, escludendo quelli ritenuti totalmente abusivi. In questo modo il **DL Semplificazioni assume che tutti gli immobili dotati di un titolo edilizio siano da ritenersi legittimi o con limitate difformità**. Tale assunzione risulta rafforzata dal co. 5 bis dell'art.119: *"Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente all'irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto d'irregolarità od omissione"*. In caso di difformità parziali queste impattano sui benefici ricevuti solo qualora rilevanti ed esclusivamente sulla porzione e/o sul singolo intervento oggetto di irregolarità.

Nonostante questi interventi normativi semplifichino le procedure per la realizzazione degli interventi incentivati, di fatto non modificano il principio di base, consolidato nella giurisprudenza, secondo cui qualsiasi intervento presuppone che l'edificio su cui si interviene sia stato costruito legittimamente, in quanto le attività edilizie ulteriori che riguardano immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale. Pertanto, la normativa sembra prendere in considerazione le condizioni di immobile realizzato in assenza di titolo edilizio, per il quale non è possibile accedere alle agevolazioni fiscali, e di edificio con difformità parziali chiaramente individuabili, per il quale è ammesso l'accesso al credito fiscale per le porzioni interessate dai lavori che risultano legittime. Ne consegue che sono escluse le casistiche di immobili realizzati totalmente in difformità dal titolo edilizio o con lievi difformità che attengono all'edificio nel complesso e non a limitate porzioni.

**La verifica dello stato legittimo** è, pertanto, un **fattore imprescindibile** per garantire sia il beneficiario dell'agevolazione fiscale da eventuali accertamenti dell'Agenzia dell'Entrate, sia l'intera filiera di settore generata dalla sinergia fra i crediti fiscali e la possibilità di cederli a terzi.

Lo stato legittimo di un immobile è definito dall'art 9-bis del D.P.R. 380/01, che descrive anche le modalità di verifica.

Sono individuate tre possibili casistiche:

- 1. immobili realizzati in base a un titolo edilizio ordinario o in sanatoria:** *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.
- 2. immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio:** *"Lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*;
- 3. immobili per i quali sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile una copia:** *"Si applicano le disposizioni di cui al secondo punto"*.