



## COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

- Rapporto sulla stabilità finanziaria – Banca d'Italia
- Affitti: confermato l'orientamento positivo dei prezzi nel I trimestre 2018 – Idealista.it
- Aste: anno giudiziale 2017 – Astasy srl
- Indicatori dei permessi di costruire – Istat

## MUTUI

- Rapporto sulla stabilità finanziaria – Banca d'Italia
- Monthly Outlook – Abi
- Fondo garanzia prima casa – Abi, Mef
- Mutuo prima casa: quanti stipendi servono per restituirlo? – Facile.it e Mutui.it

## NEWS

- Produzione nelle costruzioni e costi di costruzione – Istat
- Glossario delle opere realizzabili in edilizia libera – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

## **COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**

### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA – BANCA D'ITALIA**

I prezzi delle abitazioni continuano a salire in quasi tutti i principali paesi europei; nel complesso dell'area si sono riportati su valori superiori a quelli registrati prima della crisi e la fase di rialzo delle quotazioni prosegue a ritmo sostenuto anche nel mercato non residenziale. Per contenere i rischi che ne derivano per la stabilità finanziaria, nuove misure macroprudenziali sono state adottate in Danimarca, Finlandia, Irlanda, Portogallo, Slovacchia e Svezia e interventi sono stati annunciati anche in Belgio; invece, in Italia il ciclo immobiliare è ancora debole. I prezzi delle abitazioni e del comparto non residenziale sono scesi anche nel 2017; la riduzione dell'ampio stock di case invendute prosegue lentamente, anche se aumenta il numero delle compravendite. Secondo le valutazioni di Banca d'Italia nel corso del 2018, pur in presenza di un rafforzamento della domanda, i prezzi delle abitazioni registreranno una ripresa debole mentre le imprese di costruzione sono interessate a espandere gli investimenti per l'anno in corso.

### **AFFITTI: CONFERMATO L'ORIENTAMENTO POSITIVO DEI PREZZI NEL I TRIMESTRE 2018 – IDEALISTA.IT**

Secondo il rapporto sugli affitti del marketplace immobiliare il prezzo dei canoni di locazione ha evidenziato ancora un leggero recupero nei primi tre mesi del 2018, con un incremento delle richieste dello 0,7%, a 8,6 euro al metro quadro mensili. Al di là della variazione, che incide in maniera poco significativa sui canoni medi rimasti di fatto invariati da un anno a questa parte, il valore delle locazioni aumenta in 2 capoluoghi italiani su 3, a sottolineare una crescita trainata questa volta dalle regioni del sud e dai principali capoluoghi. Ci si aspetta che il trend dei prezzi rimarrà positivo anche nei mesi primaverili ed estivi, trainato dai grandi centri, mentre altrove l'andamento potrà variare in funzione delle dinamiche dei mercati locali. Inoltre, 10 regioni su 20 hanno registrato variazioni positive negli ultimi tre mesi. Gli incrementi maggiori spettano a Basilicata (8,6%), Campania (7,9%) e Molise (6,6%); le peggiori performance si registrano invece in Liguria (-2,1%), Marche (-2,2%) e Abruzzo (-3%). Il Lazio rimane la regione più cara per gli affitti, con una richiesta media che ammonta a 11,5 euro/m<sup>2</sup>, seguito da Lombardia (10,8 euro/m<sup>2</sup>) e Toscana (9,9 euro/m<sup>2</sup>); le macroaree più economiche della penisola risultano Sicilia (5,8 euro/m<sup>2</sup>), Molise (5,1 euro/m<sup>2</sup>) e Calabria (4,6 euro/m<sup>2</sup>). Le 56 province segnano prezzi superiori a 6 mesi fa, contro 28 aree dove le richieste sono calate: Ferrara (10,1%) è la provincia dove i prezzi sono cresciuti di più; rilevanti anche gli incrementi di Napoli (9,3%), Taranto (8,3%) e Udine (8,3%). All'opposto, i cali maggiori spettano a Ragusa (-8,1%), Pesaro (-5%) e Genova (-4,9%). Milano (15,2 euro/m<sup>2</sup>) continua a guidare il ranking provinciale dei prezzi, rimasti invariati rispetto a 3 mesi fa; alle sue spalle crescono Firenze (12,7 euro/m<sup>2</sup>) e Roma (12,3 euro/m<sup>2</sup>). Guardando alla parte bassa della graduatoria vi sono: Reggio Calabria (4,3 euro/m<sup>2</sup>), Caltanissetta (4 euro/m<sup>2</sup>) e, a

chiudere, Enna (3,3 euro/m<sup>2</sup>). A dispetto di un andamento moderatamente positivo dei canoni di locazione a livello nazionale, il 65% dei capoluoghi monitorati chiudono il trimestre in terreno positivo e 14 città segnano incrementi superiori al 5%, fra queste: Ferrara (9,8 %), Agrigento (9,4%) e Napoli (9,3%), sono le piazze dove i proprietari hanno aumentato maggiormente le loro pretese dopo i mesi invernali. All'opposto, i cali maggiori si sono registrati a Genova (-6,7%), Trapani (-7,2%) e Cosenza (-8,8%). Oltre alla già citata Napoli, i mesi invernali hanno visto l'incremento dei prezzi pressoché in tutti i grandi mercati, con gli aumenti più rilevanti a Venezia (4,8%), Bologna (4%), Firenze (2,8%), Bari (2,5%) e Cagliari (2%) e altri 5 grandi mercati sono racchiusi tra l'1,8% di Palermo e lo 0,3% di Milano. Tra i capoluoghi con la spesa d'affitto più elevata vi sono Milano, nettamente al comando con una media di 17,5 euro/m<sup>2</sup> mensili, davanti a Firenze (15,2 euro/m<sup>2</sup>) e Venezia (14,8 euro/m<sup>2</sup>), che scalza dal terzo gradino del podio la Capitale, ancorata a 13,7 euro mensili. Chiudono la graduatoria Cosenza (4,2 euro/m<sup>2</sup>), Reggio Calabria (4,1 euro/m<sup>2</sup>) ed Enna, con 3,9 euro/m<sup>2</sup>.

#### **ASTE: ANNO GIUDIZIALE 2017 – ASTASY SRL**

Sono state oltre 234.340 le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nell'anno 2017 (per un controvalore di immobili a base d'asta pari ad € 30.263.804.288,86), con un leggero decremento rispetto al periodo precedente (anno 2016), pari al -12,4%, erano infatti 267.323 le esecuzioni dell'anno precedente. Delle 234.340 aste, oltre il 44% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro analisi numerica per singola regione risulta frammentata e la distribuzione percentuale sostanzialmente resta allineata alla distribuzione del 2016. Restano sparse su e giù per lo Stivale le regioni che concentrano il più alto numero di esecuzioni e rappresentano lo specchio quasi preciso della densità popolativa dell'Italia completa. Sono ai primi 5 posti, con oltre il 53% del totale delle esecuzioni italiane, le 5 regioni che si rappresentano con dei dati, al loro interno, molto disomogenei; al 1° posto per numero di esecuzioni, nell'anno 2017, si conferma la Lombardia con il 19%, a seguire al 2° posto la Sicilia, seguita dal Veneto con in coda la Puglia e, al 5° posto, il Piemonte. Oltre il 70% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria residenziale ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte di casi tutte abbinata ad autorimesse e/o cantine: Solo il 4% sono negozi e uffici che, se sommati al 7% dei capannoni industriali e commerciali artigianali, opifici e laboratori artigianali, formano solo una minuscola entità di unità immobiliari ma il fatto è presto spiegato: mentre l'immaginario collettivo vede capannoni abbandonati e dismessi a ogni angolo di tangenziale o di uscita autostradale, nonché nelle zone artigianali e industriali (sorte a flotte nei micro comuni soprattutto del Nord Est), è bene ricordare che la finanza utilizzata per favorire la massa di questi tipi di edifici, a causa degli strumenti legislativi con i quali i

governi intesero "dare una spinta decisiva all'economia", non era di provenienza "mutuo ipotecario" o "mutuo fondiario", ma erano operazioni principalmente finanziate con l'intervento di società di leasing che ad oggi detengono l'immobile in ri possesso e che è oggetto di vendita a libero mercato e non soggetto all'esecuzione immobiliare. Una fetta importante, il 13%, è dato dai terreni, agricoli ed edificabili, che rappresentano sia una buona parte di campagna agricola sia un buon numero di terreni edificabili che oggi non hanno più l'appeal commerciale di quando, in tempi non sospetti, l'iper-edificazione, che i Comuni consentivano per avere in cambio "oneri di Urbanizzazione", aumentava vertiginosamente i volumi edificatori anche in micro Comuni. Poco meno dell'1% di immobili in asta è rappresentata da hotel e strutture alberghiere, con una considerazione: nella maggior parte dei casi si tratta di micro strutture a conduzione familiare. Nel restante 6%, denominato altro sono presenti una serie di unità immobiliari di diversa natura e anche di difficile ricollocazione. Oltre il 91% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita dai cosiddetti small ticket, nello specifico, crediti concessi su valori nominali dei beni posti a garanzia che non superano, nell'analisi, i € 250.000,00; in particolare: il 78% delle unità di cui sopra hanno un valore d'asta inferiore a € 139.000,00; solo il 13% della rimanenza arriva a € 250.000,00; solo il 9% eccede la soglia degli € 250.000,00 sino a € 139.000,00. Inoltre, il numero delle aggiudicazioni che hanno portato all'estinzione della procedura nell'anno 2016 è: 36.858 che sul numero di aste pubblicate nel 2016 (267.323 - fonte Report Aste 2016 e 2017) equivale al 14% del numero delle aste pubblicate. Delle 36.858 aste chiuse nel 2016 su un numero di 267.323 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo sconto medio poiché la dispersione dei 139 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di dato; tuttavia da un dato, non certificabile ma fonte di esperienza operativa, la differenza tra valore di perizia e valore di aggiudicazione si aggira, su scala nazionale, attorno al 56%.

#### **INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE – ISTAT**

E' proseguita, nel III trimestre del 2017, la crescita congiunturale del comparto residenziale, che si stima dell'1% per il numero di abitazioni e dello 0,2% per la superficie utile abitabile, entrambi in rallentamento se si guarda all'intensa dinamica dei trimestri precedenti. La superficie in fabbricati non residenziali, dopo la flessione del II trimestre 2017 (-5%), torna a crescere in maniera rilevante nel III trimestre (+14,4%). Nel trimestre in esame il numero di abitazioni rilevato per i nuovi fabbricati aumenta, in termini tendenziali, del 16,5%. Una dinamica sostanzialmente analoga contraddistingue, nello stesso trimestre, la superficie utile abitabile (+14,6%). Dopo la fase di contrazione rilevata, in media, nel 2016, l'edilizia non residenziale continua a crescere nel III

trimestre 2017, con variazioni tendenziali molto elevate (+35,7%) e in accelerazione rispetto al trimestre precedente. Nei primi tre trimestri del 2017 la stima in termini destagionalizzati del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali si attesta sempre sopra la soglia delle 12 mila unità, raggiungendo nel III trimestre il valore di 12,9mila unità, livello massimo degli ultimi 4 anni. Simili tendenze riguardano la stima in termini destagionalizzati della superficie utile abitabile che registra, nello stesso periodo, il valore di 1,13 milioni di mq. Nel III trimestre dell'anno in esame la stima della superficie non residenziale si colloca molto al di sopra del valore del II trimestre e, con 2,73 milioni di mq, raggiunge il livello più alto in termini destagionalizzati dal II trimestre 2012.

## **MUTUI**

### **RAPPORTO SULLA STABILITÀ FINANZIARIA – BANCA D'ITALIA**

I rischi per le banche derivanti dal mercato immobiliare si confermano in graduale riduzione: nel complesso del 2017 il flusso di nuovi prestiti classificati in sofferenza è sceso sia per le famiglie sia per le imprese di costruzione sia per le società immobiliari e, in base alle previsioni, nei prossimi trimestri gli indicatori di vulnerabilità continueranno a diminuire. Crescono i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, in connessione con la ripresa delle transazioni nel mercato immobiliare e le favorevoli condizioni di offerta da parte delle banche, mentre i tassi di interesse sui mutui continuano a diminuire. Le famiglie ne traggono vantaggio anche ricontrattando le condizioni applicate ai prestiti già in essere e, nel corso del 2017, hanno rifinanziato o rinegoziato circa il 6% dei finanziamenti. La quota dei mutui a tasso fisso è salita di oltre dieci punti percentuali negli ultimi tre anni, al 37% delle consistenze, mitigando l'esposizione al rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse. La crescita dell'indebitamento per finalità di consumo, in atto dalla fine del 2015, prosegue e l'aumento è più ampio per la componente dei prestiti per l'acquisto di beni durevoli e servizi, caratterizzati da una probabilità di insolvenza inferiore rispetto a quella di altre tipologie di finanziamenti. Inoltre, i debiti per finalità di consumo sono più diffusi tra le famiglie con redditi superiori alla mediana che nel 2016 ne detenevano circa i due terzi, oltre dieci punti percentuali in più rispetto al 2008. I bassi tassi di interesse e la crescita del reddito disponibile riducono le difficoltà di ripagare i debiti e il tasso di insolvenza è stabile attorno ai livelli minimi osservati da oltre dieci anni, sia per i finanziamenti per scopi di consumo (1,7% su base annua) sia per quelli di importo più elevato (1,2%). L'incidenza dei prestiti deteriorati sui finanziamenti in essere è diminuita all'8,7%. Le proiezioni del modello di microsimulazione della Banca d'Italia indicano che, in uno scenario coerente con le più recenti previsioni macroeconomiche, alla fine del 2018 la quota di famiglie vulnerabili e l'incidenza dei loro debiti sul totale sarebbero pari, rispettivamente, all'1,8% e all'11,4%, valori prossimi a quelli stimati per il 2017 e molto più contenuti di quelli osservati nel 2008 (3,1% e 24,2%). La vulnerabilità finanziaria rimarrebbe limitata anche nel caso di un consistente aumento dei tassi di interesse e di andamenti sfavorevoli del reddito. Nell'ipotesi in cui i tassi di interesse risultassero superiori di 100 punti base rispetto allo scenario di consenso, la

quota di debito a rischio salirebbe al 12,4%. Invece, in uno scenario particolarmente avverso caratterizzato da un rialzo dei tassi di interesse di 200 punti base e da una riduzione del tasso di crescita del reddito nominale di 4 punti percentuali, l'incidenza del debito delle famiglie vulnerabili aumenterebbe al 13,4%. Le famiglie con le maggiori difficoltà negli scenari di stress sarebbero soprattutto quelle residenti nel Mezzogiorno e quelle più giovani gravate da un mutuo.

#### **MONTHLY OUTLOOK – ABI**

A marzo 2018 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.765,9 miliardi di euro, è superiore, di oltre 43,5 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.722,4 miliardi di euro. Dai dati al 31 marzo 2018 emerge che i prestiti a famiglie e imprese sono in crescita su base annua di +2,1%, proseguendo la positiva dinamica complessiva del totale dei prestiti in essere (il tasso di crescita annuo risulta su valori positivi da oltre 2 anni). Tale evidenza emerge dalle stime basate sui dati pubblicati dalla Banca d'Italia e relativi ai finanziamenti a famiglie e imprese (calcolati includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni, ad esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Sulla base degli ultimi dati ufficiali, relativi a febbraio 2018, si conferma la crescita del mercato dei mutui e l'ammontare totale dei mutui in essere delle famiglie registra una variazione positiva di +2,6% rispetto a febbraio 2017 (quando già si manifestavano segnali di miglioramento). A marzo 2018, i tassi di interesse applicati ai prestiti alla clientela si collocano sui minimi storici: il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,68%, minimo storico (2,69% il mese precedente e 6,18% prima della crisi, a fine 2007). Al minimo storico anche il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni che è risultato pari a 1,90% (1,91% a febbraio 2018, minimo storico, 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui circa i due terzi sono mutui a tasso fisso. Minimo storico anche per il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese che risulta pari a 1,38% (1,54% il mese precedente, minimo storico; 5,48% a fine 2007). Le sofferenze nette (cioè al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse), a febbraio 2018 si sono attestate a 54,5 miliardi di euro, un valore in diminuzione di 5 miliardi rispetto ai 59,5 miliardi del mese precedente e in forte calo, meno 32,3 miliardi, rispetto al dato di dicembre 2016 (86,8 miliardi); in 14 mesi si sono quindi ridotte di oltre il 37%. Rispetto al livello massimo delle sofferenze nette raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi), la riduzione è di oltre 34 miliardi, cioè diminuisce del 39%. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto a 3,16% a febbraio 2018 (era 4,89% a fine 2016). A marzo 2018 il tasso di interesse medio sul totale della raccolta bancaria da clientela (somma di depositi, obbligazioni e pronti contro termine in euro a famiglie e società non finanziarie), è pari in Italia a 0,73% (0,75% il mese precedente), come effetto del tasso praticato sui depositi (conti correnti, depositi a risparmio e certificati di deposito), pari a 0,38% (0,39% a febbraio 2018); del tasso sui

PCT, che si colloca a 1,52% (1,45% a febbraio 2018) e del rendimento delle obbligazioni, pari a 2,55% (2,56% a febbraio 2018). Il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi e, a marzo 2018, risulta pari a 195 punti base (194 punti base il mese precedente), in marcato calo dagli oltre 300 punti base di prima della crisi finanziaria (335 punti base a fine 2007).

#### **FONDO GARANZIA PRIMA CASA – ABI, MEF**

Continua il trend di aumento delle richieste di accesso al Fondo istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per le garanzie sui mutui prima casa. A marzo 2018 sono pervenute, in media, oltre 300 domande al giorno per il tramite delle 175 banche aderenti all'iniziativa. Alla fine di marzo 2018 i mutui ipotecari effettivamente accesi ricorrendo alle garanzie dello Stato – che hanno sostituito, in molti casi, le ulteriori garanzie da parte di familiari o altri soggetti terzi – risultano 40.432 per un valore pari a 4,5 miliardi di euro. Nel complesso, da gennaio 2015 (quando è diventato operativo), al 31 marzo 2018, il fondo ha giudicate ammissibili 58.501 richieste con un importo di garanzie rilasciate pari a 3,3 miliardi di euro.

#### **MUTUO PRIMA CASA: QUANTI STIPENDI SERVONO PER RESTITUIRLO? – FACILE.IT E MUTUI.IT**

Il 2017 è stato un anno positivo per chi ha scelto di acquistare casa: i tassi di interesse dei mutui ai minimi, il prezzo degli immobili sostanzialmente stabile e l'aumento del reddito a disposizione delle famiglie hanno creato condizioni favorevoli per comprare. Ma chi ha presentato domanda di mutuo prima casa, quanti anni di stipendio dovrà versare per restituire alla banca il capitale richiesto? Al netto degli interessi e considerando che oggi le famiglie italiane cercano mediamente di destinare alle rate del mutuo circa il 25% del reddito annuale, è stato calcolato che occorrono in media 17 anni e 10 mesi. Il risultato emerge dall'analisi di circa 40.000 richieste di mutuo prima casa raccolte dai due portali da gennaio 2013 a dicembre 2017, i cui valori sono stati incrociati con i dati Istat disponibili relativi ai redditi delle famiglie. Aumentano gli anni necessari ma anche gli importi richiesti, infatti il valore risulta in crescita rispetto al 2013, quando le famiglie che richiedevano un mutuo dovevano mettere in conto di destinare alla banca in media 16 anni e 10 mesi di stipendi. Brutte notizie? In realtà no, se si considera che dietro all'aumento degli anni necessari a ripagare il debito non vi è una riduzione dei redditi medi delle famiglie italiane, bensì un aumento della cifra richiesta agli istituti di credito: nel 2013 l'importo medio che gli aspiranti mutuatari cercavano di ottenere per acquistare la prima casa era pari a 123.583 euro, mentre nel 2017 la richiesta media è aumentata dell'8% raggiungendo i 133.456 euro. Nel corso degli ultimi anni si è assistito a una consistente diminuzione dei tassi di interesse e degli spread applicati dalle banche, che ha determinato un alleggerimento della rata mensile e questo ha consentito alle famiglie di richiedere in prestito importi più elevati, mantenendo comunque una rata mensile contenuta, che non impattasse troppo sul reddito complessivo. La dinamica risulta molto chiara se si guarda a

come è cambiato negli ultimi quattro anni il valore medio della rata e il suo rapporto con il reddito mensile delle famiglie richiedenti; nel 2013 la rata media richiesta era pari a 663 euro, con un impatto del 27% sullo stipendio mensile, mentre nel 2017, nonostante gli importi richiesti alle banche siano aumentati, la rata media è diminuita arrivando a 606 euro, con un impatto del 24% sul reddito mensile medio. Se per assurdo fosse possibile destinare alle rate del mutuo il 100% del reddito annuale, alle famiglie italiane oggi basterebbero mediamente 4 anni e mezzo per restituire alla banca la quota capitale presa in prestito al netto degli interessi, mentre nel 2013 servivano 4 anni e 2 mesi. Analizzando in un'ottica territoriale le richieste di mutuo prima casa raccolte dai due portali nel 2017 emergono importanti differenze tra le aree del Paese: gli aspiranti mutuatari della Campania risultano essere quelli che dovranno mettere in conto più anni, e stipendi, per ripagare il mutuo al netto degli interessi, 21 anni, ipotizzando, come detto, che ogni anno confluisca nel mutuo una somma pari al 25% dello stipendio; seguono i richiedenti mutuo del Lazio (20 anni e 3 mesi) e della Sicilia (19 anni e 10 mesi). Di contro, le aree dove i valori si riducono notevolmente sono il Friuli Venezia Giulia, qui i richiedenti mutuo impiegano in media 13 anni e 8 mesi, l'Umbria (14 anni e 6 mesi) e l'Emilia Romagna (14 anni e 10 mesi).

## **NEWS**

### **PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI E COSTI DI COSTRUZIONE – ISTAT**

A febbraio 2018 si stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisca del 3,6% sul mese precedente. Nello stesso mese la stima degli indici di costo del settore fa registrare una flessione congiunturale dello 0,1% per il fabbricato residenziale e dello 0,2% sia per il tronco stradale senza tratto in galleria, sia per l'indice del tronco stradale con tratto in galleria. Nella media del trimestre dicembre 2017-febbraio 2018 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenta dell'1,3% in termini congiunturali. Su base annua, a febbraio 2018 si registra una flessione del 2% sia per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario che per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 20 come a febbraio 2017). Sempre su base annua, gli indici del costo di costruzione aumentano dell'1% per il fabbricato residenziale, dell'1,5% per il tronco stradale con tratto in galleria e dell'1,6% per quello senza tratto in galleria.

### **GLOSSARIO DELLE OPERE REALIZZABILI IN EDILIZIA LIBERA – MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

Per i piccoli lavori edilizi da realizzare in abitazioni o attività produttive senza particolari autorizzazioni ora c'è un glossario unico per tutto il Paese: è l'effetto del decreto di semplificazione, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 81 del 7 aprile 2018. Il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, adottato di concerto con il Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione, ha messo a punto, infatti, il Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in



regime di attività edilizia libera. Si è messo ordine, così, nelle molteplici interpretazioni sul suolo italiano della legge esistente che autorizza diversi lavori ad essere realizzati senza permessi, sempre nel rispetto delle leggi in materia. Il decreto individua le principali categorie di intervento e un elenco non esaustivo delle 58 principali opere che possono essere realizzate in edilizia libera, allegando una tabella di facile utilizzo per cittadini, imprese e Pubbliche amministrazioni. Per fare alcuni esempi, nelle “manutenzioni ordinarie” si trovano interventi edilizi come le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quindi pavimentazioni, intonaci, rivestimenti, serramenti e infissi, inferriate o quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. Nella “eliminazione delle barriere architettoniche” non servono permessi per installazioni e manutenzioni degli ascensori interni e montacarichi che non incidano sulla struttura portante, rampe, apparecchi sanitari, impianti igienici e idro-sanitari. Per quanto riguarda le “aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza” sono in edilizia libera le opere senza fini di lucro, relative a barbecue in muratura, fontane, muretti, fioriere, panche, gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo, giochi per bambini, pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo, ricoveri per animali domestici, ripostigli per attrezzi e manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo, stalli per biciclette, tende, coperture leggere di arredo. Il glossario specifica, inoltre che, per le “opere contingenti temporanee” di maggiori dimensioni, quali gazebo o stand, l’installazione va effettuata previa comunicazione avvio lavori, mentre manutenzioni e rimozioni sono in edilizia libera. Il regime giuridico sarà omogeneo su tutto il territorio nazionale, fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore sulle attività edilizie e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio. Il completamento del glossario unico, in relazione alle opere edilizie realizzabili mediante Cila, Scia, permesso di costruire e Scia in alternativa al permesso di costruire, è demandato a successivi decreti da adottare con le stesse modalità.

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale è avvenuta a seguito dell’acquisizione dell’intesa della Conferenza Unificata avvenuta lo scorso 22 febbraio 2018.

## **Rassegna Stampa**

### **Rottamazione, è boom a Roma**

250 milioni nelle casse del Fisco

Data: 29/4/2018

Il Messaggero

### **Bankitalia e S&P: timori per l'alto debito dell'Italia**

Allarme sui conti

Data: 28/4/2018

La Stampa

### **Sisma bonus alle demolizioni con ricostruzione**

Agenzia delle Entrate

Data: 28/4/2018

Il Sole 24 Ore

### **Confedilizia**

Dare segnali tramite l'immobiliare

Data: 27/4/2018

Italia Oggi

### **Per pagare il mutuo servono almeno 18 anni**

I dati chiave

Data: 24/4/2018

Libero

### **Anche la città diventa intelligente**

A Milano si entra nella smarTown

Data: 23/4/2018

Il Messaggero

### **Meno tasse e più detrazioni**

Manifesto Confedilizia

Data: 23/4/2018

Il Giornale

### **Chi ristruttura scala il 50%**

L'ecobonus si sdoppia e il terrazzo vale 1.800 euro

Data: 23/4/2018

Il Giornale

### **Mutuo, un mese lo paga il Fisco**

Fisso ancora più conveniente

Data: 23/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia

### **La tua casa? E' da rifare**

Voci da Bruxelles

Data: 22/4/2018

L'Espresso

### **Patrimoniale? Ne abbiamo già 14**

E ci costano 45,5 miliardi all'anno

Data: 22/4/2018

Libero

### **Dalla Spagna lezione da imitare**

L'economia galoppa se l'Immobiliare è in buona salute

Data: 22/4/2018

La Gazzetta del Mezzogiorno

### **Nuovo software per certificare gli edifici**

Ape

Data: 20/4/2018

Italia Oggi

### **Attendiamo il governo per riparlare di immobiliare**

Spaziani Testa rieletto presidente di Confedilizia

Data: 20/4/2018

Il Tempo

### **Il Fmi: la Spagna più ricca dell'Italia**

Dieci anni fa l'Italia era più ricca del 10%

Data: 20/4/2018

La Stampa

### **Lagarde: Protezionismo e dazi**

Possono farci piombare in una nuova crisi globale

Data: 20/4/2018

Il Messaggero

### **Povero mattone di carta**

Il mesto addio dei fondi

Data: 16/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia

**Italia, annata storica per il commerciale**

Dati Bnp Paribas

Data: 16/4/2018

Corriere della Sera/L'Economia