

# Rassegna Stampa

di Mercoledì 8 gennaio 2025



**Centro Studi C.N.I.**

# Sommario Rassegna Stampa

<b>Pagina</b>	<b>Testata</b>	<b>Data</b>	<b>Titolo</b>	<b>Pag.</b>
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
24	Il Sole 24 Ore	08/01/2025	<i>Aste, gli avvisi calano del 23%: in un anno 20mila case in meno (L.Cavestri)</i>	3
1	Il Sole 24 Ore	08/01/2025	<i>Bonus edilizi, somma dei tetti di spesa per le seconde case Ma attenti al limite delle detra (G.Parente)</i>	4
<b>Rubrica Innovazione e Ricerca</b>				
24	Corriere della Sera	08/01/2025	<i>Tecnodiversita', l'Italia esiste se fa l'Italia (M.Magatti)</i>	6



# Aste, gli avvisi calano del 23%: in un anno 20mila case in meno

## Vendite all'incanto

Tutti i segmenti risultano in contrazione ma cresce il valore della base d'asta

**Laura Cavestri**

MILANO

Meno avvisi di immobili venduti all'incanto, in Italia, nel 2024: 20mila in meno solo per gli immobili residenziali. Ma cresce la base d'asta (cioè il valore di partenza). L'anno scorso sono state 114.746 le aste pubblicate (rispetto alle 149.474 del 2023, -23%), per un valore complessivo dell'offerta minima di partenza pari a circa 19,6 miliardi di euro (-20% rispetto ai 24,6 miliardi di euro al 31 dicembre 2023). Tuttavia, tra gli immobili veduti all'incanto, la base d'asta media nazionale delle vendite che hanno avuto luogo è cresciuta del 4%, a 170.469 euro (rispetto ai 164.426 del 2023).

Lo evidenzia l'Osservatorio Brick realizzato dalla società Berry Srl che monitora l'andamento del mercato immobiliare e delle aste in Italia nelle categorie "residenziale", "commerciale", "industriale" e "altro".

Guardando nel dettaglio ai dati relativi al numero totale di pubblicazioni censite nel 2024 risulta che il 53% fa riferimento a immobili ad uso residenziale (era 54% nel 2023) con una diminuzione di oltre 20.000 immobili (-25%); il 19% ad uso commerciale (20% nel 2023) con un decremento di oltre 7.000 immobili (-24%); il 3% ad uso indu-

striale (4% nel 2023) con un calo di 1.366 immobili (-26%); il 24% è composto da "altre categorie immobiliari" come alberghi, terreni, fabbricati rurali (-18 per cento).

Per quanto riguarda le regioni, il 13% del totale delle aste pubblicate è localizzato in Lombardia (comunque in calo di quasi il 30% sul 2023), l'11% nel Lazio e altrettanto in Sicilia.

Tra le grandi città, invece, Roma si conferma la prima in Italia per numero di aste censite (4.643, +14% sul 2023), seguita da Milano (1.456, +94%), Palermo (1.018, +15%), Napoli (923, -14%) e Genova (914, +1 per cento).

«Il 2024 conferma la complessità e la dinamicità del mercato delle aste immobiliari in Italia - ha spiegato Chai Botta, responsabile Osservatorio Brick di Berry Srl -. A livello nazionale, il numero di aste pubblicate è diminuito ma il valore medio degli immobili all'asta ha registrato un incremento del 4%, confermando la rilevanza e tenuta del mercato del mattone nel nostro paese. Le grandi città evidenziano andamenti contrastanti: Roma registra un aumento delle aste pubblicate del 14%, ma con un calo significativo del valore medio del 2 per cento. Tutti i segmenti immobiliari sono in forte contrazione, ma ciò che più colpisce è la diminuzione registrata dal comparto residenziale. Questo dato - ha concluso Botta - ci porta a confermare l'importanza del mattone per le famiglie italiane per cui maggiore è l'instabilità del mercato mondiale e quindi anche quello italiano, maggiore è la prudenza nell'impegnare la propria casa a garanzia di iniziative economiche».

24 ORE SYSTEM

Scegli la formazione migliore per vincere

TUTTOmercatoWEB.com

CELEBRAZIONE

10

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329

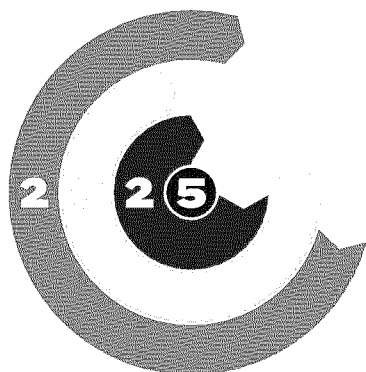


## Legge di Bilancio Bonus edilizi, somma dei tetti di spesa per le seconde case Ma attenti al limite delle detrazioni

Possibile sommare i tetti di spesa per i bonus edilizi sulle seconde case. Ma attenti al limite alle detrazioni con redditi sopra 75mila euro. **Latour e Parente** — a pag. 25

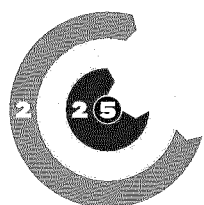


**Anche il bonus mobili ha una soglia di 5mila euro per ogni abitazione ristrutturata**



# Bonus edilizi, tetti di spesa cumulabili per le seconde case

## Legge di Bilancio



**Il limite di 96mila euro va applicato in modo autonomo per ogni unità**

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Un taglio, ma anche diversi meccanismi di compensazione. Il bonus ristrutturazioni si presenta all'avvio del 2025 in una versione fortemente depotenziata per le seconde case: le abitazioni diverse da quella principale passano, quest'anno, dal 50 al 36% di detrazione. Se lo sconto cala, riducendo il beneficio fiscale, i tetti di spesa consentiranno, percorrendo un'altra strada, di ottenere l'effetto opposto, recuperando almeno una parte della sforbiciata. Anche se, poi, tutto dovrà essere

misurato alla prova del nuovo plafond per le spese detraibili.

Mentre venivano tagliati tutti gli sconti per la casa, una piccola salvaguardia, passata all'inizio quasi inosservata, veniva assicurata dal passaggio della legge di Bilancio dedicato ai tetti di spesa. Per il bonus ristrutturazioni - quello standard per le manutenzioni straordinarie - spetta una detrazione del 36%, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, «fino a un ammontare complessivo» delle spese «non superiore a 96mila euro per unità immobiliare».

Sul punto, bisogna ricordare che il bonus ristrutturazioni a regime prevede uno sconto del 36% su un massimale di spesa di 48mila euro: in pratica, una detrazione massima di 17.280 euro in dieci anni. Nel 2024 anche le seconde case avevano il 50% di 96mila euro: quindi, 48mila euro di detrazione. Adesso, è stata scelta una via intermedia: il 36% di un tetto più alto, cioè 96mila euro. In concreto, 34.560 euro di detrazione. Letto così, il taglio viene ammorbidito per chi spende molto per una ristrutturazione.

Accanto a questo, c'è un altro effetto di riduzione della sforbiciata per le seconde case. La manovra, infatti, parla di un limite

«non superiore a 96mila euro per unità immobiliare». Quindi, confermando una regola storica degli sconti per la casa, ogni unità avrà un tetto diverso per la propria ristrutturazione. Chi ha più di una seconda casa, quindi, potrà moltiplicare questo tetto. Anche se, rispetto all'anno scorso, ci sarà evidentemente una perdita, il livello di detrazione resta comunque interessante. Per due seconde case il limite di detrazione era di 96mila euro nel 2024, mentre nel 2025 passa a 69.120 euro di detrazione in dieci anni su una spesa totale di 192mila euro.

Tutti questi numeri, comunque, dovranno incastrarsi con il nuovo plafond per le spese detraibili, introdotto a partire da quest'anno per chi ha redditi superiori a 75mila euro. Tornando all'ultimo esempio, infatti, la spesa di 192mila euro corrisponde a una rata annuale di 19.200 euro di oneri detraibili. Basterebbe, quindi, da sola a esaurire tutto il nuovo plafond previsto dalla legge di Bilancio, anche nel caso più favorevole: cioè, tetto da 14mila euro per chi ha tra i 75mila e i 100mila euro di reddito e più di due figli a carico.

Con la ristrutturazione di due immobili andrebbero persi 5.200



euro di spese detraibili, oltre a tutte le altre agevolazioni che rientrano nella tagliola. Il recupero effettivo, al termine dei dieci anni, si attesterebbe allora al 26,25 per cento. Se, quindi, la manovra consente di recuperare qualcosa con i tetti di spesa più elevati, lascia meno margini dal

lato del limite complessivo di spese detraibili, che per i redditi più alti potrebbe essere molto penalizzante.

L'effetto moltiplicatore - va ricordato - non riguarda soltanto il bonus ristrutturazioni ordinario, ma anche altre agevolazioni. Ad esempio, anche per il bonus mo-

bili (con tetto di spesa nel 2025 da 5mila euro, invariato rispetto al 2024) ci sarà la possibilità di utilizzare 5mila euro per ogni unità ristrutturata. Anche in questo caso, ovviamente, si presenterà il problema di restare all'interno del limite di spese detraibili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ADOBESTOCK

### La tagliola.

I nuovi plafond per le spese detraibili penalizzano gli investimenti più alti



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329



## È NECESSARIO COSTRUIRE UN'INTERPRETAZIONE CONDIVISA DELLE PROPRIE CARATTERISTICHE TECNODIVERSITÀ, L'ITALIA ESISTE SE FA L'ITALIA

di **Mauro Magatti**

**E**siste un modo di produrre e di vivere italiano. Un Italian way che gli stranieri ci invidiano.

Fatto di città medie e piccole. Di luoghi carichi di storia, arte, tradizione. Di diversità che alimentano la varietà della nostra cucina e delle nostre culture professionali. Di distretti industriali e filiere produttive. Di qualità e bellezza.

L'Italia nel mondo esiste perché possiede questa biodiversità. Da cui deriva anche quella creatività che gli altri non riescono a riprodurre.

Tuttavia, il modello italiano è molto fragile ed è sempre a rischio di collassare.

Negli ultimi mesi si stanno moltiplicando i segnali di allarme.

Prima di tutto la crisi pesante di alcuni settori strategici per la nostra economia, come la moda e la meccanica associata all'automotive.

In secondo luogo, la forte riduzione del numero di artigiani che nel giro di 10 anni sono scesi di 400 mila unità. Meno forte è la flessione delle imprese artigiane (-200 mila). Non mancano i settori in controtendenza (acconciatori ed estetisti ma anche sistemisti, addetti al web marketing, i video maker e gli esperti in social media), ma spariscono figure importanti per tutto il ciclo dell'assistenza tecnica (idraulici, elettricisti, saldatori, etc). Così, mentre parliamo di chilometro zero, di riuso e riciclo vengono meno le professionalità in grado di concretizzare il nostro modello di sviluppo.

Infine, la riduzione del numero di esercizi commerciali. La cosa non sorprende. Arriva Amazon, i costi della logistica lievitano, le abi-

tudini dei consumatori cambiano. Eppure la perdita di esercizi commerciali, oltre a rendere i centri città tutti uguali, aggrava la crisi dei quartieri di periferia e delle aree interne. Di fatto, la desertificazione commerciale va di pari passo col degrado sociale.

Le ragioni di queste crisi sono tante: il peso fiscale, le carenze nella formazione tecnica, la scarsa produttività, i nuovi orientamenti dei giovani.

Alcuni (non da oggi) pensano che è il Paese a essere sbagliato. La favola del piccolo è bello — si ripete spesso — non regge più.

In realtà, il problema è capire più in profondità perché da noi le grandi organizzazioni si contano sulla dita di una mano. E cosa spiega il fatto che il Paese sia di fatto tenuto in piedi da quel tessuto di piccole medie imprese che fanno il made in Italy.

Le patologie anche gravi (provincialismi, individualismi esasperati, potentati locali etc) non mancano. Ma invece di insistere nel voler trasformare l'Italia in quello che non è, sarebbe più utile lavorare per aiutare il Paese così com'è a mettersi al passo del tempo che viviamo. Senza tabù (nelle condizioni attuali, ad esempio, il tema delle aggregazioni va preso seriamente in considerazione) e senza dogmatismi (la dimensione non sempre è la soluzione, specie qui da noi).

L'Italia esiste se fa l'Italia. E per sostenere il nostro Paese dovremmo mettere gli occhiali giusti.

Uno spunto interessante viene da Juk Hui, uno studioso di Hong Kong specializzato a Parigi. Hui ha introdotto l'idea di tecnodiversità. La tecnica, cioè, non si dà in astratto, ma viene incorporata all'interno di una particolare visione del mondo. Addirittura di una cosmolo-

gia. Cioè di un modo di interpretare l'essere umano in rapporto alla natura e alla storia. La tecnica, in altre parole, plasma il mondo ma ne è a sua volta plasmata. E la cosa interessante è che, nonostante la crescente integrazione planetaria, la varietà tra le diverse aree del pianeta continua (per fortuna!) a esistere. Con specializzazioni e inclinazioni che rimangono diverse.

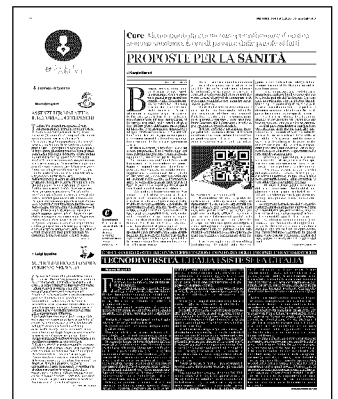
L'idea di tecnodiversità è interessante perché aiuta a non pensare in modo binario — avanzato/arretrato — ma a considerare la varietà dei sentieri di sviluppo tecnoeconomico.

La tecnodiversità italiana si caratterizza per la creatività. Non è infatti la standardizzazione ma la capacità di scoprire strade, usi, interpretazioni, soluzioni diverse ciò che distingue il nostro Paese. Capacità che però non si improvvisa e che nasce solo dentro il solco di matrici professionali e contesti organizzativi di qualità. Dove la fiducia e la conoscenza condivisa fanno la differenza.

Il problema è che il Paese non è mai riuscito a costruire una interpretazione condivisa delle sue speciali caratteristiche. Partendo da una reale comprensione di che cosa sta veramente alla base della biodiversità che lo contraddistingue. Quali sono le condizioni per la sua rigenerazione (qualità della scuola, flessibilità della burocrazia, diversità dei modelli organizzativi, accessibilità della finanza, modularità della tassazione etc) e quali invece i fattori che lo mettono in crisi (arretratezza tecnica, fallimenti nei passaggi generazionali, carichi fiscali e burocratici etc.). Il che è un problema: di fronte ad un mondo che cambia tanto rapidamente fermarsi a dirsi chi si è e chi si vuole essere è essenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329