

RELAZIONE DI SINTESI DELLE ATTIVITA' SVOLTE DAL GRUPPO DI LAVORO "STRATEGIE DI INCREMENTO DI VALORE DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli

Il gruppo di lavoro di *'Strategie di incremento del valore del mercato immobiliare'* nasce con l'intento di stimolare il confronto interprofessionale tra operatori del mercato immobiliare (ingegneri e non) al fine di:

- individuare ed analizzare i fattori ostativi dello sviluppo di settore;
- presentare suggerimenti operativi (in particolare, finalizzati al superamento di difficoltà burocratiche);
- provare a definire potenziali strategie di rilancio (per esempio, per favorire la liquidabilità degli investimenti in un settore ad elevata intensità di capitale immobilizzato).

Più concretamente, il GdL ha individuato tre tematiche di approfondimento:

- 1) opportunità e difficoltà per privati e condomini correlate all'utilizzo degli strumenti alternativi di pagamento di cui all'art. 121 del DL. 34/2020 e s.m.i.;
- 2) focus su abusivismo edilizio e minusvalore della mancanza di conformità urbanistica;
- 3) differenze di trattamento fiscale dei proventi di gestione immobiliare tra privati e società immobiliari di gestione.

Considerato il poco tempo a disposizione del GdL (che ha avviato le attività nel 2021), l'interesse dei membri è stato rivolto soprattutto alla tematica di cui al sopracitato punto 1) e, più specificamente, alla valutazione del valore attuale netto delle cessioni di crediti di imposta maturati per la realizzazione delle opere di cui all'art.121, comma 2 del DL 34/2020 e s.m.i. Il GdL ha provveduto ad analizzare le offerte di acquisto dei suddetti crediti di imposta da parte di operatori finanziari specializzati (scelti tra i principali gruppi bancari ed assicurativi). Infatti, la conoscenza del valore attuale netto dei crediti di imposta futuri è un dato fondamentale per società ed imprese che debbano presentare un'offerta competitiva di esecuzione per l'esecuzione di lavori edili, nonché per committenti (evidentemente abbienti) che debbano scegliere la soluzione più conveniente tra pagamento dei lavori di tasca propria o riconoscimento di sconto in fattura.

Con riferimento al punto 2) dal confronto dei membri del GdL emerge che il mercato sembra finalmente inizia prendere consapevolezza che l'esistenza di difformità urbanistica impedisce l'accesso ai benefici fiscali, nonché limita la circolazione degli immobili non conformi sotto il profilo urbanistico e catastale. L'opportunità di operare lavori di riqualificazione energetica e/o sismica in regime di superbonus (ovvero sostanzialmente a costo zero) sta invogliando i proprietari di immobili con presenza di difformità urbanistiche a valutare il ripristino di condizioni di legittimità tramite sanatorie o rimozione volontaria degli abusi. Si tratta invero di timidi segnali di un'inversione culturale in un immaginario collettivo che finora non mai prezzato il minusvalore delle difformità urbanistiche presenti negli immobili.

Con riferimento al punto 3), a causa del poco tempo disponibile non è stato possibile andare oltre una rapida definizione programmatica dei prossimi passi da fare.

Alla luce di questi primi risultati e forti del supporto fin qui ricevuto dal Presidente Ing. Paola Marone e dal coordinatore dei Gruppi di Lavoro Ing. Sergio Burattini, si auspica una proficua prosecuzione delle attività nel quadriennio 2021-25.

Ing. Claudio Laterza

(Coordinatore GdL *'Strategie di incremento di valore del mercato immobiliare'*)