

**TUTELA IMMOBILI DA COSTRUIRE:
DECENNALE POSTUMA E CONTROLLO TECNICO**

PRELIMINARI TRASCritti VANTAGGI - CRITICITÀ - SVILUPPI

Giuseppe Campisciano

ANCE | MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA



FIMAA MILANO
LODI
MONZA&BRIANZA

ANCE | MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

Evento organizzato
in collaborazione con:



Con il patrocinio di:
ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

COSTRUIRE LA CITTÀ: TEMI E PROBLEMI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Ciclo di seminari tecnici

**Assimpredil Ance
Via San Maurizio 21, Milano**

INDICE DELLE NORMATIVE - NUOVI PROVVEDIMENTI PER FIDEJUSSIONE E ASSICURAZIONE POSTUMA DECENNALE

LEGGE 2 AGOSTO 2004 N° 210

DELEGA AL GOVERNO PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE PUBBLICATA G.U. N° 189 DEL 13 AGOSTO 20024

DLGS 122 DEL 20 GIUGNO 2005

CODICE DELLE CRISI D'IMPRESA PUBBLICATO G.U. N° 155 DEL 06 LUGLIO 2005

DLGS 14 DEL 12 GENNAIO 2019

OBBLIGO DI STIPULA DEI PRELIMINARI DAL NOTAIO PUBBLICATO G.U. N° 38 DEL 14 FEBBRAIO 2019
APPLICABILE PER I TITOLI ABILITATIVI PRESENTATI DOPO IL 16 MARZO 2009

FIDEJUSSIONE - MODELLO STANDARD -

MODIFICA DEGLI ARTT. 2 E 3. COMMA 7 BIS, D. LGS N° 122/2005

D.M. N° 125 DEL 06 GIUGNO 2022

PUBBLICATO G.U. N° 197 DEL 24 AGOSTO 2022

APPLICABILE ALLE FIDEJUSSIONI STIPULATE DAL 23 SETTEMBRE 2022

DEFINIZIONE DEL MODELLO STANDARD DELLA GARANZIA FIDEJUSSORIA

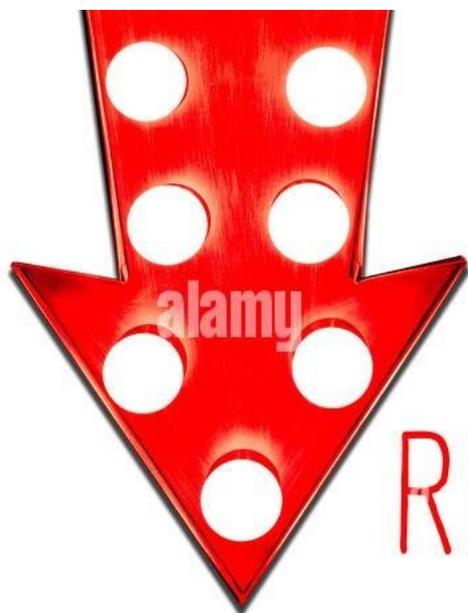
ASSICURAZIONE POSTUMA DECENNALE - MODELLO STANDARD -

D.M. N° 154 DEL 20 LUGLIO 2022

PUBBLICATO G.U. N° 247 DEL 21 OTTOBRE 2022

APPLICABILE ALLE POLIZZE STIPULATE DAL 05 NOVEMBRE 2022

ITER PER LA STIPULA DEI CONTRATTI PRELIMINARI TRASCRITTI VANTAGGI E SVANTAGGI OPERATIVI



RISK

BENEFIT



ITER PER LA STIPULA DEI CONTRATTI PRELIMINARI TRASCritti VANTAGGI E SVANTAGGI OPERATIVI



*CONCERTAZIONE DEL TESTO TRA COSTRUTTORE-
VENDITORE E NOTAIO*



*PREDISPOSIZIONE DI - PLANIMETRIE DI PROGETTO -
CAPITOLATO - SUPERFICI E MILLESIMI EVENTUALE
MANDATO PER CANCELLAZIONE TRASCRIZIONE*

ITER PER LA STIPULA DEI CONTRATTI PRELIMINARI TRASCritti VANTAGGI E SVANTAGGI OPERATIVI



SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DELL' ACQUIRENTE DELLA PUNTUAZIONE CHE DEFINISCE GLI ACCORDI ECONOMICI E COMMERCIALI BASILARI



STIPULA DEL PRELIMINARE NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE DALLA FIRMA DELLA PUNTUAZIONE

CRITICITÀ RISCONTRATE IN CORSO D'OPERA CON I CONTRATTI PRELIMINARI TRASCritti

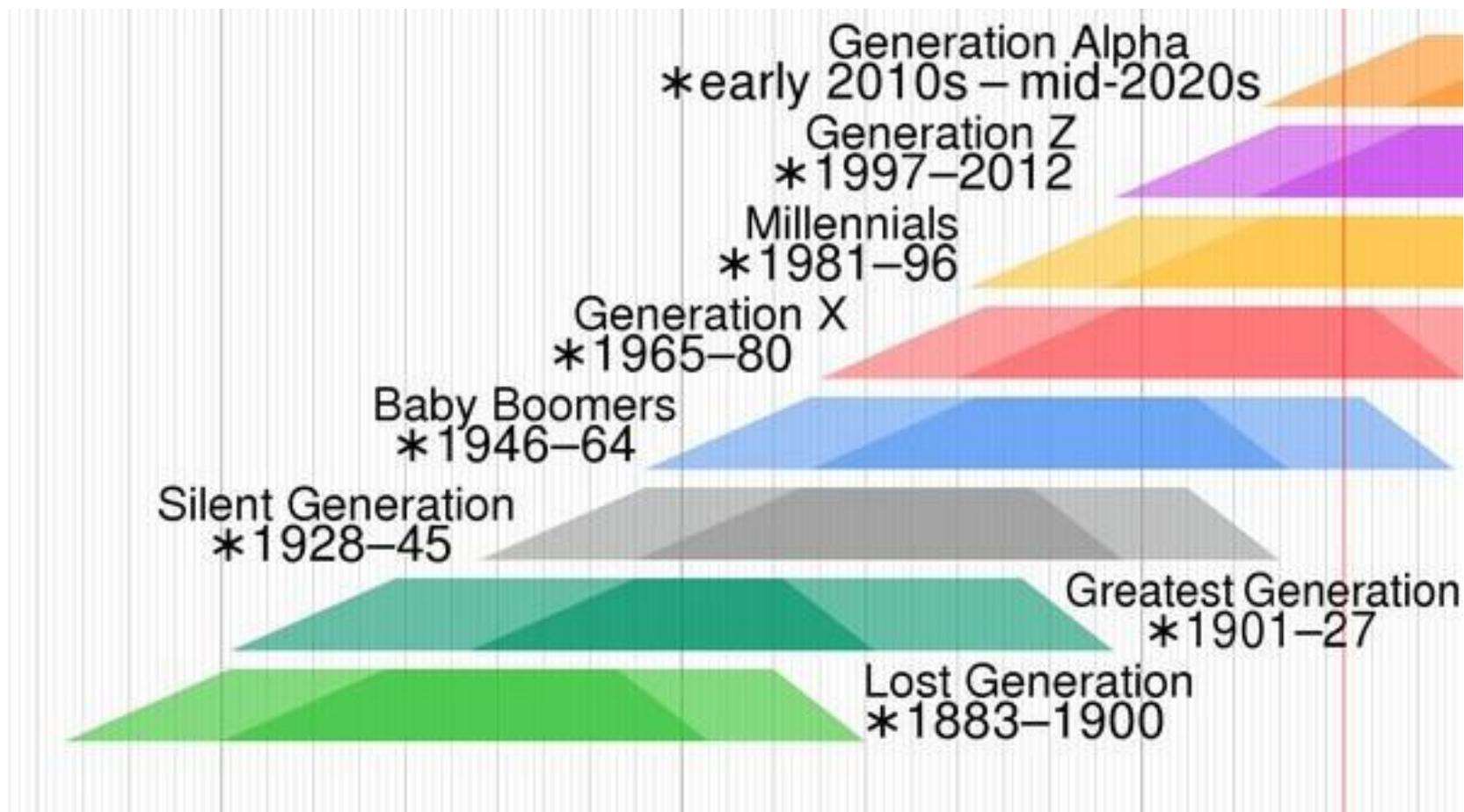


- NON POTER INCASSARE ALCUNA SOMMA A TITOLO DI CAPARRA SINO ALLA STIPULA DEL PRELIMINARE
- IMPOSSIBILITÀ DI AGGIORNARE IN CORSO D'OPERA I DOCUMENTI ALLEGATI AL PRELIMINARE
- IL CAPITOLATO OPERE E FINITURE ALLEGATO AL PRELIMINARE PUO' CREARE PROBLEMI IN CASO DI VARIANTI IN CORSO D'OPERA
- FIDEJUSSIONE: IL VENDITORE DEVE STIPULARE LA POLIZZA PRIMA DELLA FIRMA DEL PRELIMINARE
- DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI E DEI RELATIVI MILLESIMI
- GESTIONE DEI PRELIMINARI E DELLE FIDEJUSSIONI PER LE UNITÀ INVENDUTE DOPO LA FINE LAVORI E CON ABITABILITÀ PARZIALE

L'IMPORTANZA DEL LAVORO IN TEAM



LE GENERAZIONI E IL MERCATO IMMOBILIARE



LE GENERAZIONI E IL MERCATO IMMOBILIARE



«GEOFFREY DITTA, ECONOMISTA DELL'UNIVERSIDAD NEBRIJA DI MADRID, HA PRESENTATO **UNA RICERCA I CUI RISULTATI SARANNO PROBABILMENTE STUDIATI CON CURA** DA MOLTI ESPERTI DI VARI CAMPI: SOCIOLOGI, IMMOBILIARISTI, DEMOGRAFI, BANCHIERI.

ATTUALMENTE, SPIEGA LO STUDIOSO, «NELL'UNIONE EUROPEA **L'ETÀ MEDIA IN CUI SI ACQUISTA PER LA PRIMA VOLTA UN IMMOBILE È DI 34 ANNI.** LA DURATA MEDIA DEI MUTUI È DI **25 ANNI,** IL CHE SIGNIFICA CHE I PAGAMENTI VENGONO GENERALMENTE COMPLETATI A **59 ANNI,** POCO PRIMA DELL'ETÀ PENSIONABILE (65 ANNI NELLA MAGGIOR PARTE DEGLI STATI DELL'UE). «

BOOMERS NATI DAL 1946 LA 1964



I BABY BOOMER INIZIANO AD ACCUMULARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

GENERAZIONE X NATI DAL 1965 AL 1980



..... LA GENERAZIONE X CONTINUA AD INCREMENTARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN AGGIUNTA A QUANTO REALIZZATO DAI BABY BOOMER



..... LA CRISI DEGLI ALLOGGI COLPISCE DURAMENTE IN TUTTA EUROPA I MILLENNIALS, CHE NON POSSONO ANCORA USUFRUIRE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI GENITORI O DEI NONNI E NON HANNO I MEZZI ECONOMICI PER ACQUISTARNE IN PROPRIO SE NON CON ALTO INDEBITAMENTO....

GENERAZIONE Z NATI DAL 1997 AL 2012



..... LA GENERAZIONE Z È AVVIATA A SCOPRIRE UNA REALTÀ MOLTO PIÙ FAVOREVOLE. SARÀ QUELLA CHE SI GODRÀ - MOLTO PIÙ DELLA PRECEDENTE - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ACCUMULATO DAI BABY BOOMER E ANCHE DALLA GENERAZIONE X.

TUTTO PER EFFETTO DEL TASSO DI NATALITÀ IN EUROPA, 1,53 FIGLI PER DONNA, CHE È TRA I PIÙ BASSI DEL MONDO. «IN PAROLE POVERE, CI SARANNO **MENO GIOVANI CHE EREDITERANNO CASE E PIÙ CASE PER LORO DA EREDITARE**»

GENERAZIONE ALPHA NATI DAI PRIMI ANNI DEL 2010



I SALVADANAÏ DELLE FAMIGLIE							
(milioni di euro)	2019	2020	2021	2022	2023	VARIAZIONE 2022-2023	
Conti correnti e contanti	1.451.953	1.556.491	1.604.950	1.633.407	1.572.429	-60.978	-3,73%
Bot, btp e altre obbligazioni	268.331	247.625	227.235	260.004	375.259	115.255	44,33%
Azioni	1.013.750	973.963	1.062.790	1.321.325	1.339.205	17.880	1,35%
Fondi comuni	664.239	689.141	752.942	663.999	675.198	11.199	1,69%
Polizze assicurative	1.116.664	1.185.996	1.206.630	1.065.324	1.065.378	54	0,01%
Altro	148.517	146.969	143.671	194.312	188.490	-5.822	-3,00%
TOTALE	4.663.454	4.800.185	4.998.218	5.138.371	5.215.959	77.588	1,5%



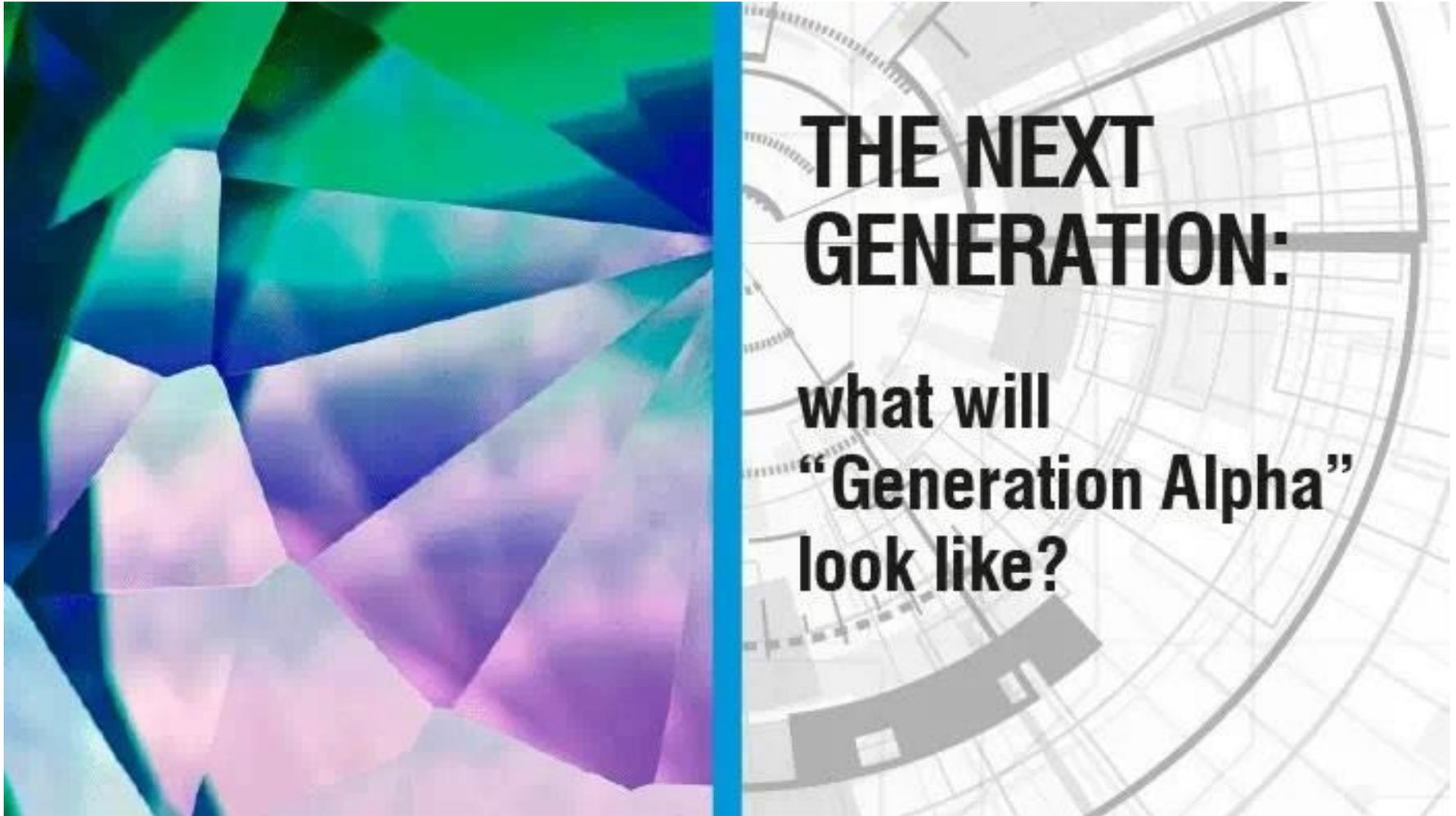
GENERAZIONE ALPHA NATI DAI PRIMI ANNI DEL 2010

«INVECCHIAMENTO DEI BABY BOOMER E CALO DEMOGRAFICO FANNO **UN ENORME REGALO IMMOBILIARE (E FINANZIARIO)** ALLE GENERAZIONI SUCCESSIVE, IN PARTE AI MILLENNIALS MA SOPRATTUTTO ALLE GEN Z E ALPHA, CHE AVRANNO MOLTA MENO STABILITÀ MA SAPRANNO AFFRONTARLA PROBABILMENTE CON MENO ANGOSCIA DI QUANTO TENDIAMO A PENSARE.

LE NUOVE GENERAZIONI AVRANNO ALTRE PRIORITÀ, ALTRI VALORI, DICIAMO PURE PIÙ SENSO DELLA MISURA E SOBRIETÀ E POI POTRANNO CHIEDERSI «**CHI ME LO FA FARE DI INDEBITARMI CON UN MUTUO SE LA CASA CE L'HO GIÀ?**».

LA RISPOSTA SARÀ UN RASSICURANTE «**NESSUNO**».

MENO RASSICURANTE, QUESTO ESITO, PER IL MERCATO IMMOBILIARE E PER QUELLO DEL CREDITO, CON PROBABILI RICADUTE ECONOMICHE «MACRO» SU CUI BISOGNERÀ INTERROGARSI. MA INTANTO, **ALMENO IL PROBLEMA DELLA CASA PER I GIOVANI SI RIDIMENSIONERÀ, E PARECCHIO.**»



MA QUALI SARANNO I DESIDERATA DELLE GENERAZIONI FUTURE?



GRUPPI FAMILIARI DEL PASSATO
GENITORI - FIGLI - NIPOTI - ZII - CUGINI

GRUPPI FAMILIARI DEL FUTURO -
GENITORI - FIGLIO/A - NIPOTE



Sono sicuro che stiamo
andando verso
l'estinzione...

La mia bisnonna...12 figli

Mia nonna.....9 figli

Mia mamma.....4 figli

Io.....2 figli

Mio Figlio.....1 gatto

Il gatto.....castrato

MA QUALI SARANNO I DESIDERATA DELLE GENERAZIONI FUTURE?



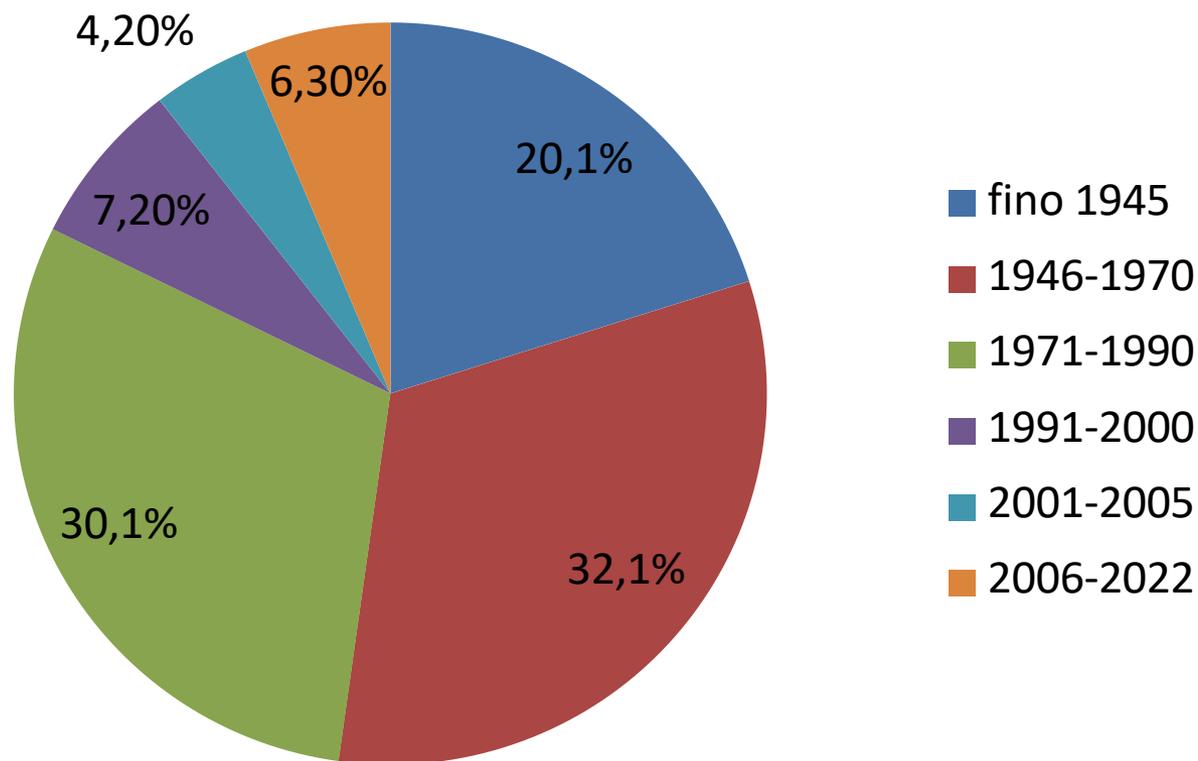
GREEN BUILDINGS - SOSTENIBILITÀ ECOLOGICA - RISPARMIO ENERGETICO - LAY OUT RAZIONALI - SPAZI ESTERNI – SERVIZI ACCESSORI, SONO ORMAI LE PAROLE D’ORDINE DI CHI CERCA UNA NUOVA ABITAZIONE.

DA NON TRASCURARE LE NECESSITA’ DEI SENIOR CONSIDERATO CHE LE ASPETTATIVE DI VITA SI ALLUNGANO.

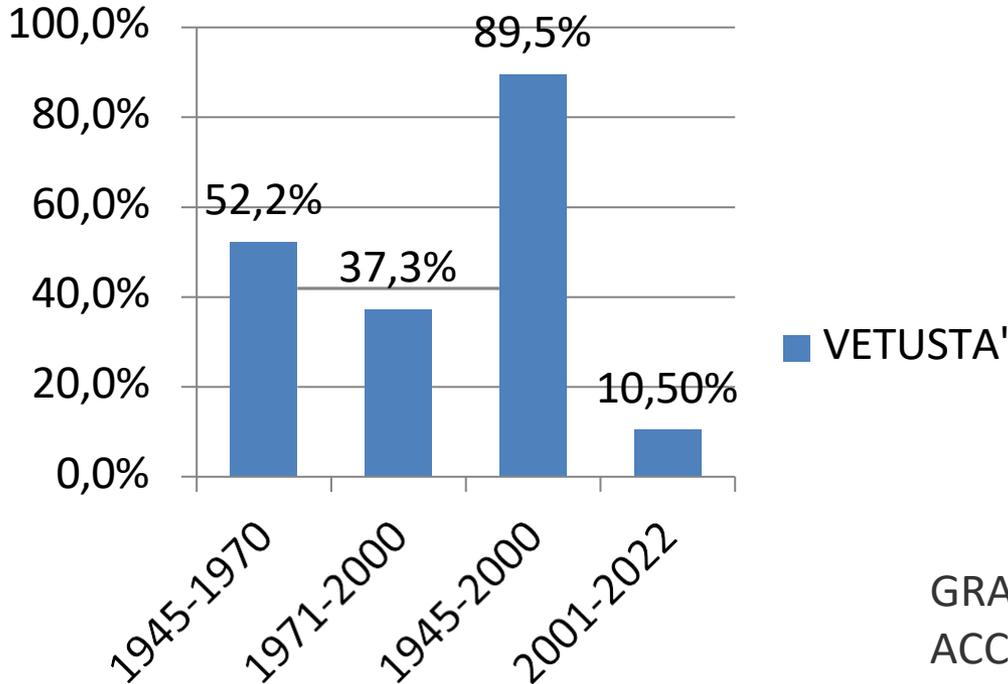
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA



VETUSTÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

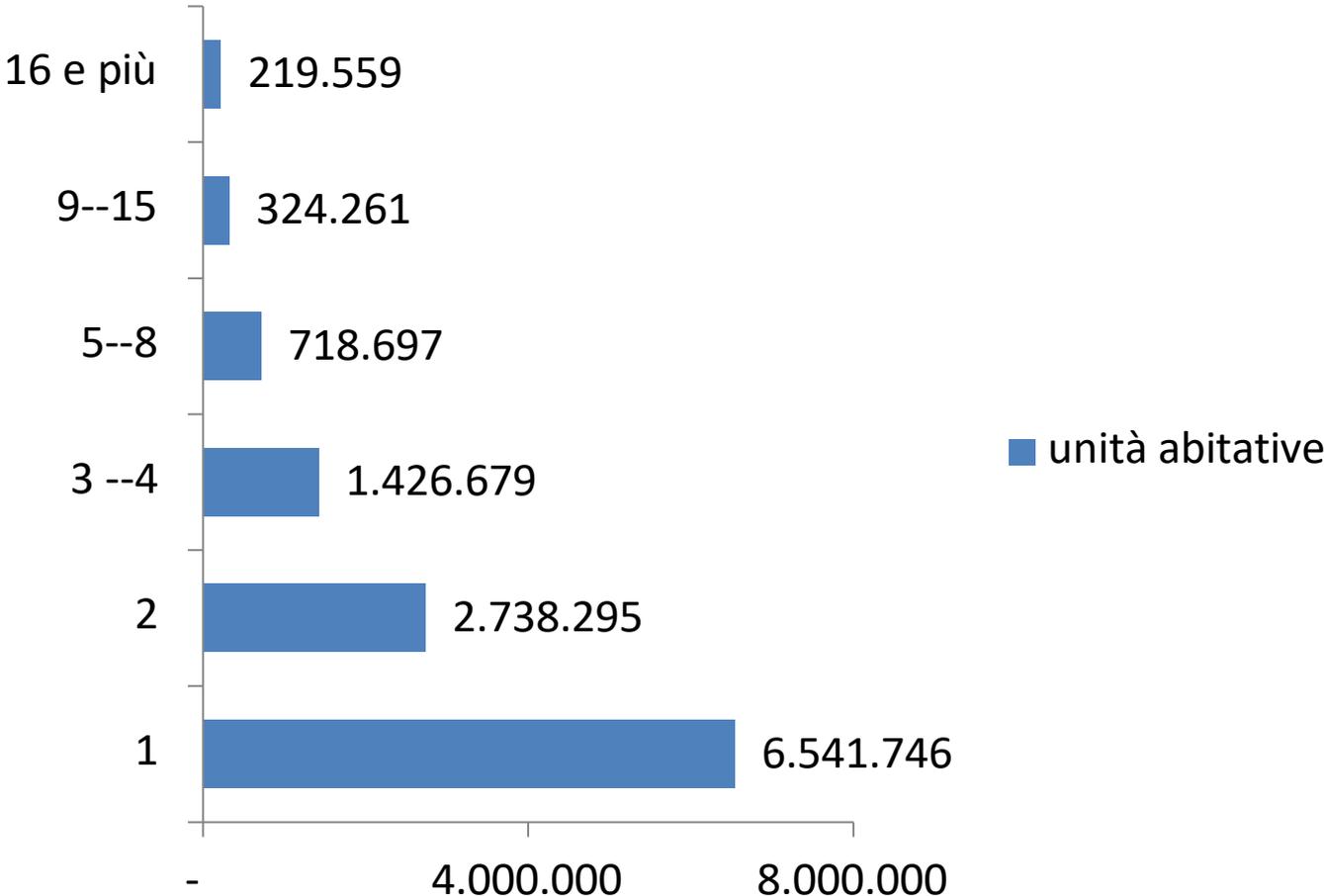


VETUSTÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

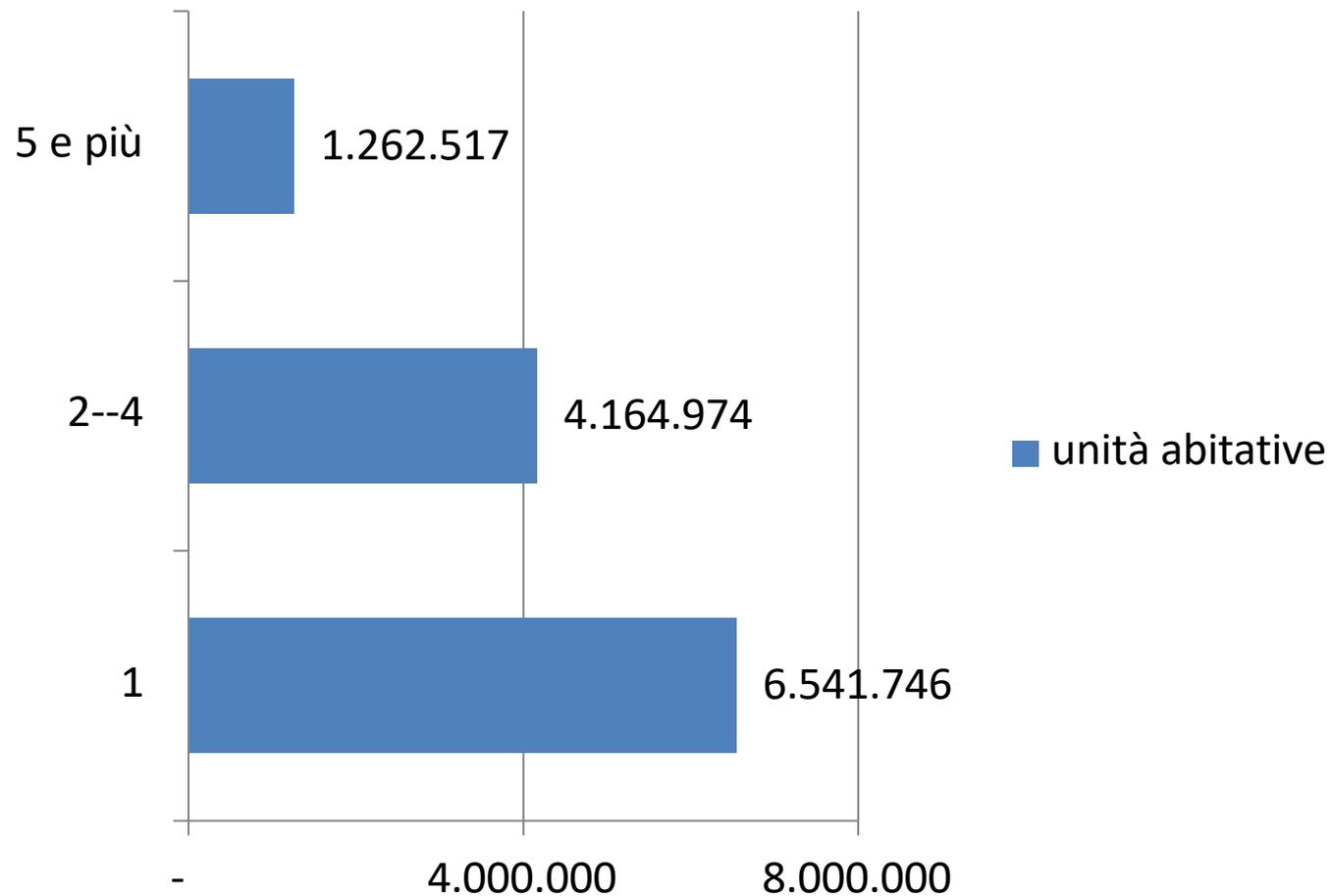


GRAN PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ACCUMULATO DALLE GENERAZIONI PRECEDENTI RISULTA REALIZZATO DATATI E CON CARATTERISTICHE CHE NON RISPONDONO ALLE ESIGENZE ATTUALI

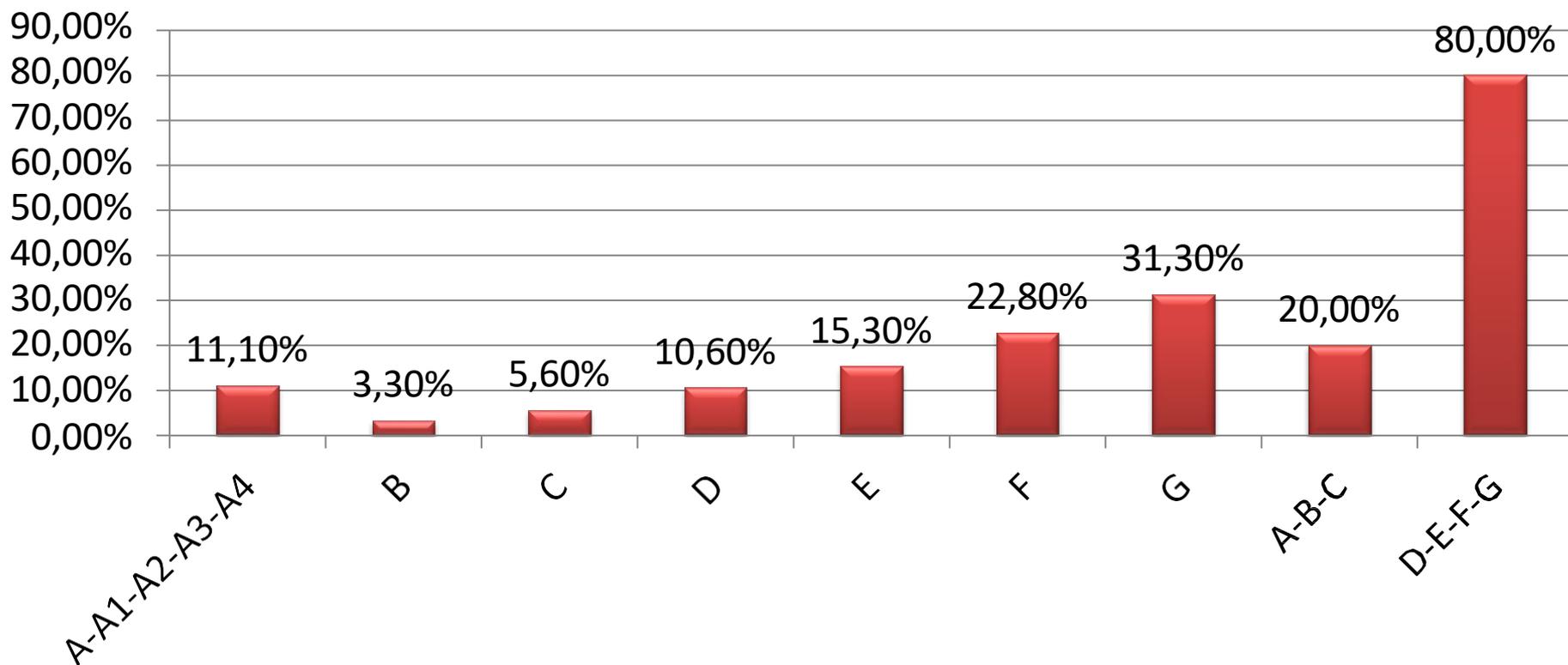
SUDDIVISIONE DEGLI STABILI PER UNITÀ ABITATIVE IN ITALIA



SUDDIVISIONE DEGLI STABILI PER UNITÀ ABITATIVE IN ITALIA



SUDDIVISIONE PER CLASSI ENERGETICHE PARCO EDILIZIO CERTIFICATO NEL 2022 (FONTE ENEA)



COSA FARANNO LE NUOVE GENERAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E FINANZIARIO DI CUI DISPORRANNO?



LE NUOVE GENERAZIONI NON AVRANNO L'ESIGENZA DI ACQUISTARE/CAMBIARE CASA PER NECESSITÀ MA LO FARANNO PER MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DELLA LORO VITA.

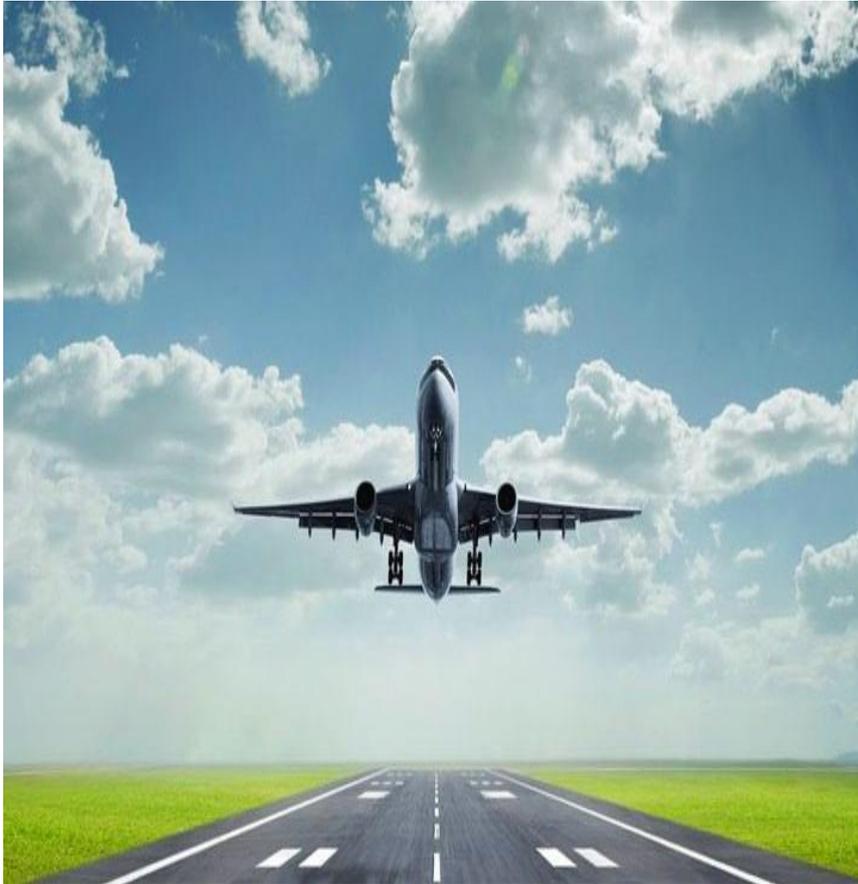
QUALE SARÀ IL FUTURO DEL MERCATO IMMOBILIARE ?



LA RICHIESTA DI MERCATO SARÀ PER NUOVE COSTRUZIONI E PER IMMOBILI RIQUALIFICATI, NON SOLO PER RISPETTARE LE NUOVE NORMATIVE DI CONTENIMENTO ENERGETICO (**CONSUMI - 16% ENTRO IL 2030 E – 20-22% ENTRO IL 2035**) MA PER ADEGUARLI ALLE NUOVE ESIGENZE DEI CLIENTI (JUNIOR E SENIOR)



COME SI POTRÀ INCREMENTARE ED ACCELERARE LA RIQUALIFICAZIONE E LA TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI ?



IL SUCCESSO PER FAR DECOLLARE LA RIQUALIFICAZIONE E LA TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI NON PUÒ PRESCINDERE DAL MIX DI QUESTI “INGREDIENTI”:

1. POSSIBILITA' ECONOMICA PER I PROPRIETARI, PRIVATI E AZIENDE, DI POTER REALIZZARE GLI INTERVENTI ED EVENTUALI SGRAVI FISCALI
2. SEMPLICITÀ DELLA BUROCRAZIA E DELLE NORME
3. ATTENZIONE PER LE SPECIFICITÀ DELLE DIVERSE REALTÀ A CUI ANDRANNO APPLICATE LE NORME

COME SI POTRÀ INCREMENTARE ED ACCELERARE LA RIQUALIFICAZIONE E LA TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI ?



GLI ASPETTI FISCALI, CHE SARANNO DECISIVI PER CHI VORRÀ RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE, DIPENDERANNO DALLE DECISIONI DEI GOVERNI.

QUESTO È PERÒ UN ALTRO TEMA E NE PARLEREMO IN UNA PROSSIMA OCCASIONE!

GRAZIE PER L'ATTENZIONE.