

GLI INVESTIMENTI

MI CONVIENE INVESTIRE NELL'ASSET IMMOBILIARE?

Pur variando in base alla tipologia e alla destinazione d'uso o allo stato di usura dell'immobile, i costi legati all'immobile (di proprietà o in affitto) presentano alcune costanti da considerare.

I COSTI DI ACQUISTO

A seguito degli ultimi interventi legislativi (legge finanziaria per il 2006 e legge n. 248 del 2006), per le compravendite di immobili a uso non abitativo (uffici, capannoni, terreni, ecc.), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, o alternativamente dell'Iva, ipotecarie e catastali è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Accanto a questi costi bisogna considerare quelli notarili (atto di rogito ed eventuale accensione dell'ipoteca per il finanziamento dell'immobile) e gli eventuali costi di agenzia (mediamente intorno all'1-3% del valore di rogito).

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finitine degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare, comprese le aree di pertinenza, le recinzioni e i passi carrabili, ecc.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria comprende gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti della struttura, anche portanti, delle costruzioni: per esempio i muri di sostegno, le architravi e le solette. Nella manutenzione straordinaria rientrano anche le opere per realizzare i servizi igienici e quelli tecnologici, le opere di modifica dell'assetto distributivo, gli interventi sulle facciate dei fabbricati, la portineria, la creazione di cortili, giardini, verde pensile verticale.

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Tutte le spese ordinarie sono a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo a intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La legge 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede, nello specifico, che sono interamente a carico del affittuario, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia

elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.

Nel caso in cui siano necessarie opere per conservare l'immobile o per evitare maggiori danni o comunque di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

IL VALORE DELL'ASSET IMMOBILIARE

Dipende da numerose variabili di tipo:

- fisico (dimensione, location, qualità edilizia, stato manutentivo, ecc.)
- giuridico (destinazione d'uso, tipologia di proprietà, ecc.)
- economico (canone d'affitto, costi di manutenzione, costi di gestione, ecc.)

IL CAP RATE

È il rapporto tra canoni di mercato e valori di mercato. Se è maggiore un immobile, a parità d'affitto, ha un valore minore di un altro a *cap rate* inferiore o, viceversa, che due immobili di valore equivalente genereranno affitti differenti (più alto quello con *cap rate* maggiore).

IL CRITERIO DI MERCATO E QUELLO REDDITUALE

Il primo consiste nel trovare il valore di mercato per unità di misura di riferimento (solitamente il metro quadrato commerciale) e poi moltiplicarlo per le unità di misura di riferimento. È utile per determinare il valore degli immobili residenziali e commerciali o gli uffici di piccole dimensioni. Il secondo parte invece dal canone e definisce il valore dell'immobile dividendo il canone per il *cap rate* di riferimento. È utile per valutare le asset class oggetto di investimento da parte di soggetti non utilizzatori (uffici strutturati, centri commerciali, ecc.).

GLI ADEMPIMENTI BUROCRATICI

Nell'acquisto e nella locazione di immobili è necessario, prima di chiudere il contratto, prestare attenzione a questa documentazione:

1. la *due diligence* immobiliare: prevede l'analisi della condizione dell'immobile e la fornitura della documentazione che attesta la sua conformità alle condizioni previste dal contratto o dalla normativa vigente sotto il profilo tecnico-legale
2. la *due diligence* legale: prevede l'analisi della situazione urbanistica, la regolarità edile, la titolarità del bene e tutti i vincoli presenti sull'immobile e ogni eventuale contratto che potrebbe determinare una potenziale limitazione della proprietà
3. la *due diligence* tecnica: prevede l'analisi edile e impiantistica, sia a livello di certificazioni di conformità degli impianti che di verifica che i lavori siano stati fatti ad opera d'arte
4. la certificazione energetica: è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e da diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. Stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in un'apposita classe di appartenenza: più è bassa la lettera associata all'immobile, maggiore è il suo consumo energetico.

È necessario:

- per redigere gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. Tranne accordi diversi, è il proprietario a doversene far carico
- per accedere alle detrazioni del 55% sul reddito Irpef