

## PREMESSE

Essendo impegnati come azienda proprio nel mondo della ristrutturazione di immobili abitativi non solo in Italia ma anche in Spagna e in Portogallo, come Casavo apprezziamo che le istituzioni europee e nazionali stiano perseguendo delle politiche che possano garantire una maggiore prestazione energetica dell'edilizia, che, come noto è responsabile del 40% del consumo energetico e il 36 % delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra.

Come viene evidenziato nella Relazione della stessa proposta di Direttiva, **la ristrutturazione è infatti un elemento fondamentale per ridurre il consumo di energia degli edifici, ridurre le emissioni e abbassare le bollette energetiche**. Inoltre, si tratta di un processo che esclude il consumo di nuovo suolo e che genera occupazione e crescita economica a livello locale.

Nonostante le numerose disposizioni già implementate a livello europeo e di singoli Stati Membri nel corso degli ultimi anni, da alcuni studi emerge tuttavia che **i tassi di rinnovamento edilizio devono aumentare** ancora più dell'obiettivo già ambizioso della Renovation Wave, fino a circa il 3% all'anno<sup>1</sup>.

Pur considerando che sia il Green New Deal sia il Fit for 55 prevedono interventi per accelerare sulla ristrutturazione e sulla decarbonizzazione degli edifici, riteniamo che vi siano ampi margini di miglioramento della proposta di Direttiva in esame (COM (2021) 802), dal momento che questa contempla quasi esclusivamente l'asset immobiliare nella sua interezza e non si riferisce invece a quelle che possono essere le singole unità abitative, o commerciali, presenti in un edificio, diversamente da quanto accade in altri Paesi.

## OSSERVAZIONI

In questo momento di rilevanza cruciale per la transizione ecologica del settore immobiliare ci preme segnalare che **nel panorama italiano esiste una criticità che sta impedendo, di fatto, di attuare, in Italia, la Renovation Wave promossa dall'Europa per la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano**, che è notoriamente vetusto, soprattutto a livello residenziale, con una conseguente grave mancanza di prodotto e disallineamento fra domanda e offerta.

Alla luce di ciò, come Casavo riteniamo che non si possa attendere oltre e che sia arrivato il momento di agire in tempi brevi ad un livello più capillare, secondo un modello di riqualificazione "casa per casa", e non soltanto tramite macro-progetti di rigenerazione urbana o di ristrutturazione di singoli edifici o condomini, se l'obiettivo del 2030 e del 2050 vuole essere effettivamente raggiunto.

In Italia, purtroppo, la normativa vigente disincentiva l'attività di acquisto e riqualificazione volta alla rivendita (i.e. l'imposta di registro per un'impresa professionale è al 9%, come nel caso dei privati), quando invece dovrebbero esservi meccanismi, come in **altri Paesi Ue, che**

---

<sup>1</sup> Buildings Performance Institute Europe (2021). [The road to climate neutrality - Are national long-term renovation strategies fit for 2050?](#)

**incentivano l'ingresso di operatori professionali nel mercato residenziale per dare impulso a tali ristrutturazioni.**

A titolo esemplificativo:

- in **Francia** l'imposta di registro è ridotta allo 0,715% (in luogo dell'aliquota ordinaria del 5,80%) se l'acquirente soggetto passivo IVA si impegna a rivendere l'immobile entro 5 anni dall'acquisto;
- in **Spagna** (e.g. Madrid), l'imposta di registro è ridotta al 2% - in luogo dell'aliquota ordinaria che varia dal 6% all'11% - se l'acquirente soggetto passivo IVA iscrive l'immobile nell'attivo circolante, ha quale attività principale la costruzione, ristrutturazione o compravendita di beni immobili e si impegna a rivendere l'immobile entro 3 anni dall'acquisto;
- in **Portogallo**, è prevista un'esenzione dall'imposta di registro - in luogo dell'aliquota ordinaria del 7,5% - se l'acquirente esercita quale attività prevalente l'acquisto e rivendita di beni immobili (come deve risultare da una apposita certificazione rilasciata dalle competenti autorità fiscali, sulla base delle transazioni immobiliari effettuate nell'anno precedente) e dichiara che l'acquisto è effettuato con la finalità di rivendere l'immobile entro 3 anni.

Alla luce dell'esperienza che stiamo maturando in diversi mercati europei, abbiamo quindi elaborato una proposta per favorire una maggiore presenza di operatori professionali sul mercato dell'edilizia residenziale.

## **PROPOSTE**

In particolare, riteniamo sia necessario **introdurre un'imposta di registro fissa nella misura di 200€ sulle cessioni di fabbricati abitativi o porzioni di fabbricati abitativi a operatori professionali che eseguano interventi di efficientamento energetico**, rientranti nell'ambito del Sismabonus o dell'Ecobonus, e che rivendano tali fabbricati o porzioni degli stessi entro 5 anni.

Tale misura darebbe ulteriori **incentivi alle imprese che intendono investire nella riqualificazione del settore residenziale esistente e favorirebbe il processo di rigenerazione urbana**. In alternativa si potrebbe introdurre un'imposta di registro agevolata nella misura dell'1% per allineare l'Italia al resto d'Europa.

La previsione di un'aliquota agevolata risulterebbe giustificata per il fatto che si riferisce ai **trasferimenti nei confronti di soggetti per i quali l'operazione non è finalizzata all'uso diretto dell'immobile ma alla valorizzazione e alla commercializzazione** dello stesso al fine della rivendita agli acquirenti finali, in capo ai quali l'imposta di registro troverebbe applicazione secondo i criteri ordinari.

Come evidenziato dalla stessa Commissione europea, aumentare il tasso di ristrutturazione creerà ancora più posti di lavoro locali, sostenendo la diffusione dell'innovazione e le PMI, oltre a professionalizzare tutta la filiera immobiliare - edilizia. Su questo, Si pensi che solo nel



nostro caso, con oltre 2000 transazioni, abbiamo generato circa 50 milioni di euro di valore economico per le terze parti, ossia le imprese del territorio.

Per quanto concerne la Direttiva in esame, ci teniamo a sottolineare che la professionalizzazione del mercato della compravendita e della ristrutturazione del parco immobiliare residenziale - oltre a contribuire ad una emersione del sommerso - favorirebbe significativamente la **sostituzione**:

- del parco degli elettrodomestici, andando verso una maggiore efficienza complessiva;
- degli impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento d'aria

Riteniamo per tanto che nell'ambito dell'articolo 15 inerente "**Incentivi finanziari e barriere di mercato**", al punto 2, sia necessario modificare la disposizione prevedendo che -

"Gli Stati Membri adottano misure normative consone per rimuovere gli ostacoli di natura non economica alla ristrutturazione degli edifici, **ivi incluse disposizioni per favorire l'acquisto, volto alla rivendita, di fabbricati o porzioni di fabbricati da parte di operatori professionali che effettuino lavori di ristrutturazione sugli stessi**. Per quanto riguarda gli edifici con più di un'unità immobiliare, tali misure possono includere l'eliminazione dei requisiti dell'unanimità nelle strutture di comproprietà o la possibilità per le strutture di comproprietà di beneficiare direttamente del sostegno finanziario".

## CHI SIAMO

Una società fondata a Milano nel 2017 che opera nel settore immobiliare residenziale secondo il modello dell'**Instant Buying**. Grazie alla nostra **piattaforma tecnologica**, che utilizza una significativa quantità di dati e algoritmi, possiamo **definire il valore di un immobile, fare un'offerta e acquistarlo** in modo **semplice, trasparente** e in **tempi inferiori alla media**, venendo incontro alle richieste di tutte le persone che vogliono vendere la propria casa o acquistarne una nuova. Non ci limitiamo ad acquistare e vendere immobili. Vogliamo **creare valore** aggiunto per i **consumatori finali** e per il nostro **mercato di riferimento** con nuove **opportunità di crescita per le imprese edili dei territori** in cui operiamo. Per questo, prima di rimettere in vendita gli immobili, li ristrutturiamo e/o riqualfichiamo promuovendo la **collaborazione** tra i diversi player del settore.

## I numeri globali di Casavo

📍 Volumi di business

**2.300+**  
Transazioni

**€700M+**  
Valore transato

**€450M+**  
Capitale raccolto  
(incluso debito)

**350+\***  
Dipendenti

📍 I nostri investitori

PTCUS CAPITAL

Project A

GREENOAKS

360 CAPITAL

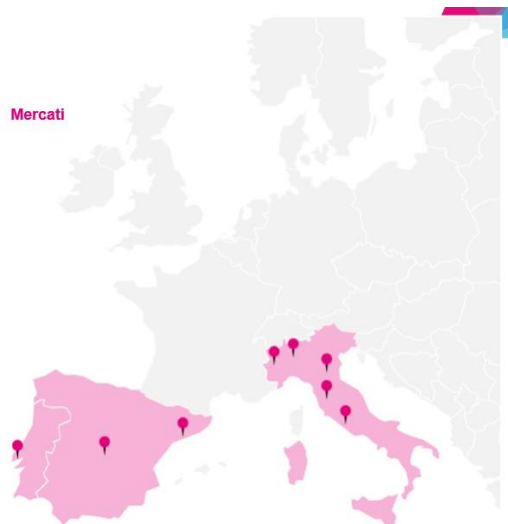
Exor

Goldman Sachs

📍 Città attive

Milan  
Rome  
Florence  
Turin  
Bologna  
Madrid  
Barcelona  
Lisbon

📍 Mercati



\*La nostra età media è intorno ai 29 anni.  
Casavo rientra tra i migliori datori di lavoro in Italia per giovani e non solo.  
Premi vinti: Great Place To Work Italia 2018-2019-2020 e 2021, Best Place to Work for Millennials 2020 e 2021 e LinkedIn "Top Startup Italia 2020 e 2021".