

**RE/MAX: la fotografia  
 del «fatto di casa» a Genova**

Buone notizie per il mercato immobiliare genovese, che nell'ultimo quadrimestre si attesta su livelli di sostanziale stabilità dopo che gli ultimi mesi del 2010 avevano registrato una leggera ripresa delle compravendite a fronte di un ridimensionamento dei prezzi.

E' quanto emerge dai dati raccolti da RE/MAX Italia, filiale italiana del più diffuso network di franchising immobiliare internazionale, presente in Italia con una rete di circa 200 agenzie affiliate - di cui 5 nella città di Genova - e oltre 1.400 consulenti immobiliari di cui 87 operanti nel capoluogo ligure.

Per il primo semestre del 2011 si prevede una generale stabilità del mercato in termini di domanda, prezzi e compravendite con un lieve aumento in termini di offerta.

Da sottolineare in controtendenza le rivalutazioni di alcune delle principali zone della città tra cui il Centro e i quartieri Albaro e Castelletto che offrono così maggiori possibilità di compravendita con un possibile rialzo dei prezzi al mq.

Dall'indagine condotta da RE/MAX Italia nel mercato immobiliare di Genova emerge che l'acquisto dell'abitazione rispetto all'affitto, continua ad essere la scelta privilegiata degli over 35, soprattutto se si tratta di famiglie. Optano invece per la locazione i giovani tra i 20 e i 35 anni e i single, prediligendo in particolare le zone di periferia o semi-periferiche della città.

Ricercano invece il centro le famiglie e la fascia di acquirenti compresa tra i 35-50 anni, spesso impegnati nella selezione della prima casa, risultano essere interessati all'acquisto di appartamenti di tre o più locali oppure case con giardino o terrazzo richiedendo spesso anche la disponibilità di parcheggio privato o garage. Sono queste le caratteristiche, insieme alla vista mare o all'immediata vicinanza delle zone balneari, ad essere le richieste più spesso esplicitate dall'acquirente nelle zone centrali della città di Genova. In linea con il valore culturale dell'investimento immobiliare, non stupisce che in testa alle preferenze di giovani e coppie vi siano soluzioni abitative da due o più locali, con investimenti medi che vanno dai 170 ai 200 mila euro prediligendo zone semi-periferiche della città e arrivano fino a 500 mila euro per le famiglie e gli over 50 anni che manifestano il loro apprezzamento anche per soluzioni immobiliari situate nelle tipiche e pittoresche aree del rinomato entroterra ligure. Si attesta invece intorno ai 110 mila euro l'investimento medio dei single genovesi per l'acquisto di un immobile. Cifre che variano sensibilmente, fino a raddoppiarsi e triplicarsi, a seconda delle zone della città prese in considerazione.

**Case ex rurali accertate come urbane**

Nel corso dell'Audizione alla Camera dei Deputati, il Direttore dell'Agenzia del Territorio dott.ssa Gabriella Alemanno alla Camera dei Deputati, ha spiegato che «è stato messo in evidenza che nell'ambito delle attività a cosiddetta "alta valenza fiscale", disposte da recenti norme e che coinvolgono l'Agenzia negli accertamenti finalizzati al recupero di fenomeni di evasione ed elusione fiscale in ambito immobiliare, l'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 e successive modificazioni e integrazioni, ha disposto attività di verifiche, da parte dell'Agenzia, volte ad individuare i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali».

Secondo la Alemanno tali verifiche sono state disposte, in particolare, sugli immobili rurali censiti al catasto terreni, in base alle norme previgenti a quelle recate dall'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Queste attività hanno portato ad identificare oltre 872.000 immobili da verificare.

Alla data del 31 dicembre 2010, il numero di accertamenti conclusi è risultato pari a circa 450.000, corrispondenti al 52 per cento degli immobili individuati. Tali attività di accertamento hanno condotto a censire al catasto edilizio urbano circa 570.000 unità immobiliari, precedentemente ricomprese nell'ambito dei fabbricati rurali in argomento, con un corrispondente incremento di rendita catastale - conseguito nel periodo 2008-2010 - pari a circa 115 milioni di euro.

«Fermo restando quanto finora esposto, una particolare criticità nasce da alcune pronunce della Corte di Cassazione relative all'assoggettamento all'imposta comunale sugli immobili (nel seguito ICI) dei fabbricati rurali - spiega la Alemanno -. Tale criticità appariva definitivamente risolta dal comma 1-bis dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207 (aggiunto dalla legge di conversione 27 febbraio 2009, n. 14) il quale ha stabilito, in via interpretativa, che, ai fini dell'assoggettamento alla citata imposta, "non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrिवibili nel catasto

i fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557".

Anche successivamente all'emanazione di tale norma, tuttavia, recenti sentenze della Corte di Cassazione (ex multis, sentenze Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 18565 e n. 18570, entrambe del 21 agosto 2009) hanno confermato un orientamento che, con riferimento alla vigente prassi catastale, fa emergere divergenze interpretative relative alla assoggettabilità ai fini ICI degli immobili rurali.

In buona sostanza, nelle citate sentenze, con esplicito riferimento alla esenzione dei fabbricati rurali in tema di ICI, si sostiene che le abitazioni riconosciute come rurali e gli immobili strumentali all'agricoltura non sono soggetti all'imposta solo se classificati, negli atti catastali, rispettivamente, nelle categorie A/6 (Abitazioni di tipo rurale) e D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Ad oggi, si registra il progressivo consolidamento del predetto indirizzo giurisprudenziale: recenti pronunce della Corte di Cassazione, Sezione tributaria (dalla n. 14967 alla n. 15048, depositate il 22 giugno 2010), si uniformano ai criteri espressi in precedenza dalla medesima Corte a Sezioni Unite, subordinando l'esenzione dal pagamento dei tributi locali al classamento in via esclusiva degli immobili nelle categorie, sopramenzionate, A/6 e D/10.

L'Agenzia, in varie occasioni, ha manifestato il proprio parere, ribadendo, con riferimento ai criteri generali già esposti in precedenza, che i requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare le condizioni richiamate all'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993 e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile.

In ogni caso, si evidenzia che la questione necessita di soluzione che potrebbe essere individuata in una specifica norma volta a consentire la piena ed omogenea attuazione del processo di riforma già delineato dal Legislatore con il citato articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557».