



con "Cent'anni - Sul sangue ci puoi contare" € 5,99 in più;
con "Cent'anni - La mano del morto" € 5,99 in più;
con "L'Impresa" € 6,90 in più;
con "Norme e Tributi" € 12,90 in più;
con "How To Spend It" € 2,00 in più;
con "L.Maschile" € 4,00 in più

www.ilssole24ore.com
lunedì@ilssole24ore.com



Il terzo romanzo
Gangster story
nei ruggenti
anni 20
di New York

«La mano del morto» in edicola
a 5,99 euro oltre al quotidiano

Poste italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003
conv. L. 46/2004, art. 1, C. 1, DCB Milano

l'esperto risponde

In allegato
L'inserto in
formato tabloid



la guida rapida

Mutui per la casa Come scegliere il prestito più favorevole

Le chance della surroga
per ottenere condizioni
vantaggiose.
—Guida estraibile nel
tabloid dei quesiti

Dai tassi favorevoli
la spinta per i prestiti

.professioni

La maratona dei giovani avvocati



Nuovo corso obbligatorio

Marcia sempre più lunga
per gli aspiranti avvocati.
Nuovo corso obbligatorio.
Uva — a pagina 9

.casa

Immobiliare Home staging per vendere più in fretta

In aumento i professionisti
specializzati nel rendere la casa
più appetibile ai possibili
acquirenti, migliorando
arredamento e finiture
Sgambato — a pagina 12



—
Scriviamo il futuro
della mobilità.
Per città sempre più
sostenibili.

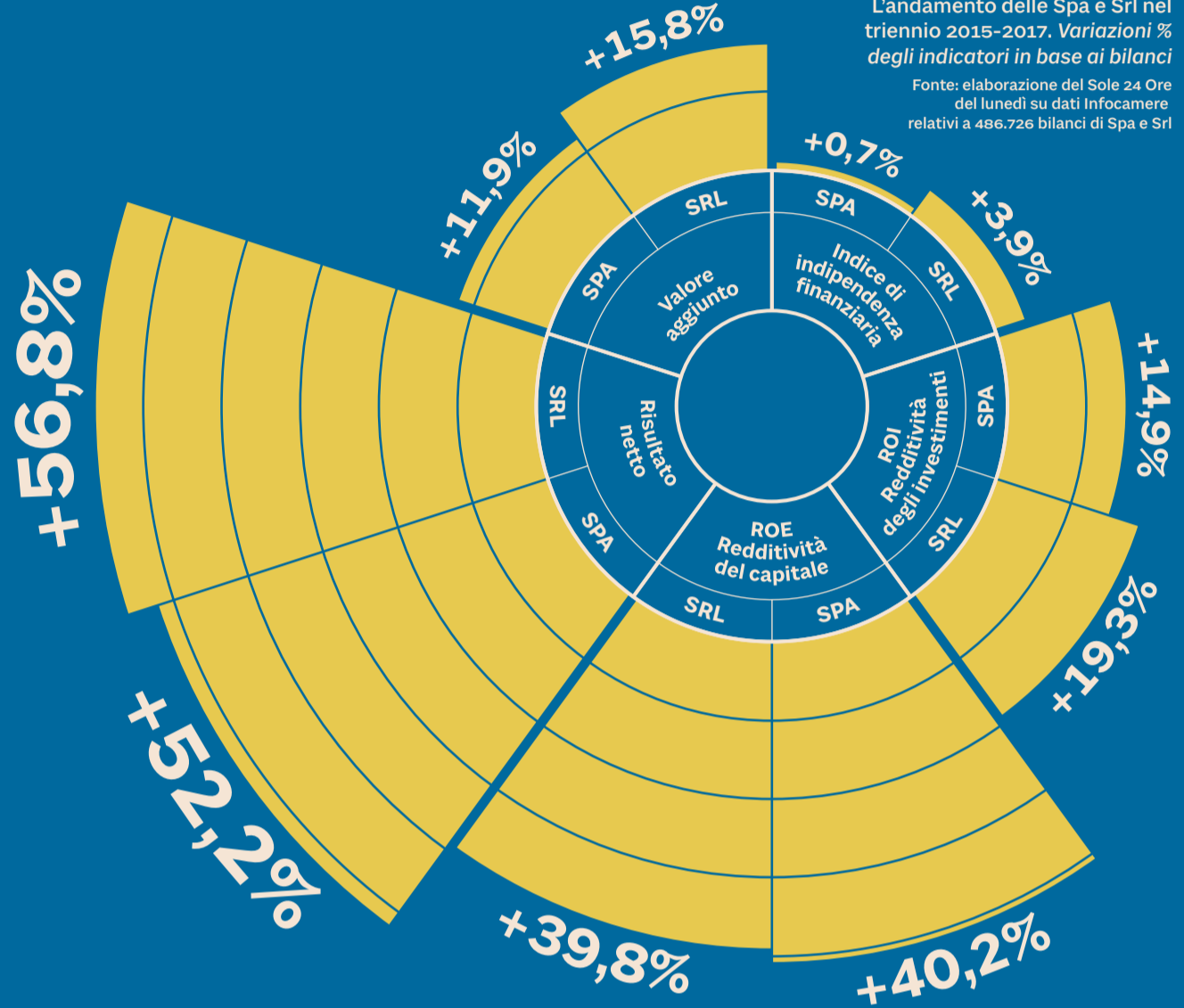


Conti migliori per le società anche sulla scia dei bonus fiscali

Check up su 500mila bilanci. Dal 2015 al 2017
crescono tutti gli indicatori per Spa e Srl:
balzo della redditività e debiti sotto controllo

I fattori vincenti. Premiati i modelli di business
con buona marginalità - Si vedono gli effetti di
calo Ires, ammortamenti agevolati e patent box

di Andrea Dossi, Luca Gaiani e Valentina Melis a pagina 3



Scuola, subito 3 miliardi per i lavori

EDILIZIA SCOLASTICA

Accordo con l'Asi e il Cnr
per la mappatura da satellite
degli istituti a rischio

L'anno scolastico 2018-2019 sta per
iniziare. Dopodomani toccherà agli
studenti di Bolzano, poi via via a tutti
gli altri entro il 20 settembre. Lo sce-
nario è quello di sempre: cattedre
vuote, segreterie in affanno, edifici
cadenti. Ma il ministro Marco Bussetti

è pronto a correre ai ripari. In attesa
della prossima manovra che potrebbe
incrementare la dote a disposizione ci
sarebbero già 7 miliardi. Di questi cir-
ca 3 potrebbero essere sbloccati nel
giro di due settimane. In arrivo anche
una mappatura via satellite di oltre
39mila edifici scolastici grazie a un ac-
cordo con Asi e Cnr. Novità sono atte-
se anche tra i banchi. Quest'anno de-
butterà il test Invalsi in quinta supe-
riore. L'asticella per la prova di inglese
si annuncia alta: servirà il livello B2.

Bruno e Tucci
— a pagina 7

50% Edifici

Metà degli edifici scolastici
italiani sono sprovvisti del
certificato di agibilità-
abitabilità e di prevenzione
incendi. Il 51% è stato
costruito prima del 1970

LA RIPRESA DEL PARLAMENTO

Corsa sul milleproroghe

Sarà la conversione del decreto leg-
ge milleproroghe, che contiene an-
che la norma sui vaccini, a tenere
banco nel calendario del Parlamen-
to che riapre i battenti domani, do-
po la pausa estiva. La Camera, dopo
il testo è arrivato dopo l'approva-
zione del Senato, ha a disposizione
venti giorni per portarlo al traguar-

do. Le prime a riprendere l'attività
saranno le commissioni. Il lavoro
delle Assemblee andrà a regime
della prossima settimana, anche se
già domani pomeriggio a Monteci-
torio il governo riferirà in Aula sul-
la tragedia del ponte Morandi.

Cherchi
— a pagina 6

IN NORME & TRIBUTI

CASSAZIONE

Spese inerenti, la svolta non tocca l'antieconomicità

La Cassazione cambia idea sul
fondamento del principio di ine-
renza, ma conferma l'orienta-
mento in materia di antiecono-
micità. Secondo la Corte, se tale
principio implica un giudizio so-
lo qualitativo in ordine alle spese
dedotte, le Entrate mantengono
comunque il potere di sindacare
la congruità in caso di com-
portamenti antieconomici.

Ferranti — a pagina 14

IL LITISCONSORZIO

Decisioni nulle se non ci sono tutti i soggetti in causa

L'approfondimento del Lunedì è
dedicato al «litisconsorzio obbli-
gatorio» nel contenzioso tributa-
rio. Quando l'oggetto del ricorso
riguarda inscindibilmente più
soggetti, questi devono essere
parte nello stesso processo e la
controversia non può essere deci-
sa limitatamente ad alcuni di essi.
Se tale principio viene violato, ne
deriva la nullità assoluta delle de-
cisioni assunte.

Gavelli e Sebastiaelli — a pag. 16

SOMMINISTRAZIONE

Lavoro a tempo, i contratti variano i tetti all'uso

Uno dei fronti sui quali la contrat-
tazione collettiva (nazionale e
aziendale) trova ancora spazio
nella regolazione dei contratti a
termine e della somministrazione
a tempo determinato, dopo le mo-
difiche con il decreto estivo, è il
contingentamento di queste for-
mule contrattuali. Si tratta delle
clausole che prevedono tetti mas-
simi di utilizzo.

Rota Porta — a pagina 19

Compensazioni al primo test su Iva e acconti

VERSO LA STRETTA

Saranno le liquidazioni Iva e gli ac-
conti di imposta di novembre il pri-
mo vero banco di prova del giro di vi-
vite sulle compensazioni previsto dalla
legge di Bilancio 2018, ma ora diven-
tate operative con le istruzioni fomite
dall'agenzia delle Entrate nel pro-
vvedimento 195385 del 28 ago-
sto. Le nuove regole entreranno in
azione il 29 ottobre e andranno a col-
pire le compensazioni che presenta-
no profili di rischio: in questo caso,
scatterà una sospensione di 30 gior-
ni per l'esecuzione dei modelli F24.

Se l'esito del controllo è positivo,
il pagamento si considera valida-
mente avvenuto dalla data di effeti-
va presentazione del modello. Vice-
versa, se il credito non è stato cor-
rettamente utilizzato, la delega viene
scartata e il pagamento, così come la
compensazione, si considerano co-
me mai avvenuti. Il provvedimento
apre qualche profilo di incertezza,
soprattutto sul fronte della concilia-
zione dei contenziosi con i contri-
buenti. In particolare, sugli istituti
che per essere efficaci prevedono una
data certa di versamento.

Cerofolini, Pegorin e Ranocchi
— a pagina 2

GIDIEMME
BREVETTI & MARCHI D'IMPRESA

“Tutelare i marchi e i brevetti, nell'era della
globalizzazione, rappresenta un passo obbligato
per tutte le imprese che decidono di innovare
sul mercato un proprio prodotto innovativo o di
imporre sui loro concorrenti con un brand forte”

- Marchi
- Brevetti Modelli Design
- Diritti d'Autore
- Nomi a dominio
- Assistenza Legale
- Valorizzazione e Valutazione
- Contrattualistica
- Contraffazioni
- Corsi di formazione
- Naming

GIDIEMME S.R.L. • Sede Legale
Via Giardini 474/M • Direzionale 70 • 41124 Modena
Tel 059 353332 • Fax 059 354546
www.gidienne.it • info@gidienne.it

Italia tra i top-5 della Ue in 13 programmi chiave

FONDI AGLI STATI

Infrastrutture, Pmi, aiuti
regionali e sicurezza
ci vedono ai primi posti

L'Italia paga alla Ue circa 2,2 mi-
liardi all'anno in più di quanto
riceve. Un assegno che vale 36
euro a persona contro i 104 della
Germania e i 112 della Svezia.
Ma se si considerano i 19 capi-
toli-chiave del budget comunita-
rio il nostro Paese compare nella
top 5 dei beneficiari in 13 voci di
spesa e non scivola mai al di sotto
dell'ottava posizione. Lo mostra
un'elaborazione del Sole 24 Ore
del lunedì che ha passato ai pagg.
X il bilancio europeo per il 2017.
La prima sorpresa arriva dal
Fondo per l'asilo, la sicurezza e
l'immigrazione, dove l'Italia si
distingue come primo beneficia-
rio. E può contare su risorse an-
cora più considerevoli sul fronte
delle infrastrutture e della
competitività delle imprese, pas-
sando per il tesoretto dei fondi
regionali, i programmi per
l'istruzione e la sicurezza.

Bussi e Landolfi
— a pag. 4

I primati

I tredici capitoli di spesa del budget
Ue in cui l'Italia figura nella top 5
dei beneficiari per ammontare



Fonte: Elab. Il Sole 24 del lunedì su dati Comm. Ue

PROFESSIONI
MERCATO
REAL ESTATE

.casa



Chef. Il proiettore Pai Bosch riconosce i cibi e suggerisce le ricette più adatte oltre a ordinare le provviste che stanno finendo

Domotica
All'Ifa di Berlino
le ultime tendenze
per rendere la casa
più smart con app
e comandi vocali

La casa intelligente in mostra all'Ifa di Berlino. Non solo nuovi elettrodomestici ma piattaforme che collegano WiFi con App e comandi vocali tutti gli apparecchi della casa

Trova di più sul sito
ilssole24ore.com/casa

.professioni .casa — LUNEDÌ .export — MARTEDÌ .lavoro — MERCOLEDÌ nòva.tech — GIOVEDÌ .marketing — VENERDÌ .moda — SABATO .lifestyle — DOMENICA

Emiliano Sgambato

«Non c'è mai una seconda occasione per fare una buona prima impressione». L'aforisma di Oscar Wilde vale anche per le case in vendita, e non a caso è in evidenza sul sito di Home staging lovers, una delle associazioni che rappresenta i professionisti specializzati in questa tecnica di marketing. L'home staging – letteralmente la “messa in scena della casa” – ha infatti lo scopo di migliorare la presentazione di un immobile, evidenziandone i pregi e le potenzialità, per poterlo vendere nel minor tempo possibile e a un prezzo adeguato.

Adare linfa al settore è stata, paradossalmente, la crisi degli ultimi anni: l'home staging permette infatti di far emergere una proposta immobiliare in un'offerta che ha superato di molto la domanda, spingendo i prezzi verso il basso. Di conseguenza i tempi di vendita si sono dilatati e sono aumentati gli “sconti” in fase di trattativa, proprio le cose che l'home staging punta a contrastare. Seppur si tratti di indicatori in miglioramento, Nomisma (vedi tabella) registra una permanenza media sul mercato delle case usate di oltre 6 mesi e una differenza del 14% tra il prezzo richiesto e quello alla fine della trattativa. «Secondo un'elaborazione sui casi trattati dai nostri associati – dice Fosca de Luca, presidente di Home staging lovers – le case sottoposte a home staging si vendono in 54 giorni con uno sconto medio del 4 per cento». Dati da prendere con le pinze, perché si riferiscono a un universo di nicchia formato da poche centinaia di operatori (o forse sarebbe meglio dire “operatrici”, visto che si tratta per la quasi totalità di donne, la maggior parte provenienti dal mondo dell'architettura e dell'interior design). «Se una casa ha difetti evidenti – continua de Luca – non si possono fare miracoli. Ma un intervento migliorativo, può essere determinante per la vendita. Purtroppo in molti casi i clienti si rivolgono a noi solo dopo che l'immobile rimane invenduto, per non essere costretti ad abbassare troppo il prezzo. L'ideale sarebbe lavorare sulla casa prima che venga messa sul mercato». Quale venditore di auto usate, del resto, metterebbe in vetrina una macchina senza nemmeno una lucidata?

Bisogna invece diffidare da chi promette di vendere l'immobile a un prezzo più alto del suo valore. «Un approccio corretto da parte dell'home

Marketing immobiliare. Cresce il ruolo di professionisti specializzati nel rendere la casa più appetibile ai possibili acquirenti, migliorando arredamento e finiture

Home staging per vendere più in fretta e senza sconti



Nuova vita
Un caso fornito da Home staging Lovers: una casa di Bologna ha cambiato volto sfruttando meglio gli elementi già presenti e scattando nuove foto



stager – aggiunge Laura Vimercati, presidente dell'Associazione professionisti home staging Italia – deve puntare a vendere la casa al prezzo più alto della forchetta di quotazione. Anche per questo è fondamentale lavorare in collaborazione con gli agenti immobiliari. L'home stager deve entrare a far parte dei loro collaboratori fissi, come lo sono i geometri o i certificatori. In quest'ottica abbiamo avviato partnership con le associazioni di categoria, come ad esempio la convenzione nazionale con Fiaip, mentre con la Fimaa abbiamo stretto accordi di formazione a livello locale».

Il principale ostacolo alla diffusione dell'home staging è che il venditore è chiamato ad affrontare un esborso iniziale quando è in una situazione in cui aspetta solo di incas-

sare il prezzo della casa. «La nostra è una professione nuova in Italia che ha bisogno di tempo per superare le resistenze culturali. Esclusi i casi di chi non può permetterselo, sta al professionista – argomenta Vimercati – convincere il cliente che sono soldi ben spesi. Vendere più in fretta dà un doppio vantaggio in termini economici: da un lato si risparmiano tasse, bollette e spese condominiali, dall'altro dopo un po' di tempo che l'immobile resta invenduto si sarà costretti ad abbassare il prezzo. Quindi anche senza considerare la buona quotazione che permette di raggiungere l'home staging, il solo accorciarsi dei tempi permette di ripagare l'investimento, che in genere è comunque contenuto».

Si parte da costi sotto i mille euro

per un'operazione di “decluttering”: pulizia e riordino, alleggerimento di tutto il superfluo, compreso qualche mobile troppo ingombrante o poco funzionale, cambio di tessuti e tende o altri elementi accessori; in questo caso, in genere, tutti gli interventi sono fatti dal proprietario e solo alla fine interviene l'home stager con alcuni ritocchi e il servizio fotografico. All'estremo opposto si interviene con l'inserimento di arredi (veri o spesso in cartone) che rimangono “in scena” per qualche mese, ritinteggiatura, sistemazione infissi eccetera, per un esborso che può raggiungere qualche migliaia di euro. Ovviamente si tratta di interventi più ammortizzabili in caso di maggior valore.

«Spesso l'home staging viene visto come un intervento che rende la casa neutra e quindi più adatta a molti compratori, questo è vero fino ad un certo punto – precisa de Luca –. Si tratta di un'operazione di marketing per cui è necessario definire bene il target da colpire. La casa va cioè caratterizzata in base al potenziale acquirente e questo si può realizzare solo se si sviluppano competenze specifiche, se si è capaci di gestire una vera e propria attività imprenditoriale con ad esempio la gestione del magazzino e di un parco di collaboratori a cui rivolgersi per ogni esigenza».

Un trend immobiliare che sta spingendo la diffusione dell'home staging è lo short rent. «L'acquisto su internet di una vacanza in affitto passa soprattutto attraverso le foto di un ambiente che deve colpire in pochi minuti – spiega de Luca – per cui il colpo d'occhio è fondamentale, mentre nel caso dell'acquisto di una casa il tempo di decisione è molto più lungo ed entrano in campo molti più fattori». In aumento anche i costruttori che richiedono di allestire “appartamenti campione” per facilitare la vendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGETTO DELLA SETTIMANA

PRIMO POSTO AL SOLAR DECATHLON

Fotovoltaico da record per la casa Long Panel

Un progetto che porta la firma del Politecnico di Torino e della South China University of Technology si è aggiudicato il primo posto nel contest Solar Decathlon China 2018, che premia le migliori idee mondiali in tema di costruzioni innovative e a basso impatto ambientale. Si chiama Long Panel la “casa solare” lunga e stretta, il cui prototipo monofamiliare è stato realizzato in sole tre settimane dal team coordinato da Mauro Berta, docente dell'ateneo torinese.

356

WATT
È il picco di potenza generato dai pannelli fotovoltaici di cui è dotato il progetto

All'interno, nella zona centrale, è stata pensata una zona verde con giardino verticale e colture idroponiche, che rimane aperta d'estate per garantire la ventilazione naturale e viene chiusa d'inverno. Sia il riscaldamento sia l'acqua calda vengono assicurati da pannelli fotovoltaici a doppia faccia, capaci di generare da 285 a un picco di 356 Watt, mentre viene recuperata sia l'acqua piovana sia quella di condensa dei condizionatori. La modularità caratterizza sia la tecnica costruttiva sia la disposizione degli spazi interni, dove anche i mobili possono essere spostati rapidamente per adattarsi alle esigenze del nucleo familiare.

—Adriano Lovera
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Due versioni
Long Panel può essere monofamiliare (tra 72 e 137 mq) e bifamiliare (tra 155 e 267 mq)

FOCUS CITTÀ MESSINA

ZONA	PREZZO (€/MQ)		AFFITTO BILOCALE (€/MESE)
	MINIMO	MASSIMO	
Viale San Martino	1.600	3.200	540
Duomo e limitrofi	1.300	2.800	520
P.zza Dante	1.000	2.000	410
Mille - Bruno	1.100	2.300	430
V.le Italia - V.le Umberto	950	1.800	400
V.le della Libertà	1.050	2.100	420
Annunziata - S. Licandro	940	1.500	350
Pompea - Stretto	980	1.900	400
Ganzirri Mortelle	920	1.400	340
Gazzi - Contesse	850	1.200	300

Fonte: Duff & Phelps REAG, Grimaldi, Immobiliare.it, Tecnocasa

Sei mesi su piazza

CITTÀ	TEMPI (MESI)	SCONTO (%)
Bari	7,0	16,5
Bologna	5,5	11,5
Cagliari	5,5	14,0
Catania	7,0	17,5
Firenze	5,5	12,2
Genova	7,5	17,5
Milano	5,0	10,5
Napoli	6,5	15,0
Padova	8,0	14,0
Palermo	5,8	16,0
Roma	6,5	14,0
Torino	6,0	16,0
Venezia	7,2	12,5
Media	6,4	14,3

Fonte: Nomisma

Su
ilssole24ore.com

ITREND
DI MERCATO

Tutti i dati su quotazioni, sconti, tempi di vendita e zone più richieste di Messina
ilssole24ore.com/casa