

Incentivi 2026: il nuovo approccio al patrimonio immobiliare

- **ADDIO AGLI INCENTIVI A PIOGGIA** → nuove misure mirate e selettive, definite in base alla tipologia dell'immobile, alla sua funzione e al reale interesse pubblico dell'intervento
- **PIÙ CERTEZZA E CONTROLLO** → maggiore attenzione alla solidità giuridica, alla pianificazione degli interventi, alla riqualificazione energetica e alla verifica dei risultati nel tempo
- **MAGGIORE COMPLESSITÀ** → il fai da te diventa inefficace: diventa centrale il ruolo di professionisti specializzati in norme, prassi applicative e requisiti tecnici

Bonus edilizi 2026: detrazioni e corretto utilizzo

- **DETRAZIONE DI IMPOSTA CONFERMATA**
 - 50% per la casa di abitazione principale
 - 36% per gli altri immobili
 - Abrogata la detrazione del 75% per le barriere architettoniche
- **LIMITI DI SPESA LEGATI AL REDDITO (ECO + SISMA)**
 - 14.000 € con reddito complessivo 75.000 – 100.000
 - € 8.000 € con reddito oltre 100.000 €
 - Applicazione di un coefficiente legato al nucleo familiare
- **LE DETRAZIONI FISCALI VANNO CONOSCIUTE E UTILIZZATE CORRETTAMENTE**
→ ad esempio nei condomini gli incentivi non riguardano solo la singola unità, ma anche le parti comuni, e sono cumulabili se correttamente progettati e autorizzati. Si tratta di aspetti spesso esterni alle competenze tecniche tradizionali.

Donazioni: novità normative

- **IN VIGORE DAL 18 DICEMBRE 2025** → modifica del Codice Civile sull'azione di riduzione a tutela di acquirenti e legittimari
- **BENI DA DONAZIONE LIBERAMENTE CIRCOLABILI** → l'azione di riduzione opera solo sull'equivalente monetario, contro il donatore o l'asse ereditario
- **REGIME TEMPORALE**
 - Norma non retroattiva
 - Valgono le vecchie regole se notifica o trascrizione sono anteriori al 18 dicembre 2025
 - Transitorio di 6 mesi per successioni aperte prima del 18 dicembre

Conto Termico 3.0: lo strumento chiave dei prossimi anni

- **AMBITO DI INTERVENTO**

- Residenziale privato: incentivo limitato alla componente impiantistica/termica (sostituzione generatori, pompe di calore, sistemi ad alta efficienza – escluso l'involucro)
- Non residenziale (industriale, artigianale, commerciale, agricolo): incentivo esteso a impianti, involucro edilizio ed efficientamento complessivo

- **DOTAZIONE E MECCANISMO**

- Fondi strutturali e rilevanti: 500 mln €/anno per privati + 400 mln €/anno per PA (orizzonte quinquennale)
- Contributo diretto, non detrazione: riduzione immediata dell'investimento e maggiore certezza finanziaria

- **CHI PUÒ ACCEDERE** → aperto anche ai soggetti privati (max 65% a fondo perduto), oltre a PA ed enti pubblici (max 100% a fondo perduto)

Alloggi per studenti: bando CDP – PNRR

- **OBIETTIVO E RISORSE DELL'INTERVENTO** → mira a realizzare 60.000 nuovi posti letto entro il 15 maggio 2027 ed è rivolto a investitori pubblici e privati. Le domande sono aperte fino al 29 giugno
- **CONTRIBUTO ECONOMICO E TEMPISTICHE** → le risorse disponibili ammontano a 599 milioni di euro. Gli interventi devono concludersi entro il 15 maggio 2027 e CDP può riconoscere ai gestori un contributo a fondo perduto fino a 20.000 euro per posto letto, erogabile entro il 30 giugno 2027
- **REQUISITI DI ACCESSO** → Ogni progetto deve prevedere almeno 18 posti letto, essere localizzato in Comuni sede di ateneo o aree limitrofe, garantire tariffe inferiori al mercato e riservare una quota a studenti fuori sede meritevoli, mantenendo la destinazione a residenza universitaria per 12 anni.

Direttiva NBRP – EPBD (“Case Green”)

- **PIANO NAZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE (NBRP)** → entro il 31 dicembre 2025 l'Italia doveva trasmettere a Bruxelles il NBRP, che definisce lo stato del patrimonio edilizio e la strategia nazionale per il raggiungimento degli obiettivi della Direttiva Case Green
- **OBIETTIVI EUROPEI DI RIDUZIONE DEI CONSUMI** → la Direttiva EPBD prevede una riduzione dei consumi medi degli edifici residenziali del 16% entro il 2030, del 20–22% entro il 2035, fino alla decarbonizzazione totale entro il 2050
- **RECEPIMENTO NAZIONALE E STRUMENTI OPERATIVI** → entro il 29 maggio 2026 la Direttiva deve essere recepita nell'ordinamento italiano, con l'introduzione del nuovo APE e dei Passaporti di Ristrutturazione, strumenti chiave per guidare e monitorare la riqualificazione energetica nel tempo

Grazie per l'attenzione

ACROSS REAL ESTATE ADVISORY

Sede Legale: Corso Matteotti, 1 - 20121 Milano

Telefono: +39 334 762 3128

[persico @acrossrea.it](mailto:persico@acrossrea.it)



www.acrossgroup.it/area

Across Real Estate Advisory