Programma EFPA Real Estate Specialist - RES

MODULO	ARGOMENTO	NUMERO QUESITI PER MODULO
Modulo 1	**01 - Il mercato immobiliare in Italia**	**4**
Modulo 2	**02 - Aspetti giuridici e fiscali degli immobili**	**6**
Modulo 3	**03 Aspetti finanziari collegati agli investimenti immobiliari**	**6**
Modulo 4	**04 – Gli immobili nell'ambito della pianificazione finanziaria e del passaggio generazionale**	**4**
	TOTALE 20 ore pari a 2,5 giornate	**20**

Argomenti trattati:

1. Il mercato immobiliare in Italia: le caratteristiche dei diversi segmenti
2. Aspetti giuridici e fiscali degli immobili
3. Aspetti finanziari collegati agli investimenti immobiliari
4. Gli immobili nell'ambito della pianificazione finanziaria e del passaggio generazionale

01 - Il mercato immobiliare in Italia

Argomento	Risultato di apprendimento (*il certificato dovrebbe essere in grado di)*	Livello cognitivo
Gli investimenti immobiliari: le differenze rispetto agli investimenti finanziari	1. Come investire in immobili: investimento diretto ed indiretto (personale -piena proprietà ovvero nuda- o a mezzo strumento societario) ed indiretto(per intero o frazionario) 2. Le caratteristiche degli investimenti immobiliari diretti rispetto agli investimenti finanziari: segmenti di mercato, incontro della domanda e offerta, importanza della location, immobili di lusso, iconicità dei progettisti e storicità degli immobili 3. Dati sul mercato immobiliare italiano: andamento compravendite e prezzi 4. Opportunità e i rischi degli investimenti immobiliari diretti 5. La "nuova" figura del property manager per la gestione degli immobili 6. La valorizzare del patrimonio immobiliare	Comprensione, Analisi

02 - Aspetti giuridici e fiscali degli immobili

Argomento	Risultato di apprendimento (*il certificato dovrebbe essere in grado di)*	Livello cognitivo
Immobili: fiscalità e aspetti civilistici	• Conoscere i principali contratti del settore immobiliare e le più usate forme di godimento(usufrutto a scadenza o vitalizio, uso, abitazione e comodato a titolo gratuito o oneroso) • Comprendere le dinamiche fiscali di settore • Conoscere i problemi legati alla compravendita immobiliare • Conoscere i problemi legati all'affitto degli immobili (tipologie di affitti, utilizzo immobili ai fini di B&B, ecc…) • Analizzare l'impatto delle Imposte dirette nelle operazioni immobiliarie • Analizzare l'impatto delle Imposte indirette nelle operazioni immobiliarie • Come analizzare le schede catastali di un cliente	Comprensione, Analisi, Application

	• L'acquisto di immobili in asta: aspetti procedurali	
03 Aspetti finanziari e assicurativi collegati agli investimenti immobiliari		
Argomento	**Risultato di apprendimento (*il certificato dovrebbe essere in grado di)***	**Livello cognitivo**
Aspetti economico-finanziari	• Calcolare il rendimento reale degli investimenti immobiliari diretti • Conoscere gli strumenti per l'investimento indiretto in immobili (fondi immobiliari, club deals immobiliari, piattaforme di crowdfunding immobiliare) • Valutare l'impatto delle agevolazioni e dei bonus fiscali nella valorizzazione degli immobili • Conoscere i prodotti bancari di finanziamento collegati agli immobili: tipologie di mutui, reverse mortgage (prestito vitalizio ipotecario) surroga mutuo, leasing immobiliare • Immobili: ancora oggi uno strumento di protezione dall'Inflazione? • Il mercato degli NPL e degli UTP immobiliari • Gli strumenti assicurativi a protezione degli immobili: terminologia di base e caratteristiche tecniche	Comprensione, Analisi, Application
04 – Gli immobili nell'ambito della pianificazione finanziaria e del passaggio generazionale		
Argomento	**Risultato di apprendimento (*il certificato dovrebbe essere in grado di)***	**Livello cognitivo**
Immobili e pianificazione Immobili e passaggio generazionale	• L'importanza degli immobili nel bilancio famigliare • L'importanza degli immobili (specie seconde case) nella scala dei bisogni • Come inquadrare gli immobili nella pianificazione finanziaria e come sfruttare il valore dell'HOME EQUITY • Conoscere i principali strumenti "privatistici" per il passaggio generazionale degli immobili • Comprendere le opportunità e le criticità della gestione di immobili nell'impresa • Comprendere a fondo lo strumento della società semplice del Fondo Patrimoniale e del Trust per la gestione degli immobili	Comprensione

Bibliografia

- Busani A., **Immobili** (IPSOA 2024)
- Centro Studi fiscali, **Locazioni immobiliari** (SEAC 2024)
- Russo E., **Il diritto immobiliare** (CEDAM 2019)
- Bocchini F., **Le vendite immobiliari** (Giuffrè, 2022)
- Graziano C., **Manuale operativo del valutatore immobiliare**
- Triola R., **Il condominio – *Seconda edizione*** (Giuffrè, 2024)
- Osservatorio immobiliare Agenzia delle entrate
- ABI Monthly Outlook

Articoli

1. "Situazione e prospettive del finanziamento dell'edilizia abitativa", **Lecco Economia**, n.2/1990
2. "Le società di finanziamento dell'edilizia abitativa", **Lettera Newfin**, n.3/1992
3. "I fondi comuni di investimento immobiliare", Lettera Newfin, n.2/1994
4. "I decreti attuativi della legge 86/94, istitutiva dei fondi comuni di investimento immobiliare", **Lettera Newfin**, n.3/1994
5. "Le prospettive del credito fondiario in Italia alla luce dell'esperienza statunitense", **Lettera Newfin**, n.4/1994
6. "Gli investimenti finanziari dei fondi immobiliari italiani" (con Lara Maini), **Bancaria**, n.5/2013
7. "Un'analisi economica per la gestione dei non performing loans", con Evita Allodi ed Elena Guardigli, **Rivista Bancaria-Minerva Bancaria**, n.2/2018
8. "Real Estate Asset Management Companies' Economies of Scale: Is It a Dream or Reality? The Italian Case", **Hindawi Complexity Volume 2020**, Article ID 8752865, 9 pages https://doi.org/10.1155/2020/8752865, (con Evita Allodi, Michele Caliolo, Pier Paolo De Santis, Fabio Della Marra, Simona Sanfelici)

Contributi a monografie

9. "La domanda di credito all'edilizia abitativa", in **"Il mercato del credito fondiario"**, a cura di R. BOTTIGLIA, Newfin Egea, 1994
10. "Identificazione e determinanti delle crisi bancarie", in **"Le crisi bancarie"**, a cura di R. RUOZI, Newfin Egea, 1995
11. "Il ruolo degli intermediari e l'organizzazione del mercato immobiliare", in "**Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare"**, a cura di R. BOTTIGLIA, Bancaria Editrice, 1998
12. "La valutazione dell'investimento immobiliare", in "**Family office. Una struttura organizzativa al servizio dei grandi patrimoni familiari**", a cura di A. LANZAVECCHIA, MUP Editore, 2005
13. "Gli investimenti immobiliari etici dei fondi pensione", in "**Etica e fondi previdenti. La promozione delle aspettative solidali nella gestione dei fondi pensione**", a cura di M. GALLICANI e G. MAZZONI, Ediesse 2006
14. "Il portafoglio real estate dei fondi immobiliari: principi di costruzione e gestione" (con Federica Ielasi), in "**Il risk management nei fondi immobiliari. Analisi, valutazione e cultura della compliance**", a cura di C. GIANNOTTI, Bancaria Editrice, 2010
15. "La valutazione economico-finanziaria della concessione di valorizzazione: un modello di analisi" (con Sonia Peron), in "**La valutazione economico-finanziaria della concessione di valorizzazione: un modello di analisi**", Ifel, 2014
16. "I fondi immobiliari. Tipologie e disciplina", con Evita Allodi, in "**Real Estate. Economia, diritto, marketing e finanza immobiliare**", a cura di Claudio Cacciamani e Federica Ielasi, Egea, 2023
17. "Le società di investimento a capitale fisso (SICAF)", con Evita Allodi, in "**Real Estate. Economia, diritto, marketing e finanza immobiliare**", a cura di Claudio Cacciamani e Federica Ielasi, Egea, 2023
18. "I bilanci delle SGR immobiliari in Italia. I risultati di un decennio di rilevazioni," con Pier Paolo De Santis, Mario Georgiev Georgiev, Alessio Gualerni, Quaderno AIAF, novembre 2024
19. "Artificial Intelligence in the Real Estate Industry", con Andrea Conso, Daniele Dinicolamaria, Sara Zaltron, 10.5772/intechopen.1007906, 2024

Monografie e curatela di monografie

20. "Il rischio immobiliare. Una soluzione di rating dell'investimento immobiliare", (curatore), Egea, 2003
21. "Gli investimenti immobiliari. Un modello di decisione e valutazione dei veicoli giuridici", (curatore), Egea, 2005
22. "I fondi immobiliari ad apporto specializzati", (curatore), Egea, 2006
23. "Real Estate. Economia, diritto e finanza immobiliare", (curatore), Egea, 2006
24. "Real Estate. Economia, diritto, marketing e finanza immobiliare", (curatore), IIa edizione, Egea, 2008
25. "Gli investimenti immobiliari nei fondi pensione e nelle casse di previdenza", (curatore), Egea, 2008
26. "Real Estate. Economia, diritto, marketing e finanza immobiliare", (curatore), IIIa edizione, Egea, 2012
27. "I Fondi Immobiliari ad apporto specializzati", (curatore) IIa edizione, Egea 2012
28. "Real Estate. Economia, diritto, marketing e finanza immobiliare", (curatore con Federica Ielasi), Egea, 2023
29. "La valutazione economico-finanziaria della concessione in valorizzazione" (con Filippo Brunetti e Mario Georgiev Georgiev), Apogeo Editore, 2023