

## I VOSTRI SOLDI IN GESTIONE CONSULENTI FINANZIARI

## Real Estate Specialist

A cura di  
Efpa Italia

Efpa Italia lancia la nuova certificazione dedicata all'investimento immobiliare: un asset "storico" da interpretare con competenze aggiornate

L'ultima certificazione proposta da Efpa Italia è dedicata a «una delle componenti più antiche del patrimonio degli italiani», che però va «interpretata con le chiavi e gli strumenti dell'oggi». Così il Professor Claudio Cacciamani, Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Parma e membro del Comitato Scientifico di Efpa Italia, descrive la RES (Real Estate Specialist), dedicata agli investimenti immobiliari e annunciata al Salone del Risparmio 2025.

In un panorama che ha visto l'irruzione di criptomonete e intelligenza artificiale, quello immobiliare può sembrare un investimento tradizionale. Ma questo non vuol dire banale: «Se dicessi che la parte più complicata in termini tecnologici dell'auto è il volante, uno sorrirebbe, no? Eppure, è la parte tecnologicamente più avanzata», nota Cacciamani. Da qui la necessità di una certificazione che attesti le competenze degli operatori della consulenza finanziaria sul matto-

ne. La RES è aperta a tutti i professionisti del settore finanziario, bancario e assicurativo e prevede un percorso formativo di due giornate e mezza.

Due le aree di competenza su cui lavora la certificazione: «La prima è di tipo tecnico, in particolare competenze legate alla funzione dell'immobile, un asset che ha connotazioni sia di investimento tout court sia profondamente tecniche - sottolinea Cacciamani - E impossibile poter gestire questo tipo di investimento senza solide basi di conoscenza di economia, di tecnica immobiliare e delle relative questioni tributarie, tecniche, urbanistiche, successorie». Inoltre, «ci sono le competenze di consulenza economico-finanziaria: considerare l'asset immobiliare come investimento comporta che si debba valutare, da un lato, la possibilità che questo possa rientrare in un più ampio portafoglio di investimenti e, dall'altro, che abbia connota-

zioni a sé stanti». Per esempio, nell'immobiliare il concetto di benchmarking non si può usare, data l'impossibilità di replicare il portafoglio nel momento in cui un asset inserito in un basket non possa essere utiliz-

zato da altri investitori. Insomma, l'investimento immobiliare ha peculiarità che è bene tenere presente. «Forse nel passato recente si è sempre considerato questo asset alla stregua degli altri, quando in realtà ci sono elementi in comune e altri profondamente differenti». Per questo, il programma di certificazione affronta tutti i temi chiave di

questo comparto, dal mercato immobiliare italiano, con le sue peculiarità, agli aspetti giuridici e fiscali, dagli strumenti finanziari collegati agli investimenti immobiliari, fino alla pianificazione patrimoniale e al passaggio generazionale.

«La certificazione RES ha due pregi - evidenzia il Professore dell'Università di Parma - Il primo è che finalmente cerca una volta per tutte di sdoganare l'investimento immobiliare come un vero e proprio asset nel quale investire in modo professionale. Il secondo è che fornisce strumenti tecnici di valu-

tazione e analisi tecnica e finanziaria evoluti». A partire dalla conoscenza delle peculiarità del mercato immobiliare italiano, che presenta almeno due caratteristiche uniche nel panorama europeo. «La prima è che, contrariamente agli altri Paesi europei, gran parte del patrimonio immobiliare è antico e storico, quindi vincolato», spiega Cacciamani, e questo rappresenta al tempo stesso un'opportunità e un limite per gli interventi di riqualificazione. Oltre a ciò, c'è il tema di una tassazione "vessatoria", come l'ha definita Cacciamani: «Questo, da un lato, frena gli investimenti diretti, dall'altro, fa sì che molti investitori stranieri possano entrare in Italia, ma solo a determinate condizioni e con strumenti di investimento specifici. Sarebbe molto importante considerare l'investimento immobiliare alla stregua delle altre tipologie di investimento» (riproduzione riservata)



zato da altri investitori. Insomma, l'investimento immobiliare ha peculiarità che è bene tenere presente. «Forse nel passato recente si è sempre considerato questo asset alla stregua degli altri, quando in realtà ci sono elementi in comune e altri profondamente differenti». Per questo, il programma di certificazione affronta tutti i temi chiave di

## Pensioni, arriva il "bonus Giorgetti"

di Leonardo Comegna

Ufficialmente operativo il cosiddetto "bonus Giorgetti" (ex bonus Maroni). Con la circolare 102/2025 l'Inps ha dato il via libera alla norma reintrodotta dalla legge di Bilancio 2025 finalizzata ad incentivare i lavoratori dipendenti a "posticipare" l'uscita dal mondo del lavoro, anche dopo aver maturato i requisiti per la pensione anticipata.

**I beneficiari.** Possono accedere al bonus i lavoratori dipendenti che entro il 31 dicembre 2025 maturano uno dei seguenti requisiti:

- pensione anticipata flessibile (Quota 103): almeno 62 anni di età e 41 anni di contributi;
- pensione anticipata ordinaria: almeno 42 anni e 10 mesi di contributi per gli uomini e 41 anni e 10 mesi per le donne.

**Il bonus.** Chi decide di rimanere al lavoro nonostante abbia maturato il diritto alla pensione può rinunciare all'accredito dei contributi previdenziali a proprio carico. In cambio, riceverà nello stipendio la quota di contribuzione (il 9,19%) che normalmente sarebbe destinata all'Inps. La somma non costituisce "imponibile fiscale". Non concorre, quindi, alla formazione del reddito da lavoro

dipendente, e viene erogata direttamente in busta paga. Resta invece obbligatorio per il datore di lavoro versare la sua parte di contribuzione all'Inps, assicurando così che la posizione previdenziale del lavoratore continui ad essere alimentata.

**7mila potenziali beneficiari.** Secondo le stime dell'Ufficio parlamentare di bilancio (Upb), la scelta di sfruttare il bonus Giorgetti può garantire un vantaggio economico netto fino a 6.900 euro l'anno. Il beneficio si riduce progressivamente avvicinandosi all'età pensionabile: a 66 anni, ad esempio, scende a circa 1.445 euro. Il guadagno deriva in gran parte dall'esonero fiscale sui contributi versati in busta paga, a fronte però di una pensione futura leggermente più bassa, dovuta all'assenza della quota contributiva del lavoratore. Si tratta di una valutazione tra maggiore reddito oggi e minori benefici domani: in un sistema pensionistico a equilibrio attuariale come quello italiano, i due effetti tendono a compensarsi. Il Governo stima in circa 7mila i potenziali beneficiari, includendo da quest'anno anche chi raggiunge i requisiti per la pensione anticipata ordinaria, non solo Quota 103. (riproduzione riservata)

di Lucio Sironi

PORTAFOGLIO

## Più previdenza per compensare pensioni destinate a dimezzarsi

Negli ultimi cinque anni la consulenza finanziaria ha triplicato la raccolta di risparmio degli italiani. Solo nel 2024 ha intercettato 51,6 miliardi di euro, il 4% della spesa annua delle famiglie, ha stimato Assoreti. Oggi 5,2 milioni di italiani si affidano alle reti di consulenti, ma una parte rilevante del risparmio continua a restare poco mossa, perdendo valore e in più senza dare sostegno all'economia. Il tema è noto: per sbloccare la situazione servono nuovi strumenti che incentivino gli investimenti azionari e di lungo periodo, con agevolazioni fiscali e regimi di tassazione che premiano i tempi lunghi di mantenimento. Questa esigenza, peraltro, si sposa molto bene con la necessità di maggiore ricorso alle pensioni integrative, specie tra i giovani, strumenti indispensabili per contribuire a colmare il divario tra stipendio e pensione pubblica, che sarà crescente negli anni. Pochi sono consapevoli che dal 2045 il tasso di sostituzione tra pensione pubblica e stipendio sarà inferiore al 50%. E che di fronte a questa emergenza, tuttora, solo un lavoratore su tre si è attrezzato con un fondo o una polizza integrativa. Ancora di meno, uno su quattro, quelli che effettuano dei versamenti.

Aumentare il peso dei prodotti previdenziali significa di pari passo aumentare il peso delle azioni, che gli italiani in media frequentano assai poco, perché sono questi asset reali a consentire la crescita del valore dell'investimento nel lungo periodo. Dal confronto tra l'Italia, gli altri Paesi europei e gli Stati Uniti emerge che le famiglie italiane negli ultimi anni hanno visto penalizzato il proprio risparmio in termini reali perché non sono riuscite a compensare l'effetto dell'inflazione con le buone performance che i mercati azionari sono riusciti a ottenere nel lungo periodo. «In 20 anni, dal

2004 al 2023, la ricchezza nominale delle famiglie italiane è cresciuta solo del 36% rispetto al 53% della Spagna, al 106% della Francia e addirittura al 150% degli Stati Uniti», riportava una recente analisi di Banca Generali, spiegando che la differenza è dovuta proprio alla minore presenza di azioni nei portafogli degli italiani, con una percentuale media attorno ad appena il 10% rispetto al 50% di equity delle famiglie statunitensi: 10 mila euro investiti 30 anni fa in un portafoglio con il 50% di azioni, alla fine del 2024 avrebbero avuto un valore di oltre 90 mila euro. Un portafoglio con il 29% di azioni (è la media dei clienti private) avrebbe superato 57 mila euro, mentre quello con una quota del 10% di equity, come nel caso degli italiani, si sarebbe fermato a poco più di 32 mila euro.

Per aumentare l'esposizione azionaria, gli italiani hanno a disposizione soprattutto i piani di accumulo, che consentono di avvicinarsi ai mercati con più gradualità e proprio con l'ottica di investire a lungo termine, anche per costruirsi una pensione integrativa con versamenti costanti nel tempo. Per l'effetto tangibile della capitalizzazione, 100 euro al mese investiti in azioni per 10 anni, pari a 12 mila euro, varrebbero oggi 23 mila euro. Lo stesso importo investito mensilmente per 20 anni, pari a 24 mila euro, sarebbe cresciuto invece quattro volte di più, ovvero 104 mila euro, e il valore si moltiplicherebbe per sei, a 216 mila euro, nel caso del versamento di 100 euro al mese per 30 anni, con un complessivo investito pari a 36 mila euro. Per questo motivo i giovani hanno bisogno di iniziare subito a versare per costruirsi una pensione integrativa, sfruttando anche il vantaggio fiscale della deducibilità fino a 5.164 euro l'anno. (riproduzione riservata)