

13. FABBRICATI DEI SOGGETTI NON IMPRENDITORI

INQUADRAMENTO GENERALE ►	Tutti i fabbricati siti nel territorio dello Stato producono reddito fondiario e devono essere iscritti con attribuzione di rendita nel Catasto Edilizio Urbano.
IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI ►	Il reddito si determina assumendo il maggior importo tra il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 5% e la rendita catastale rivalutata del 5%.
IMMOBILI URBANI NON LOCATI ►	Per le unità immobiliari non locate il reddito fondiario è determinato dalla rendita catastale rivalutata del 5%.
IMMOBILI URBANI SITI ALL'ESTERO ►	Per le unità immobiliari site all'estero rilevano solo i fabbricati posseduti da soggetti residenti in Italia. Se concesso in locazione e non tassato nello stato di ubicazione è determinato dal canone ridotto di una deduzione forfettaria del 15%, mentre non spetta alcuna deduzione ma un credito d'imposta nel caso di tassazione anche nel paese di ubicazione. Negli altri casi rileva il valore catastale se previsto un criterio simile a quello italiano.
CASI PARTICOLARI ►	La concessione in usufrutto su immobili come la sublocazione non genera reddito fondiario bensì reddito diverso. Alla stessa stregua anche i redditi di natura fondiaria che non sono determinabili catastalmente rientrano tra i redditi diversi.
RIFERIMENTI ►	DPR 917/86, artt. 25 ss., 70, 165.

► INQUADRAMENTO GENERALE

Generano **reddito fondiario** tutti i fabbricati siti nel territorio dello Stato, che sono o devono essere iscritti con attribuzione di rendita nel **Catasto Edilizio Urbano** (art. 25 co. 1 TUIR). Il difetto anche di uno soltanto di tali presupposti determina l'inattitudine dell'unità immobiliare a produrre reddito di fabbricati e la riconduzione dell'eventuale reddito comunque generato alla categoria dei redditi diversi.

Il reddito dei fabbricati è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana (art. 36 co. 1 del TUIR). Si considerano immobili urbani anche le aree su cui insistono i fabbricati e i terreni pertinenziali a questi ultimi. Tali terreni non si considerano però produttivi di reddito dominicale (art. 27 co. 2 del TUIR). Pertanto, essi non generano reddito autonomamente e la loro valenza reddituale risulta assorbita dal reddito del fabbricato cui risultano "asserviti".

Per unità immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo (art. 36 co. 2 del TUIR).

► *Per approfondimenti, si rimanda al cap. 4 "Catasto dei Fabbricati".*

In tale ottica, rilevano anche le costruzioni o porzioni di costruzioni non più rurali ex art. 9 co. 3-bis del DL 30.12.93 n. 557, conv. L. 26.2.94 n. 133. L'eventuale assenza della rendita catastale (legata al mancato assolvimento

dell'obbligo legale di denunciare il fabbricato al Catasto Edilizio Urbano) non comporta il rinvio dell'autonoma rilevanza reddituale del fabbricato ex rurale al momento in cui quest'ultimo verrà accatastato all'urbano, bensì l'obbligo di assoggettarlo a tassazione in base alla rendita presunta (rendita di fabbricati similari già iscritti) ex art. 37 co. 4 del TUIR.

▷ *Per approfondimenti in merito alla disciplina dell'iscrizione catastale dei fabbricati rurali, si rimanda al cap. 6 "Accatastamento dei fabbricati rurali".*

Inidoneità a produrre reddito

Il fabbricato deve essere idoneo a produrre reddito; tale non è un fabbricato ancora privo di infissi interni ed esterni, pavimenti, tramezzi, servizi igienici, impianti idraulici ed elettrici (Cass. 8.5.96 n. 4291).

I fabbricati inidonei a generare reddito perché incompleti o diroccati possono essere temporaneamente accatastati senza attribuzione di rendita nelle categorie fittizie:

- **F/2 ("unità collabenti");**
- **F/3 ("unità in corso di costruzione");**
- **F/4 ("unità in corso di definizione").**

▷ *In merito alle categorie fittizie, si rimanda al cap. 4 "Catasto dei Fabbricati".*

Gli eventuali redditi degli altri immobili iscritti in Catasto senza attribuzione di rendita (art. 3 co. 2 del DM 28/98), vale a dire:

- **F/1 "aree urbane";**
- **F/5 "lastrici solari";**

sono tassati come "redditi diversi" ex art. 67 co. 1 lett. e) del TUIR.

Immobili non produttivi di reddito fondiario

Il meccanismo riferito conosce tuttavia alcune eccezioni. In particolare, non si considerano produttivi di reddito fondiario (reddito dei fabbricati) e quindi non generano alcun reddito tassabile (art. 36 co. 3 TUIR):

- le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura, purché compatibili con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze, sempre che dette unità immobiliari non siano locate a terzi;
- le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata.



Attenzione

I fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione, se non vengono utilizzati prima, non generano reddito imponibile fino al termine previsto nella concessione per l'ultimazione dei lavori di ricostruzione (cfr. circ. 12.5.2000 n. 95/E, § 4.1.1).

Unità immobiliari condominiali (limiti alla rilevanza del reddito fondiario)

Le unità immobiliari condominiali di cui all'art. 1117 co. 1 n. 2 c.c., ovvero i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centralizzato, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune cui sia

attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorrono a formare il reddito complessivo del condomino solo se la quota di reddito fondiario imputabile a questi ultimi **non supera i 25,82 euro** (art. 36 co. 3-bis TUIR).



Attenzione

Il **limite di euro 25,82 non costituisce una franchigia**, ma la soglia per la verifica dell'imponibilità: se il reddito *pro quota*, imputato al condomino in proporzione ai millesimi di proprietà, supera tale limite, esso rileva per l'intero ammontare (CM 6.11.2000 n. 204/E).

In tal caso, tuttavia, non si applica la maggiorazione di un terzo prevista dall'art. 41 del TUIR per le unità immobiliari a destinazione abitativa tenute a disposizione (CM 10.6.93 n. 7/1106, risposta 5.24).

Tuttavia, il reddito fondiario dell'unità immobiliare condominiale imputabile *pro quota* al condomino concorre in ogni caso a formare il reddito complessivo di quest'ultimo, ancorché inferiore al limite di 25,82 euro, se l'unità immobiliare comune è un negozio o il fabbricato è concesso in affitto a terzi (CM 10.8.94 n. 150, punto 2.1).

Fabbricati esenti dalle imposte sui redditi

Sotto altro profilo, sono esenti dalle imposte sui redditi (art. 5 e 5-bis del DPR 29.9.73 n. 601):

- i terreni e i fabbricati appartenenti allo Stato, alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ai relativi consorzi, destinati a usi o servizi di pubblico interesse (RM 15.2.89 n. 11/294 e RM 29.1.90 n. 11/167);
- gli immobili totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico, di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali, quando al possessore non derivi alcun reddito dall'utilizzazione dell'immobile per l'intero anno. Tale circostanza deve essere denunciata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate o delle imposte dirette entro 3 mesi dalla data in cui essa ha avuto inizio.

Abitazione principale non soggetta a IMU di interesse storico artistico

In linea generale, le abitazioni principali non di lusso (non accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9) e le relative pertinenze non scontano l'IMU; di conseguenza, tali redditi tornano a concorrere alla formazione del reddito complessivo ai fini IRPEF.

Pertanto, gli immobili non di lusso riconosciuti di interesse storico artistico adibiti ad abitazione principale, confluiranno nel reddito complessivo al **50% della rendita catastale** e beneficeranno della **deduzione** relativa.

Fabbricati rurali

Non generano reddito di fabbricati le costruzioni o porzioni di costruzioni rurali (art. 42 del TUIR), in relazione ai quali ricorrano i requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 9 co. 3 del DL 557/93, conv. L. 133/94.

Il reddito di tali fabbricati si considera sintetizzato ed espresso dal reddito fondiario (dominicale e agrario) dei terreni facenti parte del fondo rustico.

Analogamente, non si considerano produttivi di reddito autonomo i fabbricati siti nelle zone rurali e non utilizzabili come abitazioni alla data del 7.5.2004, che siano stati ristrutturati dal proprietario imprenditore agricolo nel rispetto

della vigente disciplina edilizia e locati a terzi. L'agevolazione (art. 12 del DLgs. 99/2004) vale per la durata del primo contratto di locazione (che deve essere non inferiore a 5 anni e non superiore a 9).

▷ *Al riguardo, si rimanda al cap. 11 "Terreni dei soggetti non imprenditori".*

► IMMOBILI URBANI LOCATI A TERZI

Con riferimento all'imposizione delle unità immobiliari locate, occorre distinguere tre diversi regimi impositivi:

- il regime che si può definire **ordinario**, di cui agli artt. 37 e 67 del TUIR;
- il regime opzionale di imposizione **sostitutiva** sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi (art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 c.d. "cedolare secca");
- il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili classificati nella categoria catastale C/1 (art. 1 co. 59 L. 145/2018 "cedolare secca commerciale"): tale misura normativa è operante solo per contratti stipulati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019, non essendo stata estesa ai contratti stipulati nel 2020.

La cedolare secca è un'alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF. Essa si riferisce letteralmente alle "unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo".

▷ *In merito al regime opzionale, si veda il cap. 14 "Cedolare secca sulle locazioni abitative".*

L'imposta municipale unica sugli Immobili - IMU (art. 8 co. 1 del DLgs. 23/2011) ha sostituito l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari degli immobili non locati.

Per i fabbricati locati a terzi, sono dovuti, nello stesso tempo:

- **sia l'IMU;**
- **sia l'IRPEF** e le **relative addizionali** (ovvero, in alternativa, la cedolare secca).

1. Locazione di unità immobiliari urbane - Reddito fondiario

Per i fabbricati o porzioni di fabbricato concessi in locazione a terzi, si tratti di fabbricati di civile abitazione ovvero commerciali, industriali, artigianali, ecc., il reddito si determina assumendo il maggior ammontare tra (art. 37 co. 4-bis del TUIR):

- il canone risultante dal contratto di locazione, **ridotto forfetariamente del 5%**;
- la rendita catastale iscritta in Catasto **rivalutata del 5%**.



Attenzione

Per i fabbricati situati nelle città di **Venezia centro**, nonché nelle isole della **Giudecca, Murano e Burano**, la riduzione forfetaria del canone è pari al **25%**. A decorrere dal 2012, per i **fabbricati di interesse storico-artistico** vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 42/2004, la riduzione forfetaria è invece pari al **35%** (art. 4 co. 5 lett. a) del DL 16/2012).

**Attenzione**

Per gli immobili di **interesse storico artistico** (DLgs. 42/2004) il termine di confronto è il 50% della rendita catastale previamente rivalutata del 5% (ris. Agenzia delle Entrate n. 114/2012).

Sotto il profilo contrattuale, il criterio generale di determinazione del reddito delle unità immobiliari locate trova sempre applicazione rispetto:

- ai contratti stipulati immobili non abitativi da destinarsi all'esercizio di attività industriali, commerciali, artigianali, quali negozi, opifici, ecc. (art. 27 ss. della L. 392/78);
- ai **contratti stipulati, con riferimento a immobili a destinazione abitativa** (art. 2 co. 1 della L. 9.12.98 n. 431 c.d. contratti liberi o "quattro più quattro");
- ai **contratti stipulati riguardo ad abitazioni** (per finalità di villeggiatura), **riguardo ad autorimesse** (box auto), ecc. (artt. 1571 ss. c.c.).

Rispetto ai contratti che fruiscono di regimi agevolati (es. contratti concordati "tre più due") e ai contratti aventi ad oggetto immobili abitativi vincolati ex DLgs. 42/2004, i criteri generali stabiliti dall'art. 37 co. 4-bis del TUIR si applicano solo se difettano i presupposti richiesti dalla legge per l'applicazione dell'agevolazione.

Imputazione del canone unitario alle diverse unità immobiliari locate

Se nel contratto di locazione è pattuito un canone indiviso riferito a più unità immobiliari dotate di rendita catastale autonoma (es. appartamento di civile abitazione e box auto pertinenziale, oppure due appartamenti di civile abitazione), il canone unitario deve essere ripartito in proporzione alle relative rendite catastali e confrontato con esse.

Unità immobiliari interessate nell'anno da periodi di locazione e di sfritto

In concomitanza di più situazioni reddituali differenti nel medesimo anno (es. locazione reiterata per brevi periodi, intervallata da periodi di "sfritto"), si dovranno considerare separatamente i diversi periodi, compilando per ciascuno un relativo rigo del quadro RB.

Eccezioni al criterio generale

Il criterio generale di determinazione del reddito delle unità immobiliari locate, conosce alcune eccezioni, relative ad altrettanti regimi agevolati previsti, rispettivamente, per:

- i **contratti** per i quali si è optato per il regime della **cedolare secca** di cui all'art. 3 del DLgs. 23/2011;
- le **abitazioni site in Comuni "ad alta tensione abitativa"** concesse in locazione con contratti "**concordati**", stipulati ai sensi degli artt. 2 co. 3, 4 co. 2 e 3 e 5 co. 1 e 2 della L. 431/98;
- le **abitazioni site in Comuni "ad alta tensione abitativa"** concesse in locazione a **conduttori che versino in particolari condizioni di disagio** tramite una delle cinque tipologie contrattuali introdotte dal DL 240/2004, conv. L. 269/2004;

- i **fabbricati assoggettati a vincolo per motivi di interesse storico-artistico**, ai sensi del DLgs. 22.1.2004 n. 42;
 - i **fabbricati appartenenti a enti non commerciali** e non relativi all'impresa da questi eventualmente esercitata in via non prevalente; il reddito generato in capo all'ente non commerciale da tali fabbricati si determina, a seguito del richiamo operato dall'art. 144 co. 1 del TUIR, in base all'art. 90 co. 1 del TUIR;
 - gli **immobili a uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale**. Il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati, situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati ad IMU, **concorre** alla formazione della **base imponibile IRPEF** e delle relative addizionali nella misura del **50%** (art. 9 DLgs. 23/2011).
- ▷ *Al riguardo, si rinvia al successivo cap. 23 "Immobili delle società semplici e degli enti non commerciali".*

Canoni di locazione

Per l'individuazione del canone contrattuale rilevante ai fini reddituali, occorre tenere conto:

- della rivalutazione del canone in base all'indice ISTAT;
- nonché della maggiorazione percepita in caso di sublocazione, eventualmente pattuiti in contratto.



Attenzione

Gli **interessi relativi al ritardato pagamento dei canoni di locazione** e gli importi relativi agli adeguamenti ISTAT del predetto canone, pur se percepiti in un'unica soluzione in riferimento a più anni precedenti, non sono soggetti a tassazione separata, in quanto non compresi nell'elencazione tassativa di tali redditi (Cass. 16.12.2003 n. 19226).

Al contrario, non costituiscono reddito, e devono quindi essere scomutate dal canone, le somme percepite a titolo di rimborso per spese di condominio, luce, acqua, gas, portiere, ascensore, riscaldamento e simili incluse nel canone stesso.

Riguardo alla valenza reddituale dei canoni pattuiti in contratto, ma non percepiti dal locatore per morosità del conduttore, occorre distinguere tra:

- immobili a uso abitativo;
- immobili a uso non abitativo.

Morosità del conduttore di unità immobiliari abitative

I redditi degli immobili a uso abitativo concessi in locazione, se non percepiti, non vengono tassati dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità del conduttore (art. 26 co. 1 del TUIR).

La disposizione si riferisce al procedimento per convalida di sfratto (art. 657 ss. c.p.c.), che consente di ottenere provvedimenti che realizzano in via anticipata effetti esecutivi analoghi a quelli resi al termine di un ordinario giudizio di cognizione.

La non imponibilità dei canoni di locazione, per l'ammontare di essi accertato dal giudice come non riscosso, decorre dal momento della **conclusione del procedimento** anzidetto, che si realizza (art. 663 c.p.c.) se l'intimato:

- non compare;
- o pur comparando non si oppone;
- ovvero, a norma dell'art. 665 c.p.c., presenta opposizione.



Attenzione

In quest'ultima ipotesi, ancorché si avvii il procedimento ordinario, quello a carattere sommario - cui la norma fa riferimento - può ritenersi concluso. Verificandosi queste condizioni, il giudice convalida lo sfratto e dispone con ordinanza, in calce alla citazione, l'apposizione su di essa della formula esecutiva (CM 7.7.99 n. 150).

Una volta che il giudice abbia accertato la morosità del conduttore, ravvisando la sussistenza di quest'ultima già in precedenti periodi d'imposta, al locatore viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni non percepiti, ma tassati in detti periodi d'imposta (art. 26 co. 1 del TUIR).



Attenzione

A seguito dell'emanazione dell'art. 3-quinquies del DL 34/2019, per i contratti di locazione di immobili abitativi sottoscritti a partire dall'1.1.2020, i canoni di locazione non incassati dal locatore possono non essere assoggettati a tassazione in capo al locatore stesso già a partire dal momento dell'intimazione dello sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento, mentre per i contratti già in essere all'1.1.2020 restano applicabili solamente i rimedi già previsti in passato, ovvero si dovrà attendere la convalida dello sfratto per morosità del conduttore.

Morosità del conduttore di unità immobiliari non abitative

Per gli immobili locati per uso diverso da quello abitativo (es. locazioni di locali commerciali, studi professionali, capannoni industriali, alberghi, ecc. disciplinate dagli artt. 27 ss. della L. 27.7.78 n. 392), anche in presenza di un procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità del conduttore, il canone derivante dalla locazione dell'immobile va comunque sempre dichiarato così come risultante dal contratto di locazione, ancorché non percepito, rilevando in tal caso il momento formativo del reddito e non quello percettivo (CM 7.7.99 n. 150/E).

Pertanto, la rilevanza reddituale del canone di locazione sussiste soltanto in vigenza del contratto, e quindi fino al momento in cui quest'ultimo esplica **effetti giuridici** (sentenza della Corte Cost. 26.7.2000 n. 362).

Una volta intervenuta una qualsiasi **causa di risoluzione del contratto** di locazione, invece, ai fini della determinazione del reddito generato dall'immobile, non rileva più il canone di locazione pattuito, bensì la rendita catastale rivalutata del 5%.



Attenzione

Siccome la rendita catastale assume rilevanza dalla data in cui si produce la risoluzione del contratto di locazione, per conferire data certa alla risoluzione del contratto, è opportuno registrarla presso il competente ufficio delle Entrate, anche come atto unilaterale. Altrimenti, fa capo al contribuente (locatore) la prova relativa ai fatti rilevanti ai fini dell'annullamento dell'avviso di accertamento che consegue alla mancata dichiarazione del canone (DRE Lombardia con il parere 19.1.2001 n. 7).

La Consulta evidenzia che **il contratto cessa di produrre effetti e si intende risolto:**

- alla **scadenza del termine contrattuale** (art. 1596 c.c.), allorché sorge il diritto del locatore alla restituzione dell'immobile da parte del conduttore in mora;
- al **manifestarsi di una qualsiasi causa di risoluzione**, incluse quelle legate:
 - all'esercizio della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. (è d'uso quella disposta in favore del locatore, legata al mancato pagamento del canone da parte del conduttore). In questo caso, il contratto cessa di produrre i propri effetti dal giorno successivo a quello in cui è stata notificata alla controparte la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa;
 - alla diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. In questo caso, il contratto è risolto di diritto a partire dal giorno successivo al decorso del termine indicato alla parte inadempiente nella diffida quale termine ultimo per adempiere. Si ricorda che il tempo minimo che deve essere consentito per l'adempimento dell'obbligazione da parte dell'inadempiente consta in 15 giorni a decorrere dalla diffida e può essere derogato solo per accordo delle parti o qualora gli usi, ovvero la natura della prestazione, consentano di ritenere congruo un termine inferiore;
 - alla **pronuncia giudiziale** che sancisce la risoluzione del contratto.

Il **momento di cessazione degli effetti** giuridici del contratto di locazione **varia quindi a seconda della causa che l'ha determinata**. Al riguardo, la Corte ha chiarito che gli effetti della risoluzione giudiziale, sebbene la relativa pronuncia abbia carattere costitutivo, retroagiscono, con la conseguenza che il contratto cessa dal momento in cui si è verificata la causa della risoluzione, e non dal momento in cui viene resa la sentenza.

Somme versate dal conduttore per l'occupazione dell'immobile successiva alla risoluzione del contratto

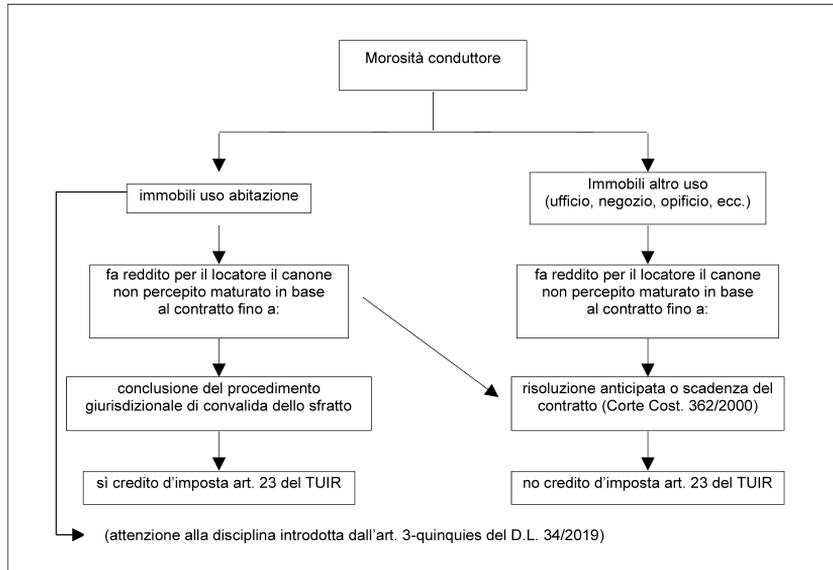
Le eventuali somme versate dal conduttore per l'occupazione dell'immobile successiva alla risoluzione del contratto non rappresentano più il canone relativo a un rapporto di locazione, bensì un **indennizzo risarcitorio** per la ritardata restituzione e l'indebita occupazione dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 1591 c.c. (sentenza della Corte Cost. 26.7.2000 n. 362).

In merito alla valenza reddituale di tale indennizzo risarcitorio, la prassi ministeriale non ha sin qui espresso un orientamento univoco.



Attenzione

Da un lato figurano chiarimenti volti a negare la rilevanza di tali somme ai fini delle imposte sui redditi (cfr. la circ. Agenzia delle Entrate 12.6.2002 n. 50, § 2), dall'altro si è richiamato l'art. 6 co. 2 del TUIR quale viatico per ricondurli a imposizione (circ. DRE Lombardia 19.1.2001 n. 7, che, richiamando la sentenza della Corte Cost. 26.7.2000 n. 362, ha affermato che le somme percepite dal locatore successivamente alla risoluzione del contratto non configurano come canoni, bensì risarcimento dei danni subiti. Tali somme costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti, rilevanti quindi ai sensi dell'art. 6 co. 2 del TUIR, da dichiarare nell'anno dell'effettiva percezione e, ricorrendone i presupposti, da assoggettare a tassazione separata. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 6 co. 2 del TUIR, "i proventi conseguiti in sostituzione di redditi, anche per effetto di cessione dei relativi crediti, e le indennità conseguite, anche in forma assicurativa, a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di redditi, esclusi quelli dipendenti da invalidità permanente o da morte, costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti").



Reddito da locatore in caso di morosità del conduttore

Misure volte a contrastare l'evasione nell'ambito delle locazioni immobiliari

Nell'ambito delle locazioni immobiliari, constano diverse misure finalizzate a contrastare fenomeni di evasione fiscale.

▷ *Si vedano anche, sul punto, i capp. 78 "Accertamento delle locazioni" e 79 "Accertamento dei trasferimenti immobiliari".*