

Acquistare e valorizzare
una proprietà immobiliare
in
Toscana

ACQUISTO / RISTRUTTURAZIONE / GESTIONE



Leopoldo Manini

LEOPOLDO MANINI
Founder

Dentro la guida

Il percorso completo, dalla scelta della zona alla gestione dell'investimento. Seleziona una voce per raggiungere il capitolo.

MANINI, al tuo fianco in Toscana	4
Il team MANINI	5
Premessa	6
Perché abbiamo scritto questo libro	8
Come gli stranieri vedono gli italiani	9
1. Il mercato immobiliare toscano	10
1.1 Aree di interesse immobiliare in Toscana	11
1.2. Le città della Toscana	13
1.3. Tipologie di proprietà in Toscana	14
1.4. Investimenti nel mercato degli affitti turistici	16
2. Come acquistare una proprietà in Toscana	17
2.1. Passi fondamentali per l'acquisto di una proprietà in Toscana	18
2.2. Come trovare la proprietà ideale	20
2.3. Fiscalità immobiliare in Italia per acquirenti stranieri	24
2.4. Manutenzione ordinaria e straordinaria	26
2.5. Affitti turistici	27
2.6. Valorizzazione della proprietà	27
2.7. Il personal property finder	27

Dentro la guida

3. Valorizzazione della proprietà e progetti di ristrutturazione	30
3.1. Progettazione e design	31
3.2. Autorizzazioni edilizie	31
3.3. Materiali e tecniche costruttive	32
3.4. Vincoli edilizi e limitazioni nelle proprietà toscane	37
3.5. Pratiche burocratiche per ristrutturare una proprietà in Toscana	38
3.6. Costi di ristrutturazione	40
4. Manutenzione della proprietà	43
5. Gestione degli affitti turistici e reddito dalla proprietà	47
5.1. Strategie di marketing e gestione degli ospiti	50
5.2. Costi e ricavi delle locazioni turistiche	51
5.3. Valutazione dell'investimento nelle locazioni turistiche in Toscana	52
5.4. Aspettative del mercato e tendenze future	53
6. Come riconoscere una proprietà da investimento	56
6.1 Calcolo del valore di un immobile, costi di ristrutturazione e valorizzazione futura	58
6.2. A quali rischi stare molto attenti	62
6.3. Le nostre soluzioni per mitigare il rischio	63
6.4. Riqualificazione e sviluppo immobiliare	64
Conclusioni	66
Ringraziamenti	67
Fonti e aggiornamento	68

MANINI, al tuo fianco in Toscana

MANINI è un gruppo di aziende specializzato nel settore immobiliare e delle costruzioni, con una forte vocazione verso la sostenibilità e l'innovazione. Fondata con l'obiettivo di trasformare il panorama immobiliare toscano, MANINI offre una gamma completa di servizi che spaziano dalla ricerca di proprietà, al project management, alla ristrutturazione e alla gestione patrimoniale. Ogni progetto è concepito per garantire il massimo valore a lungo termine, utilizzando materiali ecocompatibili e soluzioni tecnologiche avanzate.

L'approccio del gruppo è caratterizzato da un profondo rispetto per l'ambiente e un impegno costante nella promozione di architetture sostenibili. Le soluzioni innovative, come l'utilizzo di strutture portanti in legno e l'efficienza energetica avanzata, rendono MANINI una scelta ideale per chi desidera unire il comfort abitativo con il rispetto del territorio e delle normative europee sul risparmio energetico.

MANINI non è solo un costruttore, ma un vero partner strategico per chi vuole investire nel mercato immobiliare toscano. Grazie a un team di esperti multidisciplinare, l'azienda è in grado di gestire ogni fase del processo, dall'acquisizione alla valorizzazione degli immobili, fino alla gestione continua delle proprietà per massimizzare la redditività. Attraverso il blog aziendale e la pagina dedicata al marchio, il gruppo condivide regolarmente aggiornamenti, consigli e storie di successo per offrire una visione più ampia del suo impegno e della sua professionalità.

Con un focus sull'architettura sostenibile e sul design contemporaneo, MANINI è pioniere nelle soluzioni di costruzione innovative, sia per nuove costruzioni che per ristrutturazioni di pregio. Il suo portfolio include progetti residenziali, strutture ricettive e agriturismi, tutti accomunati dall'attenzione per i dettagli e dalla volontà di creare ambienti che armonizzano con il paesaggio toscano.

Se cerchi un partner affidabile e visionario per i tuoi progetti immobiliari, MANINI è la scelta giusta per trasformare le tue idee in realtà, con un approccio lungimirante e rispettoso del territorio.

Il team MANINI



Leopoldo Manini

Founder

Visione e sviluppo dei progetti immobiliari.



Simona

CEO Agenzia Immobiliare

Guida dell'agenzia immobiliare e relazione con i clienti.



Gabriele

Personal Property Finder

Ricerca della proprietà e accompagnamento nella scelta.

Persone, competenze e conoscenza del territorio per accompagnarti dalla ricerca della casa alla sua valorizzazione.

Premessa

Acquistare una casa in Toscana è un sogno che molti condividono. La dolce campagna, i borghi incantevoli, le città d'arte intrise di storia e cultura - tutto questo rappresenta un invito irresistibile a lasciarsi alle spalle la vita frenetica di tutti i giorni e trovare una nuova serenità nel cuore dell'Italia. La Toscana è più di una destinazione turistica: è un luogo dell'anima, un posto in cui ci si sente subito a casa, accolti dalla sua bellezza e dalla sua gente. La regione è caratterizzata da una qualità della vita che difficilmente si trova altrove, dove il ritmo lento e la connessione con la natura permettono di riscoprire il vero significato di benessere e armonia.

Ma come ogni grande sogno, acquistare una proprietà qui non è privo di sfide. Il mercato immobiliare italiano, e quello toscano in particolare, è ricco di opportunità ma anche di complessità che possono risultare difficili da affrontare, specialmente per chi non è abituato alla burocrazia italiana. Le differenze culturali, le barriere linguistiche e la varietà di leggi e regolamenti possono trasformare questo sogno in un percorso tortuoso, lasciando chiunque si avventuri senza una guida esperta a rischio di fraintendimenti e delusioni. Tuttavia, è proprio affrontando queste sfide che si può ottenere una soddisfazione immensa, quella di riuscire a realizzare un sogno che sembrava irraggiungibile.

Ecco perché abbiamo deciso di scrivere questo libro. Non è solo una guida pratica su come acquistare una proprietà in Toscana, ma è un compagno di viaggio, pensato per aiutare chi è straniero a sentirsi a proprio agio in un mondo a volte complesso. L'Italia è un paese meraviglioso, ma è anche un paese di regole, documenti e prassi che possono sembrare incomprensibili a chi non ci è cresciuto. Noi vogliamo demistificare tutto questo e rendere il processo il più trasparente e comprensibile possibile, permettendoti di concentrarti sull'entusiasmo di creare il tuo nuovo angolo di paradiso. Crediamo fermamente che, con il giusto supporto e le informazioni adeguate, ogni difficoltà possa essere superata, trasformando l'intero processo in un'esperienza arricchente e memorabile.

In questo libro, esploreremo ogni aspetto dell'acquisto di una proprietà in Toscana, affrontando le problematiche più comuni per chi è un cittadino straniero: dalle difficoltà di ottenere un finanziamento, ai dubbi su quali documenti siano necessari, fino a come trovare la proprietà perfetta in un mercato che è tanto affascinante quanto variegato. Affronteremo insieme le barriere linguistiche, il confronto con una burocrazia che può sembrare un labirinto, e le peculiarità della cultura locale, che, sebbene affascinante, potrebbe avere dinamiche a cui non si è abituati. Ognuna di queste sfide rappresenta anche un'opportunità per conoscere meglio l'Italia e per sentirsi parte di questa straordinaria comunità, fatta di tradizioni secolari e di un modo di vivere che mette al centro le relazioni umane.

Siamo qui per dirti che non sei solo in questo viaggio. Il nostro obiettivo è aiutarti a trasformare il sogno in realtà, e farlo con la consapevolezza che ogni passo del percorso è sotto controllo. Vogliamo che tu possa vivere ogni momento di questo processo con serenità, sapendo che qualsiasi

ostacolo potrà essere superato con l'aiuto giusto e con una conoscenza chiara del processo. Acquistare una casa in Toscana non deve essere una lotta contro la burocrazia, ma un'avventura da vivere con gioia e con la sicurezza di essere nelle mani di esperti che conoscono ogni angolo di questo cammino. Ogni difficoltà, dalla ricerca della proprietà ideale alle fasi burocratiche, può essere affrontata con la giusta assistenza, e vogliamo che tu possa sentirti sostenuto e sicuro di ogni decisione che prendi.

Il nostro team di consulenti è qui per te, pronto a offrire tutto il supporto necessario - che si tratti di trovare la proprietà perfetta per le tue esigenze, gestire le negoziazioni, o affrontare le numerose pratiche burocratiche e fiscali. In questo libro cerchiamo di offrire non solo informazioni e consigli pratici, ma anche di condividere la nostra esperienza e la nostra passione per la Toscana. Sappiamo quanto sia importante avere un consulente fidato al proprio fianco, qualcuno che conosca i dettagli più piccoli, le insidie e le opportunità. Non si tratta solo di questioni tecniche e burocratiche, ma anche di comprendere e rispettare la cultura locale, imparando a inserirsi in una comunità con una storia e delle tradizioni uniche. Ogni capitolo che seguirà è stato pensato per fornirti tutte le informazioni che potrebbero servirti, ma anche per farti sentire parte di questa terra straordinaria. La Toscana ha qualcosa di magico, qualcosa che tocca il cuore di chiunque la visiti, e noi vogliamo fare in modo che anche tu possa chiamarla casa, senza stress e con la consapevolezza di essere accompagnato dai migliori. Il tuo sogno toscano è a portata di mano, e siamo qui per aiutarti a realizzarlo. Non si tratta solo di acquistare una casa, ma di trovare il luogo dove potrai costruire nuovi ricordi, immergendoti in una cultura che celebra la bellezza, la lentezza e la qualità della vita. Siamo convinti che ogni passo fatto con la giusta consapevolezza e con il supporto di esperti possa trasformare un sogno in una realtà tangibile e meravigliosa.



LEOPOLDO MANINI / FOUNDER

Perché abbiamo scritto questo libro

Abbiamo scritto questo libro per aiutare i cittadini stranieri a comprendere e affrontare le sfide dell'acquisto di una proprietà in Toscana. Spesso, il processo di acquisto di una casa in Italia può sembrare complicato e pieno di ostacoli, specialmente per chi non è familiare con le normative locali, la burocrazia e la cultura. Vogliamo fare chiarezza su questi aspetti e fornire tutte le informazioni necessarie per affrontare questo percorso con serenità e consapevolezza. Vogliamo che tu possa godere del processo senza sentirti sopraffatto dalle complessità, ma piuttosto vedere ogni fase come un'opportunità per avvicinarti al tuo sogno.

Acquistare una proprietà in Toscana significa immergersi in una cultura unica, fatta di tradizioni, storia e un forte senso di comunità. Questo libro non è solo una guida pratica, ma un supporto emotivo e informativo per aiutarti a capire come superare le sfide burocratiche e normative. La nostra missione è quella di essere al tuo fianco, fornendoti il supporto necessario per realizzare il tuo sogno toscano. Grazie alla nostra esperienza, sappiamo come navigare tra le complessità burocratiche e fiscali e possiamo aiutarti a evitare le insidie più comuni, rendendo il tuo viaggio verso l'acquisto di una proprietà in Toscana il più fluido possibile. Conoscere il contesto, avere consapevolezza delle peculiarità del territorio e affidarsi a chi ha già percorso questo cammino è fondamentale per trasformare un'idea in un'esperienza di vita positiva.

Acquistare una casa in Toscana non è solo una questione economica o legale, ma è un viaggio emotivo e culturale. Ti porteremo passo dopo passo attraverso ogni fase, dall'identificazione della proprietà perfetta all'esplorazione delle opzioni di finanziamento, dalle pratiche burocratiche alla gestione di eventuali ristrutturazioni. Questo libro vuole essere un alleato che ti permette di fare ogni scelta con fiducia e consapevolezza. Ogni dettaglio, ogni suggerimento, ogni esperienza condivisa qui nasce dalla nostra passione per questa terra e dalla nostra volontà di rendere il tuo sogno non solo possibile, ma indimenticabile.

Come gli stranieri vedono gli italiani

Quando si parla dell'acquisto di una proprietà in Italia, molti stranieri hanno una serie di preconcetti e stereotipi sugli italiani. Spesso si pensa che gli italiani non sappiano parlare altre lingue, che siano poco seri negli affari, imprecisi e poco puntuali. C'è la percezione che il processo sia estremamente burocratico e che la mancanza di organizzazione possa complicare le cose per un acquirente straniero. Molti acquirenti internazionali temono di dover affrontare un processo lungo e frustrante, con continui ritardi e difficoltà nel comprendere le normative locali. Questi stereotipi sono radicati in esperienze passate e racconti di chi si è trovato a navigare il sistema immobiliare italiano senza il giusto supporto.

È vero che la burocrazia italiana può essere complicata e che esistono delle differenze culturali che possono sembrare un ostacolo per chi non è abituato. La lingua, i tempi e la mancanza di trasparenza percepita possono rendere l'acquisto di una proprietà un'impresa scoraggiante. Tuttavia, non tutti gli italiani sono uguali, e generalizzare porta spesso a fraintendimenti. È importante sottolineare che esistono professionisti seri e competenti che lavorano per superare queste difficoltà e offrire un servizio di alta qualità.

Noi comprendiamo le difficoltà e le preoccupazioni degli acquirenti stranieri. Sappiamo quanto possa essere frustrante affrontare un sistema diverso dal proprio, con usanze e norme che non si conoscono. Proprio per questo motivo, il nostro obiettivo è rendere l'esperienza di acquisto il più fluida possibile, offrendo un supporto professionale che va oltre la semplice intermediazione. Grazie alla nostra lunga esperienza nel settore e alla conoscenza delle esigenze specifiche dei clienti internazionali, siamo in grado di fornire un servizio che non solo è professionale, ma anche empatico e orientato alla risoluzione dei problemi.

Abbiamo lavorato per anni con clienti stranieri, aiutandoli a navigare il complesso mondo delle normative italiane, a superare le barriere linguistiche e a gestire le aspettative culturali. Ogni progetto è per noi una missione: garantire che il cliente si senta supportato e sicuro in ogni fase dell'acquisto. La nostra esperienza ci ha insegnato quanto sia importante la precisione, la puntualità e la trasparenza, e facciamo di tutto per assicurare che questi valori siano parte integrante del nostro lavoro.

Alla fine, il nostro obiettivo è far ricredere i nostri clienti. Non tutti gli italiani sono come gli stereotipi li dipingono, e siamo orgogliosi di rappresentare l'eccezione. La nostra agenzia è composta da un team di professionisti seri, preparati e pronti a fornire il miglior servizio possibile. Abbiamo aiutato molte persone a realizzare il sogno di acquistare una proprietà in Toscana, e siamo pronti a farlo anche per te.

01

Il mercato immobiliare toscano

Aree, città e tipologie di proprietà



La Toscana è una terra unica, conosciuta in tutto il mondo per la sua bellezza naturale, la ricchezza storica e la qualità della vita. Chi sogna di acquistare una proprietà qui, spesso si immagina le dolci colline del Chianti, gli uliveti che si estendono fino all'orizzonte, o le strade di ciottoli di piccoli borghi intrisi di storia. Ma oltre a essere un luogo di bellezza straordinaria, la Toscana è anche un mercato immobiliare complesso e variegato, dove ogni area ha le sue caratteristiche specifiche e le proprie dinamiche. Il mercato immobiliare toscano offre una grande varietà di opportunità, dalle ville di lusso nelle località più esclusive agli antichi casali da ristrutturare immersi nella campagna. Ogni tipo di proprietà rappresenta una sfida e un'opportunità unica per chi desidera investire in questa terra ricca di tradizioni.

1.1 Aree di interesse immobiliare in Toscana

Ogni zona ha caratteristiche proprie. Le pagine seguenti aiutano a orientare la ricerca; per attribuire un prezzo occorre una valutazione riferita a località, stato e caratteristiche della singola proprietà. Le quotazioni OMI sono pubblicate per semestre, zona e tipologia: costituiscono un riferimento di confronto, non sostituiscono una perizia e non descrivono da sole gli immobili di particolare pregio. [1]

Chianti

Il Chianti è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Casali, vigneti e paesaggio rurale convivono con attività agricole e ospitalità. Per un acquisto, verifica accessi, disponibilità idrica, manutenzione del terreno e possibilità di utilizzo degli annessi. Un'azienda vitivinicola richiede una valutazione separata di fabbricati, ettari, impianti, produzione e avviamento: un unico prezzo al metro quadrato è fuorviante.

Val d'Orcia

La Val d'Orcia è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Il rapporto tra edificio, panorama e contesto è determinante. Per un casale, esamina orientamento, accessibilità durante tutto l'anno, vincoli e distanza dai servizi. La possibilità di realizzare una piscina o un ampliamento deve essere verificata prima di attribuire un valore economico al progetto.

Val di Chiana

La Val di Chiana è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Offre un incontro tra borghi, campagna e collegamenti. Cortona e Montepulciano sono riferimenti per chi cerca una residenza rurale. Per le proprietà agricole, analizza qualità e continuità dei terreni, acqua, contratti in essere e sostenibilità dell'attività produttiva.

Crete Senesi

Le Crete Senesi sono una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Il paesaggio aperto e la morfologia dei terreni danno carattere alle proprietà. Il confronto fra immobili deve considerare panorama, strada di accesso, stabilità dei versanti, servizi e costi di recupero. L'attrattiva del contesto non elimina i rischi tecnici e gestionali.

Versilia

La Versilia è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. La distanza effettiva dal mare, la privacy e gli spazi esterni incidono sulla scelta di una villa. Valuta parcheggi, esposizione, manutenzione dovuta alla salsedine e stagionalità dell'utilizzo. Non esiste un rendimento assicurato per il solo fatto di acquistare in una località conosciuta.

Maremma

La Maremma è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Campagna, costa e aree naturali offrono contesti molto diversi. Una proprietà isolata richiede verifiche su accessi, acqua, scarichi, connessione e manutenzione. Per trasformarla in attività ricettiva, considera destinazione d'uso, autorizzazioni e costi di gestione già prima dell'acquisto.

Le isole

Le isole toscane sono tra le aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Elba, Giglio e Capraia richiedono attenzione anche alla logistica. Trasporti, reperibilità di imprese, manutenzione, approvvigionamenti e stagionalità possono incidere sul budget. Una vista sul mare è un elemento di valore, ma non sostituisce la verifica della regolarità e della fruibilità dell'immobile.

Monte Argentario

Monte Argentario è una delle aree da considerare nella ricerca di una casa in Toscana. Porto Santo Stefano, Porto Ercole e le zone collinari hanno caratteristiche differenti. Per una proprietà panoramica verifica accessibilità, parcheggi, gestione degli esterni e vincoli. Confronta immobili realmente simili per distanza dal mare, esposizione, privacy e condizioni.



Pienza e il paesaggio della Val d'Orcia.

1.2. Le città della Toscana

La Toscana è anche conosciuta per le sue meravigliose città d'arte, ognuna delle quali possiede un fascino unico e un mercato immobiliare specifico. Vediamo le principali città che attraggono acquirenti internazionali.

Firenze: Centro storico, quartieri residenziali e colline sono mercati distinti. Piano, ascensore, affacci, rumore, stato del palazzo e limiti all'uso turistico possono cambiare la convenienza dell'acquisto.

Lucca: La posizione dentro o fuori le mura, l'accesso carrabile e gli spazi esterni incidono sulla fruibilità. Per una villa nei dintorni, valuta anche distanze e manutenzione.

Pisa: Distingui domanda residenziale, universitaria e turistica. Collegamenti, servizi e caratteristiche del quartiere contano quanto la vicinanza ai monumenti.

Siena: Nel centro storico verifica accessi, parti comuni, vincoli e condizioni strutturali. La logistica di cantiere può incidere sui costi del restauro.

Montalcino: Per casali e aziende vitivinicole separa la valutazione della residenza da quella dell'attività agricola, dei vigneti e delle dotazioni produttive.

Pienza: Confronta separatamente appartamenti nel borgo e proprietà rurali. Panorama, accessi e condizioni degli annessi richiedono verifiche puntuali.

Montepulciano: Il centro storico e la campagna rispondono a esigenze diverse. Valuta pendenze, accessibilità, parcheggi e possibilità di utilizzo degli spazi.

San Gimignano: Gli immobili nel borgo e i casali circostanti richiedono confronti distinti. Alla posizione affianca la verifica di vincoli, stato del fabbricato e gestione degli accessi.

Cortona: Per una casa nel borgo considera scale, parcheggi e servizi; per un casale, acqua, viabilità e manutenzione del terreno.

1.3. Tipologie di proprietà in Toscana

La Toscana è una regione che offre una varietà unica di tipologie di proprietà, ciascuna con il proprio fascino e potenziale d'investimento. Dalle splendide ville sulle colline del Chianti ai rustici casali immersi nella campagna, passando per le aziende agricole e gli appartamenti storici nei centri delle città d'arte, questa regione offre opportunità che possono soddisfare ogni tipo di acquirente, sia che si tratti di chi cerca una residenza principale, una seconda casa per le vacanze, o un investimento redditizio nel settore degli affitti turistici. In questo capitolo, esploreremo le principali tipologie di proprietà disponibili in Toscana, approfondendo le caratteristiche di ciascuna e il loro valore di mercato. La Toscana offre una gamma straordinaria di tipologie di proprietà, ciascuna con il proprio potenziale e il proprio fascino unico. Che tu stia cercando una villa di lusso, un casale immerso nella campagna, un'azienda agricola da gestire o un appartamento storico nel cuore di una città d'arte, la Toscana ha qualcosa da offrire. Ogni tipologia di proprietà rappresenta un'opportunità di investimento diversa, con potenziali benefici economici e un valore intangibile legato alla bellezza e alla qualità della vita che questa regione sa offrire. Investire in Toscana significa non solo acquistare un immobile, ma anche entrare a far parte di una cultura ricca di tradizioni, storia e bellezza senza tempo. Con la giusta assistenza e una comprensione approfondita del mercato, è possibile trovare la proprietà perfetta che risponda alle tue esigenze e realizzare il sogno di possedere un pezzo di questa terra straordinaria.

Ville di pregio

Le ville sono forse le proprietà più prestigiose e ricercate della Toscana. Spesso situate su colline panoramiche, le ville toscane offrono viste mozzafiato sui vigneti e sugli uliveti circostanti. Queste residenze storiche, spesso costruite nei secoli passati, presentano elementi architettonici unici, come logge, ampi giardini, e talvolta persino piccole cappelle private. Le ville possono essere trovate nelle vicinanze delle principali città d'arte come Firenze, Siena e Lucca, e sono spesso circondate da ampi terreni, perfetti per chi desidera privacy e tranquillità.

Per una villa, il prezzo dipende da posizione, qualità architettonica, privacy, terreno e stato manutentivo. Il valore di un immobile di pregio richiede comparabili selezionati e una stima specifica. La destinazione agli affitti va valutata con un piano economico distinto.

Casali e rustici

I casali sono tra le proprietà più iconiche della Toscana. Queste case di campagna, spesso costruite in pietra e situate in posizioni panoramiche, sono caratterizzate da ampi spazi e uno stile rustico che richiama la tradizione rurale toscana. Molti casali sono stati restaurati e trasformati in residenze confortevoli, mantenendo però intatto il loro fascino autentico. Soffitti con travi a vista, camini in pietra, pavimenti in cotto e ampi porticati sono solo alcune delle caratteristiche che rendono i casali toscani così speciali.

Per un casale, verifica struttura, coperture, umidità, impianti e destinazione d'uso degli annessi. L'eventuale trasformazione in agriturismo non è automatica: presuppone un'attività agricola e il rispetto della disciplina specifica.

Aziende agricole

Le aziende agricole rappresentano un'opportunità unica per coloro che desiderano investire nella produzione agricola e vivere in un contesto rurale. La Toscana è famosa per i suoi prodotti di alta qualità, come il vino, l'olio d'oliva e il formaggio, e possedere un'azienda agricola in questa regione può significare non solo avere una casa immersa nella natura, ma anche partecipare attivamente alla produzione di questi prodotti. Le aziende agricole possono includere vigneti, oliveti, pascoli e boschi, offrendo la possibilità di sviluppare un business legato all'agricoltura o al turismo rurale.

Un'azienda agricola si valuta separando fabbricati, terreni, colture, macchinari, contratti e attività produttiva. Servono competenze immobiliari, agronomiche e contabili. Il prezzo richiesto va confrontato con i risultati e gli investimenti necessari, non soltanto con i metri quadrati degli edifici.

Appartamenti storici

Gli appartamenti situati nei centri storici delle città d'arte toscane rappresentano un'altra interessante tipologia di proprietà. Firenze, Siena, Lucca e Pisa offrono appartamenti in edifici storici, spesso con affreschi originali, soffitti alti e dettagli architettonici unici. Questi appartamenti sono particolarmente apprezzati da chi desidera vivere immerso nella cultura e nella storia, con la comodità di avere tutti i servizi a portata di mano.

Per un appartamento storico, considera stato delle parti comuni, ascensore, vincoli, luminosità e costi condominiali. Prima di ipotizzare redditi turistici, verifica che l'utilizzo desiderato sia ammesso dalle regole applicabili all'indirizzo e dal regolamento condominiale.

Proprietà di lusso e residenze storiche

Oltre alle ville e agli appartamenti storici, la Toscana offre anche una serie di residenze storiche e proprietà di lusso che rappresentano il massimo dell'esclusività. Queste proprietà possono includere castelli, palazzi e tenute di grandi dimensioni, spesso circondate da ampi terreni e con strutture aggiuntive come piscine, vigneti, e persino eliporti. Le residenze storiche sono spesso classificate come beni culturali e sono soggette a specifiche normative di conservazione, il che può aggiungere un livello di complessità alla loro gestione, ma offre anche il privilegio di possedere un pezzo di storia.

Residenze storiche e immobili di particolare pregio richiedono una valutazione individuale. Un'etichetta commerciale come "lusso" non determina da sola la categoria catastale o il regime fiscale: consulta la visura e verifica i requisiti dell'operazione.

1.4. Investimenti nel mercato degli affitti turistici

Una delle ragioni principali per cui molti investitori stranieri scelgono di acquistare una proprietà in Toscana è il potenziale di guadagno derivante dal mercato degli affitti turistici. La Toscana è una delle destinazioni più popolari al mondo, e ogni anno attira milioni di turisti desiderosi di scoprire la sua cultura, la sua storia e la sua bellezza naturale. Proprietà come ville, casali e appartamenti storici sono particolarmente adatte per essere affittate a breve termine, offrendo rendimenti interessanti agli investitori.

Le ville di lusso, in particolare, attraggono una clientela facoltosa, spesso proveniente da Stati Uniti, Regno Unito e Germania, che è disposta a pagare cifre elevate per un soggiorno esclusivo. I casali, soprattutto quelli trasformati in agriturismo, sono molto richiesti da famiglie e gruppi di amici che cercano un'esperienza autentica nella campagna toscana. Gli appartamenti nei centri storici delle città d'arte, invece, sono ideali per coppie e piccoli gruppi che desiderano esplorare le bellezze culturali della regione. Per massimizzare il ritorno sull'investimento, è fondamentale affidarsi a professionisti del settore immobiliare e della gestione turistica, in grado di promuovere la proprietà sui canali giusti e di garantire un livello di servizio elevato agli ospiti. La domanda di affitti turistici varia per zona e stagione, ma è importante tenere conto delle normative locali, che possono variare da comune a comune e che regolano l'attività degli affitti a breve termine.

02

Come acquistare una proprietà in Toscana

Ricerca, verifiche e compravendita



Acquistare una proprietà in Toscana è un'esperienza emozionante e gratificante, ma richiede anche una buona dose di preparazione e comprensione del contesto locale. Questo capitolo ti guiderà attraverso i principali passaggi necessari per comprare una casa in Toscana, dalle fasi iniziali di ricerca alla chiusura dell'acquisto. Ogni fase del processo presenta delle specifiche complessità, soprattutto per chi non è abituato al sistema giuridico e burocratico italiano, ed è per questo che è fondamentale avere tutte le informazioni necessarie e, preferibilmente, il supporto di esperti locali.

2.1. Passi fondamentali per l'acquisto di una proprietà in Toscana

Acquistare una proprietà in Toscana può essere un percorso ricco di emozioni e soddisfazioni, ma anche di sfide burocratiche che, per chi non conosce le normative italiane, possono sembrare insormontabili. Questa guida vuole aiutarti a comprendere meglio i vari aspetti burocratici legati all'acquisto di una proprietà, per permetterti di affrontare ogni fase del processo in modo consapevole e senza stress. La burocrazia italiana è spesso vista come un ostacolo, ma con la giusta preparazione e l'aiuto di consulenti esperti, tutto diventa più semplice e gestibile.

Documenti necessari per l'acquisto

Per acquistare servono un documento d'identità valido e il codice fiscale italiano, richiedibile all'Agenzia delle Entrate o, quando previsto, tramite il consolato italiano. Il codice fiscale identifica il contribuente: non equivale a un numero previdenziale. Il notaio verifica anche capacità di acquistare, regime patrimoniale e, per i cittadini stranieri, le condizioni applicabili al caso. Se occorre un mutuo, prepara documentazione su redditi, patrimonio e provenienza dei fondi. [2]

Due diligence immobiliare

La verifica preventiva unisce competenze diverse. Il notaio esamina titolarità, provenienza, ipoteche e formalità nei registri immobiliari; il tecnico abilitato confronta stato dei luoghi, titoli edilizi e documentazione catastale, e valuta struttura, impianti e agibilità. Una planimetria catastale conforme non prova da sola la regolarità urbanistica. Eventuali difformità vanno analizzate prima di assumere impegni vincolanti: non tutte sono sanabili. [2]

Il ruolo del notaio

In Italia, il ruolo del notaio è cruciale nel processo di compravendita immobiliare. Il notaio è una figura imparziale che ha il compito di garantire che la transazione avvenga in conformità con la legge e di tutelare gli interessi di entrambe le parti coinvolte. È il notaio che redige l'atto di compravendita, verifica la conformità dei documenti e registra ufficialmente il trasferimento di proprietà presso il catasto e l'ufficio dei registri immobiliari. Il notaio si assicura anche che non vi siano ipoteche o altri vincoli sulla proprietà che possano influire sull'acquisto. Inoltre, il notaio è responsabile della raccolta e del pagamento delle imposte legate alla compravendita, come l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e quella catastale. Affidarsi a un notaio con esperienza in compravendite immobiliari internazionali è particolarmente utile per gli acquirenti stranieri, poiché può aiutare a comprendere meglio ogni fase del processo e a evitare errori costosi.

Le imposte e i costi legati all'acquisto

Le imposte cambiano secondo il venditore, l'applicazione dell'IIVA e i requisiti "prima casa". Il regime "prezzo-valore", quando ammesso e richiesto, consente di usare una base catastale; non si applica automaticamente a ogni acquisto. La sezione 2.3 distingue le casistiche. Nel budget aggiungi compenso del notaio, verifiche tecniche, eventuale mediazione e finanziamento. [2]

L'atto di compravendita

Il rogito formalizza il trasferimento secondo gli accordi delle parti. Il notaio provvede alla registrazione fiscale, alla trascrizione nei registri immobiliari e alla voltura catastale. Il pagamento del saldo, l'eventuale deposito del prezzo e la consegna dell'immobile devono essere disciplinati nel contratto. [2]

Durante il rogito, è fondamentale che tutte le condizioni concordate nel contratto preliminare siano rispettate. Questo include il pagamento del prezzo pattuito, la consegna dei documenti necessari e l'assenza di vincoli o ipoteche sulla proprietà. La presenza di un consulente esperto durante il rogito può essere di grande aiuto per assicurarsi che tutto si svolga senza intoppi e che non ci siano sorprese dell'ultimo minuto.

Volture

Dopo aver completato il rogito, è necessario procedere con le volture delle utenze, come acqua, energia elettrica, e gas. Questa operazione garantisce che i contratti delle utenze vengano intestati al nuovo proprietario, evitando eventuali interruzioni del servizio. Generalmente, se ne occupa il consulente immobiliare, facilitando così tutto il processo e assicurando una transizione senza problemi.

2.2. Come trovare la proprietà ideale

Il primo passo per acquistare una proprietà in Toscana è ovviamente trovare l'immobile giusto per te. La Toscana è una regione vasta e variegata, con molte aree, ciascuna con il suo fascino unico. Alcuni preferiscono la bellezza incontaminata della Maremma, altri il fascino storico del Chianti o delle città d'arte come Firenze e Siena. È importante stabilire i tuoi criteri di priorità, come la posizione, il tipo di proprietà (villa, casale, appartamento storico), il budget e le caratteristiche specifiche (terreno, vista panoramica, vicinanza ai servizi).

Il property finder

Per trovare la proprietà ideale, la consulenza di un esperto immobiliare può essere cruciale. Un esperto conosce in profondità il mercato locale, ha accesso a informazioni non disponibili pubblicamente e può aiutarti a identificare le migliori opportunità in base alle tue esigenze specifiche. La conoscenza del territorio permette di capire quali aree possano soddisfare meglio le tue aspettative, sia in termini di qualità della vita che di potenziale d'investimento. Inoltre, un consulente può aiutarti a evitare i tipici ostacoli che spesso incontrano gli acquirenti stranieri, come le barriere linguistiche e la comprensione delle normative locali. Un altro aspetto importante nella ricerca della proprietà ideale è la valutazione del contesto in cui si trova l'immobile. La Toscana offre una vasta gamma di scenari, dalle colline ricoperte di vigneti del Chianti, alle spiagge della Versilia, fino ai borghi medievali dell'entroterra. Ogni area presenta caratteristiche uniche che ne influenzano il valore e l'attrattiva. Un consulente esperto può darti una visione chiara delle peculiarità di ogni zona e aiutarti a scegliere quella più adatta al tuo progetto di vita o investimento.

Esempio operativo: per confrontare due ville nel Chianti, il property finder può affiancare al prezzo richiesto una stima dei lavori, delle spese d'acquisto e della futura gestione. Una richiesta inferiore a quella di immobili ristrutturati non dimostra, da sola, che si tratti di un affare.

La proposta d'acquisto ed il preliminare di compravendita

Una proposta accettata e comunicata può già costituire un contratto preliminare vincolante. Prima di firmare, definisci immobile, prezzo, termini, documenti e condizioni sospensive, per esempio quelle legate al mutuo o alla regolarizzazione di difformità. La caparra è concordata tra le parti: il 10% non è un obbligo di legge. Caparra confirmatoria e acconto hanno funzioni differenti e vanno indicati senza ambiguità. [3]

Il preliminare va registrato entro 30 giorni dal perfezionamento. Sono dovuti 200 euro di registro e il bollo secondo la forma dell'atto. Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2025, su caparre e acconti non soggetti a IVA si applica lo 0,5%, oppure la minore imposta applicabile al definitivo, con imputazione dell'imposta proporzionale al rogito. Gli acconti soggetti a IVA seguono invece il relativo trattamento. Registrazione e trascrizione sono adempimenti diversi: la trascrizione notarile offre una tutela ulteriore rispetto a formalità pregiudizievoli successive. [3, 4]

Esempio: una condizione sospensiva sul finanziamento, formulata con termini e condizioni precisi, può tutelare l'acquirente se la banca non concede il mutuo. La clausola deve essere concordata prima della firma, con assistenza professionale.

Il finanziamento

Molti acquirenti stranieri scelgono di finanziare parzialmente l'acquisto di una proprietà in Toscana tramite un mutuo ipotecario. Sebbene le banche italiane offrano mutui a stranieri, i requisiti possono essere diversi rispetto a quelli per i cittadini italiani. È comune che le banche richiedano una documentazione dettagliata riguardante il reddito dell'acquirente, la sua situazione patrimoniale e la sua affidabilità creditizia.

Ottenere un mutuo in Italia può richiedere tempo, e il processo burocratico può risultare complesso, soprattutto se non si è abituati al sistema bancario italiano. È qui che entra in gioco la consulenza di un esperto in finanziamenti immobiliari. Un consulente può aiutarti a preparare la documentazione necessaria, interfacciarsi con le banche e trovare le migliori condizioni disponibili per il tuo mutuo. La consulenza di un esperto può fare la differenza, facilitando il processo e assicurando che tu ottenga il finanziamento più vantaggioso in termini di tasso di interesse e durata del prestito.

Confronta proposte bancarie aggiornate tramite il PIES e il TAEG, considerando durata, tasso fisso o variabile e spese escluse dall'indicatore. La banca finanzia di solito fino all'80% del valore di perizia, ma può richiedere più capitale proprio; percentuali superiori dipendono da ulteriori garanzie. L'approvazione non è automatica. [5]

Esempio operativo: confronta due offerte sullo stesso importo, durata e piano di rimborso. Un tasso nominale inferiore non assicura un costo complessivo minore se aumentano commissioni e altri oneri. I vecchi tassi riportati nelle simulazioni non rappresentano offerte attuali.

Verifica legale e tecnica

Una volta trovata una proprietà che ti interessa, è essenziale effettuare una verifica legale e tecnica dell'immobile. Questo processo è fondamentale per garantire che la transazione avvenga senza problemi e che non emergano sorprese sgradite in futuro. Le verifiche legali e tecniche includono una serie di controlli riguardanti la proprietà catastale, urbanistica e strutturale dell'immobile.

Dal punto di vista legale, è necessario assicurarsi che il proprietario abbia tutti i diritti necessari per vendere la proprietà e che non ci siano vincoli o ipoteche che possano complicare la transazione. Un esperto legale o un notaio può aiutarti a condurre queste verifiche, analizzando i documenti catastali e verificando che tutte le autorizzazioni e le certificazioni siano in regola. In Italia, il notaio svolge un ruolo centrale nel garantire la legalità delle transazioni immobiliari, e la sua consulenza è indispensabile per procedere con sicurezza.

Dal punto di vista tecnico, è fondamentale verificare lo stato dell'immobile. Questo include l'analisi della struttura, degli impianti elettrici e idraulici, e l'eventuale presenza di problemi come infiltrazioni o umidità. Un tecnico esperto può eseguire un sopralluogo dettagliato e fornirti un rapporto completo sulle condizioni dell'immobile, indicando eventuali lavori necessari. Questo è particolarmente importante se stai acquistando un casale o una villa storica, che potrebbero richiedere interventi di ristrutturazione significativi.

La verifica legale e tecnica è un passaggio che non dovrebbe mai essere trascurato, poiché qualsiasi irregolarità potrebbe comportare costi aggiuntivi o complicazioni in futuro. Operare da soli in questa fase può essere rischioso, in quanto le normative italiane sono complesse e spesso cambiano

in base alla località. I professionisti qualificati aiutano a individuare i rischi prima dell'acquisto e a comprendere gli aspetti tecnici e legali dell'immobile; queste verifiche non garantiscono l'assenza di ogni rischio.

Esempio operativo: infiltrazioni o problemi alla copertura emersi durante il sopralluogo richiedono una diagnosi e un preventivo. Il loro costo può incidere sulla trattativa, ma va documentato e confrontato con gli altri rischi dell'immobile.

Il rogito notarile

Il rogito notarile è l'atto finale del processo di acquisto, in cui la proprietà viene ufficialmente trasferita dall'attuale proprietario al nuovo acquirente. Questo atto viene redatto e stipulato davanti a un notaio, che ha il compito di garantire la legalità della transazione e di verificare che tutte le condizioni siano state rispettate.

Il notaio verifica la titolarità e le formalità dell'immobile e raccoglie le dichiarazioni richieste dalla legge. La verifica materiale della conformità urbanistica, catastale e dello stato dell'edificio richiede il lavoro del tecnico abilitato: il rogito non sostituisce tale accertamento. [2]

La presenza di un notaio è obbligatoria per tutte le transazioni immobiliari in Italia, e il suo ruolo è quello di tutelare entrambe le parti coinvolte, garantendo che tutto si svolga in conformità con la legge. La scelta di un notaio con esperienza è fondamentale, soprattutto se si tratta di acquirenti stranieri che potrebbero non essere familiari con il sistema legale italiano. Gestire questa fase senza supporto può essere molto complicato e portare a incomprensioni o errori che potrebbero compromettere l'intera transazione. La consulenza di un esperto ti garantisce che ogni aspetto sia gestito correttamente, riducendo al minimo il rischio di complicazioni future.

Esempio operativo: un'ipoteca emersa nelle verifiche va gestita prima del trasferimento, concordando con il notaio modalità di estinzione e cancellazione e, se opportuno, il deposito del prezzo.

Tassazione, costi e spese notarili

Acquistare una proprietà in Toscana comporta una serie di costi e tasse che devono essere presi in considerazione fin dall'inizio, per evitare sorprese spiacevoli. Oltre al prezzo di acquisto dell'immobile, ci sono diverse imposte da pagare, che variano in base al tipo di proprietà e alla tua situazione personale (ad esempio, se sei residente in Italia o se stai acquistando come seconda casa).

Prima di stimare le tasse, individua la casistica della tabella nella sezione 2.3. Acquisti soggetti a registro e acquisti soggetti a IVA seguono basi e importi diversi. Richiedi al notaio un prospetto separato di imposte, compensi e anticipazioni. [2]

Le spese notarili rappresentano un'altra voce di costo importante e possono variare significativamente a seconda del valore dell'immobile e della complessità dell'atto. Le spese notarili includono il costo per la registrazione dell'atto presso l'ufficio dei registri immobiliari e per tutte le verifiche legali necessarie. Questi costi possono rappresentare una percentuale significativa del costo totale della transazione, quindi è fondamentale includerli nel budget complessivo.

Un altro aspetto da considerare sono le verifiche tecniche e legali dell'immobile. Come accennato in precedenza, è essenziale effettuare una valutazione accurata delle condizioni della proprietà e della sua regolarità urbanistica e catastale. Questo può comportare la necessità di avvalersi di un tecnico specializzato (geometra o ingegnere), le cui parcelle possono variare in base alla complessità del lavoro. La consulenza di un esperto è fondamentale per gestire correttamente queste verifiche e per evitare problemi futuri.

Se decidi di finanziare l'acquisto con un mutuo, ci saranno ulteriori costi da tenere in considerazione, come le commissioni bancarie per l'apertura del mutuo, i costi per l'assicurazione obbligatoria e i costi per la perizia dell'immobile. Alcune banche possono anche richiedere commissioni di intermediazione o altre spese di gestione. Senza l'assistenza di un esperto, il rischio è quello di sottovalutare questi costi aggiuntivi e di ritrovarsi con spese inattese che potrebbero compromettere l'intero piano finanziario.

La consulenza di un esperto può essere di grande aiuto anche nella pianificazione dei costi e delle tasse, aiutandoti a comprendere pienamente tutte le implicazioni economiche legate all'acquisto di una proprietà in Toscana e a evitare sorprese che potrebbero compromettere il tuo investimento. Sapere in anticipo quali saranno le tue spese ti permetterà di pianificare meglio il budget e di fare scelte più consapevoli. Operare in autonomia può sembrare una scelta per risparmiare, ma spesso comporta rischi elevati che potrebbero risultare molto più costosi nel lungo periodo.

Esempio didattico: una rendita catastale di 1.000 euro, con prezzo-valore applicabile e requisiti prima casa, determina una base di 115.500 euro. Il 2% è 2.310 euro; aggiungendo 50 euro di imposta ipotecaria e 50 euro di catastale si arriva a 2.410 euro. Compensi e altri costi dell'operazione restano esclusi. Il calcolo non vale per acquisti soggetti a IVA. [2]

Il post vendita

Dopo aver finalizzato l'acquisto di una proprietà in Toscana, ci sono alcune attività amministrative essenziali che devono essere completate, tra cui le volture delle utenze, come acqua, energia elettrica, gas e altre forniture. Questo passaggio è fondamentale per garantire che tutte le utenze siano intestate al nuovo proprietario e che non vi siano problemi con la fornitura dei servizi. L'agente immobiliare può occuparsi di queste procedure, rendendo il processo post-vendita più semplice e veloce per l'acquirente. È consigliabile discutere di questo aspetto con il Property Finder durante le fasi finali dell'acquisto, in modo da essere preparati e assicurarsi che tutte le pratiche siano gestite correttamente. Le volture delle utenze possono includere anche la comunicazione con i fornitori per la lettura dei contatori e la sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura, se necessario. Affidarsi a un agente immobiliare per queste attività permette di evitare errori e di risparmiare tempo, soprattutto per gli acquirenti stranieri che potrebbero avere difficoltà a navigare il sistema amministrativo italiano. Questo tipo di supporto post-vendita rappresenta un ulteriore vantaggio nell'avvalersi di consulenti esperti durante l'acquisto di una proprietà in Toscana.

2.3. Fiscalità immobiliare in Italia per acquirenti stranieri

Acquisto, possesso, locazione e vendita hanno regole diverse. Questo quadro è riferito alle verifiche effettuate il 6 settembre 2026; le fonti numerate sono raccolte in fondo alla guida. Il calcolo sul caso concreto richiede categoria catastale, rendita, soggetti coinvolti e destinazione d'uso.

Le imposte sull'acquisto di abitazioni

Operazione	Imposta principale	Altre imposte
Privato o impresa, vendita esente IVA; prima casa	Registro 2%, minimo 1.000 €	Ipotecaria 50 € + catastale 50 €
Privato o impresa, vendita esente IVA; senza agevolazione	Registro 9%, minimo 1.000 €	Ipotecaria 50 € + catastale 50 €
Impresa, vendita soggetta a IVA; prima casa	IVA 4%	Registro 200 € + ipotecaria 200 € + catastale 200 €
Impresa, vendita soggetta a IVA; altra abitazione non A/1, A/8, A/9	IVA 10%	Registro 200 € + ipotecaria 200 € + catastale 200 €
Impresa, vendita soggetta a IVA; A/1, A/8, A/9	IVA 22%	Registro 200 € + ipotecaria 200 € + catastale 200 €

La tabella riguarda compravendite ordinarie di abitazioni, non terreni o immobili strumentali. Le vendite delle imprese sono generalmente esenti IVA, con eccezioni: tra queste, le cessioni del costruttore o dell'impresa di ripristino entro cinque anni dai lavori e, anche dopo, quando viene esercitata l'opzione prevista. L'IVA si calcola sul corrispettivo. [2]

Prezzo-valore: la base non coincide sempre con il prezzo

Quando ne ricorrono i presupposti, l'acquirente persona fisica che agisce fuori dall'attività d'impresa o professionale può chiedere al notaio il prezzo-valore per abitazioni e pertinenze soggette a registro proporzionale. La base è la rendita catastale rivalutata del 5%, moltiplicata per 110 con l'agevolazione prima casa o per 120 senza agevolazione. Il prezzo effettivo deve comunque essere dichiarato. [2]

Esempio didattico, senza agevolazione: rendita 1.000 € $\times$ 1,05 $\times$ 120 = 126.000 €. Registro: 126.000 € $\times$ 9% = 11.340 €. Con ipotecaria e catastale, il totale delle tre imposte è 11.440 €. Il coefficiente usato per l'IMU è diverso e non va confuso con quello dell'acquisto.

Prima casa: requisiti e termini da rispettare

“Prima casa” è un’agevolazione fiscale, non significa semplicemente “prima proprietà acquistata”. Sono escluse A/1, A/8 e A/9. Di regola l’immobile deve trovarsi nel Comune di residenza, o in quello nel quale la residenza sarà trasferita entro 18 mesi; esistono fattispecie alternative previste dalla legge. Vanno verificati anche i diritti su altre abitazioni e le dichiarazioni da rendere nell’atto. [2]

Se possiedi già una casa acquistata con il beneficio, puoi, alle condizioni previste, acquistare la nuova impegnandoti a vendere la precedente entro due anni: il termine è stato esteso dalla legge di bilancio 2025. Non confonderlo con il termine di un anno per il riacquisto utile a evitare la decadenza in caso di vendita infraquinquennale. L’acquisto di una casa non attribuisce automaticamente residenza fiscale o diritto di soggiorno. [2, 6]

Terreni agricoli e fabbricati rurali

Per l’acquisto ordinario di terreni agricoli da parte di soggetti diversi da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza, il registro è generalmente al 15%, con minimo 1.000 euro, più 50 euro di ipotecaria e 50 euro di catastale. La disciplina della piccola proprietà contadina, quando applicabile, prevede registro e ipotecaria fissi e catastale all’1%. Una partita IVA agricola, da sola, non basta per ottenere le agevolazioni. [7]

Un’abitazione rurale e un fabbricato strumentale agricolo non sono la stessa cosa. Ai fini IMU i fabbricati rurali strumentali hanno aliquota base dello 0,1%, riducibile dal Comune fino a zero: non c’è un’esenzione generalizzata. Uso effettivo e requisiti di ruralità vanno verificati. Eventuali benefici sui terreni seguono condizioni proprie. [8]

Mutuo e spese professionali

Nei finanziamenti a medio-lungo termine ai quali si applica il regime sostitutivo, l’imposta è normalmente dello 0,25% sull’importo erogato e del 2% per acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni prive dei requisiti prima casa. Non è una percentuale sul prezzo dell’immobile. Verifica regime, dichiarazioni e oneri nell’offerta bancaria. Mediazione e prestazioni professionali hanno compensi contrattuali; considera anche IVA e altri oneri quando dovuti. [5]

IMU, TARI e abitazione principale

La TASI è stata abolita dal 2020 nell’ambito della nuova IMU. L’esclusione IMU riguarda l’abitazione principale, salvo A/1, A/8 e A/9, e richiede i presupposti di residenza anagrafica e dimora abituale. Avere acquistato con agevolazione prima casa non basta. L’importo dipende da rendita, categoria, aliquota comunale, quota e mesi di possesso: usa il prospetto del Comune valido per l’anno. [9]

La TARI e le eventuali riduzioni dipendono dal regolamento comunale e dall’utilizzo dei locali. Non presumere l’esenzione perché l’immobile viene usato soltanto per le vacanze. Al budget annuale aggiungi assicurazioni, utenze, manutenzioni, condominio ed eventuali costi di gestione.

Vendere: quando la plusvalenza può essere imponibile

Nelle vendite effettuate da privati, una plusvalenza può essere imponibile se l'immobile è ceduto entro cinque anni dall'acquisto o costruzione, salve le esclusioni previste, tra cui successione e abitazione principale per la maggior parte del periodo rilevante. Quando ammesso, si può richiedere al notaio l'imposta sostitutiva del 26% in luogo della tassazione ordinaria: non è un prelievo automatico su ogni vendita. [10]

Dal 2024 esiste inoltre una disciplina specifica per immobili interessati da interventi Superbonus conclusi da non più di dieci anni, con esclusioni e regole particolari sui costi deducibili. Perciò “dopo cinque anni non si pagano tasse” non è una regola universale. Terreni edificabili e attività d'impresa hanno discipline distinte. La differenza economica tra incasso e investimento non coincide necessariamente con la plusvalenza fiscale. [10]

Acquirenti internazionali e regime dei neo-residenti

Le convenzioni contro le doppie imposizioni e le regole del Paese di residenza incidono sulla posizione di chi compra dall'estero. L'acquisto immobiliare non dà, da solo, accesso al regime dei neo-residenti. Per i trasferimenti di residenza rientranti nella decorrenza dal 1° gennaio 2026, l'imposta sostitutiva sui redditi esteri del regime dell'art. 24-bis TUIR è salita a 300.000 euro annui e a 50.000 euro per ciascun familiare incluso. I trasferimenti precedenti seguono le rispettive decorrenze; il regime ha requisiti ed esclusioni e non assorbe la fiscalità ordinaria dell'immobile italiano. [11]

2.4. Manutenzione ordinaria e straordinaria

Dopo aver acquistato una proprietà, è essenziale mantenerla nelle migliori condizioni possibili per preservarne il valore. La manutenzione ordinaria comprende attività come la pulizia, la cura del giardino, la verifica degli impianti elettrici e idraulici, e la manutenzione del tetto. Una corretta manutenzione previene il deterioramento dell'immobile e riduce la probabilità di interventi costosi in futuro. È inoltre importante tenere conto delle spese ricorrenti, come l'IMU (Imposta Municipale Unica), le bollette ENEL per l'elettricità, le spese per l'acqua dell'acquedotto e la TARI (Tassa sui Rifiuti). Il preventivo annuale deve usare la rendita e l'aliquota comunale dell'immobile effettivo, oltre a contratti di fornitura e preventivi di manutenzione aggiornati. Le bollette dell'elettricità e dell'acqua dipendono dall'uso, ma possono rappresentare un costo significativo, soprattutto durante i mesi estivi quando la proprietà viene utilizzata più intensamente o affittata ai turisti. La manutenzione straordinaria, invece, riguarda interventi più importanti, come la ristrutturazione di una parte della casa, il rifacimento degli impianti, o la sostituzione di elementi strutturali danneggiati. Per chi non vive stabilmente in Italia, gestire questi aspetti può essere complesso. Affidarsi a un gestore di proprietà locale può fare la differenza, garantendo che tutte le attività di manutenzione siano svolte in modo tempestivo e professionale.

Esempio operativo: un controllo programmato delle coperture e degli scarichi può individuare infiltrazioni prima che producano danni più estesi. Documentare i sopralluoghi aiuta a decidere interventi e priorità.

2.5. Affitti turistici

Affittare la proprietà nei periodi di inutilizzo può contribuire ai costi di possesso. Il risultato dipende però da tariffe effettive, notti vendute, costi, imposte e regole locali. Prima di investire verifica l'ammissibilità dell'attività e costruisci un piano che comprenda anche la bassa stagione. Nel capitolo 5 trovi gli adempimenti aggiornati e simulazioni dichiarate come tali.

Il rendimento va misurato sul capitale complessivo e dopo aver definito quali costi sono inclusi. Una percentuale priva di periodo, base di calcolo e dati documentati non consente di confrontare due investimenti.

2.6. Valorizzazione della proprietà

Una volta acquistata la tua proprietà in Toscana, potresti voler intraprendere progetti per aumentarne il valore. La valorizzazione di una proprietà può avvenire attraverso ristrutturazioni, miglioramenti estetici o l'aggiunta di servizi come una piscina, un giardino ben curato o una dependance. Questi interventi non solo migliorano la qualità della vita, ma possono anche aumentare significativamente il valore di mercato dell'immobile. È importante pianificare questi interventi con attenzione, valutando i costi e i potenziali benefici. Un architetto o un geometra locale può aiutarti a sviluppare un progetto di ristrutturazione che rispetti le normative locali e che valorizzi al meglio la tua proprietà. Inoltre, è fondamentale considerare i tempi necessari per ottenere i permessi, poiché in Italia le procedure burocratiche possono essere lunghe e complesse.

Piscina, spazi per l'ospitalità e riqualificazione energetica possono migliorare la fruibilità e l'attrattiva di una proprietà. L'incremento di valore non è una percentuale fissa: va stimato confrontando il costo completo dell'intervento con una perizia prudente del valore finale e con la domanda effettiva.

2.7. Il personal property finder

Quando si decide di acquistare una proprietà, soprattutto in una regione come la Toscana, il processo può diventare rapidamente complesso e impegnativo. Appoggiarsi a un Personal Property Finder significa avere al proprio fianco un consulente esperto, in grado di semplificare il percorso e ottimizzare ogni aspetto della ricerca e dell'acquisto. Ma quali sono i veri vantaggi di affidarsi a un Personal Property Finder? Ecco alcune delle principali ragioni.

Conoscenza approfondita del mercato locale

Un Personal Property Finder ha una conoscenza approfondita del mercato immobiliare locale, inclusi dettagli che spesso sfuggono agli acquirenti non esperti. Conosce le zone migliori in cui investire, le tendenze del mercato e quali sono le proprietà che potrebbero avere un maggiore potenziale di valorizzazione nel tempo. Questo tipo di conoscenza è fondamentale per assicurarsi di fare un acquisto strategico e informato, massimizzando il valore dell'investimento. La Toscana, con la sua ricchezza storica e bellezze naturali, presenta un mercato complesso e variegato, in cui ogni zona ha caratteristiche uniche. Un esperto del mercato locale sa riconoscere le opportunità in aree in crescita e può indicare i migliori contesti in cui fare un investimento a lungo termine. Inoltre, un Personal Property Finder può fornire un'analisi dettagliata delle variazioni di prezzo nel tempo, offrendo una panoramica sui cicli del mercato e sulle possibili evoluzioni future. Questo tipo di consulenza permette di identificare non solo le migliori proprietà in vendita, ma anche il momento più opportuno per concludere l'acquisto.

Accesso a opportunità esclusive

Spesso le migliori proprietà non arrivano nemmeno sul mercato pubblico, ma sono vendute privatamente attraverso una rete di contatti fidati. Un Personal Property Finder ha accesso a queste opportunità “off- market” e può presentare ai suoi clienti immobili esclusivi che altrimenti non sarebbero disponibili. Questo rappresenta un enorme vantaggio per chi vuole investire in una proprietà unica o cercare un affare al di fuori del mercato convenzionale. Le proprietà off-market sono spesso quelle più ambite, sia per la loro unicità che per la possibilità di negoziare senza la pressione della concorrenza pubblica.

Un Property Finder, grazie alla sua rete di relazioni professionali costruita nel corso degli anni, ha la possibilità di scoprire queste occasioni prima che siano rese pubbliche. Questo è particolarmente vantaggioso per gli investitori che desiderano accedere a proprietà di prestigio o in location particolarmente ricercate, come le colline del Chianti o le ville in riva al mare sulla costa della Versilia.

Risparmio di tempo e stress

Trovare la proprietà giusta può essere un processo lungo e stressante, soprattutto se non si vive nella zona in cui si vuole investire. Un Personal Property Finder si occupa di tutto: dalla ricerca preliminare alla selezione delle proprietà più interessanti, dalle visite all'analisi dei documenti. Questo significa che il cliente deve solo prendere le decisioni finali, risparmiando tempo prezioso e riducendo lo stress legato alla gestione delle pratiche burocratiche. Per chi ha un'agenda fitta di impegni o vive all'estero, l'assistenza di un Property Finder è essenziale per gestire l'intero processo senza complicazioni. Inoltre, il Property Finder si occupa di filtrare le proprietà in base ai criteri specifici del cliente, presentando solo quelle che rispondono esattamente alle sue esigenze. Questo permette di evitare perdite di tempo su visite inutili e di concentrarsi solo sulle migliori opportunità disponibili.

Consulenza personalizzata e obiettiva

Un Personal Property Finder lavora esclusivamente per il cliente, senza conflitti di interesse. Questo significa che il suo unico obiettivo è trovare la proprietà più adatta alle esigenze del cliente, senza pressioni legate alla vendita. La consulenza offerta è completamente personalizzata: viene ascoltato attentamente ogni desiderio e ogni necessità, e le opzioni vengono selezionate in base a questi criteri. Inoltre, il consulente offre una visione obiettiva, aiutando a valutare i pro e i contro di ogni immobile con chiarezza e trasparenza.

Questa obiettività è fondamentale, poiché l'acquisto di una proprietà è spesso una scelta emotiva. Avere al proprio fianco un professionista che analizza ogni dettaglio con razionalità consente di prendere decisioni più consapevoli e di evitare errori costosi. Un Property Finder è in grado di fornire valutazioni realistiche sugli immobili, tenendo conto di aspetti come il potenziale di ristrutturazione, i costi futuri di manutenzione e le prospettive di valorizzazione.

Supporto nelle trattative e negoziazione del prezzo

Un altro grande vantaggio di affidarsi a un Personal Property Finder è il supporto nelle fasi di negoziazione. La trattativa sul prezzo di un immobile può essere complicata e richiede competenze specifiche per ottenere le migliori condizioni. Grazie all'esperienza e alla conoscenza del mercato, un Property Finder può negoziare a nome del cliente per assicurarsi di ottenere il miglior prezzo possibile, senza che il cliente debba sentirsi sopraffatto dalle dinamiche del mercato immobiliare. La capacità di negoziare efficacemente il prezzo di un immobile non si limita solo alla riduzione del prezzo di acquisto. Un Property Finder esperto è anche in grado di negoziare condizioni vantaggiose per il cliente, come tempi di pagamento flessibili, inclusione di arredi o miglioramenti strutturali da effettuare prima della vendita. Ogni dettaglio della trattativa viene curato per garantire che l'acquirente ottenga il massimo valore possibile dall'acquisto.

Gestione delle formalità e della burocrazia

Acquistare una proprietà in un paese straniero implica dover affrontare una burocrazia complessa, con normative e adempimenti fiscali che possono risultare difficili da comprendere. Un Personal Property Finder segue le formalità amministrative, inclusi i rapporti con notai, avvocati e agenti immobiliari locali, per favorire il rispetto delle regole e un percorso di acquisto ordinato. Può inoltre coordinare le verifiche tecniche e legali sull'immobile per individuare irregolarità o problematiche nascoste che potrebbero causare difficoltà future. Questo livello di coordinamento e attenzione ai dettagli è importante per prevenire brutte sorprese e ridurre i rischi dell'acquisto.

Un approccio su misura per investitori stranieri

Per gli acquirenti internazionali, il Personal Property Finder coordina ricerca, sopralluoghi e confronto delle alternative. Le verifiche fiscali, legali e tecniche spettano ai professionisti competenti. Prima di programmare un'attività turistica o una ristrutturazione, il gruppo di lavoro deve verificarne fattibilità, costi e requisiti. Il nostro servizio accompagna il cliente nelle diverse fasi della ricerca e dell'acquisto.

03

Valorizzazione della proprietà e progetti di ristrutturazione

Progettazione, materiali e sostenibilità



Valorizzare una proprietà significa renderla più adatta al suo utilizzo e curarne la qualità nel tempo. Il progetto deve partire dallo stato reale dell'edificio e da un budget completo. Una tinteggiatura, una ristrutturazione con interventi sugli impianti e il recupero strutturale di un rudere non sono lavorazioni confrontabili attraverso un unico prezzo al metro quadrato. Per stimare i lavori, il tecnico predispone un computo metrico, consultando il Prezzario dei lavori della Toscana 2026 e confrontando offerte aggiornate delle imprese. Il prezzario è un riferimento tecnico; non costituisce un preventivo per il singolo cantiere. [12]

3.1. Progettazione e design

Un aspetto fondamentale della valorizzazione di una proprietà in Toscana è la fase di progettazione e design. Prima di iniziare qualsiasi ristrutturazione, è essenziale avere un progetto dettagliato che tenga conto delle caratteristiche uniche della proprietà e delle tue esigenze personali. La progettazione non riguarda solo l'estetica, ma anche la funzionalità degli spazi, l'efficienza energetica e la sostenibilità dell'intervento. Collaborare con un architetto esperto ti permetterà di ottimizzare l'uso degli spazi, rispettando al contempo le normative locali e valorizzando il carattere storico dell'immobile. Un buon progetto deve prevedere anche il design degli interni, compresa la scelta dei materiali, dei colori e degli arredi. Il design giusto può fare una grande differenza nel rendere la tua proprietà più attraente per gli affittuari e i potenziali acquirenti. Ad esempio, l'uso di materiali locali come il cotto toscano, la pietra naturale e il legno può contribuire a creare un'atmosfera autentica e accogliente, che rispecchia la tradizione e il fascino della Toscana.

3.2. Autorizzazioni edilizie

Prima di progettare i lavori, il tecnico verifica lo stato legittimo, destinazione d'uso e vincoli. Il titolo necessario dipende dalla classificazione dell'intervento: edilizia libera, CILA, SCIA o permesso di costruire. Le autorizzazioni paesaggistiche, culturali e gli adempimenti strutturali, quando necessari, restano distinti dal titolo edilizio. Non tutti i lavori richiedono la stessa procedura e l'assenza di opere strutturali non esclude altri vincoli. [13]

Ristrutturazione di ville al mare

Le ville situate lungo la costa della Toscana, come in Versilia o sul Monte Argentario, sono particolarmente ricercate per il loro fascino e la loro vicinanza al mare. Per aumentare il valore di queste proprietà, uno degli interventi più efficaci è l'aggiunta di servizi di lusso, come una piscina, una zona relax con spa o una terrazza panoramica. La piscina richiede una verifica di fattibilità, un progetto e un preventivo che includa opere esterne, impianti e gestione.

Per una villa al mare, confronta il costo di piscina, terrazza e interni con la loro utilità reale e con le spese annuali aggiuntive. L'investimento non si traduce automaticamente in un pari aumento del prezzo di vendita.

Ristrutturazione di casali in campagna

I casali toscani, immersi nelle colline del Chianti o della Val d'Orcia, rappresentano il sogno di chi desidera vivere a contatto con la natura e circondato da paesaggi mozzafiato. La ristrutturazione di un casale richiede spesso interventi significativi per preservarne il carattere autentico, migliorandone al contempo il comfort e l'efficienza energetica. Questo tipo di ristrutturazione può includere il restauro dei muri in pietra, il rifacimento del tetto, l'installazione di pannelli solari e la realizzazione di una piscina. Il costo va determinato con un computo specifico, considerando accessibilità del cantiere, materiali, impianti e finiture.

Per un casale, copertura, umidità e struttura vengono prima delle finiture. La sequenza degli interventi deve evitare lavorazioni da rifare e riservare risorse agli imprevisti.

Ristrutturazione di appartamenti nei centri storici

Gli appartamenti nei centri storici di città come Firenze, Siena o Lucca sono molto richiesti sia dai turisti che da chi desidera vivere circondato dall'arte e dalla storia. La valorizzazione di questi immobili passa spesso attraverso interventi che migliorano l'efficienza energetica e il comfort, senza però alterare il carattere storico degli edifici. Ad esempio, il restauro di soffitti affrescati, il recupero di pavimenti originali in cotto o l'installazione di infissi di alta qualità sono interventi che possono aumentare notevolmente il valore dell'appartamento. I costi devono essere stimati sul progetto specifico e sulla logistica del cantiere.

Per un appartamento storico, verifica la possibilità di intervenire su soffitti, pavimenti e impianti, coordinandoti con condominio e tecnici. Il valore del restauro dipende anche dalla qualità della documentazione e della manutenzione.

3.3. Materiali e tecniche costruttive

Per valorizzare al meglio una proprietà in Toscana e rispondere alle nuove richieste del mercato, è fondamentale scegliere i materiali e le tecniche costruttive giuste. Oggi, i viaggiatori e i potenziali acquirenti sono sempre più attenti al mix tra autenticità e comfort contemporaneo, il che rende cruciale l'adozione di uno stile che sappia bilanciare elementi rustici e moderni. Come discusso nel capitolo precedente, il mercato richiede esperienze autentiche, spazi privati e soluzioni sostenibili. Per rispondere a queste esigenze, occorre non solo comprendere le tendenze, ma agire concretamente per valorizzare ogni aspetto della proprietà.

Immagina di entrare in un casale toscano che conserva il fascino dei tempi passati, ma che allo stesso tempo accoglie il comfort e l'eleganza di una casa moderna. Questo equilibrio tra tradizione e innovazione non è solo una scelta estetica, ma una vera e propria dichiarazione d'amore per il territorio e la sua storia, resa accessibile alle nuove generazioni di viaggiatori e investitori. In questo capitolo esploreremo come valorizzare diverse tipologie di proprietà - casali di campagna e ville al mare - utilizzando materiali di qualità e tecniche innovative che rispettino lo stile toscano e le esigenze attuali.

Valorizzazione dei casali di campagna: stile rustico contemporaneo

I casali toscani rappresentano uno dei sogni più ambiti per chi desidera vivere l'autenticità della campagna italiana. La Toscana, con i suoi paesaggi mozzafiato e i suoi borghi incantati, invita a sognare una vita più lenta, in armonia con la natura. Per valorizzare al meglio un casale, è importante mantenere il carattere rustico dell'immobile, combinandolo con elementi moderni che possano soddisfare le aspettative degli ospiti contemporanei. Per mantenere il fascino rustico, è essenziale prediligere l'uso di materiali autentici come il cotto e il parquet vero. Il cotto, particolarmente apprezzato per i pavimenti, conferisce calore e autenticità agli ambienti, mentre il parquet in legno massello aggiunge un tocco di eleganza e comfort. È preferibile scegliere finiture che mettano in risalto la naturale bellezza del legno, mantenendo l'atmosfera accogliente tipica dei casali. Immagina il suono rilassante dei passi sul parquet, il calore del cotto nelle sere d'estate: sono dettagli che fanno la differenza e rendono l'esperienza di soggiorno unica. Un elemento distintivo dei casali è rappresentato dai tetti con travi a vista. Sbiancare le travi e i solai è una tecnica molto apprezzata oggi, in quanto permette di illuminare gli ambienti e donare un aspetto più contemporaneo senza perdere il fascino originale della struttura. Questo intervento permette di bilanciare la sensazione rustica con un look più attuale e arioso. Le travi sbiancate raccontano la storia della casa, ma al contempo la fanno vivere nel presente, creando un ambiente in cui ci si sente subito a casa. Un altro aspetto importante per valorizzare un casale è la scelta degli infissi. Cambiare gli infissi con tonalità chiare tendenti al grigio o all'azzurro può dare un tocco contemporaneo, senza stravolgere lo stile rustico dell'immobile. Infissi di qualità, ben isolati e resistenti, migliorano anche l'efficienza energetica, un elemento sempre più richiesto dai viaggiatori e dagli acquirenti. Ogni dettaglio, dalla scelta dei colori alla qualità degli infissi, contribuisce a creare un'atmosfera elegante e raffinata, in linea con le aspettative di un pubblico esigente.

Valorizzazione delle ville al mare: stile elegante e sostenibile

Le ville al mare in Toscana, come quelle situate lungo la costa della Versilia o del Monte Argentario, rappresentano un investimento particolarmente interessante per chi desidera un immobile di lusso in una location esclusiva. Per valorizzare al massimo una villa al mare, è importante considerare le condizioni climatiche e scegliere materiali e soluzioni che garantiscano bellezza, resistenza e comfort. E' consigliabile prediligere materiali pregiati come il marmo e il travertino per i pavimenti e i rivestimenti. Questi materiali non solo donano un aspetto elegante e lussuoso agli ambienti, ma sono anche molto resistenti e adatti a un contesto costiero. Il travertino, ad esempio, è ideale per le aree esterne come terrazze e patii, poiché resiste bene agli agenti atmosferici. Il marmo, con la sua naturale raffinatezza, offre un senso di esclusività che rende la villa unica e memorabile. Le condizioni climatiche della costa, caratterizzate dalla presenza di salsedine, richiedono l'uso di infissi resistenti e durevoli. Gli infissi in alluminio anodizzato o PVC di alta qualità sono perfetti per garantire una lunga durata e minimizzare la manutenzione. Inoltre, rivestire le case in pietra è una soluzione efficace per prevenire l'erosione causata dalla salsedine e conferire alla villa un aspetto naturale e in armonia con il paesaggio circostante. Ogni elemento strutturale deve essere scelto pensando alla bellezza, ma anche alla durabilità, per garantire che la villa resti un gioiello nel tempo. La presenza di una piscina è un elemento fondamentale per una villa al mare, in grado di aumentare notevolmente il valore percepito dell'immobile. Investire in una piscina a sfioro con vista panoramica può fare la differenza nell'attrarre ospiti di fascia alta. Inoltre, la creazione di una spa privata, con sauna o bagno turco, rappresenta un ulteriore valore aggiunto che può rendere la villa una destinazione esclusiva. Immagina una serata d'estate passata a bordo piscina, o il relax di un bagno turco al tramonto: sono questi dettagli che trasformano un soggiorno in un'esperienza indimenticabile. Per migliorare la sostenibilità della proprietà, è consigliabile installare colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli e considerare l'adozione di impianti geotermici o solari per la produzione di energia. Queste soluzioni non solo riducono l'impatto ambientale dell'immobile, ma sono anche molto apprezzate dai viaggiatori attenti alla sostenibilità. Sostenibilità significa prendersi cura non solo della propria casa, ma anche del territorio che la ospita, creando un legame profondo tra la proprietà e il suo contesto naturale.

Valorizzare un immobile con uno sguardo al futuro

Quando si decide di valorizzare una proprietà in Toscana, è importante farlo con uno sguardo al futuro. Le ristrutturazioni e le migliorie devono essere pensate non solo per soddisfare le esigenze attuali, ma anche per aumentare il valore dell'immobile in caso di una futura rivendita. Utilizzare materiali di alta qualità e soluzioni tecniche all'avanguardia garantisce non solo una maggiore attrattività per il mercato turistico, ma anche una valorizzazione economica nel tempo. Inoltre, le preferenze dei viaggiatori cambiano nel tempo, ed è fondamentale anticipare le tendenze per mantenere l'immobile competitivo. La combinazione tra stile rustico e contemporaneo per i casali, o tra eleganza e sostenibilità per le ville al mare, permette di rispondere alle richieste di un pubblico sempre più esigente, con l'obiettivo di sostenere l'attrattività dell'immobile nel tempo. Valorizzare un immobile in Toscana significa, quindi, investire in qualità, autenticità e sostenibilità, creando un equilibrio perfetto tra tradizione e innovazione. Solo in questo modo è possibile trasformare una proprietà in un luogo desiderato e ambito, capace di attrarre sia viaggiatori in cerca di esperienze uniche sia acquirenti interessati a un investimento di valore. Ogni decisione presa oggi è un investimento per il futuro: è la promessa di un luogo che non solo sarà amato dagli ospiti, ma che crescerà nel suo valore economico e affettivo, creando un legame duraturo con chi lo vive e lo abita. Valorizzare una casa in Toscana significa renderla più efficiente e sostenibile. Questo vuol dire che la casa deve consumare meno energia, rispettare l'ambiente e rendere la vita più comoda per chi ci vive. Per migliorare una casa e renderla speciale, ci sono diverse soluzioni che possiamo adottare. Una delle prime cose che possiamo fare è utilizzare l'energia del sole. I pannelli solari, infatti, sfruttano la luce solare per produrre elettricità o per riscaldare l'acqua. In Toscana, dove il sole non manca, installare pannelli solari è un'ottima idea per risparmiare sulla bolletta e aiutare l'ambiente. Un'altra soluzione interessante è rappresentata dagli impianti geotermici, che sfruttano il calore naturale del sottosuolo per riscaldare o raffreddare la casa. Questa opzione è particolarmente indicata per le abitazioni più grandi, come i casali e le ville, perché aiuta a ridurre l'inquinamento e i costi energetici. Per rendere la casa ancora più comoda ed efficiente, possiamo introdurre la domotica. La domotica è una tecnologia intelligente che ci permette di controllare vari aspetti della casa, come accendere e spegnere le luci o regolare la temperatura, direttamente dal telefono. Questo non solo rende la casa più moderna, ma aiuta anche a evitare sprechi e a ridurre il consumo energetico. Ci sono anche altre soluzioni semplici per rendere una casa più sostenibile. Ad esempio, un buon isolamento termico è fondamentale per mantenere la casa calda d'inverno e fresca d'estate, riducendo il bisogno di riscaldamento e climatizzazione. Possiamo isolare le pareti e il tetto con materiali naturali, che sono anche più sani per chi vive nella casa. Anche sostituire le vecchie finestre con infissi moderni e ad alta efficienza energetica aiuta molto, perché mantengono meglio la temperatura interna e riducono i rumori provenienti dall'esterno, rendendo l'ambiente più tranquillo. Un'altra idea utile è raccogliere l'acqua piovana, che può essere utilizzata per irrigare il giardino, specialmente nei mesi estivi quando il bisogno d'acqua è maggiore. In questo modo si evitano sprechi e si risparmiano risorse preziose. Per rendere la casa ancora più moderna, possiamo installare colonnine per la ricarica delle auto elettriche. Sempre più persone oggi scelgono l'auto elettrica, quindi avere la possibilità di ricaricarla comodamente a casa è un grande vantaggio e aumenta il valore dell'immobile. Immagina una casa in Toscana dotata di pannelli solari, impianto geotermico e sistemi domotici: diventerebbe un luogo speciale dove vivere in modo confortevole, rispettando allo stesso tempo la natura. Nel corso degli anni abbiamo migliorato molte case, rendendole più efficienti e sostenibili. Abbiamo imparato che è importante scegliere le soluzioni

giuste, senza esagerare. Ad esempio, un impianto di riscaldamento a pavimento potrebbe non essere molto utile in una casa al mare, dato che viene usata soprattutto d'estate. Allo stesso modo, in un casale di campagna (benché siano sempre molto richiesti), installare dei condizionatori potrebbe non essere necessario, se si può rinfrescare la casa con un sistema radiante che garantisce una temperatura piacevole a un costo inferiore. Scegliere le soluzioni giuste per una casa significa ottenere il miglior risultato possibile, investendo in modo intelligente. Il nostro obiettivo è aiutarti a valorizzare la tua casa, facendola diventare un luogo bello in cui vivere e che aumenti il suo valore nel tempo.

Architettura sostenibile: costruire per il futuro

Un altro aspetto fondamentale nella valorizzazione delle proprietà in Toscana è l'approccio all'architettura sostenibile. La nostra azienda è impegnata a costruire e ristrutturare edifici utilizzando tecniche e materiali ecocompatibili, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale e creare abitazioni più efficienti dal punto di vista energetico. Quando si tratta di costruire un nuovo immobile, preferiamo utilizzare la struttura portante in legno, un materiale ecologico ed ecosostenibile. Questa tecnologia può essere applicata sia per edifici residenziali che per cantine, strutture ricettive, agriturismi, annessi e garage. Le costruzioni in legno non solo garantiscono un elevato isolamento energetico, ma offrono anche una maggiore sicurezza antisismica e una riduzione significativa delle emissioni di CO₂ rispetto alle costruzioni tradizionali. La fattibilità dipende dalla disciplina urbanistica, dai vincoli e dal titolo edilizio necessario; una partita IVA agricola non attribuisce da sola il diritto di costruire. Il costo si definisce sul progetto. La nostra esperienza ci permette di costruire rapidamente, nel pieno rispetto delle norme vigenti, e con una visione lungimirante verso le normative future previste in Europa in materia di efficientamento energetico. L'architettura sostenibile rappresenta anche un'ottima soluzione per ampliare strutture esistenti. Ad esempio, un ampliamento realizzato con struttura portante in legno può essere un'ottima opzione per aumentare la capacità di una struttura ricettiva o per aggiungere spazi abitativi a una villa. Questo tipo di intervento offre vantaggi significativi sia in termini di tempi di costruzione che di prestazioni energetiche. Costruire o ristrutturare con un approccio sostenibile non significa solo rispettare l'ambiente, ma anche creare un valore aggiunto per l'immobile. Le case con elevati standard di efficienza energetica sono sempre più richieste sul mercato, sia dagli acquirenti che dagli affittuari, che sono disposti a pagare di più per vivere in un ambiente salubre e a basso impatto ambientale. Scegliere un'architettura sostenibile significa, quindi, non solo contribuire alla salvaguardia del pianeta, ma anche massimizzare il ritorno sull'investimento a lungo termine.

Esempio: Un nostro cliente ci ha chiesto di ampliare un agriturismo nella campagna toscana utilizzando una struttura in legno. L'ampliamento ha consentito di aggiungere quattro nuove camere, realizzate in tempi molto rapidi e con un elevato standard di efficienza energetica. Grazie a questo intervento, l'agriturismo è stato in grado di aumentare il numero degli ospiti, migliorando la redditività dell'investimento e offrendo un'esperienza unica ai visitatori, che hanno apprezzato l'atmosfera accogliente e la sostenibilità dell'intervento.



Il progetto prende forma attraverso il lavoro in cantiere.

3.4. Vincoli edilizi e limitazioni nelle proprietà toscane

Quando si decide di investire in una proprietà in Toscana, è fondamentale conoscere i vincoli edilizi che possono influire sui lavori di ristrutturazione e valorizzazione dell'immobile. In molte aree della Toscana, infatti, ci sono diverse limitazioni che rendono necessario un approccio attento e ben informato per evitare spiacevoli sorprese. In questo capitolo esploreremo alcuni dei principali vincoli edilizi che possono interessare una proprietà, come i vincoli paesaggistici, i rischi idrogeologici, e le limitazioni legate ai beni storici e culturali. È fondamentale essere consapevoli dei vincoli edilizi prima di acquistare una proprietà in Toscana. Molte persone si innamorano del fascino di una villa storica o di un casale immerso nel verde, ma poi scoprono che non possono fare le modifiche che avevano in mente a causa dei vincoli esistenti. Conoscere queste limitazioni fin dall'inizio permette di prendere decisioni informate e di pianificare in modo realistico i lavori di ristrutturazione e valorizzazione. Affrontare i vincoli edilizi non significa necessariamente rinunciare ai propri sogni, ma richiede un approccio più attento e spesso l'assistenza di professionisti esperti. In molte situazioni, infatti, è possibile trovare soluzioni che rispettino i vincoli e permettano comunque di migliorare la proprietà. Nel corso degli anni, abbiamo avuto l'opportunità di lavorare su molti progetti che coinvolgevano vincoli paesaggistici o storici, e la nostra esperienza ci ha insegnato che, con la giusta pianificazione, è possibile valorizzare una proprietà pur rispettando le norme e il contesto in cui si trova. Non sempre è possibile fare tutto ciò che si desidera, ma spesso, con un po' di creatività e con il supporto giusto, si possono ottenere risultati sorprendenti. L'importante è conoscere i limiti, rispettarli, e trovare modi per valorizzare la proprietà in armonia con il territorio e la sua storia.

Vincolo paesaggistico

Molte zone della Toscana sono protette da vincoli paesaggistici per preservare la bellezza naturale e culturale del territorio. Questo significa che qualsiasi intervento su una proprietà situata in queste aree deve rispettare le caratteristiche del paesaggio e non deve alterarne l'aspetto. Ad esempio, potrebbe non essere possibile costruire nuove strutture o modificare la facciata di una casa senza ottenere autorizzazioni speciali. È importante consultare le normative locali e, se necessario, richiedere il parere di un esperto per capire quali interventi siano ammessi.

Rischio idraulico e vincolo idrogeologico

Alcune zone della Toscana sono soggette a rischio idraulico o idrogeologico, il che significa che sono particolarmente vulnerabili a fenomeni naturali come alluvioni e frane. In queste aree, le norme edilizie possono essere molto restrittive, soprattutto per quanto riguarda la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti. Prima di acquistare una proprietà, è fondamentale verificare se è situata in una zona a rischio idraulico o idrogeologico, poiché questo potrebbe limitare le possibilità di intervento e richiedere l'adozione di misure di sicurezza particolari.

Aree protette e Rete Natura 2000

Prima di intervenire, verifica se la proprietà ricade in un'area protetta o in un sito della Rete Natura 2000, che comprende SIC, ZSC e ZPS. Cartografia, misure di conservazione e piani di gestione individuano le condizioni applicabili. Possono essere necessari valutazione d'incidenza o altri atti, secondo il progetto e il sito: la sola classificazione non permette di stabilire quali opere siano ammesse. [21]

Immobili storici e vincoli delle belle arti

In Toscana ci sono molti immobili storici che sono soggetti a vincoli delle belle arti. Questi vincoli sono stabiliti per preservare il valore storico e artistico degli edifici, e limitano fortemente le possibilità di intervento. Ad esempio, non è possibile modificare la facciata, cambiare i materiali originali o fare lavori che possano alterare l'aspetto storico dell'immobile senza l'approvazione delle autorità competenti. Gli immobili soggetti a vincoli delle belle arti richiedono spesso una ristrutturazione attenta, utilizzando tecniche e materiali tradizionali per rispettare il valore culturale dell'edificio.

3.5. Pratiche burocratiche per ristrutturare una proprietà in Toscana

Ristrutturare una proprietà in Toscana può essere un'esperienza molto gratificante, ma è importante sapere che ci sono diverse autorizzazioni e pratiche burocratiche da gestire per poter avviare i lavori. La Toscana è una regione ricca di storia e di paesaggi protetti, quindi ogni intervento su un immobile deve rispettare regole ben precise. In questo capitolo parleremo di come gestire le autorizzazioni necessarie e di quali sono i passaggi più importanti per avviare una ristrutturazione in modo corretto, evitando problemi e ritardi.

Permessi e pratiche da richiedere

La manutenzione ordinaria rientra in genere nell'edilizia libera, ferma l'applicazione delle discipline di settore e dei vincoli. Il tecnico deve classificare l'intervento sul caso concreto prima di avviare i lavori. [13]

CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata): La CILA è necessaria per lavori di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, come la modifica della distribuzione interna degli ambienti. È un documento che deve essere presentato da un tecnico abilitato, come un architetto o un geometra.

SCIA (segnalazione certificata di inizio attività): La SCIA viene richiesta per lavori più complessi che possono riguardare le parti strutturali dell'edificio. Anche in questo caso, è fondamentale affidarsi a un tecnico qualificato che possa predisporre tutta la documentazione necessaria.

Permesso di costruire: riguarda, tra l'altro, nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione per i quali è richiesto dalla legge. Non ogni modifica strutturale richiede automaticamente questo titolo; il tecnico distingue le fattispecie e gli eventuali regimi alternativi. [13]

Rapporti con il comune e altre autorità

Gestire i rapporti con il Comune è una parte fondamentale del processo di ristrutturazione. Ogni Comune ha le proprie regole e procedure, quindi è importante informarsi bene e rispettare tutte le normative locali. In alcune situazioni, soprattutto quando la proprietà è soggetta a vincoli paesaggistici o storici, potrebbe essere necessario ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza delle Belle Arti o di altri enti competenti. Questo processo può richiedere tempo e pazienza, ma è indispensabile per poter procedere legalmente con i lavori. Affidarsi a un tecnico esperto, come un architetto, un geometra o un ingegnere, è fondamentale per affrontare correttamente tutte le pratiche burocratiche. Un professionista esperto conosce le normative, sa come interagire con gli uffici comunali e può evitare errori che potrebbero portare a ritardi o addirittura a sanzioni. Inoltre, un tecnico può aiutare a valutare la fattibilità dei lavori, tenendo conto di eventuali vincoli edilizi e delle norme di sicurezza. Le tempistiche per ottenere le autorizzazioni possono variare molto a seconda del tipo di intervento e del Comune di riferimento. In generale, è importante avere pazienza e pianificare con attenzione i lavori, tenendo conto del tempo necessario per ottenere tutti i permessi. Anche i costi delle pratiche burocratiche possono essere significativi, soprattutto se si devono coinvolgere più enti o ottenere pareri da specialisti. Tuttavia, affrontare questi costi in modo corretto è un investimento che permette di evitare problemi legali e di valorizzare la proprietà in modo sicuro e duraturo.

L'importanza della pianificazione

Ristrutturare una proprietà in Toscana richiede un buon livello di pianificazione e la capacità di gestire le aspettative. I vincoli e le autorizzazioni possono sembrare ostacoli, ma rappresentano anche una garanzia per preservare il patrimonio culturale e naturale della regione. Conoscere i passaggi necessari e affrontare la burocrazia con il supporto giusto permette di trasformare la ristrutturazione in un'esperienza positiva e di successo. Nel corso degli anni, abbiamo assistito molti clienti nel processo di ristrutturazione delle loro proprietà, aiutandoli a navigare tra le complessità delle autorizzazioni e delle normative. La nostra esperienza ci ha insegnato che, con la giusta preparazione e con il supporto di professionisti competenti, è possibile portare a termine anche i progetti più ambiziosi, rispettando le regole e valorizzando al massimo le caratteristiche uniche della proprietà.

3.6. Costi di ristrutturazione

Ristrutturare una proprietà è un investimento che richiede una pianificazione finanziaria accurata. Capire come gestire i costi di ristrutturazione è fondamentale per evitare sorprese e per massimizzare il valore dell'immobile. In questo capitolo parleremo di come impostare un budget realistico, di quali sono i costi principali da considerare e di come affrontare eventuali imprevisti durante i lavori di ristrutturazione in Toscana. La prima cosa da fare quando si decide di ristrutturare una proprietà è stabilire un budget realistico. Questo significa non solo calcolare i costi dei materiali e della manodopera, ma anche tenere conto delle spese legate alle autorizzazioni, ai progettisti e ai tecnici. È importante includere nel budget anche una percentuale per gli imprevisti, che possono sempre presentarsi durante i lavori. Una riserva iniziale del 10-15% del costo dei lavori può essere usata come ipotesi di pianificazione, non come standard sufficiente per ogni intervento. Ruedi, vincoli o indagini incomplete possono richiedere riserve maggiori.

Costi principali della ristrutturazione

I costi di una ristrutturazione possono variare molto a seconda del tipo di intervento e delle condizioni iniziali dell'immobile. Tuttavia, ci sono alcune voci di spesa che sono comuni a quasi tutti i progetti di ristrutturazione:

Materiali da costruzione: I materiali rappresentano una delle voci di costo più importanti. La scelta dei materiali incide notevolmente sul budget, e optare per materiali di qualità superiore può aumentare i costi iniziali ma garantire una maggiore durata e un risultato estetico migliore.

Manodopera: La manodopera è un'altra parte significativa del budget. I costi possono variare in base alla complessità del lavoro e alla specializzazione richiesta. È importante scegliere imprese e artigiani con esperienza, anche se potrebbero avere un costo leggermente superiore, perché questo garantisce una migliore qualità del lavoro e minori rischi di errori.

Progettazione e consulenze tecniche: Affidarsi a un architetto o a un ingegnere per la progettazione e la supervisione dei lavori è un altro costo da considerare. Questi professionisti sono essenziali per garantire che i lavori siano eseguiti correttamente e nel rispetto delle normative vigenti.

Autorizzazioni e pratiche burocratiche: Come discusso nel capitolo precedente, ottenere le autorizzazioni necessarie per la ristrutturazione comporta dei costi. Questi possono includere tasse comunali, compensi per i tecnici che preparano la documentazione, e altri oneri amministrativi.

Strategie per ottimizzare i costi

Per ottimizzare i costi di ristrutturazione, è fondamentale pianificare con attenzione e fare delle scelte consapevoli. Ecco alcune strategie che possono aiutare a mantenere il budget sotto controllo:

Valutare diverse opzioni di materiali: A volte, esistono materiali alternativi che offrono un buon rapporto qualità-prezzo. Ad esempio, il gres porcellanato può essere una valida alternativa al marmo, offrendo un aspetto elegante a un costo inferiore. È importante confrontare diverse opzioni e scegliere quella che meglio si adatta al proprio budget e allo stile desiderato.

Affidarsi a fornitori locali: Acquistare materiali da fornitori locali può ridurre i costi di trasporto e sostenere l'economia del territorio. Inoltre, i fornitori locali sono spesso più disponibili a collaborare e a offrire soluzioni personalizzate per le esigenze specifiche della ristrutturazione.

Pianificare i lavori in modo efficiente: Un buon coordinamento dei lavori può fare la differenza in termini di costi. Ridurre i tempi morti, evitare sovrapposizioni tra diverse fasi del progetto e gestire in modo ottimale le risorse permette di risparmiare tempo e denaro. Affidarsi a un project manager esperto può essere una scelta vincente per ottimizzare la gestione del cantiere.

Affrontare gli imprevisti

Durante una ristrutturazione, gli imprevisti sono quasi inevitabili. Potrebbero emergere problemi strutturali non visibili all'inizio, come tubature danneggiate o muri che necessitano di rinforzi. È importante non farsi prendere dal panico e affrontare questi problemi con calma, avendo già previsto una riserva nel budget per far fronte a queste situazioni. La chiave è essere flessibili e pronti a rivedere i piani iniziali, se necessario, senza compromettere la qualità del lavoro.

Il valore dell'investimento

Ristrutturare una proprietà non è solo una spesa, ma un vero e proprio investimento. Un immobile ben ristrutturato acquista valore e diventa più attraente sia per il mercato degli affitti che per una futura vendita. Investire in materiali di qualità, in soluzioni efficienti dal punto di vista energetico e in una buona progettazione può favorire un miglioramento dell'utilizzo e del valore nel lungo termine. Inoltre, una ristrutturazione ben fatta contribuisce a preservare e valorizzare il patrimonio architettonico e culturale della Toscana, rendendo la proprietà un luogo unico e speciale. Nel corso degli anni, abbiamo assistito i nostri clienti nella gestione dei costi di ristrutturazione, aiutandoli a pianificare in modo realistico e a trovare le migliori soluzioni per valorizzare la loro proprietà. La nostra esperienza ci ha insegnato che, con una buona pianificazione e con scelte consapevoli, è possibile trasformare una ristrutturazione in un progetto di successo, capace di aumentare il valore dell'immobile e di migliorare la qualità della vita di chi lo abita.

Detrazioni per i lavori: quadro 2026

Per le spese di recupero edilizio sostenute nel 2026 la detrazione ordinaria è del 36%, elevata al 50% quando le spese sono sostenute da proprietari o titolari di un diritto reale sull'unità adibita ad abitazione principale, alle condizioni previste. Il limite ordinario è 96.000 euro per unità e il recupero avviene in dieci quote annuali. Non è uno sconto automatico sul preventivo: occorrono spese ammesse, adempimenti e capienza fiscale, tenendo conto dei limiti applicabili al contribuente. [14]

Riqualficazione energetica e interventi antisismici hanno requisiti tecnici e documentali propri. Per i lavori energetici che lo richiedono, verifica la comunicazione ENEA e il termine applicabile. Non sommare agevolazioni sulla stessa spesa e non considerare il Superbonus al 110% una misura ordinaria disponibile per nuovi progetti. Le fotografie mostrano scelte progettuali, non attestano il diritto a una detrazione. [14, 15]



Materiali e luce in un intervento di recupero a Città della Pieve.

04

Manutenzione della proprietà

Cura, gestione e spese ricorrenti



Acquistare una proprietà in Toscana non significa solo ottenere un immobile, ma anche prendersi cura di esso per mantenerne il valore e, possibilmente, incrementarlo nel tempo. La gestione dell'immobile è un aspetto fondamentale per assicurarsi che la proprietà sia sempre in condizioni ottimali, sia per il proprio uso personale che per gli affitti turistici. In questo capitolo affronteremo i principali aspetti legati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla gestione delle utenze e alle spese ricorrenti, fornendo consigli pratici per rendere la tua esperienza di gestione il più semplice e efficace possibile. La manutenzione periodica è un aspetto fondamentale per garantire che la tua proprietà resti in buone condizioni. Ad esempio, la manutenzione della caldaia è essenziale non solo per assicurare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento, ma anche per evitare problemi di sicurezza e garantire l'efficienza energetica. La periodicità della manutenzione e dei controlli va verificata con il tecnico competente, secondo le istruzioni dell'impianto e le prescrizioni applicabili. Un altro intervento importante è il controllo del tetto. La verifica periodica del tetto permette di individuare eventuali problemi, come tegole rotte o infiltrazioni d'acqua, prima che possano causare danni più gravi e costosi. Inoltre, mantenere le grondaie pulite è essenziale per evitare l'accumulo di foglie e detriti, che possono causare problemi di drenaggio e infiltrazioni nelle pareti. La gestione del verde e della piscina è un altro aspetto critico per mantenere il valore della proprietà, soprattutto se viene utilizzata per affitti turistici. Un giardino ben curato richiede una manutenzione regolare, che include la potatura degli alberi, la falciatura del prato e la cura delle aiuole. Nel caso di una piscina, la manutenzione comprende la pulizia della vasca, il controllo e il bilanciamento dei livelli chimici dell'acqua, e la verifica del funzionamento dei sistemi di filtraggio. Una piscina ben mantenuta non solo aumenta il valore percepito della proprietà, ma è anche un elemento di forte attrattiva per i potenziali affittuari. La manutenzione straordinaria, invece, riguarda interventi più importanti e costosi, come il rifacimento del tetto, la sostituzione degli impianti, la ristrutturazione degli interni o la risoluzione di problemi strutturali. Questi interventi possono essere necessari per riparare danni causati dal tempo o per migliorare l'efficienza energetica della proprietà. Ad esempio, l'installazione di pannelli solari o la sostituzione delle finestre con infissi più efficienti possono ridurre i costi energetici e aumentare il valore dell'immobile. È consigliabile affidarsi a professionisti locali per la manutenzione straordinaria, in quanto conoscono le peculiarità degli edifici toscani e possono assicurare un lavoro di alta qualità, rispettando le normative locali. Inoltre, la presenza di un gestore di proprietà può semplificare notevolmente la gestione di questi interventi, soprattutto per i proprietari che non risiedono stabilmente in Italia.

Gestione delle utenze: acqua, energia e gas

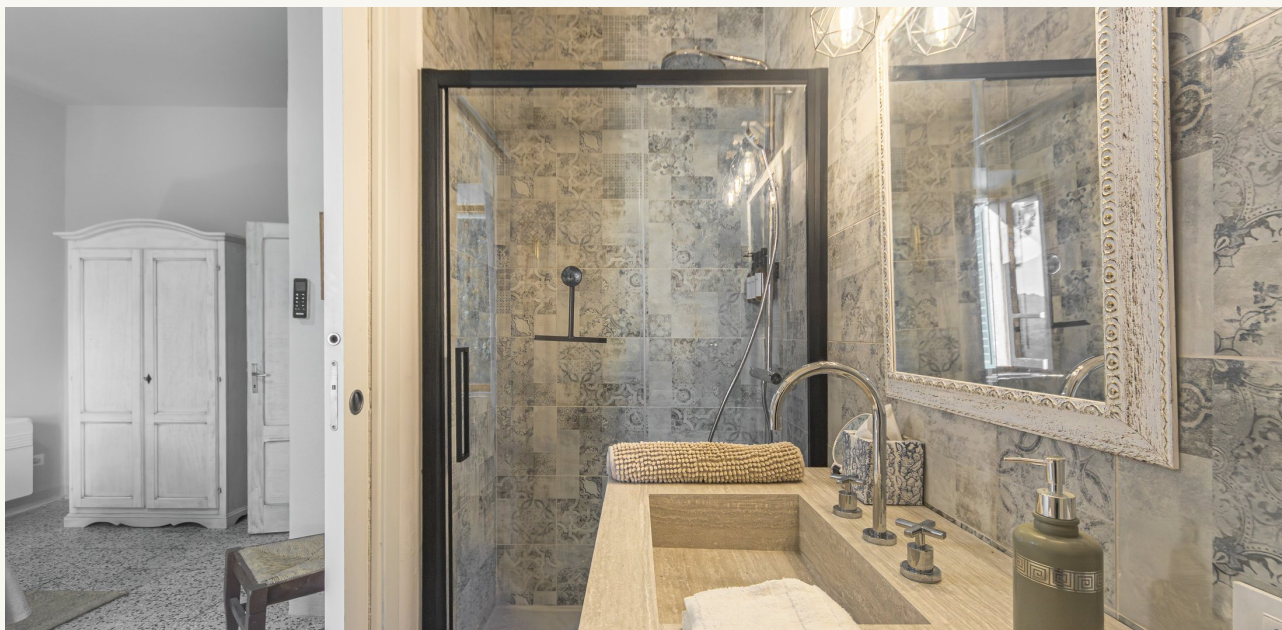
Dopo l'acquisto di una proprietà, uno dei primi passi da compiere è la voltura delle utenze, ovvero il passaggio delle intestazioni di acqua, energia elettrica e gas a tuo nome. Questo è un passaggio fondamentale per evitare interruzioni di servizio e per avere un controllo diretto sulle spese della tua proprietà. Solitamente, il consulente immobiliare si occupa di facilitare queste procedure, che possono essere complesse per chi non è familiare con il sistema italiano. Una volta effettuata la voltura, è importante tenere sotto controllo le spese legate alle utenze. I costi per l'energia elettrica, l'acqua e il gas possono variare significativamente in base all'uso della proprietà e alla stagione. Ad esempio, una villa al mare utilizzata intensamente durante i mesi estivi avrà bollette più elevate rispetto a un appartamento nel centro storico di Firenze utilizzato solo saltuariamente. Per ottimizzare i costi, può essere utile valutare l'installazione di sistemi di risparmio energetico, come pannelli solari, pompe di calore e impianti di illuminazione a LED.

Spese ricorrenti e aspetti fiscali

La gestione annuale comprende IMU quando dovuta, TARI, assicurazioni, utenze e manutenzioni. Per l'IMU conta la qualificazione come abitazione principale, non soltanto l'agevolazione usata al rogito. Rendita, aliquota comunale e mesi di possesso determinano il calcolo. Giardino, piscina e parti comuni richiedono preventivi specifici. Per l'assicurazione confronta coperture, franchigie ed esclusioni. [9]

Affidarsi a professionisti per una gestione ottimale

Per chi non risiede stabilmente in Italia, gestire una proprietà può risultare complicato e richiedere molto tempo. Affidarsi a professionisti locali, come gestori di proprietà, imprese di manutenzione e consulenti immobiliari, può fare una grande differenza in termini di efficienza e tranquillità. Un gestore di proprietà può occuparsi di tutti gli aspetti pratici della gestione, dalla manutenzione delle utenze alla cura del giardino, dalla gestione delle prenotazioni turistiche alla risoluzione di problemi tecnici.



Finiture e impianti richiedono un piano di manutenzione.

Esempio: un nostro cliente, proprietario di un casale nelle colline senesi, ha deciso di affidare a noi la gestione della proprietà. Grazie al nostro supporto, tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state gestite in modo efficiente, permettendo al proprietario di godere della sua casa durante le vacanze senza doversi preoccupare dei dettagli quotidiani. Inoltre, abbiamo massimizzato i rendimenti degli affitti turistici, occupandoci della promozione della proprietà e della gestione delle prenotazioni.

05

Gestione degli affitti turistici e reddito dalla proprietà

Ospitalità, costi e rendimenti



L'acquisto di una proprietà in Toscana rappresenta non solo un investimento in un luogo bellissimo e ricco di storia, ma anche un'opportunità per generare reddito attraverso gli affitti turistici. La Toscana è una delle destinazioni più popolari al mondo, attirando milioni di visitatori ogni anno, il che la rende particolarmente favorevole per il mercato degli affitti a breve termine. In questo capitolo esploreremo le strategie migliori per massimizzare il rendimento della tua proprietà, le normative da rispettare e i vantaggi della consulenza professionale per la gestione degli affitti turistici.

Vantaggi degli affitti turistici

Le locazioni turistiche possono contribuire alla gestione economica della proprietà e mantenerla utilizzata. Non esiste tuttavia un rendimento standard del 5-10% valido per una zona o tipologia: tariffe, occupazione, costi, imposte e capitale investito vanno misurati sul singolo caso. Il valore personale dell'utilizzo della casa va tenuto distinto dal ritorno finanziario.

Normative e adempimenti legali

Nel 2026 la locazione breve, di durata non superiore a 30 giorni, beneficia del regime non imprenditoriale entro il limite di due appartamenti destinati a tale uso nel periodo d'imposta; dal terzo opera la presunzione d'impresa. Anche sotto soglia conta l'organizzazione effettiva dell'attività. Non confondere locazione, struttura ricettiva e agriturismo: servizi e requisiti sono diversi. [16]

In Toscana, la locazione turistica non imprenditoriale richiede la comunicazione per ciascun alloggio al SUAP tramite STAR. Nella fase transitoria descritta dalla Regione a luglio 2026, la comunicazione deve essere effettuata anche sui portali di auto-registrazione per ottenere il CIR necessario al CIN. Per la forma imprenditoriale occorre la SCIA. Controlla anche eventuali limitazioni comunali prima dell'acquisto. [17]

Il CIN nazionale va ottenuto tramite BDSR, esposto all'esterno e riportato negli annunci secondo le regole applicabili. Le unità in locazione breve o turistica devono disporre delle dotazioni di sicurezza previste, compresi estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio; per i rilevatori valgono le esclusioni tecniche chiarite dal Ministero. Il CIN non sostituisce gli altri adempimenti. [18]

Occorre identificare gli ospiti e comunicare i dati tramite Alloggiati Web nei termini previsti, trasmettere i dati statistici e gestire l'imposta di soggiorno se istituita dal Comune. La registrazione del contratto segue le regole fiscali: il limite dei 30 giorni complessivi nell'anno tra le stesse parti non va confuso con la singola prenotazione. [19]

Come sono tassati gli affitti brevi

Per le persone fisiche fuori dall'attività d'impresa, se si sceglie la cedolare secca, si applica il 21% ai redditi di una sola unità individuata in dichiarazione e il 26% all'altra unità ammessa al regime nel 2026. La base non è l'utile dopo manutenzione e commissioni: tali costi non sono deducibili dalla cedolare. L'eventuale ritenuta dell'intermediario è un acconto, non sempre l'imposta definitiva. Per attività imprenditoriali il quadro cambia. [16, 20]

Strategie per massimizzare il rendimento

Presenta l'immobile con fotografie professionali, descrizioni precise e un calendario aggiornato. Definisci tariffe per stagione sulla base di comparabili realmente prenotabili e dei risultati delle prenotazioni concluse. Chiarisci sempre dotazioni, servizi inclusi, costi aggiuntivi e regole della casa. Eventuali esperienze esterne vanno organizzate nel rispetto della disciplina dell'attività e degli operatori coinvolti.

Gestione professionale degli affitti turistici

Un gestore professionale può coordinare annunci, prenotazioni, accoglienza, pulizie e manutenzione. Il mandato deve indicare attività incluse, limiti di spesa, compensi, responsabilità e modalità di rendicontazione. Prima di firmare, confronta il costo completo del servizio con il piano di ricavi e con l'impegno che vuoi mantenere direttamente.

Spese ricorrenti e calcolo del rendimento netto

Per misurare il risultato, registra separatamente ricavi, commissioni, gestione, pulizie, utenze, manutenzioni, assicurazioni e tributi. L'imposta di soggiorno riscossa per conto del Comune non è ricavo da locazione. Il margine operativo precede imposte sul reddito e finanziamento: chiamarlo semplicemente "netto" può indurre in errore.

5.1. Strategie di marketing e gestione degli ospiti

Affittare una proprietà in Toscana come locazione turistica rappresenta un'opportunità straordinaria per generare reddito e valorizzare il proprio investimento. Tuttavia, per ottenere il massimo rendimento è necessario un approccio strategico alla gestione degli affitti. Questo capitolo si concentra su come promuovere la tua proprietà, ottimizzare la gestione degli ospiti e creare un'esperienza memorabile per massimizzare i profitti e ottenere recensioni positive. Una delle chiavi del successo nella gestione delle locazioni turistiche è una strategia di marketing efficace. La promozione della proprietà deve essere accurata, con una presentazione che valorizzi tutte le caratteristiche uniche dell'immobile. Questo significa utilizzare fotografie professionali, video promozionali e descrizioni dettagliate che evidenzino i punti di forza della casa: la vista panoramica, la piscina, il giardino curato, o la vicinanza ai principali luoghi di interesse. È essenziale pubblicare l'annuncio sui principali portali di prenotazione online, come Airbnb, Booking.com e Vrbo, per raggiungere un ampio pubblico internazionale. È utile anche differenziare la tua proprietà dagli altri annunci presenti sulla piattaforma, offrendo servizi extra, come il trasferimento dall'aeroporto, la possibilità di prenotare tour enogastronomici o l'accesso esclusivo a esperienze locali. Questi servizi possono rendere la tua proprietà più interessante e attrarre ospiti disposti a pagare un prezzo superiore. Le recensioni giocano un ruolo cruciale nella decisione degli ospiti di prenotare una proprietà. Avere recensioni positive aiuta a costruire una buona reputazione online e ad aumentare la visibilità dell'annuncio sui portali di prenotazione. Pertanto, è importante puntare su un servizio clienti impeccabile, rispondere rapidamente alle domande degli ospiti e fare in modo che ogni soggiorno sia il più piacevole possibile. La comunicazione con gli ospiti è un altro elemento fondamentale nella gestione delle locazioni turistiche. La prima impressione si crea già dalla fase di prenotazione, ed è quindi essenziale essere rapidi, professionali e disponibili nel rispondere alle richieste. Questo non solo rassicura l'ospite, ma aumenta anche le possibilità di ottenere una recensione positiva. È consigliabile stabilire un contatto personale con gli ospiti prima del loro arrivo, fornendo loro tutte le informazioni necessarie per il check-in e suggerimenti utili su come godere al meglio del soggiorno. Ad esempio, puoi inviare una guida con i migliori ristoranti della zona, le attrazioni da non perdere e consigli pratici su come muoversi in Toscana. Questo livello di attenzione ai dettagli farà sentire gli ospiti benvenuti e ben informati, migliorando la loro esperienza complessiva. Durante il soggiorno, è importante restare a disposizione per qualsiasi necessità, ma senza essere invadenti. Alcuni ospiti preferiscono un contatto minimo, mentre altri potrebbero avere bisogno di maggior assistenza. Comprendere le preferenze degli ospiti e adattare la propria disponibilità di conseguenza è una delle chiavi per garantire un'esperienza di soggiorno positiva. Per distinguere la tua proprietà dalla concorrenza, è fondamentale creare un'esperienza unica e memorabile per gli ospiti. Questo può essere fatto attraverso piccoli dettagli che fanno la differenza, come un cesto di benvenuto con prodotti tipici toscani, una bottiglia di vino locale, o fornire biciclette per esplorare la zona. Sono questi tocchi personali che trasformano un semplice soggiorno in un'esperienza indimenticabile. Oltre agli aspetti materiali, l'elemento umano gioca un ruolo importante. Collaborare con guide locali, cuochi privati o artigiani può arricchire l'esperienza degli ospiti, offrendo loro la possibilità di partecipare a attività autentiche, come una lezione di cucina toscana, una degustazione di vini in un'azienda agricola o una passeggiata a cavallo tra le colline. Queste esperienze non solo aumentano il valore percepito del soggiorno, ma favoriscono anche il passaparola e le recensioni positive, cruciali per il successo della tua locazione turistica.

5.2. Costi e ricavi delle locazioni turistiche

Quando si tratta di locazioni turistiche, è fondamentale comprendere i potenziali costi e ricavi per poter pianificare in modo accurato e assicurarsi un rendimento soddisfacente. In generale, il rendimento di una proprietà dipende da vari fattori, tra cui la posizione, la tipologia dell'immobile e i servizi offerti. Una gestione ottimale delle prenotazioni è essenziale per massimizzare il rendimento della tua proprietà. Utilizzare un sistema di gestione delle prenotazioni (PMS - Property Management System) ti permette di tenere traccia di tutte le prenotazioni, sincronizzare i calendari sui diversi portali di prenotazione ed evitare il rischio di overbooking. Inoltre, molti PMS offrono funzionalità avanzate per la gestione delle comunicazioni con gli ospiti e la fatturazione. La gestione dinamica dei prezzi è un'altra strategia efficace per aumentare i profitti. Adattare i prezzi in base alla stagionalità, agli eventi locali e alla domanda ti consente di massimizzare il tasso di occupazione e i guadagni. Durante i periodi di alta stagione, come l'estate o le festività, puoi aumentare i prezzi per riflettere la maggiore richiesta, mentre durante la bassa stagione, offrire sconti può aiutarti a mantenere un buon tasso di occupazione. Affidarsi a strumenti di pricing dinamico o a gestori professionali può fare una grande differenza nel garantire che il prezzo sia sempre competitivo e allineato al mercato.

Simulazione di ricavi, villa: ipotizzando 12 settimane effettivamente vendute a una tariffa media tra 8.000 e 12.000 euro a settimana, i ricavi sono tra 96.000 e 144.000 euro. Questi importi sono ipotesi aritmetiche, non tariffe osservate o una previsione 2026. Non includono la sottrazione di costi e imposte.

Simulazione di ricavi, casale: 16 settimane vendute a 4.000 euro producono 64.000 euro; 20 settimane a 7.000 euro producono 140.000 euro. Non è corretto applicare automaticamente una tariffa di alta stagione all'intero anno. Per un appartamento, usa lo stesso metodo: tariffa media effettiva moltiplicata per notti vendute, distinguendo i periodi e i relativi costi.

Comprendere questi dati aiuta a pianificare al meglio la gestione della locazione turistica e a ottimizzare il rendimento dell'investimento. Un gestore professionale si occuperà di tutte le fasi dell'affitto, dalla promozione della proprietà alla gestione delle prenotazioni, dall'accoglienza degli ospiti alla manutenzione della casa.

Esempio operativo: fotografie curate, calendario aggiornato e comunicazioni puntuali possono migliorare la presentazione e la gestione dell'alloggio. Per misurare l'effetto confronta periodi omogenei, notti disponibili, tariffe e ricavi; una variazione di occupazione non dimostra da sola un aumento del profitto.

5.3. Valutazione dell'investimento nelle locazioni turistiche in Toscana

Acquistare una proprietà in Toscana per destinarla a locazioni turistiche rappresenta un'opportunità di investimento interessante e potenzialmente molto redditizia. Tuttavia, come ogni investimento immobiliare, è importante effettuare una valutazione accurata per comprendere se il progetto è economicamente sostenibile e quali sono i rendimenti attesi. In questo capitolo esploreremo gli elementi chiave da considerare nella valutazione di un investimento immobiliare per locazioni turistiche in Toscana, analizzando il ritorno sull'investimento (ROI), i rischi, e le opportunità di crescita del valore dell'immobile nel tempo.

Calcolare il ritorno sull'investimento (ROI)

Il rendimento operativo annuo è il margine dopo i costi operativi diviso per il capitale complessivamente investito. Il risultato dopo le imposte richiede di sottrarre anche la fiscalità del proprietario; con un mutuo occorre distinguere rendimento dell'immobile e flussi sul capitale proprio. Per confrontare più anni serve considerare anche tempi degli incassi e valore di uscita.

Simulazione didattica: su 1.600.000 euro di capitale iniziale completo, 120.000 euro di ricavi meno 60.000 euro di costi operativi danno 60.000 euro, cioè il 3,75% annuo prima delle imposte sul reddito e senza finanziamento. Questo è lo scenario ripreso nel capitolo 6, con tutte le ipotesi e i limiti esplicitati.

Costi da considerare nella valutazione dell'investimento

Oltre al costo di acquisto dell'immobile, ci sono molti altri costi che devono essere presi in considerazione per una corretta valutazione dell'investimento. Tra questi, i costi di ristrutturazione e arredamento possono rappresentare una parte significativa dell'investimento iniziale, specialmente se la proprietà necessita di lavori per essere resa adatta agli affitti turistici. È inoltre importante considerare le spese legate alle utenze, alla manutenzione della piscina e del giardino (se presenti), alle commissioni dei portali di prenotazione e alle tasse locali, come l'IMU e la TARI.

Le commissioni dei portali e del gestore dipendono dal contratto e dai servizi; verifica base di calcolo, IVA, costi a carico dell'ospite e politiche di cancellazione. Non usare una percentuale universale. Il preventivo deve evitare di conteggiare due volte una spesa già inclusa nel compenso di gestione.

Analisi dei rischi

Come ogni investimento, anche quello nelle locazioni turistiche presenta dei rischi che devono essere valutati con attenzione. Uno dei principali rischi è la variabilità della domanda turistica, che può essere influenzata da fattori esterni come l'economia, le condizioni climatiche, o eventi imprevisti (ad esempio, una pandemia). La stagionalità è un altro aspetto da considerare: in molte località della Toscana, la domanda di affitti turistici è concentrata nei mesi estivi, il che significa che potrebbe essere difficile mantenere un alto tasso di occupazione durante la bassa stagione.

Per mitigare questi rischi, è importante adottare una strategia di marketing efficace e offrire servizi aggiuntivi che possano rendere la proprietà più attraente anche durante la bassa stagione. Inoltre, diversificare la promozione su più portali di prenotazione e rivolgersi a un pubblico internazionale può aiutare a ridurre l'impatto delle fluttuazioni della domanda.

Esempio didattico: un casale da recuperare

Consideriamo l'acquisto di un casale a 700.000 euro, con 700.000 euro di lavori e 200.000 euro complessivi per altre spese e riserva. Il capitale iniziale è quindi 1.600.000 euro. La ripartizione dettagliata è nel capitolo 6. È una simulazione rielaborata, non il rendiconto di un progetto o un'offerta d'investimento.

Ipotizziamo 120 notti vendute a una tariffa media effettiva di 1.000 euro per l'intera unità: ricavi 120.000 euro. Con 60.000 euro di costi operativi annuali, il margine è 60.000 euro prima delle imposte sul reddito. Capacità ricettiva, tariffe e notti vanno confermate sul caso concreto.

Il tempo riservato all'uso personale riduce le notti commercializzabili. In questa simulazione le 120 notti sono già al netto dei periodi non disponibili. Ipotizziamo inoltre una vendita a 1.800.000 euro al termine di cinque anni di gestione: è un'assunzione da sottoporre a scenari alternativi.

Per confrontare incasso e capitale, considera anche i costi di vendita e l'eventuale imposizione sulla plusvalenza. Il superamento di cinque anni dal rogito non assicura da solo l'assenza di tasse: si applicano le regole e le eccezioni descritte nella sezione 2.3.

Con 90.000 euro ipotetici di costi di uscita, l'incasso di vendita è 1.710.000 euro. Cinque margini operativi da 60.000 euro producono 300.000 euro. Risultato complessivo prima delle imposte sul reddito e sulla vendita: $1.710.000 + 300.000 - 1.600.000 = 410.000$ euro, pari al 25,625% sul capitale. È un rendimento cumulato, non annualizzato, e non tiene conto del valore temporale del denaro.

Delegare la gestione riduce l'impegno operativo diretto, ma il proprietario deve conoscere compensi, responsabilità, rendicontazione e condizioni di recesso. La gestione professionale non garantisce occupazione, reddito costante o conservazione del capitale.

5.4. Aspettative del mercato e tendenze future

Il mercato delle locazioni turistiche in Toscana sta evolvendo rapidamente, influenzato da nuove preferenze dei viaggiatori, cambiamenti nelle abitudini di consumo e da eventi globali che hanno ridefinito il modo di viaggiare. In questo capitolo esploreremo le principali aspettative del mercato e le tendenze future nelle locazioni turistiche in Toscana, con l'obiettivo di comprendere come gli investitori possano adattarsi a questi cambiamenti per massimizzare i propri guadagni.

Crescente interesse per le esperienze autentiche e immersive

Negli ultimi anni, è cresciuta la richiesta da parte dei turisti di esperienze autentiche che permettano di immergersi nella cultura e nello stile di vita locali. I viaggiatori non cercano solo un alloggio, ma desiderano vivere esperienze che li facciano sentire parte del luogo che stanno visitando. Questo trend è particolarmente rilevante in Toscana, una regione ricca di storia, cultura, tradizioni enogastronomiche e paesaggi mozzafiato. Per gli investitori, questo significa che l'offerta deve andare oltre l'alloggio e includere servizi aggiuntivi, come degustazioni di vini locali, lezioni di cucina toscana, visite guidate alle città d'arte, e attività all'aperto come trekking o tour in bicicletta. Creare collaborazioni con produttori locali, chef, guide turistiche e altre figure del territorio può aiutare a costruire un'esperienza che attiri i viaggiatori più esigenti e aumenti la redditività della proprietà.

La domanda di spazi privati e immobili isolati

Privacy, spazi esterni e facilità d'uso possono essere criteri di scelta degli ospiti. Per valutarne l'importanza, analizza richieste e risultati recenti degli alloggi comparabili nella stessa zona, senza assumere che le preferenze emerse durante la pandemia descrivano automaticamente il mercato attuale.

Crescente importanza del lavoro da remoto

Il lavoro da remoto è diventato una realtà consolidata per molte persone, e questo ha portato alla nascita del concetto di "workation" (lavoro-vacanza), ovvero la possibilità di lavorare da un luogo di vacanza per periodi prolungati. La Toscana, con i suoi paesaggi suggestivi e la qualità della vita, rappresenta una meta ambita per chi desidera combinare lavoro e relax. Per attrarre questo tipo di viaggiatori, è importante che la proprietà sia attrezzata per il lavoro da remoto. Questo include una connessione Wi-Fi veloce e affidabile, spazi adeguati per lavorare, e servizi extra come scrivanie, sedie ergonomiche e aree tranquille. Gli investitori che vogliono rivolgersi a questo segmento di mercato possono anche considerare l'offerta di tariffe scontate per soggiorni prolungati, per incentivare gli ospiti a rimanere per più settimane o mesi.

Sostenibilità e turismo responsabile

I viaggiatori sono sempre più sensibili alle questioni ambientali e tendono a preferire strutture che adottano pratiche sostenibili. Questo trend è in crescita e rappresenta una grande opportunità per gli investitori nelle locazioni turistiche in Toscana. L'integrazione di soluzioni sostenibili, come pannelli solari, sistemi di risparmio idrico, l'uso di materiali eco-friendly per la ristrutturazione, e la riduzione dell'uso della plastica, può non solo ridurre i costi operativi, ma anche aumentare l'attrattiva dell'immobile. Inoltre, promuovere attività turistiche responsabili, come escursioni guidate nel rispetto della natura o visite a produttori locali che seguono pratiche sostenibili, può migliorare l'esperienza degli ospiti e rendere la proprietà più appetibile. Investire in sostenibilità non è solo una scelta etica, ma anche un elemento che può fare la differenza nella competizione per attrarre viaggiatori consapevoli.

Digitalizzazione e tecnologia nelle locazioni turistiche

La digitalizzazione sta rivoluzionando il settore delle locazioni turistiche. I viaggiatori di oggi si aspettano un'esperienza fluida e senza intoppi, dalla prenotazione al check-out. Calendari sincronizzati e strumenti per le richieste degli ospiti possono semplificare il lavoro. Smart lock e automazioni non sostituiscono l'identificazione degli ospiti e gli obblighi di pubblica sicurezza. Inoltre, l'uso di strumenti di marketing digitale, come campagne sui social media, il retargeting pubblicitario e l'ottimizzazione della presenza sui portali di prenotazione, è fondamentale per raggiungere un pubblico più ampio e aumentare la visibilità della proprietà. La tecnologia può essere un grande alleato per migliorare l'efficienza della gestione e massimizzare il tasso di occupazione.

Guardare al futuro con lungimiranza

La domanda futura non è una crescita garantita. Verifica andamento delle prenotazioni, concorrenza, tariffe realizzate e nuove regole locali prima di decidere una ristrutturazione. Confronta uno scenario prudente, uno centrale e uno favorevole, includendo periodi di chiusura e uso personale. Una scelta progettuale deve essere sostenibile anche con ricavi inferiori alle attese.



La Toscana da vivere, oltre il valore dell'investimento.

06

Come riconoscere una proprietà da investimento

Valutazione, sviluppo e rischi



Riconoscere una proprietà da investimento può sembrare un compito complesso, ma con un approccio sistematico e l'analisi dei giusti indicatori è possibile identificare le opportunità più redditizie. Che si tratti di un appartamento in centro storico, di una villa al mare o di un casale in campagna, ci sono diversi fattori chiave che possono fare la differenza tra un buon affare e un investimento non ottimale. Riconoscere una proprietà da investimento richiede un'attenta analisi di diversi fattori: la posizione, lo stato dell'immobile, la redditività dell'affitto, i costi di gestione, i vincoli legali, il potenziale di valorizzazione e i trend di mercato. Con un approccio strategico e una valutazione accurata, è possibile identificare le opportunità più redditizie e massimizzare il ritorno sull'investimento. Collaborare con esperti del settore, come MANINI, può fare la differenza, garantendo un supporto completo in ogni fase del processo, dalla scelta dell'immobile fino alla sua gestione e valorizzazione nel tempo.

Analisi della posizione

La posizione è uno degli aspetti più importanti quando si valuta una proprietà da investimento. Le aree ad alta domanda, come i centri storici delle città toscane, le zone costiere come la Versilia, o le campagne rinomate del Chianti e della Val d'Orcia, offrono un potenziale di crescita del valore più elevato. Inoltre, la vicinanza a servizi essenziali, come scuole, trasporti pubblici e attrazioni turistiche, aumenta notevolmente l'attrattiva dell'immobile. Un'analisi approfondita della zona, considerando lo sviluppo futuro e le infrastrutture in crescita, è cruciale per valutare la sostenibilità dell'investimento.

Stato dell'immobile e potenziale di ristrutturazione

Una proprietà che necessita di ristrutturazione può rappresentare un'ottima opportunità d'investimento, soprattutto se si ha l'esperienza o le risorse per gestire i lavori. Gli immobili da ristrutturare offrono spesso un prezzo di acquisto inferiore, con la possibilità di aumentare significativamente il loro valore attraverso interventi mirati. Valutare il potenziale di ristrutturazione e calcolare i costi necessari è essenziale per comprendere se l'investimento è conveniente e redditizio.

Redditività dell'affitto

Per chi cerca un investimento da mettere a reddito, è importante valutare la redditività potenziale dell'affitto. Immobili situati in aree turistiche, come Firenze, Siena o Monte Argentario, possono generare ottime entrate attraverso affitti a breve termine. Al contrario, le proprietà nelle aree residenziali possono essere più adatte agli affitti a lungo termine. Calcolare il tasso di occupazione previsto, le tariffe di affitto giornaliere o mensili e le spese di gestione è fondamentale per stimare il ritorno sull'investimento (ROI) e prendere decisioni informate.

Analisi dei costi di gestione

Un aspetto spesso sottovalutato è l'analisi dei costi di gestione dell'immobile. Le spese per la manutenzione ordinaria, la gestione delle utenze e, nel caso di affitti turistici, la pulizia e il marketing possono incidere significativamente sulla redditività. Considerare l'affidamento della gestione a una compagnia specializzata può aiutare a ridurre il carico di lavoro personale, anche se implica una riduzione del margine di profitto. Un calcolo accurato dei costi di gestione è essenziale per assicurarsi che l'investimento rimanga redditizio nel tempo.

Vincoli e aspetti legali

Prima di acquistare una proprietà, è importante verificare la presenza di vincoli o limitazioni che potrebbero influire sull'uso dell'immobile. Ad esempio, molte proprietà in Toscana sono soggette a vincoli paesaggistici o storici, che possono limitare le possibilità di ristrutturazione o ampliamento. Collaborare con un consulente esperto è essenziale per comprendere i potenziali ostacoli e garantire che la proprietà sia conforme alle normative locali. Inoltre, è fondamentale valutare se il tipo di proprietà sia adatto a ottenere autorizzazioni per affitti turistici, in modo da evitare sorprese sgradite.

Potenziale di valorizzazione

Una buona proprietà da investimento deve avere un alto potenziale di valorizzazione futura. Questo significa considerare interventi come l'efficientamento energetico, la ristrutturazione di spazi esterni, l'aggiunta di servizi come una piscina o una dependance per gli ospiti. Gli immobili che possono essere valorizzati attraverso lavori di ristrutturazione sostenibile o miglioramenti del comfort abitativo sono generalmente più appetibili sia per il mercato degli affitti che per eventuali acquirenti futuri, garantendo un aumento del valore a lungo termine.

Trend di mercato

Infine, è importante considerare i trend di mercato attuali e futuri. Il mercato immobiliare è influenzato da numerosi fattori, tra cui l'andamento dell'economia, le politiche governative e le preferenze degli acquirenti. Analizzare i dati storici e le previsioni sul mercato immobiliare nella regione di interesse permette di comprendere se i prezzi sono destinati a crescere o se esiste il rischio di una flessione. In Toscana, la crescente domanda di immobili sostenibili e ristrutturati è un indicatore importante da considerare quando si sceglie una proprietà da investimento.

6.1 Calcolo del valore di un immobile, costi di ristrutturazione e valorizzazione futura

Valutare il valore di un immobile e prevederne la valorizzazione futura è un processo complesso che richiede una conoscenza approfondita del mercato, delle variabili economiche e delle specificità dell'immobile stesso. In questo capitolo, tratteremo il calcolo del valore di un immobile, i fattori che influiscono sui costi di ristrutturazione e come stimare la valorizzazione futura. Inoltre, verranno presentati alcuni esempi pratici e tabelle per facilitare la comprensione del processo di valutazione e budgeting.

Determinazione del valore di un immobile

Il valore di un immobile dipende da molteplici fattori, tra cui la localizzazione, la dimensione, le caratteristiche dell'edificio, le condizioni del mercato immobiliare e l'esistenza di eventuali vincoli. Per una valutazione accurata, è essenziale considerare sia aspetti quantitativi che qualitativi. Ecco alcune delle metodologie più utilizzate per il calcolo del valore di un immobile:

Metodo comparativo: Si basa sul confronto con immobili simili recentemente venduti nella stessa area. Questo metodo è particolarmente utile per immobili residenziali e utilizza il prezzo al metro quadro come parametro di riferimento. Il valore di mercato viene quindi determinato moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il prezzo medio al metro quadro della zona.

Metodo reddituale: Viene utilizzato per determinare il valore di un immobile destinato all'affitto o a usi commerciali. Si calcola basandosi sulla capacità dell'immobile di generare reddito, utilizzando il tasso di capitalizzazione. Il valore è dato dal rapporto tra il reddito annuo netto dell'immobile e il tasso di capitalizzazione, che rappresenta il rendimento atteso dall'investimento.

Metodo del costo: Questo metodo viene utilizzato per valutare il costo di ricostruzione dell'immobile, considerando il costo attuale dei materiali e della manodopera. In questo caso, il valore dell'immobile è determinato sommando il valore del terreno e il costo di costruzione, al netto dell'ammortamento.

Metodo di valutazione	Formula base	Applicazione tipica
Comparativo	Superficie x Prezzo/m ²	Immobili residenziali
Reddituale	Reddito annuo netto / Tasso di capitalizzazione	Immobili a reddito
Costo	Valore del terreno + Costo di costruzione - Ammortamento	Immobili unici o difficili da comparare

Calcolo dei costi di ristrutturazione

Per stimare una ristrutturazione, il preventivo deve separare lavorazioni, quantità e prezzi unitari, indicando ciò che è incluso e ciò che resta a carico del committente. Usa il prezzario regionale vigente come riferimento e richiedi offerte comparabili. [12]

Voce	Come stimarla	Cosa controllare
Strutture e coperture	Indagini e computo metrico	Accessi, sicurezza, ponteggi, smaltimenti
Impianti e finiture	Progetto e capitolato	Dotazioni, prestazioni e IVA
Tecnici e oneri	Incarichi e prospetti	Progettazione, direzione lavori, pratiche
Riserva	Analisi dei rischi	Separata dai lavori già contrattualizzati

Simulazione completa di investimento

Tutti gli importi che seguono sono assunzioni didattiche, da sostituire con perizia, preventivi e calcolo fiscale sul singolo immobile. Si ipotizzano capitale proprio, nessun mutuo e nessuna detrazione fiscale. Le voci iniziali sono considerate comprensive di IVA e oneri eventualmente applicabili, senza recupero IVA.

Capitale iniziale

Voce	Importo (€)	Ipotesi
Acquisto	700.000	Prezzo pattuito ipotetico
Lavori	700.000	Recupero e sistemazioni, da computo
Tecnici e oneri	50.000	Separati dal contratto dei lavori
Imposte e notaio	40.000	Stanziamiento ipotetico; non calcolo fiscale
Mediazione e altre spese	40.000	Stanziamiento ipotetico; non tariffa
Riserva per imprevisti	70.000	10% dei soli lavori; qui interamente impiegata
Capitale complessivo	1.600.000	Somma delle sei voci

Gestione: un anno a regime

Voce	Importo (€)	Calcolo o contenuto
Ricavi da locazione	120.000	120 notti × 1.000 €
Costi operativi	60.000	Gestione, portali, pulizie, utenze, manutenzione, assicurazione, tributi locali
Margine operativo	60.000	Prima delle imposte sul reddito
Rendimento operativo	3,75%	60.000 / 1.600.000

La riserva iniziale è trattata prudenzialmente come spesa interamente sostenuta. Se una parte resta inutilizzata, il rendiconto finale va aggiornato. Le spese annuali non si sommano una seconda volta al capitale quando sono già sottratte dai ricavi. Il periodo dei lavori precede la gestione e va aggiunto all'orizzonte effettivo dell'investimento.

Effetto delle imposte sul reddito

Se, solo a titolo di esempio, l'intera locazione rientra nella cedolare al 21% per un'unica unità prescelta, su 120.000 euro di canoni la cedolare è 25.200 euro. Il margine dopo tale imposta diventa 34.800 euro, cioè il 2,175% del capitale. I 60.000 euro di costi operativi non riducono la base della cedolare. La forma imprenditoriale, il numero di unità e altri regimi fiscali cambiano il risultato. [20]

Cinque anni di gestione e uscita

Voce	Importo (€)	Calcolo
Prezzo di rivendita ipotizzato	1.800.000	Nessuna rivalutazione garantita
Costi di uscita ipotizzati	90.000	5% del prezzo, oneri inclusi; non tariffa
Incasso di vendita	1.710.000	Prima di eventuali imposte sulla plusvalenza
Margini operativi in 5 anni	300.000	60.000 × 5, prima delle imposte sul reddito
Risultato complessivo	410.000	1.710.000 + 300.000 - 1.600.000
Rendimento cumulato	25,625%	410.000 / 1.600.000, non annualizzato

Applicando anche l'ipotesi di cedolare sopra descritta per tutti i cinque anni, i flussi da locazione diventano 174.000 euro e il risultato complessivo 284.000 euro, pari al 17,75%, prima dell'eventuale imposta sulla vendita. Non è un TIR e non è il rendimento di un prodotto finanziario. Imposte future, tempi di cantiere, inflazione e valore finale possono modificare il risultato.

Mettere alla prova le ipotesi

Con sole 90 notti allo stesso prezzo medio e mantenendo, per prudenza, 60.000 euro di costi, il margine operativo scende a 30.000 euro: 1,875% sul capitale prima delle imposte. Se la vendita avvenisse a 1.500.000 euro con costi di uscita al 5%, l'incasso sarebbe 1.425.000 euro, cioè 175.000 euro meno del capitale iniziale. È questo confronto, insieme alle verifiche tecniche, che permette di valutare il rischio.

6.2. A quali rischi stare molto attenti

Investire in un immobile in Italia, soprattutto in una regione ricca di opportunità come la Toscana, può essere un'avventura emozionante, ma comporta anche una serie di rischi che devono essere valutati e gestiti con attenzione. Il nostro obiettivo è assicurare che ogni cliente abbia una piena consapevolezza dei possibili rischi legati all'investimento e che disponga delle giuste strategie per affrontarli e mitigarne l'impatto. In questo capitolo, esploreremo i principali rischi connessi agli investimenti immobiliari e come i nostri servizi siano progettati per ridurre al minimo tali rischi, garantendo sicurezza e successo a lungo termine.

Tipologie di rischio immobiliare

Quando si investe in un immobile, ci sono diverse tipologie di rischi che vanno considerate. Tra i più comuni possiamo identificare:

Rischio di mercato: Il rischio che il valore dell'immobile possa diminuire a causa delle fluttuazioni del mercato. Questi cambiamenti possono essere influenzati da una serie di fattori, come l'andamento dell'economia, le politiche governative, le tendenze demografiche e l'offerta e la domanda nel mercato locale.

Rischio operativo: Include tutti i rischi legati alla gestione dell'immobile, dalla manutenzione ordinaria alle spese di gestione, fino a eventuali problematiche legate all'affitto. Una gestione inadeguata può portare a costi elevati e a una riduzione della redditività dell'immobile.

Rischio di ristrutturazione: Durante la ristrutturazione di una proprietà, possono verificarsi costi imprevisti, ritardi nei lavori o difficoltà tecniche che possono aumentare il budget e prolungare i tempi di completamento.

Rischio normativo e fiscale: Investire in un altro paese implica una conoscenza approfondita delle normative locali, sia in termini di permessi di costruzione e ristrutturazione, sia in termini di tassazione e obblighi fiscali. L'incapacità di conformarsi alle normative vigenti può comportare sanzioni significative.

Rischio geografico: La Toscana, come molte altre regioni italiane, presenta specifiche caratteristiche geografiche che possono comportare vincoli paesaggistici, idrogeologici o sismici. Questi vincoli possono limitare le possibilità di intervento e richiedono una pianificazione attenta e consapevole.

Analisi dei rischi locali in Toscana

La Toscana è una regione meravigliosa, ma è importante essere consapevoli dei vincoli e delle specificità che caratterizzano questa area. Alcuni dei rischi locali includono:

Vincolo paesaggistico: Molte aree della Toscana sono sottoposte a vincoli paesaggistici, che richiedono il rispetto di determinate norme per preservare l'integrità e la bellezza del paesaggio. Questi vincoli possono limitare i tipi di interventi che possono essere realizzati su una proprietà e richiedono l'approvazione di autorità locali.

Rischio idrogeologico: Alcune zone della Toscana sono soggette a rischio idrogeologico, come alluvioni o frane. È importante valutare il rischio idrogeologico di una proprietà prima dell'acquisto e pianificare eventuali interventi di mitigazione.

Vincoli legati agli edifici storici: Molte delle proprietà disponibili in Toscana sono edifici storici soggetti a vincoli delle Belle Arti, il che significa che qualsiasi modifica deve essere approvata dalle autorità competenti e deve rispettare l'integrità storica dell'edificio.

6.3. Le nostre soluzioni per mitigare il rischio

La nostra esperienza nel mercato immobiliare toscano ci permette di fornire soluzioni concrete per mitigare i rischi connessi all'investimento. Ecco come possiamo aiutarti:

Analisi di mercato dettagliata: Attraverso il nostro servizio di Personal Property Finder, conduciamo un'analisi di mercato dettagliata per identificare le migliori opportunità di investimento e per valutare i potenziali rischi di mercato. Utilizziamo dati aggiornati e previsioni economiche per aiutarti a prendere decisioni informate e a selezionare proprietà che offrono il miglior potenziale di apprezzamento nel tempo.

Gestione operativa: il servizio di Property Management coordina manutenzione, prenotazioni e rapporti con gli ospiti secondo il mandato. Rendiconti periodici consentono di controllare ricavi e costi. Il lavoro del gestore può ridurre l'impegno del proprietario, ma non elimina il rischio operativo e non garantisce reddito stabile.

Project management per le ristrutturazioni: Durante la fase di ristrutturazione, il nostro team di Project Management si occupa di ogni dettaglio, dalla progettazione alla gestione del cantiere. Questo approccio consente di ridurre al minimo i rischi legati ai costi imprevisti e ai ritardi. Abbiamo una rete consolidata di fornitori e artigiani affidabili, e utilizziamo strumenti di pianificazione avanzati per monitorare tempi e budget, gestendo tempestivamente gli scostamenti.

Conformità normativa e supporto legale: La conformità alle normative locali è un aspetto cruciale di qualsiasi investimento immobiliare. Collaboriamo con consulenti legali specializzati che ci aiutano a garantire che ogni fase dell'investimento sia in linea con le leggi italiane. Questo include l'ottenimento dei permessi necessari, la gestione delle pratiche burocratiche e la consulenza fiscale per massimizzare i benefici fiscali e ridurre il rischio di sanzioni.

Analisi del territorio e vincoli geografici: Prima di procedere con l'acquisto di una proprietà, conduciamo un'analisi approfondita del territorio per valutare i rischi idrogeologici e paesaggistici. Questo ci consente di identificare eventuali problematiche prima dell'acquisto e di proporre soluzioni per mitigarne l'impatto. Nel caso di edifici storici, ci assicuriamo che tutte le modifiche rispettino i vincoli imposti dalle autorità competenti, preservando al contempo il valore della proprietà.

Il ruolo del consulente esperto

Avere un consulente esperto al tuo fianco può fare una grande differenza nella gestione del rischio. Grazie alla nostra profonda conoscenza del mercato locale, possiamo anticipare e affrontare eventuali problematiche prima che diventino ostacoli significativi. Ti supportiamo in ogni fase del processo, assicurandoci che ogni decisione sia basata su dati concreti e analisi approfondite. Inoltre, il nostro approccio integrato ti permette di avere un unico interlocutore per tutte le esigenze legate all'investimento: dalla ricerca alla gestione dell'immobile. Questo non solo semplifica il processo, ma riduce anche il rischio di errori e fraintendimenti che potrebbero avere un impatto negativo sul tuo investimento.

6.4. Riqualificazione e sviluppo immobiliare

Il mondo degli investimenti immobiliari offre diverse opportunità per generare rendite e valorizzare proprietà esistenti, con approcci che spaziano dalla riqualificazione e sviluppo immobiliare fino a strumenti finanziari avanzati come fondi di investimento e crowdfunding. In questo capitolo, esploreremo due aspetti cruciali del settore: la riqualificazione e lo sviluppo immobiliare, e l'utilizzo di fondi e piattaforme di crowdfunding per massimizzare i risultati degli investimenti. La riqualificazione e lo sviluppo immobiliare rappresentano un modo efficace per aumentare il valore delle proprietà e rivitalizzare aree urbane e rurali. MANINI si distingue in questo campo per la capacità di prendere immobili sottoutilizzati o in stato di degrado e trasformarli in opportunità di valore. Questo processo può includere lavori di ristrutturazione, miglioramento energetico, e la conversione di immobili con nuove destinazioni d'uso che meglio rispondono alle esigenze di mercato. Un esempio di riqualificazione può essere un vecchio casale trasformato in una struttura ricettiva di lusso, oppure un edificio industriale convertito in moderni loft residenziali. Questi progetti non solo aumentano il valore dell'immobile ma contribuiscono anche a migliorare il tessuto economico e sociale delle comunità locali. Il nostro approccio mira a coniugare sostenibilità e innovazione, valutando fattibilità, costi e prospettive economiche insieme agli investitori.

Fondi di investimento immobiliare e crowdfunding

Negli ultimi anni, l'accesso agli investimenti immobiliari è stato notevolmente facilitato grazie a strumenti come i fondi di investimento e il crowdfunding immobiliare. I fondi di investimento immobiliare offrono una possibilità di diversificazione, permettendo agli investitori di partecipare a progetti immobiliari di grande portata senza dover gestire direttamente le proprietà. Questi fondi sono gestiti da professionisti del settore, che selezionano e sviluppano progetti con potenziale di crescita e rendimento.

Il crowdfunding immobiliare rappresenta invece un'opportunità per i piccoli investitori di partecipare a progetti immobiliari con un capitale iniziale limitato. Grazie a piattaforme dedicate, gli investitori possono scegliere progetti in cui credono e ottenere una parte dei profitti generati. Questo modello di finanziamento consente una democratizzazione degli investimenti, aprendo il mercato immobiliare a un pubblico più ampio e diversificato.

La partecipazione a progetti tramite veicoli o piattaforme richiede la lettura della documentazione specifica: struttura dell'operazione, costi, rischi, liquidabilità e autorizzazioni del soggetto coinvolto. Diversificare non elimina il rischio di perdita del capitale.

Blue Gain, il nostro club deal

Blue Gain è il modello di club deal descritto da MANINI per la partecipazione congiunta a progetti immobiliari. Disponibilità, quota di accesso, durata, eventuale uso personale e diritti dei partecipanti devono risultare dalla documentazione aggiornata della singola operazione. Questa guida non presenta un'offerta sottoscrivibile né condizioni economiche vincolanti.

Conclusioni

Investire in immobili in Italia può sembrare complesso, ma con il giusto supporto e una corretta pianificazione, è possibile trasformare le sfide in opportunità. Il nostro obiettivo è ridurre al minimo i rischi legati all'investimento e costruire un percorso organizzato e consapevole per ogni cliente. Attraverso un approccio strutturato, una gestione attenta e un'analisi dettagliata di ogni fase del processo, siamo in grado di offrirti un supporto completo per massimizzare il rendimento del tuo investimento.

Se desideri esplorare ulteriormente le opportunità di investimento in Toscana e vuoi assicurarti che ogni rischio sia adeguatamente gestito, contattaci oggi stesso. Saremo lieti di offrirti una consulenza personalizzata e di accompagnarti in ogni fase del tuo investimento, trasformando la tua visione in realtà.

Per approfondire un progetto, chiedi al team MANINI informazioni aggiornate sui servizi e sulle modalità di collaborazione. Parti dalla proprietà o dalla zona di interesse e dall'utilizzo che hai in mente: residenza, seconda casa o investimento.

Sul nostro blog, pubblichiamo regolarmente articoli su temi di attualità legati al settore immobiliare, con consigli, analisi di mercato, e case studies di progetti realizzati. Questa sezione ti permette di rimanere aggiornato sulle ultime tendenze del mercato e di capire come massimizzare il valore dei tuoi investimenti.

Inoltre, nella pagina dedicata ai contatti, potrai trovare tutte le informazioni necessarie per metterti in contatto con il nostro team, che sarà lieto di rispondere a ogni tua domanda e di assisterti nel percorso verso il tuo prossimo investimento.

Crediamo fermamente nella trasparenza e nell'informazione, ed è per questo che abbiamo sviluppato il nostro sito come una piattaforma in cui ogni investitore, esperto o alle prime armi, può trovare le risposte di cui ha bisogno per fare scelte informate e consapevoli.

www.maniniofficial.com

Ringraziamenti

Vorrei dedicare questa pagina a tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questo progetto, rendendolo possibile.

Sono profondamente grato al nostro Team, che con passione, dedizione e professionalità ogni giorno lavora instancabilmente per portare avanti ogni singolo progetto con cura e attenzione ai dettagli; il vostro impegno è la vera anima di questa azienda, e senza di voi nulla di tutto ciò sarebbe stato realizzabile.

Un sincero ringraziamento va anche ai nostri consulenti esterni, che con la loro competenza e visione hanno saputo supportarci in ogni fase del processo; la loro consulenza è stata fondamentale per affrontare le sfide più complesse, garantendo sempre soluzioni ottimali e innovative.

Grazie agli artigiani che collaborano con noi: siete i custodi delle tradizioni e delle eccellenze locali; grazie al vostro talento e alla vostra maestria, ogni nostro progetto acquisisce un valore autentico e un carattere unico, contribuendo a preservare l'identità e la bellezza del territorio toscano.

Vorrei ringraziare anche i nostri partner finanziari e tutti coloro che hanno creduto nelle nostre visioni e ci hanno supportato lungo il percorso; la vostra fiducia e collaborazione ci hanno permesso di affrontare nuovi orizzonti e di crescere costantemente, sviluppando progetti ambiziosi e innovativi.

Infine, un ringraziamento speciale va ai nostri clienti, che ci hanno scelto per realizzare i loro sogni immobiliari; siete la ragione per cui esistiamo, ed è un onore per noi accompagnarvi in ogni passo di questo viaggio... Il vostro entusiasmo e la vostra fiducia sono per noi la motivazione più grande.

Grazie di cuore a tutti.



LEOPOLDO MANINI / FOUNDER

Fonti e aggiornamento

Verifiche al 6 settembre 2026

I richiami numerati nel testo rimandano alle fonti seguenti. Le indicazioni sono generali: per la singola operazione occorre un calcolo del notaio e dei consulenti sulla situazione effettiva. Simulazioni, stime e scenari economici non sono risultati garantiti.

1. Quotazioni immobiliari e limiti della stima OMI

Agenzia delle Entrate, guida alle forniture OMI. [Consulta la fonte](#)

2. Acquisto di abitazioni, IVA, prima casa e prezzo-valore

Agenzia delle Entrate, L'acquisto della casa. Per i termini modificati dal 2025 si applicano le fonti 3, 4 e 6. [Consulta la fonte](#)

3. Preliminare: tutela e registrazione entro 30 giorni

Consiglio Nazionale del Notariato, Garanzia preliminare. [Consulta la fonte](#)

4. Caparre e acconti non IVA: disciplina dal 2025

D.Lgs. 139/2024, art. 2 (modifiche alla tariffa, art. 10) e art. 9. [Consulta la fonte](#)

5. Mutuo: confronto delle offerte e costi

Banca d'Italia, Il mutuo ipotecario in parole semplici. Per il regime sostitutivo: DPR 601/1973, artt. 15-18. [Consulta la fonte](#)

6. Due anni per cedere la precedente prima casa

FiscoOggi, Prima casa, 14 febbraio 2025; legge 207/2024, art. 1, comma 116. [Consulta la fonte](#)

7. Imposte sui terreni agricoli

Consiglio Nazionale del Notariato, Acquistare un terreno; per la piccola proprietà contadina, DL 194/2009, art. 2, comma 4-bis. [Consulta la fonte](#)

8. IMU dei fabbricati rurali strumentali

Dipartimento delle Finanze, risoluzione 4/DF del 16 novembre 2023. [Consulta la fonte](#)

9. IMU 2026 e abolizione della TASI

Comune di Firenze, IMU anno 2026. Fonte per il quadro generale: le aliquote vanno ricercate nel Comune dell'immobile. [Consulta la fonte](#)

10. Plusvalenze e interventi Superbonus

Agenzia delle Entrate, circolare 13/E del 13 giugno 2024, comunicato ufficiale; TUIR, artt. 67 e 68. [Consulta la fonte](#)

11. Neo-residenti: nuovi importi e decorrenze 2026

Camera dei deputati, dossier sul DL fiscale 2026; legge 199/2025, art. 1, commi 25-26. [Consulta la fonte](#)

12. Costi dei lavori: riferimento regionale 2026

Regione Toscana, Prezzario dei lavori 2026. [Consulta la fonte](#)

13. Titoli edilizi e classificazione degli interventi

DPR 380/2001, testo vigente, artt. 6, 6-bis, 10 e 22; da coordinare con la normativa regionale e i vincoli. [Consulta la fonte](#)

14. Detrazioni per ristrutturazioni, quadro 2026

Agenzia delle Entrate, guida febbraio 2026 (copia diffusa da ANCE); legge 199/2025. [Consulta la fonte](#)

15. Adempimenti energetici ENEA 2026

ENEA, apertura del portale per l'invio dei dati relativi alle detrazioni fiscali 2026. [Consulta la fonte](#)

16. Locazioni brevi: soglia imprenditoriale 2026

Regione Toscana; legge 199/2025, art. 1, comma 17: da più di quattro a più di due appartamenti. [Consulta la fonte](#)

17. Comunicazioni in Toscana e procedura transitoria

Regione Toscana, pagina aggiornata al 28 luglio 2026; LR 61/2024, modificata dalla LR 9/2026. [Consulta la fonte](#)

18. CIN, annunci e dotazioni di sicurezza

Ministero del Turismo, FAQ della Banca Dati Strutture Ricettive. [Consulta la fonte](#)

19. Comunicazione degli ospiti e registrazione dei contratti

Polizia di Stato, Alloggiati Web. Per la registrazione fiscale: Agenzia delle Entrate, servizio RLI. [Consulta la fonte](#)

20. Cedolare secca delle locazioni brevi

Agenzia delle Entrate, guida agosto 2024: aliquote 21% e 26%, base imponibile e ritenute. Per la soglia di appartamenti dal 2026 vedi fonte 16. [Consulta la fonte](#)

21. Aree protette e Rete Natura 2000

Regione Toscana, Rete Natura 2000 e misure di conservazione. [Consulta la fonte](#)

Crediti editoriali e fotografici

Testo di Leopoldo Manini. Edizione aggiornata 2026. Fotografie, marchio MANINI e firma forniti dall'autore. Le immagini accompagnano la guida e non costituiscono offerte immobiliari né documentazione dei risultati economici delle simulazioni.



MANINI

La tua proprietà.
Il tuo progetto in Toscana.

Conoscere, scegliere, valorizzare.
Insieme al team MANINI.