Ordine dei Dottori Commercialisti E degli Esperti Contabili

Circondario del Tribunale di Napoli

COMMISSIONE DI STUDIO

REAL ESTATE

ATTIVITA' PROGRAMMATICA 2026/2029

Contatti: tel.328.122.66.25 (Segretario Dr. Luigi Passante) – email: realestate@odcec.napoli.it

OBIETTIVI TEMATICI

La Commissione di studio "Real Estate" istituita presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli, è investita del compito di esaminare quelle che sono le tematiche afferenti al comparto immobiliare, in generale, e gli aspetti connessi alla gestione dei patrimoni, in particolare.

Le metodologie di lavoro iniziano con la individuazione degli argomenti di particolare interesse, sollecitati da colleghi, associazioni di categoria, imprenditori ed altri addetti ai lavori, e proseguono con la fase di approfondimento e studio che viene svolta dalla Commissione stessa con la collaborazione di tutti coloro che, interessati, ne richiedano la partecipazione.

Per favorire il confronto tra i partecipanti sulle riflessioni tematiche individuali saranno previste periodiche riunioni presso l'Ordine, con date da stabilire di volta in volta.

La fase di approfondimento e studio terminerà con la produzione di documenti di indirizzo, quaderni, pubblicazioni ed inoltre, per le questioni di particolare complessità, saranno previste iniziative a partecipazione collettiva, ossia convegni, seminari e corsi.

Partecipare alle iniziative delle commissioni di studio, ed in generale alle attività ordinistiche, rappresenta una prerogativa per i colleghi ma anche un'espressione di spirito corporativo che impreziosisce la professionalità della categoria nell'interesse di tutti.

STRUTTURA DELLA COMMISSIONE

Consigliere Delegato:

Dr. **Roberto Coscia**

Presidente:

Dr. **Paolo Carrino**

Vicepresidente 1:

Dr. **Vincenzo Amoroso**

Vicepresidente 2:

Dr. **Stefano Cilento**

Segretario:

Dr. **Luigi Passante**

Coordinamento scientifico:

Dr. **Paolo Gabriele**

Riunioni della Commissione

La Commissione, insediatasi il 7 aprile 2026, si riunirà ogni qualvolta necessario per organizzare gli eventi formativi ed approfondire le tematiche e le novità riguardanti il settore del real estate.

Le riunioni si terranno presso la sede dell'Ordine in Piazza dei Martiri n.30 (sala commissioni)

La partecipazione agli incontri in presenza consentirà di maturare 1 credito formativo per ciascuna riunione.

Collaborazioni

La Commissione ha in animo di siglare protocolli di intesa e/o tavoli di lavoro con Enti ed Istituzioni pubbliche e private, in particolare Camera di Commercio, Associazioni di categoria (Unione Industriali, ANCE-ACEN, FIAIP, FIMAA), Università, Ordini Professionali, etc.

Altre forme di collaborazione saranno di volta in volta stabilite, in relazione ai temi trattati ed alle iniziative programmate, anche con altri Enti possibilmente cointeressati e soprattutto con le altre Commissioni di Studio dell'ODCEC di Napoli.

MACROAREE TEMATICHE

1. Contabilita' e fiscalita' immobiliare

Temi: Tassazione diretta e indiretta, Tassazione comparata immobili commerciali e abitativi, tassazione comparata su mercati esteri, contabilizzazione e tassazione delle commesse ultrannuali, agevolazioni e detrazioni fiscali.

2. Gestioni immobiliari e strumenti finanziari

Temi: Property e Facility management, Asset Management e Crowdfounding, Gestione economico finanziaria strutture turistico-ricettive, Trust, Fondi immobiliari, le società di gestione e le società di godimento, le società semplici, la gestione dei patrimoni in ambito giudiziario civile e penale, tokenizzazione assets e applicativi implementati con A.I.

3. Industria edilizia

Temi: Business Plan e Tax Planning delle imprese di costruzione, cash flow, fondi rischi, gain spread da impiego di materiali e tecniche costruttive evoluti, interventi di edilizia pubblica e infrastrutture.

4. Mercato immobiliare

Temi: La contrattualistica nella compravendita e nella locazione, strumenti contrattuali alternativi (leasing immobiliare, rent to buy), processi e procedure di stima, il ruolo strategico del commercialista nel rapporto con gli altri protagonisti e professionisti della filiera (agenti immobiliari, notai, tecnici, urbanisti), gli insediamenti produttivi all'estero.

PROGRAMMA DELLE INIZIATIVE FORMATIVE

La Commissione RE ha già individuato alcuni temi di maggior interesse per il comparto edile/immobiliare, suddivisi per macroaree come prima evidenziato, con l'obiettivo di condividere ed approfondire sul piano tecnico-scientifico gli argomenti di maggiore sensibilità ed attualità.

Saranno dunque organizzati eventi formativi di vario tipo, da tenersi presso le sedi dell'ODCEC di Napoli ovvero nelle sedi designate dagli enti direttamente coinvolti nell'evento, in taluni casi anche od esclusivamente in modalità di videoconferenza (webinair).

Parallelamente saranno intraprese anche iniziative diverse da eventi a carattere formativo, sempre collegate alle attività della Commissione, che comprendono la stesura e la pubblicazione di documenti derivanti da studi ed approfondimenti, elaborazione e divulgazione di format applicativi (utility) ad uso collettivo e quant'altro attinente e/o utile all'attività professionale del Collega interessato.

In linea di massima, **le iniziative formative 2026/2029** che la Commissione RE intende programmare sono le seguenti:

Seminari Monotematici e Tavole Rotonde

Molto spesso si avverte l'esigenza di effettuare un c.d. "focus" su specifici argomenti di particolare complessità, per i quali gli operatori del settore manifestano perplessità e difficoltà cognitive che si trasformano in dubbi operativi nel loro lavoro quotidiano.

Individuato il tema specifico, raccogliendo le istanze degli operatori, la Commissione RE avrà il compito di ricercare i maggiori esperti del settore che verranno chiamati a condividere le loro competenze ed esperienze, dirimendo dubbi interpretativi ed operativi.

Laddove lo specifico tema assuma il carattere della interdisciplinarità e coinvolga soggetti ed operatori diversi tra loro, ciascuno con i propri interessi e con le proprie opinioni – talvolta in contrasto – si rende necessario organizzare incontri di "confronto", diversi da quelli prettamente formativi, più comunemente denominati "Tavole Rotonde" finalizzati ad esprimere e condividere le esperienze e le considerazioni dei vari interlocutori che verranno invitati quali rappresentanti degli Enti coinvolti.

In questi casi, il compito della Commissione RE è di "riunire" gli attori della filiera sensibilizzandoli sull'argomento e di moderare l'incontro al fine di ottenere una sintesi di opinioni per quanto possibile condivise.

I partecipanti/uditori, oltre ad avere l'opportunità di approfondire lo specifico argomento a 360 gradi, avranno la possibilità di sollecitare gli "attori" mediante formulazione di interrogativi nel corso di apposito "question-time" a fine incontro.

Normalmente hanno la durata di 4 ore (mezza giornata) ma, se l'argomento è corposo, possono assumere i connotati del "workshop" che si protrae fino a due intere giornate.

Per gli incontri di particolare rilievo ed interesse collettivo, si potrà richiedere la presenza di giornalisti che permetterà di rappresentare in

esterno ciò che emergerà nel corso dell'evento, in modo che non resti fra le mura della sala che ha ospitato l'incontro.

La Commissione RE ha in animo di organizzare **almeno due eventi di questo tipo ogni anno**; in linea di massima sono stati individuati i seguenti argomenti da trattare in via prioritaria:

- Focus Locazioni: normativa, mercato, fisco, tutele e contenzioso nel settore delle locazioni agevolate *(settembre 2026)*
- L'amministrazione dei patrimoni immobiliari in ambito privato ed in ambito giudiziale: ruolo e compiti del dottore commercialista nelle attività di asset management immobiliare *(novembre 2026)*
- La gestione economica e finanziaria dei piccoli e grandi patrimoni immobiliari: scelta tra forme tradizionali e alternative (trust)
- Tipicità e criticità della gestione contabile e fiscale nelle imprese edili e immobiliari
- Immobili e fisco: la tassazione nella compravendita, nella locazione e nei contratti atipici (rent-to-buy) presentazione di un format di calcolo per gli operatori del settore

Corsi di specializzazione sul Comparto Edile/Immobiliare

La Commissione RE ha in animo di organizzare corsi di formazione e di specializzazione in collaborazione principalmente con i Centri Studio delle associazioni di categoria del settore immobiliare maggiormente rappresentative e con le Università pubbliche e private.
I corsi saranno a pagamento ed eventualmente in convenzione, stabilendo i costi in funzione del livello e della durata di ciascuno.
Naturalmente i costi per gli iscritti all'ODCEC saranno di particolare vantaggio rispetto agli esterni.
La Commissione RE ha già individuato e programmato il seguente corso, altri verranno man mano ideati ed organizzati:

- **Corso Avanzato Real Estate Professional Management**

(Durata 30/40 ore) - Il Corso risponde all'esigenza di adeguare le professionalità ai processi in atto nel nostro Paese che investono settori importanti della economia e coinvolgono grandi e piccoli operatori del mercato immobiliare. Il Corso vuole dunque soddisfare la crescente domanda di figure professionali con competenze specifiche in un settore che ha conosciuto una forte espansione, non solo in termini economici, ma anche e soprattutto in termini di complessità delle operazioni in atto,

Obiettivi: La professionalizzazione degli operatori nel campo immobiliare, mediante il trasferimento di competenze di natura legale, fiscale ed economico-estimativa. Approfondire la conoscenza sulle modalità di funzionamento e finanziamento delle iniziative immobiliari e sulla valutazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. In particolare, il programma assicura, oltre ad una formazione di base, l'opportunità di sviluppare una specializzazione del proprio percorso formativo, proponendo diversi profili di uscita a cui sono associate specifiche opportunità sul mercato del lavoro.

Webinair di attualità

La normativa italiana, soprattutto in settori complessi tra cui quello immobiliare, è in continua evoluzione e spesso subisce gli orientamenti altalenanti della giurisprudenza sia di merito che di legittimità. Si pensi alla normativa sugli appalti, a quella sulla fiscalità immobiliare per arrivare alle normative nazionali e locali nel campo urbanistico-edilizio; per non parlare delle decine di bonus che, come "meteore", compaiono e poi scompaiono al cambio dei governi.

Bisogna dunque rincorrere quotidianamente novità normative e sentenze significative, così da poter offrire in tempo reale all'operatore disorientato elementi di riflessione ed approfondimento per aiutarlo a tenersi al passo con gli eventi.

Saranno dunque eventi "spot" programmati al momento, nella forma del "webinair" che richiede rapidità di organizzazione e riesce a raggiungere una vasta platea di uditori.

7 aprile 2026

Commissione Real Estate

il Presidente