

FINANZA - LEASING



LEASING

IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE

Leasing immobiliare in costruzione per
imprese e professionisti



SERGIO MUNTONI

Leasing immobiliare in costruzione



Redatto da:
Sergio Muntoni
Michele Mereu

www.leasecredi.it

LEASING IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE

- 1 Leasing immobiliare in costruzione**
- 2 Vantaggi per l'impresa**
- 3 Risparmio e personalizzazione**
- 4 Sostenibilità e transizione energetica**
- 5 Iter operativo**
- 6 Tempistiche tipiche**
- 7 Ruoli e attori del processo**
- 8 Normativa e riferimenti**
- 9 Casi studi e scenari applicativi**
- 10 Conclusioni**

Introduzione

Non c'è crescita senza visione.

E non c'è visione senza infrastrutture che la sostengano, in questo contesto negli ultimi anni, **sempre più imprese hanno smesso di cercare spazi preconfezionati** e hanno iniziato a progettare il proprio futuro partendo da un foglio bianco. Un futuro da costruire, letteralmente.

In questo scenario, il **leasing immobiliare** in costruzione è diventato uno strumento strategico per chi desidera realizzare immobili su misura per la propria attività, ottimizzando tempi, costi, fiscalità e sostenibilità.

Questa guida nasce **per accompagnarti** passo dopo passo nella comprensione tecnica, finanziaria e operativa di questo potente strumento, con un linguaggio chiaro ma rigoroso.

Che tu sia un imprenditore, un costruttore, un agente immobiliare o un proprietario di aree edificabili, qui troverai una **mappa completa per orientarti nel mondo del leasing costruendo.**

Perché costruire non significa solo realizzare muri e tetti, ma **creare valore nel tempo**, nel bilancio e nel mercato.

1. Leasing immobiliare in costruzione

Il leasing immobiliare in costruzione, detto anche leasing in costruendo, è una forma di finanziamento che consente di costruire un immobile destinato all'attività d'impresa, su misura per le esigenze del committente, attraverso un contratto di locazione finanziaria con riscatto finale.

In sintesi funziona con **l'impresa che individua un terreno** (di proprietà o da acquistare), **propone un progetto** di costruzione; **la società di leasing acquista** (o prende in leasing) il terreno e finanzia i lavori, a questo punto **l'impresa utilizza l'immobile** in corso di costruzione o a costruzione ultimata.

Al termine del contratto, può **riscattare l'immobile** a un prezzo simbolico concordato.

Questa modalità permette all'impresa di finanziare l'intera operazione edilizia **senza appesantire il bilancio** con investimenti immobiliari diretti.

Gli ambiti applicativi principali riguardano insediamenti produttivi in aree industriali o artigianali, magazzini e hub logistici, edifici direzionali, uffici, strutture sanitarie o ricettive, immobili agricoli e agroindustriali e aree commerciali o di nuova urbanizzazione.

2. Vantaggi per le imprese

Il leasing immobiliare in costruzione non è soltanto un'alternativa alla proprietà diretta o al mutuo ipotecario: è una leva strategica per le imprese che vogliono investire in modo intelligente, pianificato e sostenibile.

Vantaggi finanziari:

Accedere a un immobile produttivo attraverso il leasing significa evitare l'esborso iniziale tipico dell'acquisto, **mantenendo la liquidità aziendale** per altre esigenze operative.

Gli anticipi richiesti sono generalmente contenuti (tra il 10% e il 20% del valore dell'investimento) e spesso coincidono col valore dell'area che se di proprietà, viene intestata alla società di leasing a titolo di anticipo del piano finanziario.

Inoltre, per le aziende che utilizzano la contabilità ordinaria con regole italiane (OIC), **il bene in leasing non entra tra le immobilizzazioni**, restando fuori bilancio fino al riscatto.

Questo migliora il rating creditizio e l'equilibrio patrimoniale, favorendo l'accesso ad altri strumenti finanziari.

I canoni del leasing sono inoltre programmabili e costanti, consentendo una pianificazione precisa dei flussi di cassa nel medio-lungo periodo.

2. Vantaggi per le imprese

Vantaggi fiscali:

Dal punto di vista fiscale, il leasing immobiliare gode di un importante vantaggio: **i canoni sono interamente deducibili** se il contratto ha una durata minima di 12 anni, a fronte dei 33 anni previsti per l'ammortamento degli immobili acquistati direttamente.

Anche l'IVA non va versata interamente all'inizio, ma è spalmata sui canoni periodici, riducendo il fabbisogno finanziario iniziale e favorendo un cash flow più fluido.

Se l'immobile è strumentale all'attività (cioè usato direttamente per la produzione o l'erogazione di servizi), **l'IVA sui canoni è interamente detraibile**.

Vantaggi strategici:

Uno degli aspetti più apprezzati dalle imprese è che **il leasing non richiede ipoteche su altri beni** dell'azienda: l'unico bene vincolato è l'immobile stesso. Questo consente di liberare garanzie per altre esigenze creditizie.

Il leasing, inoltre, è **più flessibile rispetto a un mutuo**: la struttura finanziaria può essere costruita su misura, con durata, importo e periodicità personalizzabili.

Infine, esistono formule di **leasing agevolato, abbinate a contributi pubblici o regionali**, che consentono di ottenere risparmi aggiuntivi grazie a incentivi sugli interessi, abbattimento dei canoni o contributi in conto capitale.

3. Risparmio e personalizzazione

In un mercato sempre più competitivo, ogni euro investito deve generare efficienza. E ogni metro quadrato deve rispondere a una logica precisa, produttiva, strategica.

Con il leasing in costruzione, l'impresa smette di adattarsi all'immobile e comincia a costruire lo spazio ideale per crescere. Questo, da solo, è un cambio di paradigma.

Costruire consente di risparmiare:

Niente ristrutturazioni. Nessun costo imprevisto, nessun impianto da smantellare, nessuna parete da abbattere.

Si parte da zero, ma con una visione chiara. **Niente**

adeguamenti normativi. Un immobile nuovo è già in regola con le normative antisismiche, energetiche e urbanistiche.

Niente sorprese in corso d'opera, né spese

nasconde post-acquisto. **Niente sprechi di spazio.** In un edificio costruito su misura, ogni metro è utile. Non ci sono superfici inutilizzate da riadattare. Solo efficienza funzionale.

Personalizzazione:

La vera forza del leasing costruendo è questa: creare uno spazio che lavori per te. **Layout produttivi** progettati per i tuoi flussi di lavoro; **Impianti disegnati** fin dall'inizio per l'efficienza energetica e operativa; **Aree di carico, uffici, sale riunioni, laboratori, showroom**, tutto dove serve, come serve.

Non si tratta solo di costruire muri.

Si tratta di costruire un vantaggio competitivo.

4. Sostenibilità e transizione energetica

Tutti gli edifici realizzati ex novo devono rispettare gli standard **NZEB – Nearly Zero Energy Building**.

Questo significa **consumi energetici vicini allo zero**, grazie a isolamento, orientamento solare, ventilazione naturale, e tecnologie attive intelligenti.

Utilizzare materiali a basso impatto ambientale non è solo una scelta etica, ma anche strategica: riduce i costi di manutenzione, migliora il comfort interno e aumenta il valore dell'immobile nel tempo.

I sistemi domotici permettono il controllo puntuale dei consumi: accensione intelligente, climatizzazione differenziata, monitoraggio dei carichi.

La sostenibilità passa anche dalla tecnologia.

L'attenzione alla sostenibilità non è solo compliance: è un **vantaggio competitivo** che si riflette nella reputazione aziendale e nella patrimonializzazione.

Il leasing diventa così lo strumento per costruire immobili performanti, scalabili e in linea con i valori del futuro.

Integrare queste soluzioni in modo strategico, finanziando impianti a energia rinnovabile, materiali ad alta efficienza e sistemi di gestione energetica avanzati **senza immobilizzare capitale**.

4. Sostenibilità e transizione energetica

Fonti rinnovabili

Un edificio costruito da zero consente di integrare fin da subito fonti rinnovabili:

- Fotovoltaico in copertura o a terra;
- Geotermia per climatizzazione e riscaldamento;
- Pompe di calore ad alta efficienza;
- Recupero acque meteoriche e grigie.

Non sono accessori. **Sono strumenti per abbattere i costi di gestione**, ridurre le emissioni, e presentarsi al mercato con una reputazione ESG positiva.

Incentivi collegati

La costruzione sostenibile non è solo un dovere. È anche un'opportunità economica.

Il PNRR, la misura Transizione 5.0, e i fondi regionali prevedono contributi, crediti d'imposta e finanziamenti agevolati per chi investe in efficienza, rinnovabili e innovazione.

Il leasing può ospitare anche queste componenti nel contratto finanziario: **impianti, tecnologie, adeguamenti**.

Sostenibilità oggi significa **costruire bene per non dover rifare domani**. E con il leasing costruendo, si può.

5. Iter operativo

Ogni grande progetto parte da una visione. Ma per trasformare un'idea in un immobile produttivo servono metodo, sequenza, alleanze giuste. **Il leasing in costruzione è un percorso chiaro**, tracciabile, scandito da tappe ben definite.

5.1 Analisi preliminare

Tutto inizia da una verifica: il terreno è idoneo? Il progetto è sostenibile? I flussi finanziari sono compatibili con i canoni? Qui nasce il piano di fattibilità, tecnico ed economico. È la bussola dell'intera operazione.

5.2 Progetto tecnico

Si passa poi al disegno: preliminare architettonico, computo metrico, cronoprogramma lavori. Serve a definire con chiarezza cosa si costruisce, come e in quanto tempo. Il progetto è la voce dell'impresa tradotta in linee, misure e materiali.

5.3 Approvazione del leasing

La società di leasing valuta la solidità del cliente, il valore del progetto e le prospettive dell'operazione. La perizia tecnica e l'istruttoria creditizia sono il passaggio chiave per ottenere il sì al finanziamento.

5.4 Permessi edilizi

Una volta ricevuta la delibera, si avviano le pratiche per il rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire). È il momento in cui la carta diventa cantiere autorizzato.

5. Iter operativo

5.5 Contrattualizzazione

Si stipulano due contratti: quello di leasing finanziario e quello d'appalto per la costruzione. L'operazione entra nel vivo, con ruoli chiari e responsabilità definite.

5.6 Polizza CAR e avvio lavori

Si attiva la polizza CAR (Contractor's All Risks), che protegge l'intera operazione da danni accidentali, furti, eventi naturali. Poi si parte. Il cantiere prende forma.

5.7 Erogazioni a SAL

I fondi vengono erogati progressivamente, in base agli stati di avanzamento lavori. Ogni SAL è certificato dal direttore lavori e autorizzato dalla società di leasing. È una sinfonia di controlli e coordinamento.

5.8 Collaudo e consegna

A lavori ultimati, entra in gioco il collaudatore: verifica che tutto sia conforme, sicuro, funzionale. Dopo il collaudo, l'immobile è agibile e può essere usato. L'impresa inizia a operare nei suoi nuovi spazi.

5.9 Riscatto finale

Alla scadenza del contratto di leasing, l'impresa ha la possibilità di riscattare l'immobile con una cifra concordata in precedenza e contrattualizzata (solitamente il 10%). Da utilizzatrice diventa proprietaria. Da progetto diventa patrimonio.

6. Tempistiche tipiche

Il tempo è una variabile strategica.

Non solo perché “time is money”, ma perché chi anticipa il mercato, spesso lo conquista.

Nel leasing in costruzione, ogni fase ha una sua logica, una durata, un margine di ottimizzazione.

Progettazione e autorizzazioni (3–6 mesi)

È il tempo della visione, tradotta in progetto. Qui si gioca la precisione della partenza: un progetto ben fatto riduce imprevisti, accelera permessi e migliora la fiducia del finanziatore.

Costruzione (prefabbricato: 4–6 mesi | tradizionale: 9–12 mesi)

Il cantiere può essere smart. Con prefabbricazione e industrializzazione edilizia si guadagnano mesi. Non è solo questione di velocità: è affidabilità, controllo dei costi, qualità costante.

Il tempo non è solo una risorsa da gestire, ma un asset da capitalizzare. Nel leasing in costruzione, ogni settimana guadagnata è un passo in più verso l'operatività.

Perché nel business, chi accelera bene vince meglio.

7. Ruoli e attori del processo

Un'opera di leasing costruendo è un gioco di squadra.
Ogni attore ha un ruolo preciso. Ogni figura è un pilastro.

Realizzare un'opera in leasing costruendo non può essere un'azione solitaria perché sono presenti diverse figure tecniche, finanziarie, operative e normative.

Ogni attore è essenziale, ogni ruolo incide sul risultato finale.
Conoscere le parti coinvolte è il primo passo per avere coscienza del metodo, efficacia e visione.

Impresa utilizzatrice

È la mente e il cuore del progetto. È chi ha il bisogno, la visione, il desiderio di trasformare uno spazio vuoto in una macchina operativa. Ne è anche il garante economico e operativo.

Società di leasing

È il partner finanziario. Compra, costruisce, eroga fondi, monitora. È proprietaria giuridica del bene fino al riscatto, ma soprattutto è garante di metodo e sostenibilità finanziaria.

Impresa costruttrice

È chi rende reale l'idea. Va scelta con cura, perché affidabilità, tempi, qualità e rispetto dei SAL dipendono da lei. È parte attiva del contratto, spesso proposta dall'utilizzatore.

7. Ruoli e attori del processo

Progettisti, DL, RSPP

Sono gli occhi e le mani del progetto. Devono coniugare sogno e norma, estetica e funzionalità, ottimizzazione e sicurezza. Sono il collante tecnico tra tutti i soggetti.

Notai e periti

Gestiscono ciò che è formalmente vincolante: atti notarili, iscrizioni, perizie estimative, verifiche catastali. Sono i garanti della regolarità giuridica e patrimoniale.

Enti pubblici

Senza autorizzazioni urbanistiche e permessi edilizi, non si parte. Il loro ruolo è regolatorio, ma un buon dialogo con le amministrazioni può velocizzare tutto.

Assicuratori

Nessun cantiere parte senza polizza CAR. È lo scudo contro eventi imprevisti: incendi, furti, danni, responsabilità civili. Garantisce tranquillità a tutti i soggetti coinvolti.

Un progetto si regge su equilibri, competenze e collaborazioni.

Nel leasing in costruzione, chi conosce il valore di ogni figura lavora meglio e l'opera prende forma con solidità.

E il cantiere non è solo lavoro: è strategia, fiducia e crescita condivisa.

7. Ruoli e attori del processo

Progettisti, DL, RSPP

Sono gli occhi e le mani del progetto. Devono coniugare sogno e norma, estetica e funzionalità, ottimizzazione e sicurezza. Sono il collante tecnico tra tutti i soggetti.

Notai e periti

Gestiscono ciò che è formalmente vincolante: atti notarili, iscrizioni, perizie estimative, verifiche catastali. Sono i garanti della regolarità giuridica e patrimoniale.

Enti pubblici

Senza autorizzazioni urbanistiche e permessi edilizi, non si parte. Il loro ruolo è regolatorio, ma un buon dialogo con le amministrazioni può velocizzare tutto.

Assicuratori

Nessun cantiere parte senza polizza CAR. È lo scudo contro eventi imprevisti: incendi, furti, danni, responsabilità civili. Garantisce tranquillità a tutti i soggetti coinvolti.

Un progetto si regge su equilibri, competenze e collaborazioni.

Nel leasing in costruzione, chi conosce il valore di ogni figura lavora meglio e l'opera prende forma con solidità.

E il cantiere non è solo lavoro: è strategia, fiducia e crescita condivisa.

8. Normativa e riferimenti

Dietro ogni operazione strutturata, c'è una cornice normativa solida che la rende affidabile.

Il leasing immobiliare in costruzione è regolato da riferimenti chiari, che ne definiscono vantaggi fiscali, diritti e doveri delle parti, e obblighi assicurativi. Conoscerli significa muoversi con consapevolezza.

Legge 124/2017 – La cornice giuridica

Questa legge ha riformato in modo organico il leasing, riconoscendolo non più come semplice strumento di locazione, ma come modello finanziario con autonomia piena. Stabilisce che l'utilizzatore ha diritto a scegliere il fornitore, definisce la risoluzione anticipata e l'accesso alla proprietà con riscatto. In sostanza: rende il leasing un pilastro ufficiale dell'economia reale.

Art. 102 del TUIR – La leva fiscale

Il Testo Unico delle Imposte sui Redditi prevede che i canoni di leasing immobiliare siano interamente deducibili, a condizione che il contratto duri almeno 12 anni. Questo significa che un'impresa può dedurre fiscalmente l'intero importo pagato, accorciando i tempi di recupero rispetto all'ammortamento classico (che arriva fino a 33 anni). È una leva potente per migliorare il bilancio.

8. Normativa e riferimenti

IMU a carico dell'utilizzatore – Responsabilità operativa

Anche se l'immobile è di proprietà della società di leasing, l'utilizzatore ne ha il possesso pieno. E proprio per questo, è soggetto passivo IMU. È un dettaglio che spesso viene trascurato, ma che va considerato nella pianificazione finanziaria: chi usa l'immobile ne assume anche gli oneri tributari locali.

Polizza CAR – Protezione durante la costruzione

Ogni cantiere deve essere protetto. La polizza Contractor's All Risks è obbligatoria nelle operazioni in costruendo e copre l'intero processo: danni accidentali, furti, eventi naturali, responsabilità verso terzi. È un requisito imprescindibile per partire, e uno scudo per tutti gli attori coinvolti.

Normativa e tutela, quando ben conosciute, non sono solo obblighi. **Sono garanzie di successo.**

Conoscere le regole che governano il leasing immobiliare in costruzione significa agire con sicurezza, prevenire criticità e ottimizzare ogni fase.

Dal diritto di riscatto alla leva fiscale, ogni articolo di legge è uno strumento strategico, **nel costruire, come nel finanziare, ciò che è solido dura nel tempo.**

9. Casi studi e scenari applicativi

Ogni teoria vale quanto la sua applicazione. E ogni strumento finanziario, per quanto potente, ha senso solo se sa adattarsi alla realtà.

Il leasing costruendo è flessibile, dinamico, trasversale. Parla il linguaggio della manifattura, dell'agricoltura, della logistica, della sanità. E lo dimostra nei fatti. Ecco alcuni esempi:

PMI metalmeccanica: efficienza prefabbricata in tempi record

Un'impresa del nord Italia, specializzata in lavorazioni di precisione, aveva bisogno di ampliare la produzione. Spazi in affitto non disponibili, immobili usati troppo costosi da adattare. Soluzione: leasing costruendo per un capannone prefabbricato da 1.800 mq.

Risultato: progettazione e autorizzazioni in 4 mesi, costruzione in 5. Consegna operativa in 9 mesi. Nessuna interruzione della produzione. Investimento interamente deducibile, asset su misura.

Agriturismo in area agricola: sostenibilità integrata e agevolata

Un giovane imprenditore sardo decide di aprire un agriturismo su terreni di famiglia. Sceglie il leasing per non intaccare liquidità e beneficiare degli incentivi regionali. L'immobile è realizzato con criteri di bioedilizia, struttura in legno, impianto fotovoltaico e fitodepurazione. Operazione finanziata con leasing agevolato. I canoni sono coperti in parte da contributi a fondo perduto. L'agriturismo nasce sostenibile e resta competitivo.

9. Casi studi e scenari applicativi

Hub logistico: automazione e ottimizzazione degli spazi

Un operatore logistico del centro Italia aveva bisogno di un nuovo polo per lo smistamento merci. Nessun capannone pronto soddisfaceva i requisiti. Progetto: 5.000 mq su lotto industriale con baie di carico automatizzate, impianti a controllo remoto, tetto fotovoltaico e piazzale modulare. Grazie al leasing, costruzione avviata in 6 mesi e conclusa in 10. Investimento sostenibile, tecnologia integrata, efficienza operativa al massimo livello.

Studio medico associato: accessibilità, comfort, tecnologia

Un gruppo di medici decide di creare uno studio associato all'avanguardia in una zona in espansione urbana. Il leasing consente di realizzare una struttura con ambienti studiati per l'accoglienza, domotica per il controllo ambientale, isolamento acustico, impianti sanitari avanzati. Il progetto nasce con un'idea chiara: offrire qualità sanitaria e comfort al paziente, e lo fa senza immobilizzare capitale. Un caso esemplare di leasing come strumento per costruire valore pubblico e privato.

Quattro storie, quattro settori, una sola verità: quando il leasing è costruito bene, costruisce bene e costruire con visione.

Il leasing in costruzione è una leva strategica per chi fa impresa e che vuole crescere con spazi funzionali, fiscalmente vantaggiosi e sostenibili, consente di costruire oggi il valore di domani.

Con partner qualificati, un progetto solido e visione imprenditoriale, è possibile trasformare un terreno in un asset produttivo.

10. Conclusioni

Costruire non è solo un atto tecnico, è un atto imprenditoriale. Strategico. Visionario.

Il leasing immobiliare in costruzione non è una semplice alternativa al mutuo, **è uno strumento di regia** per chi vuole crescere senza compromessi, creare valore senza immobilizzare capitale, progettare spazi che rispondano esattamente alle esigenze dell'impresa.

Oggi è possibile realizzare immobili produttivi su misura, con vantaggi fiscali, solidità giuridica, sostenibilità ambientale e tempi certi, partendo da un terreno per arrivare a un asset competitivo. Senza indebitarsi, senza rinunciare al controllo, **per chi ha una visione chiara e la voglia di realizzarla.**

Se hai un progetto nel cassetto, un'idea da sviluppare, un terreno da valorizzare o una struttura obsoleta da superare questa è la soluzione più performante.

Il futuro si progetta, non si aspetta, si costruisce, con intelligenza, metodo e partner che credono nella tua impresa.



[PRENOTA UNA CALL](#)

FINANZA - LEASING



TI È PIACIUTO QUESTO
E-BOOK?

CONDIVIDI

SCRIVI NEI COMMENTI
PER RICEVERLO