



[SCARICA GLI ARTICOLI](#)

PARLANO DI NOI

GBC Italia

Lead the green to change lives: la responsabilità del cambiamento per il benessere delle persone

22.07

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore

Banca d'Italia, allo studio l'uso di banconote logore nei materiali per l'edilizia
I tassi di interesse fanno sorgere speranze e ridanno fiato al settore
BG punta ai private asset

Italiaoggi

Energia solare, è boom

MF

Doppia esposizione

Dove può arrivare la logistica in Italia

Alle famiglie solo mutui a tasso fisso per evitare brutte sorprese

Il nodo-mutui si scioglie cancellando l'assurda norma dell'Eba

Non va dichiarata la variazione dei valori delle aree edificabili

Con i soldi in tasca

Valutazioni immobiliari, da Inpoi un nuovo algoritmo basato sull'AI

Giornale

Il progetto del Comune per la cittadella degli uffici

Stampa

Nordio incontra Confedilizia sulle occupazioni abusive

Manifesto

Pnrr, come il governo ha regalato milioni agli studentati privati

MILANO (da pag. 20)

Sole24Ore	La Città della Salute sblocca i cantieri
Giorno	Mutui a tasso variabile. Tre province più esposte
Repubblica	La proposta coop per la casa "Più housing sociale in vendita"
Avvenire	Stadio a San Donato il Milan ha avviato l'iter urbanistico "Offerta abitativa, prezzi più abbordabili" Aler, interventi da 90 milioni nel Bresciano

ROMA (da pag. 28)

Sole24Ore	Cinecittà, verso lo stop sui terreni Cdp
MF	Le spinte del Pnrr e 110%
Corriere	Tiburtina e Ostiense, lavori e flop

TORINO (da pag. 31)

Stampa	Lo sfregio delle aree dismesse Aperto il cantiere a Palazzo del Lavoro lunedì si parte con lo sfalcio dell'erba Paolo Mazzoleni "Affidato il castello di Lucento sarà un centro riabilitativo" Il colosso Safran vuole la sede ex Microtecnica. Fiom in allerta
--------	--

23.07**NAZIONALE (da pag. 38)**

Sole24Ore	Climatizzatori di notte e stop per l'edilizia
Repubblica	Case ecologiche, asili e frutteti sociali. Scampia diventa green dopo Gomorra Un'altra asta senza pretendenti per il palazzo vuoto di via Marco Polo

MILANO (da pag. 42)

Corriere	M4, ciclabili e Ghisallo. Estate di lavori in corso
Giorno	Lo Stadio del Milan "in campo". Variante urbanistica nell'aria per fare spazio a 70mila posti
Avvenire	Il Comune affida un'oasi urbana all'Università Bicocca Cambiamenti climatici e caldo torrido. Proteggere la città si può grazie al verde

ROMA (da pag. 48)

Repubblica	Dalle stalle all'Accademia di Belle Arti un museo e laboratori all'ex Mattatoio
------------	---

TORINO

24.07**NAZIONALE (da pag. 50)**

Sole24Ore	Verde, prezzi e servizi premiano i centri vicini alle grandi città Studenti fuori sede, un tesoro che vale 10 miliardi di euro
-----------	---

ItaliaOggi	Via d'uscita per assegnare i beni ai soci con lo sconto Affitti, la clausola penale non si tassa: integra il contratto a cui è vincolata Progettare il verde in città contro gli effetti del clima Delibere, ampi poteri ai giudici Opere, 372 assenti all'appello Immobiliare messo alla prova. In ripresa il settore alberghiero Imu, effetto retroattivo per gli edifici occupati
QuotidianoSud	Sette distretti logistici per sette nuovi Hub
Repubblica	Arriva la prima frenata per il crowdfunding
SecoloXIX	Immobiliare green, in Liguria fuori norma una casa su due
FattoQuotidiano	Il Superbonus futuro a misura di Confedilizia e big del fossile
<hr/>	
MILANO (da pag. 81)	
Sole24Ore	Ardian scommette sul comparto residenziale con un acquisto a Milano Arel, la sfida del settore si gioca su innovazione e sostenibilità
Corriere	Treni in arrivo alla Cascina Merlata
<hr/>	
ROMA (da pag. 85)	
Messaggero	Cinque nuovi parchi per il Giubileo: "lavori al via entro la fine dell'anno"
Tempo	Campo Testaccio fra erbacce e rifiuti
Repubblica	I Mercati Generali per 20 anni nella palude Nuovo Foro Italico al via il maxi restauro stanziati 135 milioni
<hr/>	
TORINO	
<hr/>	

*Ricevi questa mail perchè iscritto alla mailing list di
 ASPESI - Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
 Per rimuovere il tuo nominativo [clicca qui](#)*

Questo messaggio è strettamente confidenziale; la riproduzione e/o la divulgazione del contenuto di questo messaggio, e dei suoi eventuali allegati, sia in forma parziale che integrale, sono rigorosamente proibite. Inoltre il contenuto del presente messaggio non può essere in alcun modo condiviso con soggetti terzi, senza l'autorizzazione del mittente. Infine, se non siete i destinatari di questo messaggio, siete pregati di avvertire il mittente immediatamente.

This e-mail is strictly confidential; any unauthorized reproduction and/or distribution, either whole or partial (attachments included), is strictly prohibited. The content of this e-mail shall not be shared with third parties without the previous consent of the sender. If you are not the intended recipient of the message, please notify the sender immediately



**Green
Building
Council
Italia**



**LEAD THE GREEN TO CHANGE LIVES: la
responsabilità del cambiamento per il benessere delle
persone.**

21 Luglio 2023

[COMUNICATI STAMPA](#) [NEWS GENERALI](#) [NEWS IN EVIDENZA](#)

*Il Consiglio di Indirizzo di GBC Italia ha **nominato Federico Filippo Oriana nuovo Vicepresidente di Green Building Council Italia**: insieme al Presidente Fabrizio Capaccioli e al consigliere Enrico Maria Scalchi costituiscono il Comitato Esecutivo*

dell'Associazione per il triennio 2023 – 2026.

Lo stesso ha approvato, inoltre, le linee strategiche che guideranno l'operato dell'Associazione per il prossimo triennio: un programma innovativo, audace e coraggioso, per la trasformazione del mercato dell'edilizia e dell'immobiliare riconoscendo centralità al benessere delle persone.

Con la giornata di oggi si è definita la squadra chiamata a guidare Green Building Council Italia per il prossimo triennio. **Il Consiglio di Indirizzo**, rinnovato all'interno dell'Assemblea Nazionale dei Soci dello scorso 22 giugno, che aveva poi nominato Fabrizio Capaccioli quale nuovo Presidente dell'Associazione, a valle di un intenso mese di confronti e proficue collaborazioni **è giunto ad approvare all'unanimità le principali linee strategiche che indicheranno la strada di sviluppo e crescita di GBC Italia per il triennio 2023-2026, ridefinendo anche in via definitiva l'assetto della squadra di governo.**

Venendo dunque a presentare l'assetto del nuovo Board dell'Associazione, muoviamo presentando le due cariche istituzionali che andranno ad affiancare il Presidente alla guida lungo il prossimo triennio.

È **Federico Filippo Oriana – ASPESI Unione Immobiliare** ad essere stato **nominato Vicepresidente di GBC Italia**. Oriana è oggi Presidente e Amministratore delegato di ASPESI, *Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare*, che rappresenta dal 1993 verso opinione pubblica e istituzioni la committenza nella filiera delle attività immobiliari. Con una articolata esperienza in ambito italiano e internazionale, Oriana ha consolidato una solida expertise nel campo dell'edilizia sostenibile. Una professionalità multidisciplinare e un interesse per lo sviluppo sostenibile del comparto del costruito e dell'economia del nostro Paese, che ha portato Federico Filippo Oriana a un coinvolgimento attivo e determinato nelle attività di GBC Italia, che si sostanzia oggi in questo riconoscimento unanime da parte del Consiglio di Indirizzo, fondato sulla stima riposta nella professionalità e nell'autorevolezza di Oriana che interviene sulla nomina con le seguenti parole:

“Il senso della partecipazione all'organo esecutivo di GBC Italia e la stessa nostra presenza in GBC Italia, nella mia persona, sono legati all'attività immobiliare che ASPESI rappresenta e che a giudizio della nostra governance deve avvicinarsi sempre di più al mondo del Green Building”. Queste le parole di Federico Filippo Oriana a seguito della nomina, che prosegue: “Questo perché sia da un punto di vista commerciale, ma anche e soprattutto da un punto di vista strategico, la stessa possibilità di fare operazioni immobiliari è oggi legata alla capacità di introdurre la sostenibilità come criterio nelle realizzazioni immobiliari ed edilizie. Visto che le associazioni sono sovrastrutture di una struttura – ASPESI dell'attività di sviluppo immobiliare e GBC Italia del mondo della sostenibilità in relazione alla filiera edilizia ed immobiliare – mi sono messo al servizio per favorire l'incontro tra queste due realtà, perché capirsi tra associazioni rappresentative di due segmenti dello stesso settore, diversi ma convergenti, può realmente far fare un passo in avanti per edifici multifunzionali, moderni, ecologici e performanti sul piano energetico nel nostro Paese”.

Scarica il link <https://bit.ly/3Y5g1Yi>

Sostenibilità

Banca d'Italia, banconote logore
nei materiali per l'edilizia — p.12

Banca d'Italia, allo studio l'uso di banconote logore nei materiali per l'edilizia

**Per il 47% l'energia
rinnovabile acquistata
ha origine eolica,
per il 31% solare
e infine idroelettrica**

Rapporto Ambientale

**Nel 2022 le emissioni totali
di CO2 dell'istituto
sono risultate in calo del 2%**

La Banca d'Italia sta studiando la possibilità di riciclare le banconote logore in frammenti, ad esempio nei materiali per l'edilizia. Lo rivela il Rapporto ambientale annuale dell'istituto. Dal 2023 tutte le banconote logore ritirate sono inviate a impianti di termovalorizzazione, spiega la Banca in un comunicato. Già nel 2022 la percentuale di banconote logore inviate agli inceneritori era poco inferiore al 90 per cento.

Dal Rapporto emerge che nel 2022 le emissioni totali di gas serra della Banca d'Italia si sono ridotte del 2 per cento rispetto all'anno precedente, e sono arrivate al 22 per cento in meno rispetto al 2019, ultimo anno pre-pandemico. Il Rapporto ambientale di Via Nazionale ricorda che le principali fonti di emissione di gas serra della Banca sono l'energia e la gestione degli edifici (44%) e la mobilità (spostamenti casa-lavoro e viaggi di lavoro: 31%). Dal 2013 Bankitalia consuma energia elettrica proveniente esclusivamente da fonti rinnovabili. Sulla base di una ricerca svolta a livello internazionale da un ente indipendente, Palazzo Koch è risultata la seconda banca centrale più "verde" dei paesi del G20. Rispetto al 2021, inoltre, si è registrata una riduzione del 20 per

cento del consumo di combustibili per riscaldamento e delle connesse emissioni, dovuta alle misure di risparmio energetico. I consumi di energia elettrica sono diminuiti del 2 per cento. Grazie alle iniziative di digitalizzazione e dematerializzazione nel 2022 gli acquisti complessivi di carta per ufficio si sono ridotti del 27% rispetto all'anno precedente, collocandosi a circa un terzo di quelli del periodo pre-pandemico.

In Banca l'utilizzo della plastica è stato molto limitato, grazie soprattutto agli erogatori di acqua. Le emissioni riferibili ai viaggi di lavoro sono raddoppiate rispetto all'anno precedente, pur rimanendo sui livelli molto più bassi rispetto al periodo pre-pandemico (-63% nel confronto con il 2019).

Un aumento del 10% è stato registrato nelle emissioni connesse con gli spostamenti casa-lavoro dei dipendenti in relazione al progressivo rientro dopo la fase pandemica. Un incremento è stato registrato anche per le emissioni connesse con il ciclo di vita delle banconote, dovuto al maggior quantitativo di materie prime acquistate per far fronte al più alto numero di pezzi prodotti (807 milioni di banconote a fronte di 663 milioni nel 2021). Dal 2023 tutti i rifiuti costituiti da banconote logore triturate sono inviati a impianti di termovalorizzazione, in linea con le decisioni dell'Eurosistema.

—R. I. T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fondi chiusi immobiliari

I tassi di interesse fanno sorgere speranze e ridanno fiato al settore

L'rialzo dei tassi di interesse sta approcciando la fase finale e sembrerebbe probabile una stabilizzazione del saggio Bce verso il 3,75-4% con la speranza che nel 2024 possano esserci i primi tagli. Come reazione dalla fine di giugno l'Etf Bnp Paribas Ftse Epra/Nareit Eurozone è rimbalzato del 12% e anche i fondi immobiliari hanno ripreso timidamente vigore ma con scambi davvero rarefatti. Il fondo Atlantic 1 ha comunicato di aver stipulato un contratto preliminare di vendita per un immobile sito in Saluzzo per 1,238 milioni, con un valore iniziale dell'investimento di 3,34 milioni. Mediolanum RE ha deliberato un rimborso di capitale grazie alla dismissione di una serie di cespiti, tra cui

l'immobile di Milano in Via Varesina, con lo stacco avvenuto il 10 luglio; la classe A ha rimborsato 0,475 euro per quota, mentre la classe B 0,264 euro.

Un aspetto cruciale da considerare è l'avvicinarsi alla scadenza di diversi fondi con la possibilità che per liquidare il patrimonio per tempo possano cedere gli immobili ad acquirenti in conflitto di interesse (leggi parti correlate). L'assemblea dei partecipanti del fondo Socrate ha approvato una modifica al regolamento di gestione proprio per consentire questo tipo di operatività che prima era preclusa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a cura di: **norisk**
www.norisk.it

FONDI CHIUSI QUOTATI DATI AL 20/07/2023	PREZZO	NAV (1)	SCONTO (2)	CANONI/ VALORE IMMOB (3)	DIV 12M/ PREZZO (4)	CONTRV SETTIM EURO (5)	RENDIM ANNUO PREZZO (6)	RENDIM ANNUO NAV (7)	RENDIM 1 SETT (IN %)	RENDIM 2022 (IN %)	DATA SCADENZA MASSIMA
NOME FONDO E SCADENZA											
Atlantic 1 (12/2023)	125,00	331,000	-62,3	+30,0	+19,2	178183	+1,98	+4,43	+3,27	-17,64	12/2022
Atlantic 2 (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,34	—	—	12/2018
Estense G.D. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,56	—	—	12/2016
Europa Imm. 1 (12/2022)*	—	—	—	—	—	—	—	-2,53	—	—	12/2017
FondoAlpha (12/2023)	425,00	1124,000	-62,2	+20,0	—	144151	+2,52	+3,84	-7,06	-19,30	12/2033
FondoBeta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,81	—	—	12/2017
FondoDelta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	-0,92	—	—	12/2017
Imm. dinamico (12/2023)	20,00	25,000	-20,1	+65,8	—	19014	-2,49	-2,29	+1,39	-3,09	12/2023
Immobiliium 2001 (12/2022)	—	—	—	—	—	—	—	-0,02	—	—	12/2022
Invest Real Sec. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-7,63	—	—	12/2016
Investietico (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,59	—	—	12/2018
Med. RE - A (12/2024)	3,00	4,000	-36,8	+16,8	—	24680	-0,33	+1,29	+2,67	+4,47	12/2027
Med. RE - B (12/2024)	1,33	2,200	-39,5	+16,8	+6,1	57178	+0,19	+1,44	+1,08	+2,81	12/2027
Obelisco (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	-61,59	—	—	12/2018
Opportunità Italia (12/2024)	968,90	1980,120	-51,1	+6,2	+2,1	91691	-6,21	-0,25	+2,81	-8,04	12/2024
Polis (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,63	—	—	12/2020
Portfolio Imm. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-1,40	—	—	12/2016
RE Europa (12/2021)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,94	—	—	12/2022
RE Italia (12/2022)	—	—	—	—	—	—	—	-0,01	—	—	12/2022
Risp. Imm.1 Energia (12/2024)	2738,00	2921,000	-6,3	+19,4	—	—	-6,37	-6,02	-2,16	-19,49	12/2024
Securfondo (12/2019)*	—	—	—	—	—	—	—	+2,85	—	—	12/2019
Socrate (12/2023)	247,00	401,000	-38,3	+6,4	—	247029	-2,03	+0,39	+5,34	+25,65	12/2022
Tecla (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+8,75	—	—	12/2017
Unicredito Imm.1 (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+1,86	—	—	12/2020
Valore Imm. glob. (12/2022)	—	—	—	—	—	—	—	+0,50	—	—	12/2022

GUIDA ALLA LETTURA: (1) Ultimo Nav disponibile (31/12/2022), rettificato per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti. (2) rapporto tra prezzo di mercato e Nav. (3) E' calcolato rapportando l'ultimo dato diffuso sui canoni annui e il valore degli immobili implicito nei prezzi di borsa. (4) calcolato rapportando il dividendo cumulato negli ultimi 12 mesi. Eventuali distribuzioni di capitale non sono state computate, se debitamente comunicate e dettagliate. (5) Controvalore settimanale scambiato nelle ultime cinque sedute di borsa. (6) Rendimento annuo da collocamento (prezzo): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo prezzo di mercato. (7) Rendimento annuo da collocamento (Nav): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo Nav rettificato. * Fondi delistati

 **MERCATO**
BG punta ai private asset

Banca Generali punta ai private market con il lancio di BG Private Markets, una sicav-SIF di diritto Lussemburghese, gestita da Banca Generali Fund Management Luxembourg con accesso ai fondi Top-Tier e alle migliori strategie di investimento su private equity, private debt, real estate e infrastrutture. Nel debito c'è un accordo in esclusiva con Carlyle, una delle più grandi società di investimento globale specializzata in private markets con accesso unico al direct lending US ed al credito opportunistico europeo. Sul fronte del private equity i clienti di BG avranno la possibilità di co-investire con Generali nel mondo del private equity oppure mediante fondi di private equity dei principali gestori globali. Infine, Generali Real Estate è il partner ideale per investire su immobili di elevata qualità nelle principali città del mondo.



Fotovoltaico, già 100 mila impianti nel primo trimestre

Merli a pag. 9

È quanto emerge dalla settima edizione del Barometro di Elmec Solar sulle rinnovabili

Energia solare, è boom

In Italia oltre 100 mila impianti nel primo trimestre 2023

DI FILIPPO MERLI

È un appuntamento fisso. Che si rinnova dal lontano 2016. Elmec Solar, la costola del gruppo Elmec con sede a Brunello (Varese) che si occupa dell'installazione e della manutenzione di impianti fotovoltaici residenziali e industriali, ha pubblicato la 7^a edizione del Barometro del fotovoltaico in Italia. Con dati sorprendenti: nel primo trimestre del 2023 i nuovi impianti a energia solare sul territorio nazionale sono 100 mila in più rispetto al 2022, per un totale di oltre un milione e 300 mila unità (nel 2022 erano poco più di un milione e 200 mila). Numeri che confermano un trend in costante crescita.

Tra le dieci province italiane che si sono distinte per il maggior numero di installazioni fotovoltaiche nei primi tre mesi del 2023 figurano Brescia, Roma e Padova. Altri centri di eccellenza includono Torino, Milano e Vicenza. Complessivamente, la provincia italiana col maggior numero di

impianti solari a marzo 2023 è Roma, che vanta 50.887 installazioni. Seguono Brescia con 45.979 impianti e Treviso con 41.303.

«L'Unione europea ha fissato un obiettivo del 40% di energia rinnovabile entro il 2030 nel pacchetto Fit for 55», ha spiegato l'amministratore delegato di Elmec Solar, **Alessandro Villa**. «Nel vecchio continente, lo scorso anno, c'è stato un vero boom del fotovoltaico in risposta all'aumento dei prezzi dell'energia e alla crisi energetica oltre 40 Gw installati in tutta l'Ue, +47% rispetto all'anno precedente, e si punta a raggiungere i 50 Gw nel 2023».

«In Italia, invece, si va più piano», ha aggiunto Villa. «Nonostante il sole sia uno dei simboli del Meridione, la maggior concentrazione di impianti fotovoltaici è al nord. Tuttavia, la fotografia attuale sulla diffusione del solare in Italia mostra risultati molto positivi, con oltre 100 mila nuovi impianti nei primi tre mesi del 2023. La strada in-

trapresa è quella giusta, ma serve continuare a impegnarsi in questa direzione per sfruttare tutto il potenziale ancora inespresso».

Alla fine dello scorso marzo il gruppo varese aveva pubblicato un report sulle aziende italiane che nel 2022, l'anno della crisi energetica generata dall'invasione della Russia in Ucraina e dal conseguente incremento dei costi delle materie prime, avevano registrato una crescita del 6,7% degli impianti solari, in aumento rispetto al 5,3% del 2021.

«Le aziende», aveva sottolineato Villa, «sono chiamate a cogliere questa opportunità di energie rinnovabili, traendo esempio dalle altre realtà che già stanno sperimentando questo approccio e che hanno toccato con mano il valore economico e sociale dell'essere sostenibili».

— © Riproduzione riservata — ■

Sul territorio nazionale, i nuovi impianti fotovoltaici sono oltre un milione e 300 mila. Tra le dieci province italiane che si sono distinte per il maggior numero di installazioni fotovoltaiche nei primi tre mesi del 2023 figurano Brescia, Roma e Padova. Altri centri di eccellenza includono Torino, Milano e Vicenza



CASA ANCORA DA COMPRARE?

Mutui più cari e mercato giù
Ma ci sono ancora occasioni

CASA Il mercato è a due facce: forte calo delle compravendite e mutui inaccessibili, ma i prezzi tengono. Per ora. Dove e quando scenderanno, e come difendere il proprio investimento. Un aiuto dagli affitti in aumento

Doppia esposizione

di **Teresa Campo**
e **Alberto Mapelli**

È l'estate delle contraddizioni per il mercato della casa. Compravendite che calano, mutui costosi, ma anche quotazioni delle abitazioni elevate e che non accennano a raffreddarsi. E ancora: prezzi di acquisto appunto inaccessibili, ma affitti che lo sono altrettanto, ovvero la locazione non è un'alternativa più conveniente. Ma non solo: le erogazioni di mutui sono crollate del 20-25%, e invece le compravendite finora sono arretrate solo del 10-12%, dunque la liquidità non manca. E anche nel segmento degli immobili per il terziario, a fronte di investimenti letteralmente colati a picco rispetto a un anno fa, il sentiment resta tutto sommato fiducioso. Il tutto mentre all'estero il mercato residenziale ha già dato vistosi segnali di rallentamento e gli analisti confermato stime da umor nero. Come si conciliano realtà così contrastanti? E quindi, cosa aspettarsi per i mesi a venire?

Partendo dalle compravendite, secondo l'ultimo Osservatorio immobiliare di Nomisma il peggio è ormai alle spalle: la brusca frenata c'è stata a fine 2022 e nel primo trimestre 2023, ma ora il mercato si sta stabilizzando. Le stime parlano di 100 mila transazioni in meno per fine anno, attestando il risultato finale intorno a quota 687 mila, meglio dei valori pre Covid. «Lo stesso vale per la difficoltà di accesso al credito», spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma: «Le banche hanno un po' stretto le maglie delle erogazioni ma ora stanno tornando alla normalità, complice il fatto che non c'è un problema pregresso di crediti deteriorati e sofferenze, tuttora su livelli accettabili, e che le cartolarizzazioni proseguono normalmente. C'è sì il timore che l'aumento del costo del credito (aggravato an-

che dallo spread Btp-Bund) possa peggiorare il quadro, ma per ora la situazione è sotto controllo».

Più complesso il discorso dei prezzi. A subire il maggior calo delle transazioni sono state Bologna e Milano (-23% entrambe nel primo trimestre 2023) e la frenata era cominciata da almeno 4-5 mesi. Di fatto i due mercati che avevano corso di più e che in genere anticipano quanto accadrà poi nelle altre maggiori città e nel resto d'Italia. Neanche lì però le quotazioni sono scese, ma hanno solo rallentato la crescita. Lo stesso è avvenuto nelle altre città, e anzi alcune, per esempio Padova, hanno perfino migliorato la performance. Stabili anche i tempi di vendita. Pericolo scampato dunque? Purtroppo no. Le previsioni di Nomisma parlano infatti di crescita complessiva delle quotazioni intorno all'1% quest'anno e dell'1,1% nel 2024 e 2025. L'inflazione (che ha toccato picchi del 10-11%) però sta impoverendo gli italiani ed erodendo significativamente il valore reale dei beni, immobili inclusi. Fatti due conti dunque il +1% di quest'anno corrisponde infatti a un deprezzamento del 4,2%, che si aggiunge al -4,9% dell'anno scorso. Andrà meglio nel 2024 (-1,3%) e 2025 (-0,9%) anche perché ci si aspetta che la stretta monetaria riesca a riportare l'inflazione sotto controllo, ma anche così il valore reale delle case risulterà decurtato di un buon 10%. La buona notizia, che dovrebbe impedire un più grave deterioramento delle quotazioni (fermo restando che non peggiorino il quadro macroeconomico e geopolitico), è però che, rispetto per esempio agli altri paesi europei, in Italia i prezzi hanno recuperato meno rispetto alla crisi del 2008 e 2012. E infatti là lo storno è iniziato molto prima. Non solo: la domanda cerca immobili più nuovi, moderni (per esempio adatte anche a chi lavo-

ra da casa e con terrazzi o giardini), a basso impatto energetico e ben servite e collegate da metro e mezzi di trasporto. L'offerta di questo tipo non è però abbondante e sostiene quindi i prezzi. In più, il boom del mercato degli affitti, nelle località turistiche ma anche in città, con domanda e canoni tuttora in crescita, di fatto permette ai proprietari di ripiegare sull'affitto piuttosto che vendere a sconto. Per ora almeno. Più a rischio sono periferie e hinterland, specie se di scarsa qualità e poco servite, e le località minori, città secondarie con scarse opportunità lavorative e paesi fuori dal circuito turistico, che però hanno già prezzi piuttosto bassi.

Quanto alle due principali città, Milano e Roma, la frenata delle compravendite è stata importante nel primo trimestre dell'anno sui due principali mercati italiani che insieme rappresentano il 55% delle transazioni totali. I dati dell'Agenzia delle entrate sono netti: -10,3% rispetto allo stesso periodo del 2022 a Roma, -22,9% a Milano. L'inchiodata però, almeno per il momento, non si è trasmessa sui prezzi lato compravendite di edifici nuovi e usati e, anzi, ha rappresentato un boost per numero e canoni delle locazioni. A Milano i prezzi medi delle abitazioni nuove e ristrutturate al nuovo continuano a crescere ad un tasso più che doppio rispetto al resto delle grandi città (+4,5% annuo vs +2%, rispettivamente), scrive Nomisma nel recente report de-



dicato al primo semestre 2023. Spingono ovviamente le zone di centro e semicentro (entrambe +3,4%), mentre in periferia i prezzi viaggiano a rilento (+0,9%) con una domanda dipendente dal credito e in raffreddamento. Anche l'usato non vede flessioni sui prezzi: l'incremento semestrale e annuale si conferma rispettivamente su +2,1% e +4,3%. Per quanto riguarda il mercato degli affitti, al contrario, il centro è l'unica zona dove si registra un calo dei canoni (-0,5%) con una risalita maggiore in periferia (+2,6%) spinta dall'aumento della domanda. Per la seconda metà dell'anno gli attori del mercato prevedono stazionarietà del numero di compravendite e del livello dei prezzi medi, mentre dovrebbero salire contratti e canoni di locazione.

L'andamento è simile a Roma, con il semicentro (+2,1%) che soffre sull'incremento semestrale dei prezzi per le abitazioni nuove (+1,4% la media) seguito da centro e zone di pregio (+1,6% entrambe). Comparabile il rallentamento in periferia: +0,7%. In centro invece diminuiscono leggermente sia i prezzi delle abitazioni usate (-0,2%) sia i canoni di locazione (-1,2%). Sarebbe invece in crescita la quota di acquisto per investimento, scrive Nomisma. La tendenza prevista dagli operatori è quella di un nuovo calo delle compravendite in favore degli affitti, con stabilità sia dei prezzi sia degli affitti nella seconda metà dell'anno.

Dove comprare allora? Per chi non vuole rischiare e può permetterselo, le zone più sicure sono quelle più belle, ben servite e con edifici di qualità. Peccato che siano anche le più care. Si può rischiare con zone emergenti, per esempio perché vicine a metro e servizi in costruzione o perché in via di riqualificazione. Per fare un esempio, di recente si è apprezzata tutta l'area intorno alla stazione Termini e i quartieri Trieste e Salaria a Roma, oppure

Nolo e Ponte Lambro-Santa Giulia a Milano. E ancora, Superga e le popolari Barriera di Milano e San Salvario a Torino.

La cattiva notizia è che, almeno in questa fase, la locazione non rappresenta un'alternativa conveniente rispetto all'acquisto. E' vero che il caro mutui ha appesantito la rata mensile a carico di chi compra casa. Ma anche il canone mensile per chi sceglie l'affitto è nel frattempo salita, impedendo un vero risparmio. Senza contare le diverse mensilità in anticipo e le fidejussioni richieste dai proprietari per tutelarsi da eventuali morosità degli inquilini, un anticipo quindi di diverse migliaia di euro, certo non comparabile all'anticipo del mutuo, ma comunque cospicuo. I giovani under 36 tra l'altro ancora per qualche mese (fino al 30 settembre) possono richiedere il mutuo Consap che consente loro di accedere al un finanziamento al 100% senza garanzie e costi aggiuntivi, anzi con sconti su costi notarili e fiscali.

E comprare per investimento? Il mattone in genere tutela contro l'inflazione, nel senso che permette di mantenere il valore dell'investimento più di quanto facciano i soldi in banca. In questo momento è difficile puntare sulla rivalutazione, in quanto appunto il mercato sta attraversando una fase di incertezza. Si può però puntare sulla rendita da locazione, che al momento offre ritorni interessanti. In questo caso però attenzione alla meta e allo stabile (ben collegati, in buone condizioni, vicini a università o altri poli attrattivi per l'affitto). Occhio però a non pagare troppo perché un prezzo troppo alto penalizza il rendimento.

Che accade invece nel resto d'Europa? L'analisi più aggiornata arriva da S&P Global, che racconta di un progressivo calo dei

prezzi da qui ai prossimi due anni. Le tempistiche però saranno diverse in base alle particolarità di ogni mercato. Le aspettative dell'agenzia Usa sono più negative di quelle di Nomisma e prevedono un calo dei prezzi nominali delle case in tutti i più grandi Paesi europei, Italia compresa, da qui al 2025. Italia che però si difenderà meglio degli altri mercati. Il Paese che vedrà una contrazione maggiore è la Germania, che già nel 2022 ha registrato un -3,6%. S&P stima un calo del 4,9% dei prezzi nel 2023 e un ulteriore ritocco verso il basso nel 2024 dell'1,5%, con il punto più basso che verrà toccato nel quarto trimestre. In complesso in Germania i prezzi nominali delle case dovrebbero scendere del 12,3% dai massimi. Va considerato però che nel Paese guidato da Olaf Scholz, nel solo 2021, i prezzi nominali erano saliti del 12,6%. Secondo le stime di S&P, per fare un confronto, l'Italia avrà una dinamica molto diversa con un calo ridotto (-6,3%) e che arriverà più tardi (metà 2025).

Alle spalle della Germania i cali più ampi si registreranno in UK (-11,6%, sempre con punto più basso toccato a fine 2024) e Svezia, dove però il calo dei prezzi (-10,8% dal picco) terminerà già

a fine 2023. Paesi che vedranno invece una flessione più ridotta sono Belgio (-4,1%) e Spagna (-5,9%). I fattori che influenzano la diversa ampiezza della forbice dei prezzi e la velocità con cui si aprirà sono molteplici. Dalla quota di case di proprietà alla velocità con cui rientrerà l'inflazione, dalla durata alla tipologia dei mutui in essere. In ogni caso, l'aspettativa che il costo del denaro si assesti intorno al 2,5% una volta rientrata l'emergenza inflazione dovrebbe impedire un rimbalzo forte dei prezzi post crisi. (riproduzione riservata)

PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI NEL TRIENNIO

Confronto tra valori correnti e a valori reali. cioè al netto dell'inflazione

Anno	Abitazioni		Uffici		Negozzi	
	Valori nominali	Valori reali	Valori nominali	Valori reali	Valori nominali	Valori reali
2022	2,9	-4,9	0,5	-7,2	0,6	-7,1
2023	1,6	-4,2	0,6	-5,1	1,5	-4,3
2024	1,1	-1,3	0,7	-1,7	1,3	-1,1
2025	1,1	-0,9	0,8	-1,2	1,2	-0,8

IL TREND DEI PREZZI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Dati a valori correnti. Previsioni 2023-2025

	2023	2024	2025		2023	2024	2025
Bari	-0,7	-0,6	0,0	Napoli	1,6	1,2	1,2
Bologna	2,3	1,6	1,5	Padova	2,3	1,6	1,5
Cagliari	2,6	1,8	1,7	Palermo	1,0	0,6	0,8
Catania	0,6	0,4	0,6	Roma	1,6	1,1	1,2
Firenze	3,0	2,0	1,7	Torino	2,8	1,8	1,6
Genova	0,9	0,7	0,9	Venezia	-1,8	-1,4	-0,6
Milano	3,6	2,4	2,1	Media	1,6	1,1	1,1

Fonte: Nomisma

Withub

Dove può arrivare la logistica in Italia

di **Alberto Mapelli**

La logistica è il settore del real estate che in Italia sta resistendo meglio alle difficoltà che stanno coinvolgendo il settore immobiliare. Secondo gli ultimi dati, il mercato ha assorbito intorno ai 540 milioni di euro dei poco più di 2 miliardi investiti in Italia nel primo semestre. «Nel primo trimestre abbiamo visto una contrazione del 14% rispetto allo stesso periodo dell'anno passato, ma in prospettiva, considerando che già nel secondo trimestre abbiamo visto il ritorno della liquidità, prevediamo che nel 2023 si possa arrivare a 1,3-1,5 miliardi di euro», spiega Alessandro Petruzzi, head of logistics & industrial di Cbre Italy, presentando dati raccolti durante l'annuale evento Tomorrowwhere 2023 dedicato al settore della logistica. «A fare la differenza è la possibilità di pianificare. Pur con costi del denaro alti, sapere di essere vicini alla fine del percorso di rialzo dei tassi d'interesse garantisce un orizzonte più prevedibile agli investitori», osserva Petruzzi.

Lo sviluppo in termini di superficie visto nel primo semestre dell'anno in corso fa ipotizzare numeri superiori a quelli dell'anno passato. «Nonostante costi di costruzione elevati e finanziamenti più dispendiosi vediamo interesse nel continuare a sviluppare nuove strutture», continua Petruzzi. «Il secondo trimestre ha visto completati 406 mila metri quadrati e stimiamo una pipeline di 2,1 milioni di metri quadrati nuovi entro la fine dell'anno, in crescita rispetto agli 1,9 milioni di metri quadrati del 2022».

A spingere l'offerta una domanda in netta crescita. «Nel secondo trimestre il settore della logistica ha registrato volumi di take up di 800 mila metri quadri, in aumento dai 623 mila metri quadri del primo trimestre e paragonabili ai volumi del 2021, osserva il responsabile del settore di Cbre Italy. «Per fa-

re un confronto, gli altri grandi Paesi europei viaggiano intorno a volumi paragonabili a quelli del 2020».

Ma che cosa sta distinguendo la logistica rispetto agli altri settori? Per Petruzzi un fattore è individuabile nell'accelerazione del processo di rinnovamento del parco immobiliare italiano della logistica che, nonostante sia partito in ritardo rispetto ad altri mercati europei, ha registrato trend crescenti. «Attualmente stimiamo che il 27% degli immobili di grado A, pari a 7,1 milioni di metri quadrati, può essere definito Esg. Rispetto al 2021 registriamo un miglioramento del 20%, ma nel complesso è ancora poco», riflette Petruzzi. Se si unisce il fatto che il 65% dei player che affittano gli spazi hanno una strategia net zero carbon entro il 2030, ecco spiegato il motivo per cui la logistica spinge ancora con decisione sulla creazione di nuovo prodotto, resistendo meglio di altri settori alle difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare in Italia e nel mondo. «Per questa tipologia di immobili la domanda rimarrà elevata - spiega l'esperto - mentre il classico capannone di provincia rischia di finire rapidamente fuori mercato».

Chi investe su edifici di alto livello può ottenere un rendimento interessante. «Lo yield per prodotti di alta qualità è del 5,15% in questo momento, un rendimento che prevediamo abbastanza stabile per i prossimi trimestri. Il settore quindi si mostra quindi resiliente - conclude Petruzzi - e in grado di reggere senza grossi scossoni anche a eventuali scenari negativi». (riproduzione riservata)



Alle famiglie solo mutui a tasso fisso per evitare brutte sorprese

di Antonio Caggia*
e Beniamino Piccone*

Non c'è ragione perché un individuo o una famiglia contragga un mutuo a tasso variabile esponendosi al rischio di variazione del tasso di interesse. È preoccupante ciò che sta succedendo in Inghilterra: 7,8 milioni di famiglie in difficoltà a pagare le rate del mutuo.

La scelta dovrebbe essere obbligata: esclusivamente tasso fisso. Senza temere di bloccare il tasso per tutta la durata del mutuo a un livello che a posteriori potrebbe rivelarsi alto. Infatti in Italia esiste l'istituto della surroga (introdotta meritoriamente nel 2007 dall'allora ministro dell'Industria Pier Luigi Bersani) che permette a un mutuatario di aggiornare le condizioni del mutuo ogni volta che si presenta l'occasione per migliorarle. Mentre nel caso in cui i tassi dovessero salire, si è coperti dalla garanzia del tasso fisso.

Si consideri che il parametro che le banche utilizzano per indicizzare i mutui a tasso variabile è l'Euribor (a breve sarà sostituito dall'ESTR, il nuovo *risk-free rate* per l'area dell'euro introdotto su pressione della Bce, visto che l'Euribor ha subito diversi tentativi di manipolazione). Invece il tasso fisso dei mutui è calcolato in base a un parametro (Irs-Interest Rate Swap, più uno spread) che può essere visto come una sorta di media dei tassi variabili attesi (Euribor). Pertanto a parità di tutte le altre condizioni, la rata che si ottiene optando per il fisso sarà approssimativamente a metà tra la rata più alta e la più bassa che ci si attende di avere optando per il tasso variabile. Una famiglia che non può sostenere il pagamento della rata a tasso fisso molto probabilmente non potrà permettersi metà delle rate di un ammortamento a tasso variabile.

Optare per il tasso variabile, oltre a esporre il mutuatario a variazioni insostenibili dell'importo della rata, ha un significato ben preciso: vuol dire scommettere contro il mercato. Cioè assumere che il mercato abbia prezzato in

modo sbagliato il tasso fisso. Si sceglie il variabile perché ci si attende un costo medio più basso trascorrendo al contempo il valore dell'assicurazione rappresentata dal fisso.

Un individuo che pensa questo è definito nella teoria economica «non razionale». A meno che non operi professionalmente e si crei aspettative che lo portino ad assumersi il rischio contro il mercato. Ma un mutuatario-famiglia è per definizione operatore non professionale.

Fortunatamente milioni di famiglie italiane - due terzi dei mutui in essere (fonte Abi) - hanno sottoscritto un mutuo a tasso fisso con e in questo momento di tassi alti (relativamente al passato prossimo) stanno godendo di tale scelta. In ogni caso il vantaggio è reciproco visto che le banche si trovano tra gli impieghi crediti in bonis che certamente hanno coperto dal rischio di tasso operando sul mercato a termine dei tassi di interesse.

In questo momento storico, con i tassi a breve in rialzo, sarebbe opportuno che le famiglie mutuatarie che hanno un mutuo a tasso variabile provvedano a surrogarlo con un'offerta a tasso fisso. A maggior ragione considerando che la curva dei tassi è decrescente soprattutto per le durate da 15 anni in poi (oggi tutti gli Irs al di sotto del 3,20%), tipiche dei mutui ipotecari, e il tasso fisso finito - comprensivo di spread - può essere più basso del variabile (oggi l'Euribor 6M poco sopra 3,90%).

Per evitare i rincari dei mutui a tasso variabile il leader della Lega Matteo Salvini - che ha impropriamente criticato («qualche genio in Europa») l'operato della Bce - ha proposto un provvedimento che permetta ai mutuatari di mantenere la rata fissa e allungare la scadenza del mutuo. Esistono già sul mercato offerte di mutui a tasso variabile con rata fissa e durata variabile. Ovvero se aumenta il tasso di riferimento, la rata rimane immutata ma aumenta la durata.

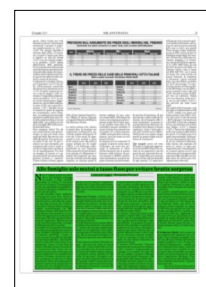
Il ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti sulla stessa scia ha dichiarato che è «urgente e indispensabile che si giunga a un accordo (in sede Abi,

ndr) per rendere operativo l'allungamento così da limitare l'impatto a volte insostenibile dell'aumento delle rate». È indubbio che dover pagare un importo mensile costante può essere un vantaggio. Ma l'apparenza inganna. Infatti, facendo i conti della casalinga di Voghera, allungare la durata implica aumentare notevolmente il monte interessi da pagare (ovvero la spesa complessiva da sostenere). Inoltre si riduce il capitale rimborsato in ogni rata (la singola rata è composta da capitale e interessi).

Nel periodo immediatamente precedente l'inizio dei rialzi dei tassi era normale contrarre un mutuo a tasso variabile (con il parametro Euribor negativo) che prevedeva un Tan-Tasso Annuo Nominale «finito» pari all'1%. Se qualcuno avesse contratto un mutuo da 100 mila euro per 20 anni con Tan iniziale variabile dell'1%, avrebbe una rata di circa 460 euro. Applicando un Tan pari al 2% per mantenere la rata costante la durata diventa 22,5 anni. Applicando un Tan del 5% (come è ora) la durata diventa quasi 50 anni e il monte interessi è oltre 1,6 volte il capitale!

Il Codacons chiede che la manovra non comporti costi aggiuntivi per i cittadini. E qui bisogna intendersi. Perché se si allunga la durata del mutuo il maggiore aggravio è certo. A meno che si pensi di indennizzare - sarebbe un provvedimento senza senso - coloro che hanno scelto il tasso variabile. In questo caso il costo ricadrebbe sui contribuenti, per lo più inconsapevoli. Come diceva saggiamente Margaret Thatcher, «non esistono soldi pubblici, esistono i soldi dei contribuenti». (riproduzione riservata)

*docenti di Sistema Finanziario
Università Carlo Cattaneo Liuc



Il nodo-mutui si scioglie cancellando l'assurda norma dell'Eba

di Angelo De Mattia

Mentre si attendono le decisioni che il consiglio direttivo della Bce adotterà il 27 luglio, in Italia è ancora aperta la questione-mutui, in particolare di quelli a tasso variabile per l'impennata dei tassi. Il dibattito pubblico presenta articolate posizioni di esponenti istituzionali, sindacati, osservatori. La questione si collega poi con la remunerazione dei depositi bancari a vista a livelli infimi. Si pone così, accanto all'onerosità del rimborso dei mutui, il problema di una migliore tutela del risparmio e, in particolare, di quello che, per un serie di ragioni connesse innanzitutto a pandemia e crisi energetica, è affluito in maniera rilevante nei conti delle banche.

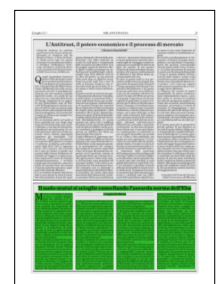
Mutui e prestiti in generale da un lato, depositi dall'altro. Su questi ultimi non va dimenticato che da tempo il presidente dell'Abi Antonio Patuelli sollecita l'assunzione di misure che incentivino una loro migliore allocazione. Di fatto un'uscita di una parte della liquidità, certamente molto circoscritta, dai depositi bancari si comincia a evidenziare e si suppone che vi abbia concorso l'impiego di questo risparmio in investimenti da parte di imprese. Ma il problema-mutui rimane solo parzialmente affrontato e risolto. L'Abi con due memorandum ha indicato come sia opportuno comportarsi quando i mutuatari cominciano a capire non essere in grado di pagare le rate dei rimborsi. Naturalmente queste indicazioni si muovono nell'ambito del vigente assetto normativo e, in specie, muovono dal presupposto che i ritardi nei pagamenti non superino i 90 giorni, considerato che una mora oltre questo termine riguardante l'1% fa, secondo una bizzarra disposizione dell'Eba, scattare una condizione di default e la necessità di iscrivere il credito tra quelli deteriorati.

Sempre a proposito dei mutui a tasso variabile, si sostiene che comunque chi li ha stipulati avrebbe dovuto aver presente i rischi ai quali andava incontro e non fermarsi alla constatazione dei benefici iniziali. Tuttavia, per un livello di alfabetizzazione finanziaria degli adulti che ancora è molto basso, non è appropriato ricorrere per il mutuatato, che ora avverte il peso degli interessi significativamente aumentati, al classico «imputet sibi». A maggior ragione quando anche (e addirittura)

la Bce ha completamente sbagliato le previsioni dell'inflazione e conseguentemente la forward guidance.

Ora è necessario individuare dei rimedi. Sul piano delle modifiche contrattuali l'Abi ha tracciato dei percorsi per le posizioni che non siano considerate in default. Adesso sta ai singoli istituti dare il necessario seguito accentuando in alcuni casi, promuovendo in altri, un'essenziale concorrenza nel settore, con annunci adeguati, opportune forme di pubblicità ed efficaci rapporti con i mutuatari interessati. Spetta poi al governo valutare, in relazione agli equilibri di finanza pubblica, l'eventuale assistenza di qualche forma di garanzia.

Ma è sulla normativa Eba che occorre riflettere e agire. Pur essendo singolare che per una pervicacia difficilmente comprensibile l'autorità europea non si decida a modificare una disposizione concepita in una situazione ben diversa dall'attuale, la via che viene suggerita di modificare tale disposizione nell'ambito del recepimento di Basilea 3 può diventare inevitabile. Certo, non è normale che per superare l'irragionevolezza di una norma secondaria si debba ricorrere a una norma primaria, nel caso specifico a una Direttiva europea, ma tant'è. Ovviamente dell'inerzia del legislatore secondario bisognerà tener conto, a maggior ragione se essa induce a confermare un giudizio non esaltante sul ruolo dell'Eba. Resta anche l'ipotesi di impugnare la disposizione in questione davanti al Tribunale Europeo, così come quella di un emendamento a una legge italiana, in nome della sussidiarietà, dell'adeguatezza e della ragionevolezza, che ovviamente sia attenta pure alla stabilità e all'assetto patrimoniale delle banche. Occorrerebbe concertare un'iniziativa al riguardo tra Abi, governo e Banca d'Italia, nonché parti sociali. Non vi è materia di conflitto di interessi, per cui un confronto del genere dovrebbe essere possibile. Insomma, bisogna agire anche perché questo diventa un caso paradigmatico. Non possono essere solo i soggetti rappresentativi di categorie - in specie Abi, sindacati, Fabi in particolare - a promuovere iniziative. Il problema tocca interessi generali e richiede una risposta all'altezza degli interessi coinvolti. (riproduzione riservata)



FISCO & MATTONI

di Sergio Trovato*

Non va dichiarata la variazione dei valori delle aree edificabili

I contribuenti non sono tenuti a denunciare le modifiche del valore di mercato delle aree edificabili, in quanto l'amministrazione comunale può acquisirle accedendo alla banca dati catastale. Gli atti di vendita possono essere esaminati al momento della richiesta del certificato di destinazione urbanistica e, successivamente, quando viene trascritto l'atto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Lo ha affermato la Corte di Cassazione con l'ordinanza 11443/2023. Per la Suprema Corte, non «sussiste l'obbligo in capo al contribuente di verificare ogni anno le oscillazioni di valore del bene». E' prevista «l'ultratatività degli effetti dell'originaria dichiarazione», tranne nei casi in cui si verificano «modifiche di dati ed elementi dichiarati», che impongono al titolare di presentare una denuncia di variazione. Si deve trattare di «variazioni delle caratteristiche urbanistiche».

Ne consegue che, non va dichiarato il valore di mercato delle aree fabbricabili, perché gli atti di vendita sono conosciuti dal comune, preventivamente, al momento della richiesta del certificato di destinazione urbanistica e della trascrizione dell'atto presso la «Conservatoria immobiliare, trasmesso con il modello unico informativo». Va ricordato che il valore delle aree deve essere calcolato facendo riferimento ai criteri previsti dalla legge. Nello specifico va tenuto conto dei seguenti parametri: zona territoriale di ubicazione; indice di edificabilità; destinazione d'uso consentita; oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche. Per determinare l'imposta muni-

cipale l'ente impositore può fissare i valori dei terreni edificabili con delibera del consiglio o della giunta. E' possibile accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dalla stessa amministrazione locale, con delibera del consiglio comunale o della giunta, se gli stessi risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. L'ente si obbliga a ritenere congruo il valore qualora sia stato dichiarato in misura non inferiore a quello deliberato. E' evidente, però, che il valore minimo delle aree edificabili è un elemento presuntivo che deve essere riconsiderato, nel caso in cui risulti contraddetto da un valore maggiore accertato dall'ente impositore.

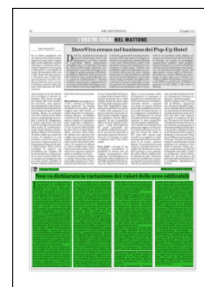
Medio tempore, però, sono intervenute delle modifiche normative. Dal 2020 il valore di un'area deve essere calcolato con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Questa decorrenza, però, vale solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. In caso di cambiamenti urbanistici occorre calcolare il tributo sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione, anche durante l'anno.

In effetti, l'articolo 1, comma 746, della legge 160/2019 ha stabilito che i valori venali in comune commercio si applicano anche in corso d'anno. Dunque, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o, comunque, a decorrere dalla data di adozione del piano

regolatore generale o del piano di attuazione. E' decisivo anche il momento in cui intervengono le modifiche che assumono rilevanza per determinare il valore di mercato.

Per area fabbricabile s'intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta all'Imu indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. Sono soggette a imposizione anche le aree che non hanno le superfici minime per essere edificate. L'estensione del terreno non incide sulla natura dell'area, poiché è possibile accorpate il lotto con un fondo vicino della zona o asservirlo a un fondo attiguo che ha la stessa destinazione urbanistica. Il proprietario dell'area potrebbe cedere il diritto a edificare sul lotto o acquisire la titolarità di altro terreno limitrofo, al fine di raggiungere le dimensioni minime. E' il comune, su richiesta del contribuente, che attesta se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Se lo strumento urbanistico è approvato dal consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento dell'imposta. (riproduzione riservata)

*avvocato



Mutuo Largo alla pre delibera: permette di cercare casa senza rischi e ansie

CON I SOLDI IN TASCA

di **Tancredi Cerne**

Mutuo a portata di mano. Incertezze economiche, rialzo dei tassi, costo della vita alle stelle stanno mettendo a dura prova la capacità di spesa delle famiglie. Non soltanto nella gestione del quotidiano ma anche, e soprattutto, nelle decisioni più cruciali e importanti della vita come l'acquisto di una abitazione. Sia essa una prima o una seconda casa. Ma come fare per essere certi di poter acquistare la casa desiderata se non si dispone della liquidità sufficiente e ci si deve rivolgere al mercato dei mutui? Una soluzione in tal senso è arrivata dal mondo delle banche con la formula della pre-delibera, una operazione che permette al potenziale acquirente di un immobile di percorrere tutti i passi necessari per l'erogazione di un finanziamento ipotecario, anche senza aver ancora individuato l'abitazione da acquistare. Così facendo, da un lato il futuro acquirente avrà una idea ben chiara della propria capacità di spesa reale a seguito delle analisi reddituali compiute dalla banca. E dall'altra potrà simulare l'erogazione di un mutuo verificandone la sostenibilità in termini di ammontare della rata e della durata del finanziamento. In questo caso si tratta solamente di ipotesi visto che le condizioni finali del mutuo verranno definite solamente nella fase finale dell'erogazione del finanziamento.

«Sono sempre di più gli italiani che si rivolgono al mercato immobiliare alla ricerca di spazi più consoni alle nuove dinamiche lavorative, come appartamenti più grandi in città o seconde case dove trascorrere del tempo in vacanza ma anche in smart working. Questo ha scatenato una vera e propria corsa all'acquisto in alcuni grandi centri urbani o località di villeggiatura.

È quindi importante non farsi trovare impreparati al momento della ricerca di un'abitazione», spiega Angelo Spiezia, amministratore delegato di Telemutuo. «È infatti sempre più usuale non riuscire ad acquistare la casa prescelta a causa dei tempi necessari per l'approvazione di un finanziamento ipotecario da parte delle banche. Esiste però la possibilità di ottenere una pre-delibera per l'importo del mutuo desiderato in modo da poter avviare la ricerca della nuova casa già con l'assegno in tasca per essere pronti a prendere al volo le eventuali occasioni immobiliari che si dovessero presentare».

Ma quali sono i passaggi per arrivare a ottenere un finanziamento ipotecario? «La normale istruttoria di un mutuo, per la maggior parte delle banche, si snoda attraverso tre momenti», continua Spiezia. «La delibera creditizia in cui viene istruita la pratica, valutata la documentazione anagrafica e reddituale e l'operazione nel suo complesso. C'è poi la perizia dell'immobile da parte di una società indipendente, nominata dalla banca, che effettua una stima del valore della casa e ne certifica l'ipotecabilità a garanzia del mutuo. E infine si arriva alla delibera definitiva. Se la perizia è conforme ai criteri stabiliti dalla banca, l'istituto di credito fornisce la delibera vera e propria e si può procedere a completare il mutuo». Un processo piuttosto articolato, quindi, che presenta una durata media compresa tra i 20 e i 60 giorni determinando, in alcuni casi, l'impossibilità di firmare un compromesso da parte del potenziale acquirente che si vedrà sfuggire la casa dei propri sogni per colpa della mancanza immediata delle disponibilità finanziarie per concludere la pratica.

O anche della mancanza di capienza economica del mutuo effettivamente erogabile rispetto alle aspettative iniziali dell'acquirente. Da qui, la possibilità offerta da alcune banche di anticipare i tempi dell'erogazione dei mutui realizzando una pre-delibera della durata massima di sei mesi che permette al potenziale acquirente di presentarsi già con l'assegno in mano al momento della visita all'immobile.

Sono molti i vantaggi di una pre-delibera. Innanzitutto, la possibilità di cercare casa con maggior consapevolezza della spesa che si può affrontare a seguito delle analisi reddituali e di solvibilità condotte dalla banca. Non solo. Disporre di una pre-delibera in tasca consente anche all'acquirente di aumentare la propria forza contrattuale in fase di trattativa con il venditore, riuscendo talvolta a spuntare uno sconto sul prezzo richiesto grazie alla possibilità di arrivare al rogito in tempi più brevi. E di conseguenza, la possibilità in capo all'acquirente di versare eventuali acconti al venditore/costruttore in tutta tranquillità, certi del supporto della banca. «Per valutare la solvibilità di un potenziale soggetto da finanziare le banche si basano su una regola non scritta che indica al 30% circa delle entrate nette mensili di un soggetto la soglia massima della rata per la conces-



sione di un mutuo», continua Spiezia. Un parametro che varia tuttavia a seconda del livello di reddito del richiedente il mutuo, delle garanzie in suo possesso, del valore effettivo dell'immobile e del loan-to-value. Tutti parametri che sarebbe bene conoscere prima di avventurarsi nella ricerca di una abitazione da acquistare in modo da disporre di tutte le informazioni corrette per indirizzare il proprio acquisto. Anche in questo senso, il ricorso alla pre-delibera, rappresenta uno strumento di grande importanza consentendo di realizzare un'analisi della solvibilità del potenziale acquirente capace di offrire dati certi sulla capienza massima di erogazione del mutuo. Nel caso in cui il valore effettivamente finanziato dovesse essere inferiore a quanto sperato, la soluzione sarebbe quella di ritardare le ricerche o allungare la durata del finanziamento in modo da abbattere la rata mensile. Infine, la pre-delibera non può essere utilizzata per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria né tantomeno sfruttando la garanzia Consap per i mutui accesi da giovani under 36. In entrambi i casi, infatti, è richiesta l'indicazione precisa dell'immobile che, per sua natura, non può essere inserita all'interno della pre-delibera. (riproduzione riservata)

COME FUNZIONA LA PRE-DELIBERA DI UN MUTUO

Quanto dura la pre-delibera?	La pre-delibera ha una durata che varia dai 5 ai 6 mesi
Qual è il momento migliore per richiederla?	Il momento migliore è quando nasce l'esigenza/desiderio di comprare, quindi ancora prima di aver individuato l'immobile, ma si ha già in mente il range di richiesta entro cui stare (es. 60% del prezzo).
In fase di pre-delibera devono già essere indicate le tipologie del mutuo che si andrà a richiedere?	E' importante indicare la tipologia di mutuo scelto in pre-delibera per il calcolo del rapporto rata/reddito. (La tipologia di mutuo indicata nella pre-delibera non sarà comunque vincolante nella scelta finale ma potrà essere rivista all'approssimarsi della delibera definitiva che porterà al rogito.
In fase di pre-delibera bisogna già indicare alla banca la tipologia di casa che si vuole acquistare?	Bisogna indicare la zona (es. città/paese e zone limitrofe) in cui si ha intenzione di cercare. Non è necessario scendere nello specifico della tipologia di casa. Non è invece disponibile per l'acquisto di immobili tramite la partecipazione ad asta giudiziaria.
C'è differenza tra pre-delibera per prima e seconda casa?	La pre-delibera prevede lo stesso iter istruttorio. Per la seconda casa esistono solo dei limiti riguardanti la percentuale di intervento (massimo 80% del prezzo) e la durata di ammortamento che non può superare i 30 anni.
E' possibile richiedere una pre-delibera sfruttando il mutuo giovani con garanzia Consap?	No. Per accedere alla garanzia Consap si richiedono gli estremi di un immobile già identificato.

Fonte: ufficio studi Telemutuo.it

Withub

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

Valutazioni immobiliari, da Inpoi un nuovo algoritmo basato sull'AI

Inpoi, società che effettua valutazioni immobiliari online, lancia un nuovo algoritmo di valutazione basato sull'AI che permette di ridurre allo 0,1% la percentuale di errore di valutazione. L'algoritmo si basa su un sistema di clustering provinciale e ha l'obiettivo di produrre stime di prezzo sempre più realistiche. Nello specifico, si addestra un'Intelligenza Artificiale su un dataset: il risultato produce un raggruppamento di immobili simili. In questo modo, quando viene caricato un nuovo immobile sulla piattaforma, l'algoritmo è in grado di assegnarlo al gruppo di immobili più coerente, abbassando la percentuale di errore sulla stima allo 0,1% rispetto al valore reale. Inpoi ha rilasciato inoltre un tool dedicato a professionisti e agenzie immobiliari, una mappa interattiva in grado di visualizzare tutte le richieste di valutazione ricevute dalla piattaforma negli ultimi mesi, consentendo di individuare gli indirizzi in cui sono state rilevate più richieste. «Vogliamo rendere Inpoi punto di riferimento di tutte le soluzioni e informazioni per vendere o comprare immobili», spiega Gian Luca Kanno, co-founder di Inpoi, «nei prossimi mesi poi introdurremo online un valutatore di ristrutturazione che permetterà di ottenere un documento completo di tutti i costi di ristrutturazione e agevolazioni sull'immobile. Inoltre, stiamo sviluppando funzioni che permettano di rilevare l'impatto energetico di un immobile e i servizi green collegati».



PIÙ AREE VERDI E SPAZI PER I DIECIMILA GENOVESI CHE VI LAVORANO

Il progetto del Comune per la cittadella degli uffici

Approvato il piano proposto dall'assessore all'Urbanistica per migliorare la zona di San Benigno, oggi degradata

■ Il Comune di Genova vara un progetto attesissimo da tempo: la riqualificazione urbanistica della City di San Benigno, area di collegamento tra lungomare Canepa, Sampioredarena e il primo tratto di via di Francia, con le Torri Faro a la zona della nuova Esselunga. La giunta comunale genovese ha approvato il progetto proposto dall'assessore all'Urbanistica Mario Mascia, che riguarda la fattibilità tecnico-economica per la riqualificazione e rigenerazione dei percorsi tra via di Francia, via Balleydier, via Pietro Chiesa, via Scarsellini e l'accesso agli spazi di accesso all'area di Music For Peace, con aree verdi e spazi più vivibili. La zona è oggi caratterizzata da un problema di degrado legato alla presenza alla fine dell'orario di ufficio, o nel fine settimana, di prostitute che si appartano con i clienti nei portoni, con la conseguente perdita di valore anche del mercato immobiliare. «È il primo passo propedeutico all'avvio dei lavori di rigenera-

zione e riordino di una zona strategica per la nostra città, dove lavorano circa 10.000 persone e che negli anni è progressivamente mutata - spiega l'assessore Mascia - l'obiettivo di questo progetto, le cui basi sono state gettate già nel precedente mandato del sindaco Bucci, è in primis eliminare quei fenomeni di degrado che si verificano, soprattutto negli orari di chiusura degli uffici, in alcune parti del centro direzionale di San Benigno. Abbiamo coinvolto anche i proprietari degli edifici privati proprio per condividere un percorso di rigenerazione urbana e sociale per arrivare all'attivazione congiunta di azioni di riqualificazione degli spazi privati di connessione con le parti pubbliche e quindi contribuire, in una sinergia tra pubblico e privato, al rilancio della cittadella degli uffici. Scopo del progetto è aumentare la qualità urbana degli spazi pubblici, la dimensione dei percorsi pedonali e degli spazi a verde, realizzando tre nuove piazze in via De

Marini, via Scappini e via Scarsellini. La zona sarà interessata dal potenziamento dei collegamenti del trasporto pubblico locale, con il progetto degli Assi di Forza. In previsione anche una navetta elettrica, proposta dai soggetti privati, che collegherà il polo terziario con la Stazione Metro di Dinegro e relativo parcheggio pubblico e con la Stazione ferroviaria di Principe».

Il progetto si articola in 3 lotti funzionali: la riqualificazione dell'accesso a Music for Peace, la riqualificazione delle strade interne al centro direzionale di San Benigno e la realizzazione di un parco urbano (tra via Scarsellini, via Pietro Chiesa e via Fiamme Gialle), connesso al futuro parco della Lanterna e attuabile dopo il 2025 (importo di circa 1,9 milioni di euro).

Per i primi due lotti, l'importo complessivo è di 5,45 milioni di euro. Il progetto di fattibilità tecnico economica è propedeutico all'inserimento degli interventi (lotto 1 e 2) nel Piano triennale dei lavori pubblici 2023-25.





Ecco il progetto relativo alla City di San Benigno, dove sorgeranno anche spazi verdi

IL CONFRONTO A ROMA

Nordio incontra Confedilizia sulle occupazioni abusive

Il ministro della Giustizia, Carlo Nordio, ha ricevuto una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa. Affrontati diversi temi, fra i quali la questione delle occupazioni abusive degli edifici e quella delle procedure di rilascio degli immobili in caso di locazione. Per quanto concerne il primo punto, il confronto ha avuto ad oggetto le diverse proposte di legge al riguardo all'esame della Camera dei deputati. Con riferimento alle locazioni, Spaziani Testa ha illustrato al Ministro Nordio alcune proposte della Confedilizia tese a rendere più celere il rientro in possesso degli immobili nelle fasi patologiche dei rapporti di locazione (morosità e fine contratto).



Pnrr, come il governo ha regalato milioni agli studentati privati

All'origine del braccio di ferro con la Commissione Ue i posti letto affidati ad aziende che applicano canoni più alti del mercato

SARAH GAINSFORTH

■ Pur di non finanziare gli enti pubblici il governo ha regalato milioni di euro del Piano di ripresa e resilienza (Pnrr) a gestori di studentati privati che applicano canoni più alti di quelli di mercato. Se l'obiettivo di realizzare 7.500 nuovi posti con due bandi del 2022 è fallito, molti di quei fondi sono stati però spesi. Per quei posti il Ministero dell'università e della ricerca (Mur) ha anticipato il 10% del cofinanziamento alla sottoscrizione di un atto d'obbligo. Nei casi di acquisto di immobili, il Mur si è impegnato a erogare l'intero importo residuo del cofinanziamento dopo la trasmissione di un contratto preliminare di compravendita; i gestori hanno poi stipulato i rogiti per l'acquisto degli immobili: entro il 20 dicembre 2022 per il primo bando, entro il 28 febbraio 2023 per il secondo. Per gli immobili locati, il Mur rimborsa i gestori ogni sei mesi. Ma se per ora i posti sono esclusi dall'offerta creata con il Pnrr, il Mur chiederà indietro i fondi? Smetterà di pagare i canoni? Esproprierà gli immobili acquistati? Accorcerà il periodo di copertura delle spese?

IL PNRR HA INFATTI previsto la copertura dei costi di gestione per nuovi posti per tre anni. Ma il Mur non ha calcolato il costo unitario per posto letto (lo ha fatto solo dopo i primi due bandi), quindi per gli interventi finanziati il costo varia a seconda dei progetti. A conti fatti, sono stati approvati progetti

per 278 milioni di euro per 8.581 posti (di cui solo 3.400 per il diritto allo studio secondo una previsione del Mur) ovvero 32mila euro a posto letto - che equivale a un contributo mensile per tre anni di quasi 900 euro a posto. Ma per raggiungere l'obiettivo con scadenza nel 2026, la creazione di 52mila posti per raggiungere il target di 60mila nuovi posti, ci sono meno fondi: 660 milioni di euro, un contributo di 12mila euro a posto, o 300 euro al mese per tre anni. Se con 900 euro al mese per posto il primo obiettivo - 7.500 posti entro il 2022 - non è stato raggiunto, è lecito chiedersi come sia possibile raggiungere il secondo, con meno fondi per creare più posti letto.

SUL FUNZIONAMENTO del «Fondo housing universitario», la seconda tranche di risorse destinata ad attuare la misura del Pnrr entro il 2026, si sa ancora poco. A cominciare dal cambiamento della «baseline»: obiettivo del Pnrr è portare i

posti da 40mila a oltre 100mila, dove i 40mila posti sono quelli degli enti per il diritto allo studio. Ma il decreto che istituisce il Fondo cambia la «baseline»: l'offerta, ora definita «strutturata», sarebbe di circa 55mila posti, 15mila in più. Da dove vengono? Questa offerta non include la prima tranche di posti finanziati con i due bandi del 2022. Include però, per la prima volta, i posti nelle strutture dell'Associazione collegi e residenze universitarie (Acru), «di ispirazione cristiana», mai censiti dal Mur e quindi al di fuori dell'offerta pubbli-

ca. Forse il trucco di includerli nell'offerta «strutturata», facendo lievitare l'offerta disponibile, serve a ridurre il «gap» rispetto all'obiettivo da raggiungere (la copertura del 20% del fabbisogno di posti degli studenti fuorisede): si devono realizzare meno posti nuovi entro il 2026, e a parità di importo totale disponibile (660 milioni di euro) il contributo pubblico per ogni posto nuovo aumenta.

PER L'ATTUAZIONE del Fondo il governo ha pubblicato un avviso per il reperimento di immobili che diversi soggetti, tra cui le regioni e gli enti locali, possono mettere a disposizione per creare studentati. La scadenza per presentare le proposte era fissata all'11 luglio. Un altro avviso è stato pubblicato da Invimit, la società di gestione del Ministero delle finanze, per individuare immobili «al fine di acquisirne la proprietà e candidarli per l'ottenimento delle risorse previste dal Pnrr».

Questo avviso, però, scade il 4 agosto. Non è chiaro quale sarà la procedura di valutazione delle proposte, presentate con due avvisi diversi per gli stessi fondi.

SAREBBE STATO PIÙ semplice finanziare gli enti pubblici che hanno come missione quella di garantire il diritto allo studio. Anche perché allo stato attuale i posti pubblici sono og-



getto di un monitoraggio da parte del Mur che non vale per i privati. Dal 2000 lo Stato ha speso oltre un miliardo di euro per studentati. Prima della riforma del Pnrr per i gestori privati vigeva l'obbligo di destinare il 20% dei posti (pochissimo) a studenti nelle graduatorie per il diritto allo studio. Ma il dato sui posti destinati al diritto allo studio è pubblicato solo per gli enti pubblici. Infine, se gli immobili acquistati e locati hanno un vincolo d'uso di venticinque e nove anni rispettivamente, è più facile che trascorso questo pe-

riodo quelli pubblici restino pubblici, mentre nulla impedisce che quelli privati diventino alberghi per turisti.

LA DEREGOLAMENTAZIONE di un settore finora gestito dal pubblico per aprirlo al mercato rischia di alimentare l'emergenza abitativa ma anche la spirale negativa dell'economia italiana. Al 2030 la popolazione in età scolastica diminuirà del 16% (nel Mezzogiorno il calo sarà maggiore) e se anche il numero di laureati continuerà a diminuire e quello di giovani che emigrano ad aumentare, a risentirne sarà lo svi-

luppo settori economici avanzati e la capacità di generare reddito. Il tutto in un contesto di calo demografico, invecchiamento della popolazione, e aumento di richiesta di servizi. Un circolo vizioso difficile da rompere senza politiche pubbliche per l'abitare e per il diritto allo studio.

Difficile rompere il circolo vizioso senza politiche pubbliche per il diritto allo studio



Protesta degli universitari a Bologna foto LaPresse



PANORAMA**RIGENERAZIONE URBANA****La Città della Salute sblocca i cantieri**

I lavori per la costruzione della città della Salute, nell'ex area Falck di Sesto San Giovanni (Milano), si stanno per sbloccare. Dopo anni di attesa, caratterizzati nell'ultimo periodo da un intenso braccio di ferro sugli extracosti tra la Cisar, la società che dovrà costruire il nuovo complesso ospedaliero, e la Regione Lombardia, responsabile del progetto, ora finalmente qualcosa si muove. I cantieri dovrebbero partire nei prossimi giorni.

Per ora il costo per la realizzazione del nuovo centro, altamente specializzato in ricerca contro i tumori, rimane quello di partenza: 280 milioni. Si fa strada tuttavia l'ipotesi di un riconoscimento degli extracosti in corso d'opera, una via di mezzo tra quanto chiesto dalla Cisar e quanto la Regione aveva già dichiarato di voler concedere. Alla fine l'ammontare totale del nuovo piano, rivisto alla luce dell'aumento di energia e materie prime, potrebbe arrivare a circa 400-450 milioni. La cifra è ancora oggetto di trattativa.

La novità che ha permesso lo sblocco dei lavori è principalmente l'acquisizione di Condotte, che deteneva già il 40% della Cisar, da parte di Imprecim, controllata da Tiberiade Holding (che fa capo ad un ramo della Famiglia Mainetti). Imprecim è stata così ridenominata Condotte 1880. Condotte esce così dal commissariamento. Inoltre sempre Tiberiade ha appena acquisito un altro 20% della Cisar, ceduto dal gruppo Italiana costruzioni. Tiberiade diventa così azionista di maggioranza, con il 60%. Fincantieri, che detiene ancora il 30%, e Edison, che possiede il 10%, seguono le indicazioni dell'azionista di maggioranza e per ora rimangono nella società che dovrà realizzare il plesso ospedaliero, assicurati dalla nuova formazione societaria.

Mesi fa intanto la Regione Lombardia - che ha bandito la gara vinta dalla Cisar tramite la sua società Aria - aveva chiesto un'integrazione al progetto, con qualche semplificazione e qualche adeguamento tecnologico. Cose poi avvenute.

Se non ci saranno ulteriori intoppi, nel 2028 dovrebbe quindi sorgere, nella parte Nord dell'ex area industriale Falck - oggetto di un maxi piano di riqualificazione da 1,5 milioni di metri quadri - il complesso ospedaliero da 135mila metri quadrati, 660 posti letto, 20 sale operatorie, 42 laboratori, 119 ambulatori. Saranno qui trasferite le nuove sedi dell'Istituto neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori di Milano, insieme al nuovo campus di ricerca Vita Salute del San Raffaele. In prospettiva si stimano 3mila lavoratori, tra medici, personale sanitario, amministrativi e tecnici, che gestiranno oltre un milione e mezzo di esami e prestazioni ambulatoriali e 24mila ricoveri all'anno. Oltre alla realizzazione della struttura, la Cisar si è anche aggiudicata la manutenzione per 23 anni, per un valore di quasi un miliardo.

—Sara Monaci

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN BREVE

Milano



Mutui a tasso variabile Tre province più esposte

Negli ultimi 18 mesi il 14,7% dei lombardi ha scelto un mutuo a tasso variabile, ma Pavia (18,8%), Cremona (17,9%) e Brescia (17%) sono sopra media e secondo l'analisi congiunta di Facile.it sono queste le province più esposte agli aumenti. Le percentuali rilevate nei tre territori sono superiori anche al dato nazionale (14,5%), ma analizzando l'andamento mensile delle erogazioni è evidente «come nel primo semestre 2023 il via libera a questo tipo di finanziamenti sia costantemente calato», spiega la ricerca. A giugno i variabili pesavano in Regione meno del 10% del totale. A Milano sono il 13,2%, a Varese il 12,8% e a Lecco il 12%, «aree più al riparo dai rischi legati alle decisioni di rialzo prese dalla Bce per combattere l'inflazione». Non così a Bergamo (16,8%), Mantova (16,4%), Monza e Brianza (15,7%) e Como (14,8%).



La proposta coop per la casa “Più housing sociale in vendita”

Prevedere più social housing in città e mettere gli operatori nelle condizioni di costruire case accessibili, in affitto ma anche e soprattutto in vendita, senza rimmetterci o senza dover abbandonare i progetti per-

ché economicamente insostenibili. Il mondo delle cooperative lancia le sue proposte per mettere sul mercato abitazioni a prezzi abbordabili e chiede che aumentino le quote destinate all'edilizia convenzionata.
di Federica Venni • a pagina 2

LA REVISIONE DEL PGT

Il decalogo delle coop per dare a Milano più case a basso prezzo

Le richieste: aumento dell'edilizia sociale in vendita e scomputo delle bonifiche

I punti

Le proposte degli imprenditori

1

Le quote

Per le aree sotto i diecimila metri quadrati si chiede una quota del 40% di social housing e 60% di edilizia libera

2

Il margine di ricavi

Tra le richieste delle cooperative di costruzione c'è lo scomputo dei costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione da pagare al Comune

di Federica Venni

Prevedere più social housing in città e mettere gli operatori nelle

condizioni di costruire case accessibili, in affitto ma anche e soprattutto in vendita, senza rimmetterci o senza dover abbandonare i progetti perché economicamente insostenibili. In tempi di revisione del Piano di governo del territorio, le cooperative iniziano ad avanzare nero su bianco le loro proposte per mettere sul mercato abitazioni a prezzi abbordabili. Perché se il caro-casa, sia per quanto riguarda gli affitti che le compravendite, è una piaga, è altrettanto vero che risolvere la questione non è un'impresa semplice. Tutt'altro.

In una cornice in cui l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi ha più volte detto di voler estendere la platea di aree da riqualificare sulle quali imporre una quota significativa di edilizia convenzionata, si inserisce la proposta avanzata dal Consorzio cooperative lavoratori. Un documento puntuale, presentato ieri nella sede delle Acli milanesi, le cui premesse sono ampiamente condivise anche da altri operatori del settore come Delta Ecopolis e Confcooperative Habitat Lombardia.

La proposta, prima di tutto, è divisa in due macro categorie. Per le

aree più piccole, che vanno da cinquemila a diecimila metri quadrati, le percentuali in cui dividere le zone edificabili sono queste: 40 per cento di social housing e 60 per cento di case a prezzi di mercato. Di questo 40 per cento, il 20 per cento sarebbe Ers, cioè Edilizia residenziale sociale (10 per cento in affitto e 10 per cento in vendita), l'altro 20 per cento invece sarebbe edilizia convenzionata ordinaria (cioè con prezzi un po' più alti di quella sociale ma comunque inferiori a quelli di mercato) destinata alla vendita. Per le aree superiori ai diecimila metri quadrati, invece, la quota complessiva di social housing sale al 50 per cento: 30 per cento di Ers (10 per cento in vendita e 20 in affitto), 20 per cento di convenzionata ordinaria in vendita. La convenzionata ordinaria, poi, avreb-



be fasce di prezzo diverse a seconda del “prestigio” dell’area su cui si costruisce. Per poter offrire appartamenti accessibili in un contesto economico massacrato dai rincari delle materie prime e dagli interessi, è chiaro che margini e condizioni – anche per le Coop – devono migliorare. O almeno questo è ciò che chiedono.

«A partire dal terzo trimestre del 2021 – ha spiegato il direttore generale del Consorzio – a Milano si è assistito a un progressivo rallentamento della produzione di Ers causato da una crescita esponenziale dei fattori di costo, rendendo tale attività insostenibile in assenza di ulteriori compensazioni». Compensazioni che, ha aggiunto il presidente Alessandro Maggioni illustrando la proposta, vanno quindi aumentate. Qualche esempio: ammettere esenzioni non solo per l’Ers ma anche per altri tipi di offerta abitativa come il co-housing; privilegiare lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dei costi di bonifica; riconoscere i costi di bonifica come costi di costruzione che vanno a determinare il prezzo finale. Tecnicismi a parte, la strada è tracciata e, ha spiegato Tancredi, è in linea con quanto Palazzo Marino sta studiando per il nuovo Pgt. Piano che, si augura l’assessore, dovrebbe essere approvato dal Consiglio comunale entro la fine dell’anno. Un lavoro questo, che si incrocia con quello del collega Pierfrancesco Maran che giovedì ha presentato all’aula il suo Piano Casa, in discussione la prossima settimana. Tra i diversi emendamenti presentati, ce n’è uno a prima firma della dem Natascia Tosoni e condiviso non solo dal Pd ma dalla maggioranza: il testo, in sostanza, rafforza le richieste sull’housing sociale all’interno del Pgt, insistendo sull’estendere le aree in cui si prevede una quota minima di edilizia sociale: oggi sono solo quelle sopra i diecimila metri quadrati, la richiesta è di arrivare almeno a cinquemila metri quadrati. Lo stesso ragionamento che gli uffici della Rigenerazione urbana stanno mettendo a punto per la revisione del Pgt.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il caro-affitti

A Milano il mercato immobiliare ha valori stellari: in cima all’agenda del Comune c’è la spinta all’edilizia sociale

Il nuovo stadio

I rossoneri e San Donato Parte l'iter urbanistico

Servizio

● a pagina 4

AREA SAN FRANCESCO

Stadio a San Donato il Milan ha avviato l'iter urbanistico

Chiesta al Comune una variante per realizzare l'impianto
in attesa del verdetto sull'eventuale vincolo per San Siro

di **Federica Venni**

Stadio del Milan a San Donato, si accelera. Nei giorni scorsi è partita la prima richiesta ufficiale agli uffici del Comune della prima cintura per valutare una variante urbanistica sull'area San Francesco. Su quei 300 mila metri quadrati, cioè, sui quali i rossoneri hanno messo gli occhi da tempo per costruire un nuovo stadio, in alternativa all'ormai sfumando San Siro bis da realizzare insieme all'Inter.

Secondo le indiscrezioni, riportate dal quotidiano del lodigiano e del sud Milano *il Cittadino* e confermate dall'amministrazione comunale, il Milan ha mandato una pec per chiedere incontri al settore Urbanistica, finalizzati a disegnare una variante che dovrebbe accogliere il nuovo stadio. Nell'area San Francesco, infatti, c'è già la destinazione sportiva (la società Sport Life City – che oggi è quasi interamente di proprietà del Club rossonero – aveva presentato un piano approvato dalla giun-

ta per costruirci un'arena) e quindi serve solo una modifica al Piano integrato di intervento approvato dalla giunta precedente.

A mandare la richiesta, che dà il via ad una serie di comunicazioni ufficiali che si susseguiranno – c'è da scommetterci – in maniera sempre più decisa, è stata la Caa Icon, la società di consulenza sportiva che segue il Milan sulla partita stadio. Il presidente Paolo Scaroni continua a sostenere che quello di San Donato sia uno dei piani B che si stanno valutando in alternativa a San Siro. Per avere il timbro definitivo su San Donato bisognerà aspettare, molto probabilmente, settembre. Se poi si andasse avanti in maniera davvero concreta su questa strada, i lavori potrebbero iniziare entro la fine del 2025.

La scelta di San Donato dipende anche dal responso che entro fine mese deve emettere la sovrintendente Emanuela Carpani sul vincolo che nel 2025 dovrebbe scattare per il secondo anello del Meaz-

za, dove si spengono settanta candeline. Sono in molti, sia a Palazzo Marino che tra i dirigenti di Inter e Milan, a pensare che il vincolo arriverà. Magari in forma "leggera", come fu fatto per l'ex Trotto, ma arriverà. E, in tal caso, la Scala del calcio non potrebbe più essere abbattuta. Addio, perciò, al San Siro bis da costruire a pochi metri dalle vestigia del Meazza, con tanto di riqualificazione dell'intero quartiere intorno. Di certo, per ora, c'è solo che il gigante dai tre anelli ospiterà sia la cerimonia di apertura delle Olimpiadi invernali Milano – Cortina del 2026, sia la finale di Champions dello stesso anno o, al più tardi, del 2027. Due



appuntamenti di prestigio che stridono con l'eventuale abbandono della struttura da parte delle due squadre milanesi.

Anche se dell'Inter ancora si sa poco, se non che i dirigenti stanno vagliando il loro piano B a Rozzano, in un'area non lontana dal forum di Assago. Infine, c'è il capitolo referendum: i Garanti del Comune, dopo una sentenza che ha rimesso in gioco la richiesta di una consultazione cittadina sul nuovo stadio a San Siro e sull'abbattimento del Meazza, dovranno ripronunciarsi sull'idoneità dei quesiti, probabilmente in autunno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Uno scorcio dell'area San Francesco a San Donato

MILANO, LE PROPOSTE DEL CONSORZIO COOPERATIVE LAVORATORI

«Offerta abitativa, prezzi più abbordabili»

Migliorare la situazione abitativa in città a partire dall'edilizia residenziale sociale. Questo l'obiettivo dell'incontro che si è svolto ieri nella sede delle Acli Milanesi indetto dal Consorzio Cooperative Lavoratori: "La questione abitativa a Milano. Analisi e proposte per case abbordabili e realizzabili". Un incontro organizzato alla luce dell'avvio del processo di modifiche al Pgt, il Piano di governo del territorio: l'obiettivo, integrare e modificare la ripartizione di Ers (Edilizia residenziale sociale e convenzionata) in previsione della revisione della normativa attuale del Pgt e il valore degli oneri pubblici.

«A partire dal terzo trimestre del 2021, a Milano si è assistito ad un progressivo rallentamento della produzione di Edilizia residenziale sociale (Ers), causato da una crescita esponenziale dei fattori di costo, rendendo tale attività insostenibile in assenza di ulteriori fattori compensativi», ha commentato Claudio Palmerini, direttore generale del consorzio. «L'impatto strutturale dell'aumento dei prezzi - ha aggiunto - ha reso opportuno avanzare proposte formali per una riforma organica del sistema che ne possa promuovere il rilancio in un'ottica di sostenibilità che guardi al medio-lungo periodo».

Il Consorzio ha quindi avanzato una serie di proposte. Fra queste: prevedere la disciplina di nuovi format abitativi per favorire un'offerta a costi più accessibili (ad esempio co-housing, co-residenza, co-living); ammettere lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, in via prioritaria rispetto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dei costi di bonifica dei siti interessati da interventi prevalentemente destinati a Ers; infine, promuovere gli interventi di recupero degli immobili dismessi e di aree da bonificare; i vari costi di bonifica, di demolizione e smaltimento dovranno essere riconosciuti nei costi di costruzione.

Un'ultima proposta, infine, vede la riformulazione delle diciture co-housing e co-living, riunendole sotto il cappello di proprietà indivisa e che gli interventi relativi a questo tipo di edilizia vengano effettuati da un unico operatore o da un raggruppamento di imprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E ADEGUAMENTO ALLE NORME ANTISISMICHE

Aler, interventi da 90 milioni nel Bresciano

In provincia di Brescia sono stati consegnati alla fine di giugno cantieri per un ammontare di 37 milioni di euro (tra risorse del Pnrr e regionali) che, sommati a quelli legati al Superbonus (tra quelli già conclusi e i prossimi alla conclusione, per circa 54 milioni), hanno portato gli investimenti complessivi sugli immobili a oltre 90 milioni. Lo ha dichiarato l'assessore regionale alla Casa e Housing sociale Paolo Franco, all'incontro di ieri dedicato agli interventi di Aler nei territori di Brescia, Cremona e Mantova.

«È stato avviato un importante piano di efficientamento energetico e adeguamento alle norme antisismiche, che permetterà, oltre all'abbattimento del livello di emissioni atmosferiche anche di rendere più leggere le bollette energetiche delle famiglie che vi abitano, tra le più bisognose», ha spiegato l'assessore.

Sul territorio bresciano sono stati avviati nove interventi che interessano 146 alloggi tra Brescia (qui il contributo più cospicuo di oltre 23 milioni), Desenzano, Montichiari e Salò. Edifici, ha aggiunto Franco, «più funzionali, sicuri e meno energivori, ma anche più belli. Come ho visto in via Livorno a Brescia, si tratta di opere che interessano complessivamente 48 alloggi dove è stato da poco concluso un intervento, grazie al Superbonus, dal valore di oltre 12 milioni». Proprio nel condominio in via Livorno sono stati sostituiti infissi e serramenti, realizzati l'isolamento termico e l'involucro degli edifici e installati impianti solari fotovoltaici. L'efficienza energetica è migliorata di due classi, e dopo l'estate saranno sistemati anche i giardini. Sempre in via Livorno, ma presso i civici 38/36 e 40/42, sono in corso interventi, sempre legati al Superbonus 110% dal valore di 16 milioni di euro. I lavori, che interessano 56 alloggi, saranno completati entro la fine di quest'anno. Entro il prossimo ottobre dovrebbe chiudersi anche un altro cantiere Superbonus, sempre nel capoluogo. Per l'immobile in questione, il condominio Casazza nell'omonima via che comprende 96 alloggi, gli interventi hanno un costo complessivo di 26 milioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL PROGETTO**Cinecittà, verso lo stop sui terreni Cdp**

Alla fine l'affare fra Cinecittà e Cdp sui terreni di Torre Spaccata (in cui peraltro sono emersi vincoli archeologici) a Roma è vicino a saltare. Si tratta dei terreni adiacenti a Cinecittà e individuati come necessari per la costruzione di nuovi studios a Roma oltre che arcano per l'espansione della cittadella del cinema da 400mila mq. La proprietà dei terreni è di Cdp. E al piano iniziale, che prevedeva un conferimento da parte della Cassa Depositi e Prestiti per avere in cambio il 49% di Cinecittà, è subentrato un altro progetto: l'acquisto per 17,8 milioni di euro per 31 ettari (sugli oltre 50 disponibili). L'operazione è

inserita nel Pnrr. Ma la revisione del Piano di Ripresa e Resilienza porterà a una correzione sul progetto. Che una volta diventata definitiva finirà per rendere superfluo l'acquisto di quei terreni con i quali il progetto di Cinecittà avrebbe visto 8 studios aggiuntivi. Per Cinecittà, tornata in utile un anno prima del previsto, con il Pnrr si prevedono quindi 5 teatri da costruire ex novo entro il 2026, 4 teatri da ampliare o ammodernare entro il 2026, per ulteriori 12mila metri quadrati di capacità produttiva. Tutte le gare sono state affidate

entro il termine, che era stato previsto, del 30 giugno 2023.

— **A. Bio.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EDILIZIA Il settore delle costruzioni gode di ottima salute e dopo un 2022 in crescita, che ha superato anche i numeri pre-pandemia, Federlazio chiede di accelerare su nuove opere, transizione ecologica e digitale

Le spinte di Pnrr e 110%

di Giusy Iorlano

L'edilizia vola nel Lazio grazie alla spinta del Superbonus e all'avvio dei progetti del Pnrr. Il settore delle costruzioni nel biennio 2021-22 non solo ha recuperato il terreno perso durante la pandemia ma si ritrova in condizioni migliori rispetto al 2019. Con 9 miliardi di investimenti, insieme all'incremento della produzione edilizia è cresciuta del 9,4% anche l'occupazione nella regione. Una fotografia «in piena salute» quella scattata dal sesto Rapporto annuale di ricerca dell'Osservatorio sullo Stato di Salute del Settore dell'Edilizia del Lazio promosso da Federlazio, l'associazione delle piccole e medie imprese del Lazio. Attraverso il Superbonus 110%, fino al 30 giugno 2023, nel Lazio sono stati finanziati oltre 33 mila interventi di riqualificazione energetica, per un valore complessivo di quasi 7 miliardi. Tra gennaio 2021 e aprile del 2023 sono stati realizzati interventi in circa 32.500 edifici, per un valore complessivamente incentivato di oltre 5 miliardi. Il valore medio di ogni singolo intervento è stato di circa 160 mila euro. Anche se non mancano ombre per il futuro. La stretta del governo all'accesso al Superbonus, dalla seconda parte del 2023, ha già fatto sentire i suoi effetti per una percentuale molto significativa, vicina al 40%, di pmi e nella sola città di Roma metterebbe «a rischio» oltre novemila cantieri. Gli investimenti previsti per il Pnrr sul territorio laziale ammontano a oltre 15,5 miliardi di euro. La fetta più consistente è co-

stituita dalle opere infrastrutturali (oltre 6,2 miliardi di euro), che corrisponde al 40% delle risorse disponibili, seguita dagli investimenti sulla transizione ecologica, (circa 3,4 miliardi), pari al 21,6% e quelli sulla scuola (circa 2 miliardi), il 12,2%. E ancora, gli importi dei valori messi a gara

per lavori pubblici in regione sono cresciuti del 59%

tra il 2021 e il 2022. Non rappresenta un'anomalia il fatto che il 56% degli interventi infrastrutturali venga assorbito dal territorio di Roma Capitale. Attualmente risultano validati e finanziabili oltre 5.500 progetti (su oltre 10 mila presentati) per un importo di circa 10 miliardi di euro.

Mancherebbero quindi ancora all'appello circa altri 5,5 miliardi di finanziamento per progetti da avviare.

«È necessario intervenire rapidamente per ridare certezza alle imprese impegnate nella realizzazione già pianificata degli interventi finanziati dal Superbonus

del 110% e accelerare la realizzazione dei progetti previsti dal Pnrr», ha sostenuto Luciano Mocchi, il direttore di Federlazio, «Va poi sostenuto l'impegno profuso dalle Pmi sul terreno dell'innovazione digitale che rappresenta un fattore di potenziamento fondamentale per cogliere appieno le opportunità di sviluppo». Per il presidente di Federlazio Edilizia, Alessandro Sbordoni: «il percorso di transizione ecologica e digitale costituisce un processo urgente e ineluttabile per il quale è necessario l'impegno di tutti: cittadini, istituzioni e imprese. Le sfide che ci attendono sono tante e un cambio di passo si rende necessario per mantenere la competitività sul mercato». (riproduzione riservata)



Luciano Mocchi
Federlazio



Città double face

TIBURTINA
E OSTIENSE,
LAVORI E FLOPdi **Giuseppe Pullara**

Il nuovo piazzale della stazione Tiburtina - lato Nomentano - dimostra quanto fu giusta la scelta di abbattere l'antistante Tangenziale aerea. Lo scalo passeggeri ha infine un'entrata/uscita decente, lo spazio è se non altro organizzato, c'è anche uno strano monumento (agli alberi?), i capolinea dei bus urbani, regionali e internazionali sono allineati con qualche criterio, la corsia taxi è piena di vetture (!) e c'è perfino una pista ciclabile che però è senza senso limitandosi ad attraversare la piazza. Quando le decine

di nuovi alberelli cresceranno - se qualcuno si ricorderà di innaffiarli - l'area, dalla quale finalmente si può apprezzare il progetto di stazione dello studio romano Abdr, darà un gradevole verde benvenuto ai visitatori.

Il rione sembra vivificato. Roberto Gualtieri, che l'altro giorno ha inaugurato questo nuovo assetto urbano, come accade spesso ai sindaci raccoglie in parte i frutti seminati dalla precedente

amministrazione perché difficilmente un intervento urbanistico, a Roma, viene realizzato in tempi stretti e quindi il lavoro passa di mano in mano.

Dall'altra parte della città, all'Ostiense, gli ex Mercati Generali sembrano invece impantanati nelle sabbie mobili. Qualche settimana fa il concessionario (impresa Toti) ha chiesto al Comune di cambiare l'intervento ancora una volta e così, tra variante e approvazione, passeranno anni.

L'editorialeTiburtina
e Ostiense
città double face

Quella che doveva essere la Città dei Giovani diventerà la città dei vecchi perché coloro a cui vent'anni fa era destinata saranno anziani. La città cammina così: qui un passo avanti, là ne fa due indietro. Gli obiettivi del Piano regolatore, che sarebbe ora venisse aggiornato, una volta vengono portati avanti dall'amministrazione mentre un'altra sfumano. La spinta propulsiva del fare talora è fiacca, la capacità di passare dalla visione lungimirante ai fatti ne soffre. All'aria nuova che si respira alla stazione Tiburtina fa riscontro in via Ostiense un senso di sconfitta, con quei «giovani» trasformati in posterì.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DALL'EX GONDRAND AL VECCHIO STABILIMENTO SUPERGA, ECCO LA MAPPA (AGGIORNATA) DEI "PEZZI" DIMENTICATI

Lo sfregio delle aree dismesse

Una ventina i siti: oggi sono diventati rifugio per disperati. Mancano progetti per il recupero

CLAUDIA LUISE

Sono i pezzi dimenticati della città. Quelli che visti dall'alto sembrano ferite ancora lontane dalla guarigione, dove al degrado urbano si aggiungono le marginalità sociali di "invisibili" e disperati, che trovano rifugio in vecchie strutture industriali abbandonate da tempo. L'ex Gondrand è solo l'esempio più lampante, ma sono diversi i luoghi ancora in attesa di trasformazione come l'ex Manifattura Paracchi e il vecchio stabilimento Superga. -PAGINA 42

Terra di nessuno

Dall'ex ThyssenKrupp al vecchio stabilimento Superga, sono molti i "pezzi" dimenticati a Torino le strutture abbandonate diventano rifugio dei disperati, il Comune e i privati non hanno progetti concreti

Nell'ex Gondrand è morto un uomo precipitato nel vano ascensore

CLAUDIA LUISE
DIEGO MOLINO

Sono i pezzi dimenticati della città. Quelli che visti dall'alto sembrano ferite ancora lontane dalla guarigione, dove al degrado urbano si aggiungono le marginalità sociali di "invisibili" e disperati, che trovano rifugio in vecchie strutture industriali abbandonate da tempo. L'ex Gondrand è solo l'esempio più lampante, ma sono diversi i luoghi ancora in attesa di trasformazione come la storica Manifattura Paracchi e il vecchio stabilimento Superga, per cui anche l'ultima gara è andata deserta. È l'altra faccia della medaglia della città, dove alle giustificate ambizioni di riqualificare importanti ambiti urbani con i fondi del Pnrr, fanno da contraltare luoghi e spazi senza identità, con un presente complicato e un futuro tutto da scri-

vere. Le principali (per dimensioni e importanza) sono una ventina e sono sia di proprietà del Comune, sia di privati: per quasi tutte è stato quantomeno avviato un procedimento o un'interlocuzione per provare a dare un futuro agli immobili. Ma non c'è ancora nulla di concreto e si dovranno aspettare ancora anni. Per tre zone, invece, non c'è nemmeno un'idea su cui lavorare: Ex Paracchi (Comune di Torino), Ex Superga (Comune di Torino) e l'area Thyssen - Bonafous.

Ad appena diciotto chilometri dall'aeroporto di Caselle c'è una delle pagine più nere della storia torinese, l'ex stabilimento del gruppo Thyssenkrupp dove nel dicembre del 2007 in seguito a un'esplosione morirono sette operai. L'occasione recente per una sua trasformazione poteva essere quella di insediare qui il nuovo ospedale della zona Nord-Ovest di Torino, come richiesto dai comitati di cittadini. La scelta è ricaduta sull'area dei giostrai alla Pellerina. Per il momento sul futuro di questa porzione di

città che risponde a più proprietà - in parte è di Cassa Depositi e Prestiti, in parte privata -, rimane un grosso punto interrogativo. Anche perché ci vogliono tempi lunghi e ingenti risorse economiche per la messa in sicurezza e la bonifica.

Spostandosi nella zona della Spina 3 si incontra ciò che rimane della vecchia fabbrica Superga, nata all'inizio del Novecento e cresciuta al suo massimo negli Anni 60, prima che la crisi del settore manifatturiero provocasse il suo progressivo abbandono. Anche per il complesso di via Verolengo, di proprietà della Città, ci sono ancora nubi fitte: la sua destinazione principale rimane quella a servizi pubblici, di recente la nuova gara è andata deserta. Un tentativo è



stato fatto con la proposta di portare qui dentro l'ufficio immigrazione che al momento si trova in corso Verona, ipotesi che però è stata scartata. Discorso analogo per la Manifattura Paracchi, la cui condizione è denunciata da anni dagli abitanti del quartiere per la caduta dell'intonaco, ma soprattutto per l'abituale presenza di pusher e tossicodipendenti che approfittano della struttura abbandonata per agire indisturbati.

Al confine fra Aurora e Barriera c'è il grosso perimetro abbandonato delle ex Officine Grandi Motori. Un progetto esiste, l'area è di proprietà di Esselunga e qui dovranno sorgere un polo logistico per l'e-commerce, uno studentato e una parco pubblico. Il Pec è stato appena approvato, le attività di bonifica sono partite, ma al momento resta un'area a rischio degrado in un quartiere della città attraversato da diversi problemi sociali. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE AREE DISMESSE



Su La Stampa

LA TRAGEDIA

Muore a 43 anni nello stabilimento abbandonato dell'ex Gondrand

IRENE FAMA

Gianluca Gola, 43 anni, è morto all'interno dell'area ex Gondrand, in via Cigna. Terra di chi è ai m...

Giovedì scorso la notizia che Gianluca Gola, 43 anni, è morto all'interno dell'area ex Gondrand, in via Cigna. L'uomo è caduto nella tromba dell'ascensore dell'edificio in disuso che è diventato rifugio per senzatetto



L'edificio potrebbe diventare un campus scientifico e dell'innovazione

Aperto il cantiere a Palazzo del Lavoro lunedì si parte con lo sfalcio dell'erba

L'urgenza è mettere in sicurezza Palazzo del Lavoro. Poi dare un nuova identità a questo enorme "vuoto urbano", di proprietà di Cassa depositi e prestiti che sta sviluppando con la Città di Torino un Piano esecutivo convenzionato per la trasformazione in "Attività di servizio alle persone e alle imprese". Una formula, quindi, che include un ampio mix di funzioni di destinazione tra cui ricettivo, terziario, commerciale, usi pubblici e sociali e attività di interesse generale.

Innanzitutto lunedì Cdp partirà con lo sfalcio dell'erba, intervento considerato essenziale perché ormai tutta la zona è ricoperta da una vegetazione molto fitta che aumenta il degrado e rischia di favorire eventuali ingressi abusivi. Poi, a fine agosto, dovrebbe partire il rifacimento del tetto, praticamente distrutto anche per gli incendi che c'erano stati negli anni passati. Da poco, invece, si è conclusa la prima parte dei lavori, quella per la sistemazione delle facciate esterne nei punti più pericolanti.

Nel frattempo, proprio su indicazione della Città, è stato promosso un confronto a

cui stanno partecipando anche Compagnia di San Paolo e Fondazione Crt sulle molte ipotesi di riqualificazione emerse in questi anni, tra cui la proposta di usarlo come spazio di esposizione delle opere d'arte custodite nei depositi dei musei cittadini (voluta dall'assessora comunale alla Cultura Rosanna Purchia). E tra tutte, la valutazione su cui ci si sta concentrando è che l'edificio progettato da Nervi diventi un Campus Scientifico e del Lavoro con lo scopo di aggregare più funzioni legate all'innovazione e alla formazione. Il filo conduttore dovrebbe essere proprio il lavoro - per mantenere l'identità del luogo - e in particolare le professioni del futuro. Lo scopo sarebbe abilitare e sviluppare modelli d'imprenditorialità innovativi, attraverso l'incontro tra talenti e aziende e con la prospettiva di mettere a disposizione di start-up e soggetti corporate, per periodi di tempo determinati, spazi e servizi.

Una struttura, quindi, dedicata alla ricerca ma anche alle imprese, che, secondo gli stakeholder, contribuirebbe «in maniera significativa allo sviluppo culturale, civile ed economico del territorio torinese». CLA. LUI. —



Palazzo del Lavoro all'ingresso della città è fatiscente e abbandonato



L'ASSESSORE MAZZOLENI

“Polo di riabilitazione al castello di Lucento”

Dalla trasformazione di aree a lungo abbandonate e dismesse dipende fortemente il destino di interi quartieri e dei suoi abitanti. A supervisionare il mosaico di interventi è l'assessore comunale all'Urbanistica, Paolo Mazzoleni. Tra gli strumenti adottati, c'è “l'uso temporaneo di edifici privati”: «Il prossimo sarà il Castello di Lucento». - PAGINA 43

L'INTERVISTA

Paolo Mazzoleni

“Affidato il castello di Lucento sarà un centro riabilitativo”

L'assessore: “L'uso temporaneo di edifici privati è una soluzione al degrado”

L'ex Paracchi è stata scartata come sede dell'ufficio immigrazione perché non era idonea

Dalla trasformazione di aree a lungo abbandonate e dismesse dipende fortemente il destino di interi quartieri e dei suoi abitanti. A supervisionare il mosaico di interventi è l'assessore comunale all'Urbanistica, Paolo Mazzoleni. **Come sta funzionando la delibera sugli usi temporanei degli edifici abbandonati?**

«La politica dell'amministrazione sugli usi temporanei di immobili e aree private, che consente di derogare temporaneamente alla destinazione urbanistica, sta consentendo il recupero di aree ed edifici fino ad oggi inutilizzati. Ad un anno dalla sua approvazione ha già permesso la riattivazione di spazi importanti. Come il complesso di corso Giovanni Lanza 75, dove si è insediata l'associazione Flashback per ospitare iniziative culturali che dureranno fino alla metà

del 2025. Sempre grazie a questo sistema è stato possibile trasferire temporaneamente l'ufficio postale di piazza Montale, di proprietà di Atc, in una struttura prefabbricata in piazza Don Pollarolo, consentendo quindi di garantire ai cittadini di continuare ad usufruire del servizio durante gli interventi di riqualificazione (attuati con fondi PinQua)».

Ce ne saranno altri nei prossimi mesi?

«Nelle prossime settimane verrà approvato l'uso temporaneo del Castello di Lucento dove verrà attivato un centro socio riabilitativo dedicato a bambini e adolescenti con patologie psichiatriche, affiancato da attività aperte al pubblico, con finalità di formazione e inserimento lavorativo per persone fragili».

L'area ex Gondrand è sempre più nel degrado. Ci sono interlocuzioni con i proprietari?

«Questa area, tra le vie Francesco Cigna e Lauro Rossi, si trova in una posizione strategica perché sarà interessata da eccezionali opere infrastrutturali: il capolinea della Metro 2,

ma anche la Stazione ferroviaria RFI Rebaudengo, il viale della Spina di collegamento con l'aeroporto, la prossima stazione per le autolinee a lunga percorrenza, una rete rinnovata di spazi pubblici che dal capolinea della Metro 2 proseguirà attraverso il parco Sempione e lungo il Trincerone. L'intera area, articolata negli immobili della ex Gondrand e della ex Carlini, è proprietà di due operatori economici distinti. Le interlocuzioni sono costanti».

Come si intende procedere per affrontare il problema dell'ex Paracchi e dell'ex fabbrica Superga?

«Per quanto riguarda la ex fabbrica Superga, dopo numerosi e infruttuosi tentativi di cederlo all'asta, l'immobile è stato re-



centemente candidato alla manifestazione di interesse promossa dal ministero dell'Università e della Ricerca per la mappatura di immobili liberi che potranno essere destinati alla realizzazione di alloggi o residenze universitarie. La ex Paracchi, invece, è stata tra le destinazioni proposte dalla Città nella ricognizione per la nuova sede dell'ufficio immigrazione, ma non è stata ritenuta idonea. Ora siamo al lavoro per trovare una nuova possibile valorizzazione». D. MOL. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'uso temporaneo» di immobili e aree private ha consentito di recuperare il complesso di corso Giovanni Lanza 75, di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti, dove si è insediata l'associazione Flashback



PAOLO MAZZOLENI
ASSESSORE COMUNALE
ALL'URBANISTICA



L'ACQUISIZIONE

Il colosso Safran vuole la sede ex Microtecnica Fiom in allerta

Il gruppo francese Safran ha intenzione di acquisire il ramo "Actuation" della società americana Collins Aerospace per 1,8 miliardi di dollari e in questo puzzle rientra anche Torino. Safran è una multinazionale controllata dallo stato francese per il 30,24%: un gigante da 20 miliardi di euro con oltre 80.000 dipendenti. L'acquisizione coinvolge la storica Microtecnica, azienda fondata a Torino nel 1929 che produce, tra le varie cose, sistemi di controllo di volo, valvole per motori, componenti oleodinamici per elicotteri e aerei. Un'eccellenza del settore aerospaziale italiano. L'acquisizione riguarderebbe in totale 3.700 persone distribuite su otto siti in Italia, Francia, Regno Unito e Asia. Oltre allo storico stabilimento di Torino appena ristrutturato (450 dipendenti), Microtecnica occupa attualmente 90 dipendenti a Luserna San Giovanni (Torino). «Vogliamo sapere con esattezza quali saranno le prospettive produttive e di progettazione, nonché le ricadute occupazionali sul nostro territorio. Anche se l'acquisizione si concluderà il prossimo anno, chiederemo subito l'apertura di un confronto a livello nazionale con l'azienda e le istituzioni locali. È doveroso non sottovalutare la questione, anche perché per Torino il settore aerospaziale è strategico. Da parte nostra, vigileremo con attenzione e metteremo in atto tutte le iniziative necessarie per avere garanzie sugli investimenti, le prospettive e l'occupazione delle lavoratrici e dei lavoratori», conclude Edi Lazzi segretario generale della Fiom Torino. CLA.LUI. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La sede della ex Microtecnica



Climatizzatori di notte e stop per l'edilizia

Sicilia

In campo i sindaci con divieti di lavorare nei cantieri con temperature a 35 gradi

Nino Amadore

Impianti di climatizzazione accesi anche di notte e ovviamente acqua a volontà per i dipendenti. È la strategia di Stellantis per far fronte all'ondata di caldo in tutti gli stabilimenti del Paese. Ed è la strategia seguita dalle imprese un po' dappertutto al netto di chi ha deciso di rimodulare la produzione evitando di lavorare nelle ore più calde della giornata.

In generale è soprattutto l'edilizia a patire ed è costretta a riorganizzarsi. In qualche caso, soprattutto a livello locale, sono scese in campo le amministrazioni. È avvenuto, per esempio, in provincia di Siracusa: a Palazzolo Acreide e a Priolo. I sindaci hanno emanato ordinanze con cui obbligano le aziende edili a sospendere il lavoro nel caso in cui le temperature superino i 35 gradi. In Sicilia si è mossa anche la Regione con un vademecum a tutela della salute dei lavoratori. Il vademecum è rivolto, in particolare, a quei lavoratori che esercitano la loro attività all'esterno: agricoltori, pescatori, murato-

ri, addetti dell'elettricità, del gas, dei trasporti, operai delle industrie all'aperto. Contiene precise indicazioni per i datori di lavoro come, tra le altre, l'opportunità di ridurre l'attività di lavoro nelle ore più calde (dalle 13 alle 16), di rinviare i lavori più faticosi nei momenti più freschi della giornata, di effettuare turnazioni che possano limitare l'esposizione al calore, di utilizzare dispositivi di protezione idonei per la stagione estiva.

Raccomandazioni sono rivolte anche ai lavoratori che, ad esempio, sono invitati a bere almeno un litro di acqua all'ora, a fare pause frequenti, a rinfrescarsi e lavorare in gruppo per tenere sotto controllo eventuali malesseri dovuti al caldo. Non mancano, inoltre, suggerimenti per il primo intervento, in caso di necessità. Il documento è stato prontamente trasmesso a tutti gli assessorati regionali, all'Inail e all'Inps, all'Ispettorato regionale del lavoro, ai vigili del fuoco, alle Asp, agli uffici delle dogane e di frontiera, all'Anci e all'Unione delle province, all'Arpa, alle Autorità portuali e alle direzioni aeroportuali, alle segreterie regionali dei sindacati, a Confindustria, Confartigianato, Confcommercio, Confagricoltura e agli ordini professionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sollecitati cambi di organizzazione con più turni per limitare l'esposizione al calore del personale



LA RIGENERAZIONE URBANA A NAPOLI

Case ecologiche, asili e frutteti sociali Scampia diventa green dopo Gomorra

Vele abbattute. E 433 alloggi con 156 milioni del Pnrr. “Apripista per quartieri come Corviale e lo Zen”

di Antonio Di Costanzo

NAPOLI – Nuove case ecologiche a bassissimo impatto e a zero consumi. Asili, scuole, orti e frutteti sociali e persino un boschetto attrezzato con prati, macchia mediterranea e alberi ad alto fusto. È il futuro di Scampia, periferia Nord di Napoli, che grazie ai fondi del Pnrr punta a cancellare il marchio di violenza e camorra che gli è stato cucito addosso. L'ambizioso programma di rigenerazione urbana messo in cantiere dal Comune è un unicum perché per la prima volta i soldi del Piano nazionale di ripresa e resilienza saranno utilizzati per trasformare il volto disumano di una periferia dormitorio. Complessivamente l'amministrazione del sindaco Gaetano Manfredi ha a disposizione oltre 156 milioni. Serviranno per completare l'abbattimento delle Vele, realizzare le nuove case, i servizi connessi e

mandare in archivio Gomorra, come una pagina di storia solo da tenere a memoria per non ripetere gli errori del passato. Le Vele saranno demolite per far spazio a 433 alloggi classificati *nZeb*, capaci di riprodurre l'energia utile al proprio funzionamento. Lavori al via a novembre.

«Il progetto di rigenerazione di Scampia è il primo in Italia come modello per utilizzo di fondi del Pnrr. È anche un programma di rigenerazione sociale. Abbiamo messo insieme finanziamenti per case e servizi, e un modello di progettazione partecipata con gli abitanti, il Comitato vele e il territorio», spiega la vicesindaca Laura Lieto, professoressa di Urbanistica al dipartimento di Architettura dell'università Federico II.

Studiosa di pianificazione urbana, Lieto ha condotto ricerche sull'innovazione sociale in quartieri vulnerabili a Napoli e New York, dove ha insegnato. Manfredi l'ha chiamata in giunta proprio per ridisegnare le difficili periferie-dormitorio partenopee. «Siamo convinti che questo programma possa essere esportato in tutte le periferie – sotto-

linea Lieto – penso al Gratosoglio a Milano, al Corviale e Tor Bella Monaca a Roma, allo Zen di Palermo. Grandi quartieri che rappresentano una questione italiana perché raccontano di una emergenza abitativa, un problema che da 30 anni non è più nell'agenda politica. Sono un pezzo di storia e l'emblema di come non funzioni una politica della casa che provvede solo al tetto sulla testa». L'obiettivo è utilizzare le risorse per dare risposte alla fame di casa ed evitare di tirare su mostri di cemento abbandonati nel nulla.

«Puntiamo molto sul fatto che il Pnrr dà risorse per la trasformazione fisica dei luoghi, ma abbiamo impiegato risorse ed energie anche per la trasformazione sociale di questo contesto – aggiunge la vicesindaca – che è difficile caratterizzato, come noto, da grande marginalità e da una forte segregazione ma è anche un contesto molto attivo, dove esiste un comitato storico di lotta per il diritto alla casa e di lotta per il lavoro che è stato un interlocutore importante dell'amministrazione in tutta la fase di gestazione del progetto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti

- **I nuovi appartamenti**
Sono 433 i nuovi alloggi previsti a Scampia
- **I fondi a disposizione**
Oltre 156 milioni pronti tra Pnrr, Programma periferie, Psc e Pon

- **I residenti coinvolti**
Sono 1751 gli abitanti (con 661 minori e 163 disabili), per 496 nuclei familiari
- **Il via ai lavori e l'area**
Al via a novembre, più di 9 ettari di territorio interessati



▲ Il palazzo e il progetto

Le Vele oggi e, a sinistra, il rendering del progetto



Per il palazzo dei fallimenti un'altra asta andata a vuoto

di **Marco Bettazzi** • a pagina 7

GLI EDIFICI IN ABBANDONO

Un'altra asta senza pretendenti per il palazzo vuoto di via Marco Polo

Costruttori falliti,
15 anni di degrado,
riparo per i senza tetto
E in futuro, forse,
uno studentato
di **Marco Bettazzi**

All'asta non l'ha voluto nessuno, ma dentro ci dormono già in tanti. Fra i palazzi incompiuti o abbandonati di Bologna uno che può sicuramente aspirare al grado di veterano è quello in via Marco Polo, di fianco all'Agenzia delle Entrate, che è nelle condizioni attuali da circa 15 anni e potrebbe restarci ancora del tempo se i prossimi tentativi di asta, come quello andato deserto la settimana scorsa, non dovessero andare a buon fine.

Si tratta in realtà di due palazzi gemelli, di cui uno realizzato al grezzo per otto piani e ben visibile a chi arriva o si dirige verso la tangenziale, e uno che è rimasto a uno stadio precedente: solo garage interrati e solaio del piano terra, nascosti dalla foresta di piante infestanti cresciuta attorno. Uno dei due edifici era di proprietà del consorzio bolognese di abitazioni Copalc, fallito nel 2013, mentre l'altro dell'azienda di costruzioni Sinteco di Ferrara, che è andata in concordato nel 2014 e poi è fallita nel 2020. I lavori si erano però già fermati alcuni anni prima, per cantieri che dovevano portare alla costruzione della sede Copalc, del Movimento cristiano lavoratori e di Confcooperative. Dopo vari tentativi di asta in lotti separati, visto che le due procedure sono gestite

dai tribunali di Bologna e Ferrara, il 12 luglio c'è stato però il primo tentativo di vendita in lotto congiunto, più appetibile per eventuali investitori interessati ad acquistare gli edifici, che misurano oltre 15mila metri di superficie, e il terreno, per altri 45mila metri quadrati. La base d'asta era di 5,6 milioni che però poteva scendere fino a 4,5 milioni. Un'asta non facile da mettere in piedi, perché coinvolgeva appunto due tribunali diversi, che non ha però convinto nessun compratore. E dire che gli interessati ci sono stati. In passato si sono mosse catene per la realizzazione di un centro commerciale, mentre più di recente vari gruppi immobiliari che vorrebbero realizzarci uno studentato, un'attività diventata di stringente attualità viste le difficoltà di trovare casa che riscontrano tutti gli studenti fuorisede a Bologna. Così, nell'attesa, il palazzone del Copalc resta uno scheletro abitato da senzateetto, dove sono peraltro intervenute più volte le forze dell'ordine, perché la struttura è pericolosa: non ha parapetti, le scale sono al grezzo e le trombe degli ascensori non sono protette. Il palazzo però è abitualmente frequentato. L'ingresso è stato ricavato piegando in un punto la rete metallica che lo circonda, da dove si accede a un sentiero che attraversa la boscaglia cresciuta in modo rigoglioso nel corso degli anni. Dentro il cantiere si è fermato nel tempo e riemerge tra il verde: il silos arrugginito è ancora in piedi, dal solaio risalgono i ferri che dovevano sorreggere i pilastri, la carta catramata si è alzata e piegata in più punti, nell'erba ci sono cumuli di sacchi di cemento e mat-

toni ormai inutilizzabili. Per entrare più agevolmente al piano terra qualcuno ha appoggiato delle assi di legno: dentro ci sono muri anneriti dai fald, graffiti, barbecue ricavati con le foratelle. Quelli che dovevano essere uffici, al primo piano, sono stati riadattati uno ad armadio, uno a camera da letto, un altro a gabinetto. Sopra al tetto ogni cinque minuti passa un aereo, ma gli spazi offrono in realtà anche qualche comodità: in questi giorni di caldo estremo le "camere" più alte sono ben arieggiate e dai pozzi degli ascensori sale aria fresca. Alla rete esterna è ancora appeso un cartello stracciato di un'agenzia di vigilanza: "Locale protetto". Ma che l'area sia frequentata lo sanno tutti. «I carabinieri ci sono stati più volte – racconta il benzinai di fronte – hanno anche tagliato ogni tanto le piante ma finché non vai a fondo la cosa non si risolve». L'unica speranza di cambiamento è legata ai prossimi tentativi d'asta. «Faremo un nuovo tentativo entro la fine dell'anno, con i ribassi consentiti dalla legge – spiega il curatore del fallimento Copalc, Renato Santini – noi speriamo che si possa completare la vendita dell'area, perché è una ferita per la città, che crea anche problemi sociali. Ma si trova in una zona logisticamente molto interessante».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'edificio di via Marco Polo abbandonato da 15 anni



▲ **L'edificio** Anni di degrado nella struttura abbandonata



Le immagini
 Uno scheletro vuoto contro il cielo, in un'area verde senza controllo: così si presenta il grande edificio vuoto da 15 anni in via Marco Polo. L'area è molto vasta e di notte vi trovano rifugio i senzatetto. La base d'asta per l'offerta anche sull'edificio attiguo era di 5,6 milioni. Ma nessun compratore si è lasciato convincere

M4, ciclabili e Ghisallo

Estate di lavori in corso

Sostituzione dei binari: modificati i percorsi dei tram
Nuove barriere sul cavalcavia verso le tangenziali
E sui Navigli ad agosto debutta l'attesa corsia Vento

Le strade della Blu
Traffico deviato
in Sant'Ambrogio
Ancora interventi
in corso Buenos Aires

Non solo M4: l'estate milanese sarà costellata di cantieri cittadini che in molti casi continueranno anche dopo la bella stagione e ci accompagneranno, proprio nel caso della «Linea Blu», fino alla fine del 2024. Partiamo dal principale cantiere cittadino, quello sul cavalcavia del Ghisallo. I lavori sono partiti lo scorso 10 luglio si protrarranno fino a settembre inoltrato: il cavalcavia tornerà di nuovo trafficabile dal 17 settembre. Mentre la viabilità sarà completamente chiusa in entrambi i sensi di marcia dal 26 luglio al 3 settembre. I lavori sul Ghisallo, a scavalco di piazza Kennedy, per una cifra che supera il milione e 150 mila euro, prevedono la sostituzione integrale delle barriere stradali poste ai lati di ogni carreggiata e la ricostruzione di una parte della soletta del ponte.

Ci sono poi i cantieri della mobilità per la sostituzione dei binari e degli scambi del tram e la riqualificazione del manto stradale. Le aree interessate sono quelle di via Montegani e piazza 24 Maggio. Per questo, fino al 31 agosto ci saranno alcune modifiche alla viabilità: il tram 3 non farà la tratta tra il Duomo e piazza Abbiategrasso mentre il tram 9 è sostituito dal bus

B9 tra porta Lodovica e porta Genova. Modifiche anche per il bus 71, l'n 15, l'n 25 e l'n26. Un ulteriore cantiere è in piazza Fontana che, per il rinnovo dei binari, sarà chiusa: fino al 30 luglio le linee 27 e 24 diventano un'unica linea, la 24. Atm poi sta portando avanti il cantiere sulla M2 che prevede il rinnovo dei binari sulle diramazioni di Gessate e Cologno Monzese. Il cantiere si chiuderà il 3 settembre quando sarà terminata la posa degli ultimi 3 chilometri di nuovi binari su un totale di 20 chilometri, ma fino al 29 luglio solo dopo le 22 sarà chiusa la diramazione di Gessate con bus sostitutivi tra Cascina Gobba e Gessate. Dal 30 luglio al 3 settembre sarà chiusa invece la diramazione di Cologno: fino a fine servizio i treni sono sostituiti da bus da Cascina Gobba a Cologno Nord.

Si sta poi lavorando anche sul fronte delle piste ciclabili, a cominciare da in corso Buenos Aires. Dal 28 giugno sono partiti i lavori di posa del cordolo a protezione della nuova pista. Per creare meno disagio possibile, e visto che dureranno circa un mese, il Comune ha scelto di farli in orario serale e notturno, dalle 20 alle 5 del mattino: in ogni caso non sono previste interruzioni di carreggiata e tutto corso Buenos Aires rimane aperto alla circolazione. Due le fasi dell'intervento: nella prima c'è la realizzazione di una ciclabile in sede protetta su entrambi i lati della via, con una larghezza di due metri e con cordoli larghi 50 cm e alti 17. L'inter-

vento comporta l'eliminazione sosta lungo corso Buenos Aires, mentre troveranno spazio alcune aree riservate al carico e scarico. Una seconda fase dei lavori, che proseguirà fino a dicembre 2024, prevede l'allargamento dei marciapiedi per creare un grande boulevard pedonale e la riasfaltatura in pasta rossa.

Un'altra «strada» per i ciclisti in via Dudovich dove i lavori, partiti il 6 luglio per la posa del cordolo, proseguiranno per circa quattro settimane e insisteranno su via Dudovich-via Treccani degli Alfieri-via Lusitania. In via Treccani degli Alfieri è prevista la rimozione dei dossi artificiali in tutta la sezione della carreggiata. E oltre a un intervento in viale Monte Rosa per il tracciamento di una ciclabile, ci sono anche i cantieri per ultimare la ciclabile Vento sul Naviglio Pavese che aprirà entro inizio agosto. Resteranno, a quel punto, solo alcune opere «complementari» tra cui un nuovo parapetto su tutte le sponde del Naviglio; una nuova regolazione semaforica in Incrocio Conchetta e una nuova scala in viale Tibaldi dove incrocia Ascanio Sforza. In più, sul tratto da Darwin a Don Rodrigo è previsto il rifacimento dell'asfalto della ciclabile con asfalto rosso e, sempre entro la fine di luglio, saranno ultimati anche i piloti a protezione dell'area pedonale, quello in via Don Rodrigo che è già stato installato e quello in corrispondenza della Conca Fallata.

Chiara Baldi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



13

Stazioni

Le fermate M4 ancora chiuse: saranno aperte entro la fine del 2024. Ad oggi si arriva da Linate a San Babila

1,15

Milioni

Il costo dei lavori per il rinnovo del cavalcavia del Ghisallo, che proseguiranno fino alla metà di settembre

3

Chilometri

La tratta di binari che deve essere sostituita sulla linea M2: il cantiere chiuderà il 3 settembre

2

Metri

La larghezza della ciclabile in corso Buenos Aires dopo i lavori di allargamento e posa del cordolo

San Donato "casa" del Milan?

Prove di variante al piano urbanistico con vista stadio

Saggese all'interno

Lo Stadio del Milan «in campo» Variante urbanistica nell'aria per fare spazio a 70mila posti

La Società sportiva che appartiene al club rossonero ha inviato al Comune una comunicazione
Mistretta: Sportlife City si è detta interessata a presentare una richiesta di modifica al Piano di intervento



**Ma un progetto
di tale portata
dovrà essere
condiviso con
i Comuni confinanti**

di **Massimiliano Saggese**
SAN DONATO MILANESE

Il nodo su San Siro durerà ancora per molto in attesa che la sovrintendenza sciogla quello sullo svincolo che dovrebbe scattare dal 2025, ossia al compimento dei 70 anni del secondo anello. Nel frattempo il Milan va avanti per la sua strada, ossia quella che porta a San Donato e iniziano anche a circolare voci sull'ipotetico inizio lavori: gennaio 2025. Questo vorrebbe dire che per almeno altre tre stagioni di calcio (stagioni 2023-24, 2024-25 e 2025-26) Milano e Inter giocheranno a San Siro, tempio del calcio che nonostante sia "bistrattato" da

molti è destinato a godere ancora di grandi eventi, come la cerimonia d'apertura delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026 e una ipotetica finale di Champions nello stesso anno o nel 2027. E verosimilmente di campionati a San Siro rossoneri e nerazzurri ne disputeranno altri. Detto questo, speranzosi di smentite dai fatti sui tempi e sul nuovo stadio, a San Donato continuano a darsi da fare sull'area San Francesco. La società Sportlife City, che appartiene ormai per il 90 per cento al club rossonero, ha inviato al Comune di San Donato una comunicazione per aprire un percorso teso a valutare una variante urbanistica al Programma integrato di intervento. E solo quando questo avverrà, si potrà iniziare a ipotizzare sui tempi di realizzazione del nuovo stadio. Paolo Scaroni e Jerry Cardinale lo sanno e hanno l'anima e il cuore in pace conoscendo i tempi della burocrazia del Bel Paese. «C'è stata una interlocuzione nella quale Spor-

tlife City - spiega l'assessore Massimiliano Mistretta - si è detta interessata a presentare una richiesta di modifica al Piano integrato di intervento, un atto per formalizzare delle modifiche ai contenuti, per realizzare al posto di una arena da 20mila posti uno stadio da 70mila. **L'iter è comunque** complesso e lungo e il 2025 è domani». I tempi legati ad una variante hanno intanto bisogno di un progetto che ancora non è stato presentato. Progetto che va condiviso nei contenuti con l'amministrazione comunale. Poi va portato in consiglio comunale per l'adozione, una volta passato in consiglio ci sono i tempi di osservazione per i cittadini e le realtà locali, 30-60 giorni. E alla fine il tutto deve tornare in consiglio comunale per approvazione definitiva. «Un progetto di tale portata - aggiunge l'assessore Massimiliano Mistretta - dovrà poi essere condiviso con i cittadini e Comuni confinanti, Città Metropolitana e Regione Lombardia.





Lo stadio del Milan a San Donato? Circola persino la data sull'inizio lavori ma il progetto non è stato ancora presentato

VIVAIO DI 5.750 METRI QUADRATI CONCESSO PER 30 ANNI

Il Comune affida un'oasi urbana all'Università Bicocca



Il "Vivaio Bicocca" di Milano

Il Comune di Milano concede per trent'anni all'Università degli Studi di Milano Bicocca i circa seimila metri quadrati di verde di sua proprietà fra via Roberto Cozzi e via Emilio De Marchi. Si tratta dell'area del "Vivaio Bicocca", l'oasi urbana dedicata alla tutela della biodiversità sorta nel Campus universitario nel 2020. Già oggetto di un accordo negli ultimi tre anni fra il Municipio 9 e l'ateneo milanese, i 5.750 metri quadrati con alberature ad alto fusto e interamente cintati vengono affidati dall'amministrazione comunale all'Università fino al 2053, in funzione di un percorso di transizione ecologica e sostenibile del Campus e del quartiere.

I sei lustri, chiesti al Comune dalla stessa Università, sono il tempo necessario per l'ecosistema che si dovrà creare nell'area: la durata della concessione, stabilita da una delibera di indirizzo della giunta, è stata calcolata sui cicli biologici delle piante che vi troveranno posto. «La finalità per cui l'Università Bicocca ha chiesto la concessione - afferma l'assessore comunale al Bilancio e Patrimonio, Emmanuel Conte - è strategica per gli obiettivi di sviluppo sostenibile e transizione ecologica della città, per la salvaguardia di una importante area verde e per rafforzare le relazioni fra il mondo accademico e della ricerca e il territorio. La proprietà del Comune verrà destinata alla realizzazione di attività didattiche, progetti di par-

tecipazione aperti alla cittadinanza, attività di ricerca scientifica in campo ambientale e verrà mantenuta la possibilità di fruizione da parte dei cittadini e delle cittadine».

«Obiettivi del Vivaio Bicocca - sottolinea Giovanna Iannantuoni, rettrice dell'Università di Milano-Bicocca - sono la tutela della biodiversità urbana, con la piantumazione di fiori e di piante a bacca per promuovere insetti impollinatori e volatili, la realizzazione del biolago urbano e l'insediamento di nuove specie, la promozione di stili di vita più sostenibili nella cittadinanza e fra gli studenti dell'Ateneo, lo sviluppo di approcci didattici e di ricerca innovativi basati sull'esplorazione della natura». Il Vivaio Bicocca è stato inserito nel progetto "Musa - Multilayered Urban Sustainability Action", finanziato dall'Unione Europea - NextGeneration Eu. Utilizzata come spazio di stoccaggio di piante da un concessionario del Comune fino al 2019, l'area è stata recuperata e inaugurata nell'ottobre del 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cambiamenti climatici e caldo torrido Proteggere la città si può grazie al verde

Ma non solo gli alberi contribuiscono a mitigare le temperature: la riduzione dell'asfalto e i manufatti che riflettono la luce danno infatti un notevole contributo nel mitigare le temperature. L'insegnamento arriva dal passato e da come è stata concepita la città mediterranea

LEONARDO SERVADIO

Muri intonacati bianchi, viottoli ombreggiati dove tra le lastre di pietra compaiono ciuffi d'erba. La città storica mediterranea resta fresca con sistemi semplici ed efficaci. Le superfici chiare riflettono l'irraggiamento solare e non si scaldano, l'umidità evapora e raffresca: invece quelle nere, come le strade asfaltate, assorbono la luce, sono impermeabili e conservano le alte temperature. La città attuale è divenuta una trappola di calore. Un'immagine da satellite diffusa a inizio di luglio dà conto del problema: poche zone verdi con temperature ridotte (il parco Sempione, i giardini Montanelli, la biblioteca degli Alberi). Tutto il resto è in rosso: le superfici orizzontali (strade e coperture degli edifici) superano i 40 gradi. Agli antipodi della città mediterranea. Che fare allora? «Molte occasioni sono state perse - nota Ottavio Di Balsi, che oltre ai progetti propri cura quelli di

Renzo Piano a Milano - sarebbe stata necessaria una programmazione strategica. Aprire nuovi parchi: son questi che modificano il clima delle città. A Londra ce ne sono tanti. E viali alberati. Al tempo del concorso per Citylife, Renzo Piano propose di fare dell'ex fiera un nuovo parco, grande la metà di quello del Sempione. Ma le cose sono andate diversamente. Il verde, che contribuisce al controllo climatico, finisce in spazi di risulta. Ma bisogna trovare il modo di incidere sulla città che c'è...». Se al posto delle auto perennemente ferme ai lati delle strade ci fossero siepi o alberi... Se sui tetti ci fossero pannelli fotovoltaici l'irraggiamento solare venisse tutto trasformato in energia... Se l'asfalto delle strade fosse permeabile e consentisse l'evaporazione anziché rendere impermeabile il suolo... Tanti "se".

«Ma non sono utopie» riferisce Massimo Roj, uno dei progettisti milanesi più noti nel mondo. «Con Gianni Verga, urbanista con una lunga esperienza nell'amministrazione regionale e cittadina, già un paio di anni fa presentammo un piano di rigenerazione urbana incentrato sulla zona di San Siro, e lo stiamo riproponendo ora. Qui sono molte le case popolari il cui pessimo stato di conservazione richiede continui investimenti manutentivi che comunque non ne cambiano realmente le condizioni. Con un'opera concertata tra pubblico e privato, realizzando nuovi edifici a torre, di una dozzina di piani invece dei 4-5 attuali, si apriranno nuove zone a giardino. In project financing, l'opera sarebbe a costo zero per l'amministrazione pubblica e darebbe la stessa quan-

tità di abitazioni popolari oggi esistenti, ma sarebbero nuove ed efficienti. E tanti spazi verdi».

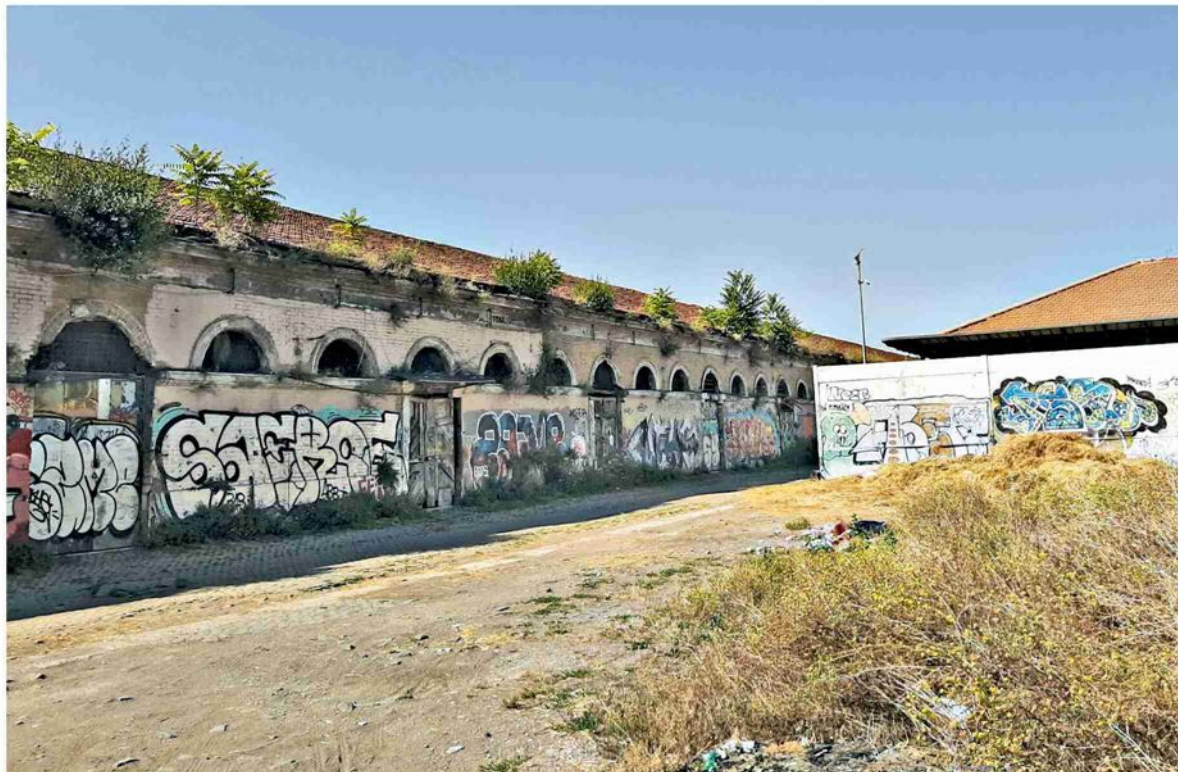
Una prospettiva interessante ma limitata, nella vastità della metropoli. «Infatti, proponiamo tanti altri interventi possibili che, sommati, progressivamente renderebbero la città più efficiente sul piano energetico e dotata di un clima migliore. Alcuni esempi. Coerentemente a quanto indicato recentemente da Arianna Censi, assessore alla mobilità urbana, ridurre le dimensioni delle carreggiate asfaltate per diffondere camminamenti lastricati, e pertanto permeabili e meno soggetti all'accumulo di calore; favorire gli orti urbani, anche su balconi e terrazzi (bastano 50 mq e pochi centimetri di terra per coltivare piante); aprire alcuni laghetti, anche piccoli (vicino al mio studio, in zona Iulm, in una pozza di poche decine di metri sono arrivate le rane e le anatre); riaprire i navigli (accanto ai corsi d'acqua la temperatura è sempre più controllata); imitare alcune soluzioni che si sono dimostrate funzionali all'estero, come a Barcellona dove la pedonalizzazione apre spazi per la diffusione di aiuole e fioriere e permette la circolazione di auto solo attorno al perimetro dei quartieri, o a Madrid e altre città spagnole, dove le strade pedonali sono ombreggiate in estate da veli e a volte si trovano diffusori di vapore acqueo. Tanti interventi che messi assieme offrono non solo un migliore controllo del clima ma favoriscono anche la socializzazione: Così si rafforza la cultura del vivere in spazi pubblici condivisi e gradevoli. Anche in estate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dalle stalle all'Accademia di Belle Arti un museo e laboratori all'ex Mattatoio

di Paolo Boccacci • a pagina 4



Dalle stalle all'Accademia di Belle Arti un museo e laboratori nell'ex Mattatoio

di Paolo Boccacci

Il vecchio e suggestivo Panottico, quella specie di torre con la pianta a forma di ottagono che dall'alto guarda il Campo Boario, diventerà un museo dell'ex Mattatoio dove l'arte contemporanea racconterà la storia del Gigante progettato dall'architetto comunale Gioacchino Ersoch alla fine dell'Ottocento e dove la meccanizzazione della morte del bestiame prendeva la forma di una catena di montaggio. E poi le vecchie stalle, seimila metri quadrati della cosiddetta "stecca", dove prima si rifugiavano anche le carrozzelle con i cavalli, trasferiti a Villa Borghese, che saranno trasformate in laboratori d'arte e aule.

Parte la trasformazione di un altro pezzo di storia della città,

affidata all'Accademia di Belle Arti di via Ripetta che ha appena ricevuto dal sindaco Roberto Gualtieri e dall'assessore al Patrimonio Tobia Zevi novemila metri quadrati del Foro Boario con una concessione di quarant'anni.

«L'Accademia, che quest'anno celebra il proprio centenario – spiega il presidente Pino Soriero – ha già investito 19 milioni per ristrutturare ad aule e laboratori due padiglioni e ultimare i lavori su due ex fienili. Ed ora si appresta a trasformare anche un'altra parte consistente dell'ex Mattatoio. I lavori in tutto costeranno 20 milioni. Noi ne abbiamo già stanziati due e parteciperemo ad un bando del Ministero dell'Istruzione per averne altri dieci. Ed infine potrebbe anche intervenire Cassa de-

positi e prestiti. Abbiamo già dimostrato la nostra credibilità, la capacità dell'Accademia di trasformare i progetti in fatti con una strategia culturale, di investimenti e finanziaria».

«E abbiamo – continua – anche un confronto con la Soprintendenza perché siamo sotto il Monte dei Cocchi dove ogni scavo prevede un ritrovamento. Saranno impossibili parcheggi in-

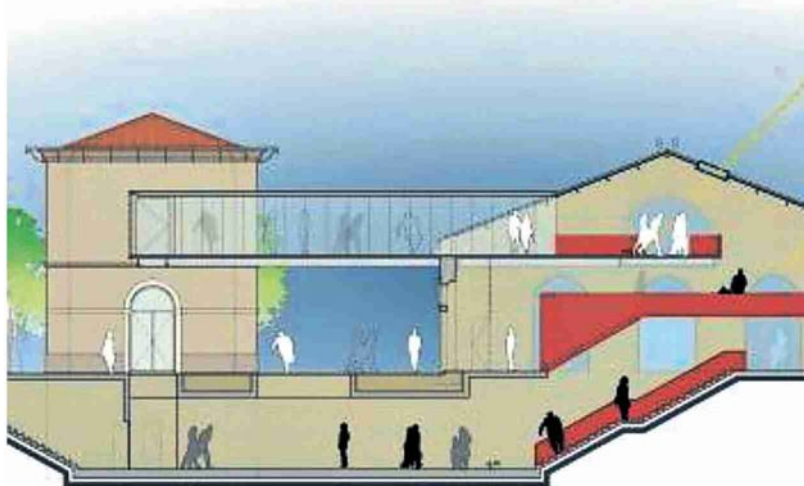


terrati ma anche a raso, per evitare lo spettacolo delle macchine posteggiate».

«La mia idea – spiega la direttrice dell'Accademia Cecilia Casorati – è quella di restituire il Panottico alla storia del Campo Boario e dell'ex Mattatoio facendone un centro di incontri e di documentazione nell'ottica e con gli strumenti dell'arte contemporanea, con lavori di immagini e sonori e un ricco archivio, che riesca anche a restituire il clima di fermento di quando c'era un centro sociale. Una magia che l'arte può interpretare al meglio».

📷 La stecca

Sopra, la stecca fino a poco tempo fa occupate dalle botticelle. A destra, il rendering del nuovo progetto



«Invece per i seimila metri quadrati delle vecchie stalle - aggiunge - abbiamo un bel progetto dell'architetto Luciano Cupellone per ospitarvi al centro non solo le scuole tradizionali di pittura e scultura, ma anche quelle di fotografia e video. Diventerà una Repubblica delle Arti con tanti laboratori che ne faranno un vero e proprio centro di produzione e spazi espositivi destinati agli studenti che si aggiungeranno a quelli che stiamo realizzando nella Galleria centrale della sede di via Ripetta. E naturalmente intorno le aule di studio».

Ma non solo. Conclude Cecilia Casorati: «Stiamo chiedendo agli artisti dei loro interventi. Ci sarà Michelangelo Pistoletto, che realizzerà un suo Paradiso, e ad altri, penso ad esempio a Cucchi, magari incentrati su luci e suoni».

Gli spazi del Comune ospiteranno anche opere come il Paradiso di Pistoletto e i giochi di luce di Cucchi



Cambio di vita

Verde, prezzi e servizi premiano i centri vicini alle grandi città

Torino, Napoli e Palermo più vuote, Bologna resiste
Saldo positivo a Busto Arsizio, Voghera e Fiumicino

Michela Finizio e Marta Casadei — a pag. 3

Verde, prezzi e collegamenti: più attrattive le città di cintura

Trasferimenti. Dai dati Istat (aprile 2023 su aprile 2022) il saldo tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche interne al Paese premia i centri minori nell'orbita di grandi aree urbane che offrono benessere e servizi

Le località sul mare vicine ai comuni principali attirano residenti: da Fiumicino a Jesolo, passando per Vasto

Pagina a cura di
Marta Casadei
Michela Finizio

Da Fiumicino a Voghera, alla ricerca di aree meno caotiche e più verdi, rimanendo però a poca distanza delle grandi città. Dove, passata l'emergenza e ritoccati al ribasso i giorni (quando disponibili) di lavoro agile, si continua ad andare più volte alla settimana. E che, in alcuni casi come Bologna, Bari, Genova, Firenze e in parte Milano, si stanno ripopolando sotto la spinta di diversi fattori. È questa la fotografia che emerge dall'elaborazione del saldo migratorio tra iscrizioni e cancellazioni da e per altro Comune, effettuata dal Sole 24 Ore sulla base dei bilanci demografici mensili Istat del periodo aprile 2022-aprile 2023 (i più recenti, ndr), rapportata alla popolazione residente e messa a confronto con gli stessi dati del 2019.

L'indagine è stata realizzata su tutti i 7mila Comuni italiani, divisi per fascia di popolazione: oltre 250mila residenti, tra 65mila e 250mila; tra 35mila e 65mila; tra 15mila e 35mila; tra 5mila e 15mila e sotto i 5mila. I trend, però, non sembrano cambiare radicalmente in base alle dimensioni del comune, tranne nel caso delle metropoli.

Comuni medio-grandi

Tra i Comuni medio grandi - quelli con una popolazione residente tra i 65mila e i 250mila abitanti - il saldo migratorio più alto spetta a Fiumicino: il Comune, che al 1° gennaio di quest'anno aveva più di 81.400 residenti, tra aprile 2023 e aprile 2022 ne ha guadagnati circa 500 provenienti da altri Comuni, al netto di quelli che si sono trasferiti. Fiumicino incarna bene il modello di città che oggi sembra attrarre chi già vive in Italia: di taglia media, si trova di fatto in una grande area metropolitana (in questo caso Roma, dove invece il saldo migratorio interno risulta in calo) e offre una serie di collegamenti funzionanti con una o più grandi città. «Abbiamo

24 km di costa e dunque tutte le caratteristiche naturali per rendere Fiumicino un luogo attrattivo - spiega il sindaco Mario Baccini -. Per far fronte a questo aumento di residenti, specialmente giovani coppie o famiglie, stiamo potenziando servizi come asili nido, campi sportivi e trasporti».

Se Fiumicino è sul mare - come Rimini, anch'essa nella top ten dei Comuni più attrattivi del periodo analizzato -, pure Forlì, Cesena e Ravenna permettono di raggiungerlo in poche decine di minuti di macchina. Forse sarà questo, insieme ai servizi "a misura d'uomo" offerti dal centro urbano di medie dimensioni, uno dei motivi che gli ha permesso di riuscire a



conquistare più residenti provenienti da altri Comuni negli ultimi mesi.

Lo schema è simile per Busto Arsizio e Brescia, entrambe a un'ora circa da Milano, si trovano a poca distanza da laghi e montagne. Questa formula, che abbina la vicinanza a grandi città o direttrici strategiche e natura, si ripete tra i Comuni tra i 35mila e i 65mila abitanti, dove a spiccare con un saldo migratorio interno positivo sono Voghera, Cantù, ma anche Marino, alle porte di Roma, Segrate e Seregno, poco distanti da Milano.

I centri minori

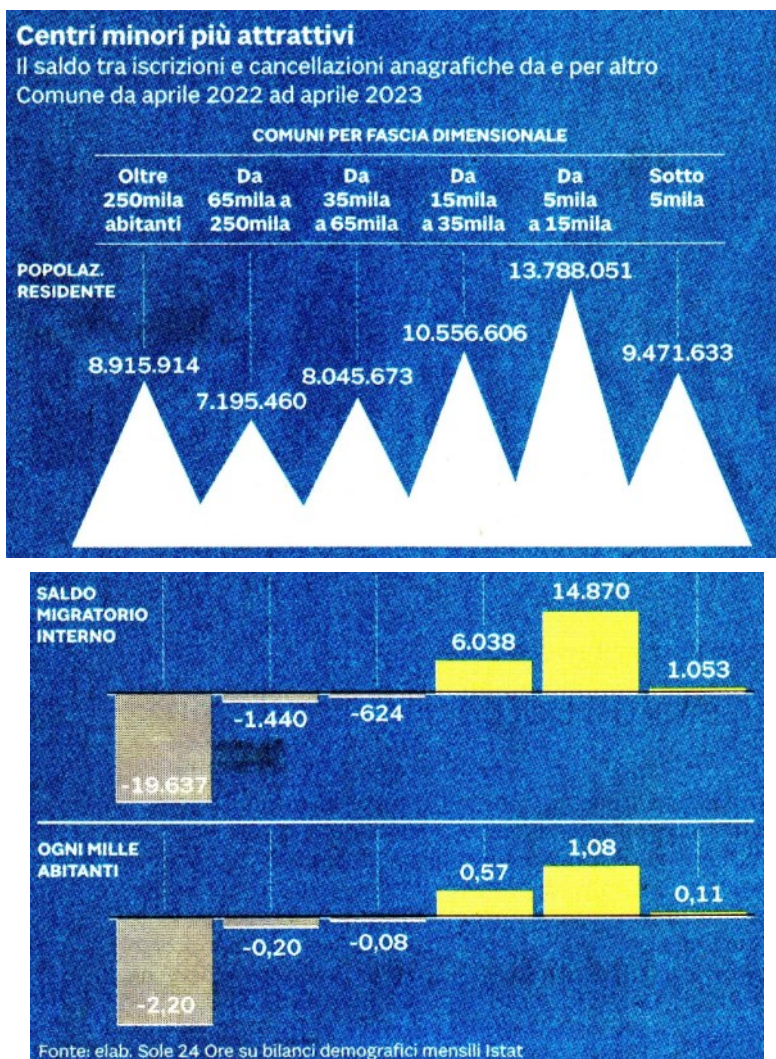
Il trend emerge anche osservando i Comuni più piccoli, quelli sotto i 35mila abitanti. Si confermano i trasferimenti di residenza a Castel Volturno, in provincia di Caserta, troppo spesso noto per episodi di criminalità diffusa e immigrazione irregolare. Il centro urbano ha chiuso gli ultimi 12

mesi con un saldo positivo di 755 nuovi residenti provenienti da altri Comuni, in linea con i 750 guadagnati nel 2021: paese di seconde case di napoletani, affacciato sul mare, dopo la pandemia in tanti lo hanno scelto per trasferirci la residenza principale; altri fenomeni - come affitti a basso costo, abusivismo edilizio, caporalato e lavoro stagionale - potrebbero poi aver contribuito in modo indiretto.

Nell'orbita delle grandi aree metropolitane - che invece, in generale, negli ultimi 20 anni hanno perso residenti, seppur con qualche eccezione (articolo in basso) - crescono anche altri centri minori, destinazione di nuovi residenti nel periodo considerato. Continuano a crescere ad esempio Castenaso, nell'hinterland di Bologna, e San Martino Buon Albergo nelle campagne del Veronese, dove quest'estate si svolgeranno interventi per il rifaci-

mento delle aree esterne a quattro scuole dell'infanzia grazie a un investimento complessivo di 140mila euro. Caratteristiche simili si incontrano nei tre Comuni di Giaveno, Vinovo e Pianezza del Torinese dove abitazioni a costi più accessibili e servizi di qualità "sotto casa" attirano giovani coppie e nuove famiglie. «In tanti si sono trasferiti qui, soprattutto dopo la pandemia. Molti sono pendolari, spesso professionisti. Rispetto alle colline di Torino, qui le case sono più accessibili. Abbiamo tutti i servizi di un comune di prima cintura - dice il sindaco di Giaveno, Carlo Giacone, sottolineando come sul territorio ci siano addirittura più posti negli asili nido rispetto alle richieste -. Allo stesso tempo però, ad esempio rispetto al vicino comune di Rivoli, siamo a 600 metri di altezza e circondati dalle montagne: qui la qualità dell'aria è molto meglio rispetto a tanti altri centri del Torinese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



24
.com**L'APPROFONDIMENTO ONLINE**

Su internet è possibile consultare i dati sui movimenti migratori interni al Paese tra aprile 2022 e aprile 2023, Comune per Comune, messi a confronto con il dato 2019. Oltre alla mappa dei Comuni in base al saldo tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche da e per un altro

Comune, è possibile anche conoscere la graduatoria delle città capoluogo di provincia in base al numero di nuovi residenti conquistati (al netto delle cancellazioni) dal 2019 ad aprile 2023: emerge così il quadro dei capoluogo più attrattivi e di quelli che invece si stanno svuotando post pandemia.

Le metropoli post pandemia: Torino si svuota, Bologna tiene

Le realtà maggiori

Per Milano segno negativo, ma nei primi quattro mesi del 2023 c'è una ripresa

L'altro lato della medaglia, osservando l'attrattività dei Comuni italiani in base alle migrazioni interne tra aprile 2022 e lo stesso mese del 2023, sono le grandi aree metropolitane. Si svuotano lentamente, con qualche eccezione, in favore di Comuni della cintura, colpite prima dalla pandemia e subito dopo dal cambiamento di priorità e abitudini (lo smart working, ma soprattutto l'esigenza di avere case più grandi).

Bologna, l'unica tra le grandi città che ha chiuso il 2020 con un saldo migratorio positivo, è prima tra i centri con più di 250mila abitanti anche ad aprile 2023 con 1.252 nuovi residenti provenienti da altri Comuni (3,2 ogni mille residenti, leggermente inferiore ai 5,5 del 2019). A ogni modo, prendendo in esame le migrazioni interne dell'intero periodo 2019-2023, il saldo per Bologna resta positivo di 5.780 nuovi cittadini. Segno più negli ultimi 12 mesi anche a Bari, Genova e Firenze.

Al contrario, perdono residenti in favore di altri Comuni italiani Palermo, Napoli e Catania, dove nemmeno il mito del *south working* è riuscito a invertire



LAPRESSE

Effetto Covid.

Tra il 2019 e aprile 2023 Torino ha registrato un saldo negativo per oltre 13.400 persone

la rotta. In crisi anche Torino che da aprile 2022 ha perso oltre 8mila residenti (-9,5 ogni mille), per lo più a favore di Comuni limitrofi. «Il Covid ha cambiato le abitudini delle persone - spiega Michela Favaro, vicesindaca del Comune di Torino - e il lavoro agile rende più facile scegliere di vivere fuori dal centro. L'area metropolitana intorno a Torino è molto attrattiva in termini sia di collegamenti sia di contesto geografico: ci sono colline e montagne». C'è poi il tema degli studenti universitari che per la città possono rappresentare un vero tesoro (si veda la pagina a fianco), ma non vi trasferiscono la residenza: «Torino è la terza in Italia tra le città

universitarie per il ranking Qs. Decine di migliaia di fuori sede, però, non risultano all'anagrafe», chiosa Favaro.

Infine, se Roma va sostanzialmente in pari, Milano sconta ancora "la coda lunga della pandemia", ma con segnali di recupero: il capoluogo lombardo, che ha registrato un'importante crescita dei residenti tra il 2015 e il 2020, in termini di saldo migratorio interno (da e per altri Comuni) è andata in perdita sia nel 2021 sia nel 2022 per un totale di quasi 10mila persone; tra gennaio e aprile 2023, però, il saldo è di nuovo positivo con 730 nuovi cittadini. In linea con quanto osservato da Beppe Sala a giugno: «Nonostante una certa narrazione e una certa idea che la gente voglia andarsene dalla città e lasciare Milano - ha dichiarato il sindaco - noi ogni mese stiamo continuando ad aumentare la popolazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alcune destinazioni al top



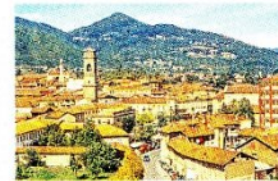
Fiumicino (Roma)
Primo Comune tra i 65mila e i 250mila abitanti per saldo migratorio (aprile 2022-23) sulla popolazione. In un anno ha guadagnato 500 residenti



Busto Arsizio (Varese)
Tra Milano e Varese, è nella top 10 dei Comuni medio-grandi con un saldo migratorio positivo per oltre 4,3 residenti ogni mille



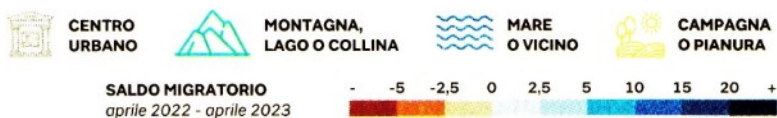
Voghera (Pavia)
Complice la posizione logisticamente vantaggiosa, è prima per saldo migratorio nella categoria di Comuni con 35mila-65mila abitanti



Giaveno (Torino)
È uno dei piccoli Comuni del torinese che hanno guadagnato più residenti: 226 nell'ultimo anno, pari a quasi 14 ogni mille abitanti

La classifica dell'attrattività

I Comuni per fascia di abitanti con il migliore saldo migratorio tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche da e per un altro Comune, ogni mille residenti. *Dati riferiti ai 12 mesi aprile '22 - aprile '23 e differenza con il 2019*



Oltre 250.000

COMUNE (Provincia)	SALDO	DIFFERENZA RISPETTO AL 2019
Bologna	3,23	-2,27
Bari	1,98	+2,51
Genova	1,93	+1,00
Firenze	0,77	+0,49
Verona	0,53	-3,76
Roma	0,29	+0,40
Venezia	1,04	+0,50
Milano	2,48	-5,65
Catania	-3,52	-0,17
Palermo	-4,60	+1,18
Napoli	-6,35	-0,95
Torino	-9,51	-9,95

Da 65.000 a 250.000

COMUNE (Provincia)	SALDO	DIFFERENZA RISPETTO AL 2019
Fiumicino (Rm)	5,93	+1,08
Carpi (Mo)	5,55	+1,17
Ravenna	4,07	+1,32
Busto Arsizio (Va)	4,33	-1,80
Brescia	4,29	-0,12
Forlì	4,23	-0,33
Pistoia	3,73	+0,34
Udine	3,58	+0,33
Rimini	3,36	-0,64
Cesena	3,30	-0,71

Da 35.000 a 65.000

COMUNE (Provincia)	SALDO	DIFFERENZA RISPETTO AL 2019
 Voghera (Pv)	10,66	+7,43
 Cantù (Co)	10,58	+8,33
 Carini (Pa)	9,55	+1,68
 Pinerolo (To)	8,98	+8,27
 Segrate (Mi)	8,29	-1,63
 Biella	7,63	+2,98
 Cerveteri (Rm)	7,53	+1,64
 Vasto (Ch)	6,59	+4,03
 Marino (Rm)	6,41	-4,96
 Seregno (Mb)	6,17	+2,72

Da 15.000 a 35.000

COMUNE (Provincia)	SALDO	DIFFERENZA RISPETTO AL 2019
 Castel Volturno (Ce)	26,55	+15,37
 Castenaso (Bo)	21,68	+11,15
 San Martino B. A. (Vr)	16,57	+10,16
 Giaveno (To)	13,93	+1,42
 Vinovo (To)	11,76	+4,14
 Pianezza (To)	11,65	+0,13
 Jesolo (Ve)	11,60	+3,92
 Pedara (Ct)	11,16	+2,92
 Albignasego (Pd)	10,60	+5,21
 Concorezzo (Mb)	10,14	-3,72

Da 5.000 a 15.000

COMUNE (Provincia)	SALDO	DIFFERENZA RISPETTO AL 2019
 San Giorgio di Piano (Bo)	23,57	+10,03
 Budoni (Ss)	22,80	+12,87
 Albate (Mb)	20,26	+14,55
 Ponte San Pietro (Be)	18,61	+11,84
 Cles (Tn)	18,33	+7,22
 Davoli (Ct)	18,21	+17,49
 San Benigno C. (To)	17,98	+9,07
 Castelnuovo di Sotto (Re)	17,92	+11,20
 Pieve di Cento (Bo)	17,64	+6,62
 Belgioioso (Pv)	16,76	+9,40

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su Bilanci demografici mensili di Istat

IL VALORE PER L'ECONOMIA

Studenti in trasferta a quota 800mila: tesoro da 10 miliardi per le sedi universitarie

Raffaele Lungarella a pag. 3

Studenti fuori sede, un tesoro che vale 10 miliardi di euro

Affitto e altri costi. Gli 800mila universitari censiti in oltre 40 centri spendono in media 10mila euro annui. Al totale (8 miliardi) si aggiunge l'esborso dei residenti nella stessa Provincia dell'ateneo e non pendolari

Pagina a cura di

Raffaele Lungarella

Gli studenti universitari fuori sede sono una ricchezza per le città che li ospitano. Una ricchezza che può toccare i dieci miliardi all'anno. La loro massiccia presenza, però, può avere anche risvolti negativi per il resto della popolazione, soprattutto per chi cerca una casa in affitto.

Incrociano il dato sulla Provincia di provenienza con quello della città in cui ha sede l'ateneo, in una quarantina di città è possibile distinguere gli studenti universitari censiti dal Mur tra locali (cioè residenti in un Comune della stessa Provincia dell'università) e fuori sede (residenti nelle altre province). Risulta che nell'anno accademico 2021-2022 gli studenti universitari erano 1,6 milioni. Un milione e mezzo era iscritto in una delle università per le quali è possibile separare i circa 700mila studenti locali dai quasi 800mila fuori sede.

La spesa annua che una famiglia deve sostenere per fare studiare un figlio lontano da casa può essere molto differente da città a città. Per non pochi studenti la scelta, prima ancora che dal prestigio dell'ateneo, dipende da quanti euro si possono contare nel portafoglio dei genitori: spesso la scelta più economica è obbligata. E comunque non sono mai cifre trascurabili. Diecimila euro all'anno è una cifra media che approssima per difetto le differenze geografiche della spesa sostenuta da ogni studente fuori sede. Con questo importo, dopo aver pagato l'alloggio, nelle grandi città avanza poco per il resto e anche nelle piccole si fatica a far tornare i conti. Con questa spesa media pure il beneficio economico che le sedi universi-

tarie ottengono dalla presenza dei fuori sede è approssimato per difetto. Nelle città prese in esame, questo beneficio si può stimare complessivamente in otto miliardi di euro; non è azzardato ipotizzare che diventino dieci considerando anche gli studenti residenti in paesi della stessa Provincia sede dell'università e per i quali è impossibile frequentare da pendolari.

Otto miliardi sono poco più dello 0,4% del Pil italiano, ma corrispondono a circa il 5% reddito Irpef dichiarato dai contribuenti delle città esaminate.

A Cosenza, Siena, Pavia, Enna e Padova i pagamenti dei fuori sede, se fossero interamente dichiarati dai soggetti che li incassano, sarebbero pari a più del 10% del reddito Irpef dichiarato: eccetto l'ultima, sono tutte città sotto i centomila abitanti. A Pisa, la percentuale sarebbe quasi doppia. Per l'economia di queste città, dunque, gli effetti di una massiccia migrazione degli studenti fuori sede sarebbero considerevoli. Ma anche in città più grandi, come Bologna, la spesa degli studenti costituisce una quota non trascurabile del reddito dei contribuenti cittadini.

Il trasloco di tutti i fuori sede, invece, non avrebbe sostanzialmente effetti ad Aosta, Reggio Calabria, Bolzano e Brescia, dove la spesa degli studenti non raggiunge l'1% del reddito. Anche sull'economia delle grandi città universitarie, ognuna delle quali conta un numero rilevante di atenei, la presenza degli studenti fuori sede non ha effetti rilevanti. A Roma la loro spesa complessiva è pari all'1,3% del reddito dichiarato dai cittadini, a Milano il 3,9% e a Napoli il 4,1 per cento. È in quest'ultima città che il contributo dei fuori

sede può essere più rilevante, a causa del valore medio dichiarato dai napoletani che è dimezzato rispetto a quello delle altre due città.

Soprattutto nelle università più gettonate dai fuori sede – per accoglienza della città o prestigio dell'ateneo – una parte rilevante della spesa degli studenti finisce nelle tasche dei proprietari che affittano gli alloggi, più spesso stanze e singoli posti letto. I quali non di rado dimenticano che con le tasse lo Stato finanzia anche le università. Servono studentati, che però si fatica a realizzare, tanto che per ricevere la terza rata del Pnrr è stato deciso di rinunciare a 500 milioni a essi destinati.

Nel complesso vi è corrispondenza di massima tra l'apporto che i fuori sede danno all'economia delle città che li ospitano e il loro peso sulla popolazione. A Pisa, se tutti questi studenti prendessero la residenza, i cittadini aumenterebbero di un terzo; a Padova, Pavia e Siena la crescita sarebbe di un quinto.

In 12 città universitarie il peso dei fuori sede supera il 10 per cento. Dipende anche dalla disponibilità di abitazioni. Quando gli studenti universitari costituiscono una percentuale importante della popolazione, però, la pressione sul mercato degli affitti si fa sentire. E a farne le spese sono gli stessi studenti, ma anche tutti quelli che cercano casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La proposta
«Il caro affitti e la
carenza di alloggi
sono tra le priorità»

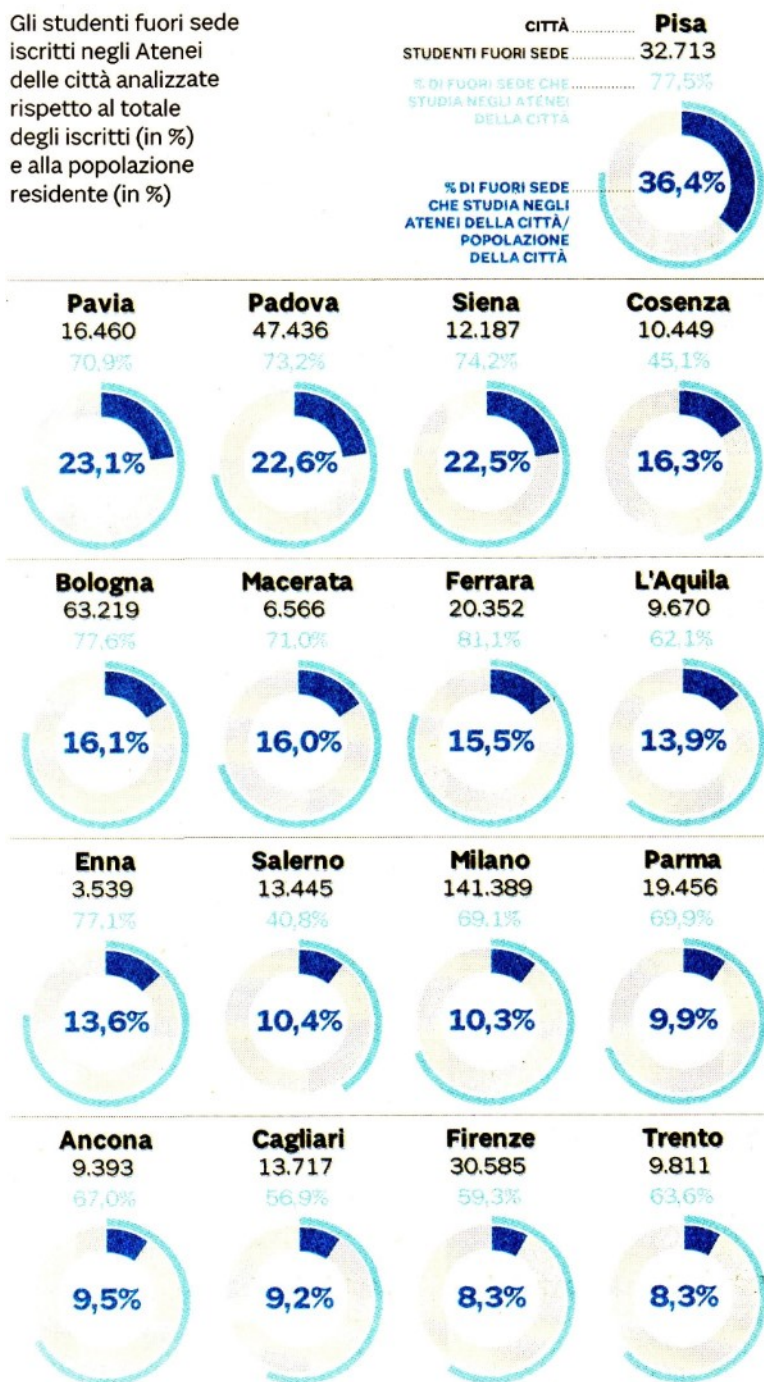


«Abbiamo chiesto un censimento degli immobili inutilizzati affinché vengano messi a disposizione per i fuori sede»

ANNA MARIA BERNINI ministra dell'Università

La mappa

Gli studenti fuori sede iscritti negli Atenei delle città analizzate rispetto al totale degli iscritti (in %) e alla popolazione residente (in %)





Fonte: elab. su dati Mur

Via d'uscita per assegnare i beni ai soci con lo sconto

La procedura

Chance entro settembre: prelievo ridotto sulle plusvalenze

Ultima chiamata per smontare le società che detengono immobili non strumentali in vista delle nuove regole sulle società di comodo. Entro il 30 settembre 2023, è possibile assegnare o cedere ai soci immobili non utilizzati come beni strumentali, nonché auto e beni registrati, con un forte sconto sia per le imposte sulle plusvalenze che per il registro.

L'arrivo della nuova disciplina sulle società non operative, che intende colpire in modo netto tutte e soltanto le strutture utilizzate come schermo di beni personali, è l'occasione per ripensare alle strategie di intestazione di taluni beni di investimento. Le penalizzazioni per gli enti di comodo, fino a oggi previste in modo indifferenziato a prescindere dal reale scopo della società, hanno, da un lato, finito per colpire imprese che svolgono reale attività commerciale e, dall'altro, lasciato indenni talune società immobiliari che, oltre al reale sfruttamento economico dei fabbricati, vengono impiegate per intestare abitazioni e altri beni personali dei soci.

Lo scenario dovrebbe mutare radicalmente dopo la riforma ed è dunque opportuno valutare l'opportunità di far uscire dal patrimonio aziendale tutti questi beni, avvalendosi delle norme agevolative introdotte dalla legge di bilancio 2023 e in scadenza il prossimo 30 settembre.

Per le società con patrimonio

immobiliare "misto", cioè in parte realmente affittato secondo regole di mercato, e in parte tenuto nella disponibilità dei soci (eventualmente con "finte" locazioni a canoni spesso irrisori), si può pensare di dar corso all'assegnazione ai soci di uno o più di questi fabbricati, versando un'imposta sostitutiva dell'8% (10,5% per chi era di comodo) sulle plusvalenze. Plusvalenze che, ed è questa la maggiore agevolazione della norma, possono determinarsi, non già applicando i valori di mercato, bensì quelli cosiddetti "catastali" che sono largamente inferiori ai primi. Il trasferimento dei beni sconta inoltre la tassa di registro ridotta alla metà.

L'assegnazione, costituendo civilisticamente una distribuzione di riserve o di capitale al socio, potrebbe comportare un ulteriore onere dato dalla imposizione dei dividendi, da valutare caso per caso. In alternativa, potrà valutarsi la cessione agevolata (che non richiede il rispetto di talune regole civilistiche previste per l'assegnazione), soprattutto nei casi in cui siano presenti finanziamenti dei soci che possono essere rimborsati per chiudere il cerchio del movimento di denaro generato dal pagamento del prezzo.

La soluzione più drastica, per le società di gestione immobiliare (sia se imprenditorialmente genuine sia se sono delle strutture schermo), è quella di trasformarle in società semplici con il pagamento delle stesse imposte agevolate (8% sulle plusvalenze calcolate in base ai valori catastali). Ciò consente di abbandonare il regime di impresa, e così bilanci, contabilità e Iva e di uscire definitivamente dal regime delle società non operative, vecchie o nuove.

—L. Gai.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Affitti, la clausola penale non si tassa: integra il contratto a cui è vincolata

Imposta di registro

Stop al prelievo separato: la previsione contrattuale è priva di autonoma rilevanza

Dipende dall'obbligazione principale, rispetto alla quale ha una funzione accessoria

Rosanna Acierno

La clausola penale apposta dal locatore in un contratto di locazione al fine di disporre l'applicazione di sanzioni per eventuali inadempimenti da parte del conduttore non sconta una ulteriore imposta di registro, oltre a quella già versata per la registrazione del contratto.

Sono queste le conclusioni cui è giunta la sezione 11 della Corte di giustizia tributaria della Lombardia, con le sentenze n. 2007 del 22 giugno 2023 e n. 1690 del 12 maggio 2023 (presidente e relatore De Ruggiero), confermando due pronunce di primo grado e sconfessando la posizione assunta da numerosi uffici che continuano a notificare avvisi di liquidazione per richiedere, in solido al locatore e al conduttore, l'imposta di registro di 200 euro, oltre a interessi e sanzioni, per eventuali clausole penali apposte a contratti di affitto già registrati.

Generalmente, infatti, in un contratto di affitto, al fine di tutelarsi da eventuali inadempimenti o da risoluzioni anticipate, sia il locatore che il locatario prevedono, volontariamente, l'inserimento di clausole penali (disciplinate dall'articolo 1382 del Codice civile) con cui si stabilisce, in via preventiva, la somma che dovrà essere corrisposta da una delle parti all'altra in caso di inadempimento, o di una caparra confirmatoria (disciplinata dall'articolo 1385 del Codice civile) che, invece, implica il versamento anticipato della somma in caso di inadempimento.

Tuttavia se, sotto il profilo civilistico, le due previsioni contrattuali sono autonomamente ed esplicitamente regolamentate, non si può dire lo stesso sotto il profilo fiscale. Ai fini del registro, infatti, il Dpr 131/86 individua soltanto il trattamento impositivo applicabile alla caparra confirmatoria, prevedendone l'assoggettamento a imposta di registro proporzionale nella misura dello 0,50% (si veda la nota all'articolo 10 della Tariffa, parte I allegata al Dpr 131/86), ma non quello applicabile alla clausola penale.

Il silenzio della norma ha da sempre indotto i contraenti a non assoggettare la clausola penale a un'autonoma e ulteriore imposta di registro e a versare soltanto quella per la registrazione del contratto di affitto.

In questo contesto, sulla base della risoluzione n. 91/E del 2004, gli uffici dell'agenzia delle Entrate hanno da sempre sostenuto che alla clausola penale si applica, per analogia, la disciplina degli atti sottoposti a condizione sospensiva (disciplinati dall'articolo 27 del Dpr 131/86), con la conseguenza che la clausola penale debba essere assoggettata, al momento della registrazione, a imposta in misura fissa pari a 200 euro e, al momento della esplicazione dei suoi effetti, a imposta proporzionale nella misura del 3% al netto dei 200 euro già versati.

Così, con le sentenze della Cgt Lombardia, confermando le pronunce di primo grado rese dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Varese che avevano ritenuto illegittimo l'assoggettamento a autonoma imposta di registro della clausola penale per violazione dell'articolo 21 del Dpr 131/86, i giudici lombardi hanno stabilito che la clausola penale integra per sua natura una disposizione strettamente vincolata e dipendente dall'obbligazione principale, in relazione alla quale assume carattere del tutto accessorio, con la mera funzione di rafforzare il vincolo contrattuale e liquidare preventivamente la prestazione risarcitoria. Essendo, quindi, priva di autonoma rilevanza, essa non può essere tassata autonomamente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ASSETTO URBANO

Immobiliare
si veste di alberi
contro il caldo

Maria Chiara Voci — a pag. 13

Progettare il verde in città contro gli effetti del clima

Rigenerazione. Cresce la consapevolezza che programmare interventi di piantumazione può contrastare gli eccessi del meteo, la presenza di insetti e migliorare la vivibilità



Il Pnrr stanZIA fondi per una serie di progetti di forestazione urbana, che sin dall'inizio hanno incontrato criticità

Pagina a cura di

Maria Chiara Voci

Piantare alberi in città è fra le priorità delle agende urbane nazionali e internazionali e mai come in questi giorni di caldo intenso è chiaro a tutti il contributo offerto dal verde per la mitigazione del clima. Passare dalle intenzioni ai fatti significa tuttavia creare programmi e progetti coerenti sia per i nuovi inserimenti sia per la manutenzione del patrimonio vegetale esistente, usare bene conoscenze, mezzi e tecnologie e integrare le giuste professionalità. Anche – e non solo – per impiegare bene le risorse a sostegno di un territorio più green, a partire da quelle, ingenti, stanziate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), che punta per l'Italia al traguardo di 6,6 milioni di nuovi alberi entro il 2024 in 14 città metropolitane.

A livello internazionale, sono sempre di più le città che scommettono su strategie verdi. Da Barcellona (dove obiettivo del comune è realizzare 160 ettari di nuovi spazi verdi entro il 2030) a Londra (che punta a coprire di alberi il 50% della superficie complessiva), a centri più piccoli, come Valencia o Vitoria-Gasteiz, capitale verde europea nel 2012 grazie a un progetto attivo anche nel coinvolgimento della cittadinanza.

Anche nel nostro Paese, sia nel pubblico sia nel privato, le esperienze di successo non mancano. Proprio a Milano, il progetto Forestami porta avanti il duplice obiettivo di sostene-

re la concreta diffusione del verde nell'area metropolitana, contribuendo anche ad azioni capaci di aumentare la cultura dei cittadini sull'importanza di riacciare un nuovo legame con la natura. Così a Parma il progetto KilometroVerdeParma segue l'intuizione di creare un corridoio alberato lungo gli 11 km dell'autostrada che attraversa la città. E ancora, l'officina botanica di Firenze dentro la ex manifattura Tabacchi rappresenta il successo di un'iniziativa a vantaggio di un nuovo modello di città. E ancora, a Milano, il caso dei giardini e orti urbani che saranno realizzati in cima alle torri Aler di via Russoli, in via di riqualificazione, spicca come esperienza contemporanea di come il verde possa essere integrato non solo per fare bene all'ambiente, ma anche come innesco di nuova socialità.

Programmazione e variabili

Fuori dai casi virtuosi, la sfida da affrontare, tuttavia, è culturale ed è molto elevata. «Programmazione e integrazione del verde in città significa accettare di rivoluzionare i piani del passato – commenta Antonio Perazzi, botanico, paesaggista e curatore scientifico della biennale Radice Pura Garden Festival di Giarre (si veda il pezzo a lato) –. Intanto, occorre prendere coscienza del fatto che, per quanto ci si sforzi, una città resta un ambiente artificiale e non un'area naturalistica. Si sente spesso ripetere come sia opportuno scegliere piante autoctone per la tutela della biodiversità, che certo è da preservare, ma la valutazione è più ampia e deve tenere in considerazione diversi standard».

Il primo passo operativo è la pro-

gettazione. «Le variabili sono tante – prosegue Perazzi – dall'ubicazione e la tipologia di terreno, spesso compatto, inquinato o molto minerale, all'eventuale presenza di infrastrutture, che non possono essere intaccate dagli apparati radicali della vegetazione. Su tutte, occorre avere bene a mente il risultato che si vuole ottenere. Per arrivarci, occorre spesso coinvolgere professionalità diverse. Un secondo aspetto riguarda la preparazione di terreni e piante e la messa a dimora. Un suolo povero va arricchito di quel sottile strato fertile di terreno, in genere di poche decine di centimetri, in cui in natura la massa organica accumulata nel tempo crea un impasto adatto a trattenere l'umidità e a far passare l'ossigeno di cui le radici hanno bisogno. Un compito che va affidato a persone preparate. Sbagliare questo passaggio significa compromettere irrimediabilmente il risultato finale». Prosegue Enrico Pinali, perito agrario ed esperto: «Man mano che il clima cambia crescono le variabili in atto e da conoscere. Oggi nei nostri climi si sta manifestando la presenza di insetti patogeni o di infestanti di tipo alieno, come il cosiddetto poligono del Giappone, che non conosceamo».

La manutenzione

C'è poi il tema della manutenzione.



«Le potature, per esempio – prosegue Pinali – sono operazioni da affrontare con competenza. Ma non si tratta solo di questo. Dalle reti di protezione delle radici, perché non intacchino le infrastrutture di servizio, alle vasche per la raccolta di acqua, sono tante le tecnologie che si possono usare a vantaggio di un verde sano e capace di coesistere con l'uomo in città. Per realizzare tutto questo però ci vuole conoscenza, esperienza e progettualità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

191 mld

Il Pnrr

I progetti di forestazione urbana del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) hanno trovato spazio all'interno dei 191 miliardi di euro del Piano e hanno l'obiettivo di piantare in Italia 6,6 milioni di alberi entro il 2024 in 14 città metropolitane

1,7 mln

Gli alberi

Alla prima scadenza erano attesi 1,7 milioni di nuovi alberi per fine dicembre 2022. Ma l'obiettivo ha fatto emergere una serie di criticità e ritardi che possono essere superati



COMPLESSITÀ

Le variabili da considerare sono molte: la posizione, il terreno e le esigenze di periodica manutenzione



Quarta edizione. Una vista dall'alto del giardino di Radice Pura Garden Festival 2023, la biennale del paesaggio del Mediterraneo

Per la Suprema corte è sufficiente che il contribuente abbia proposto ricorso contro l'atto

Delibere, ampi poteri ai giudici

Provvedimenti comunali su Tari o Imu annullabili d'ufficio

Pagina a cura

DI **SERGIO TROVATO**

Il giudice tributario ha il potere di disapplicare le delibere comunali che ritiene illegittime, anche qualora il contribuente non le abbia contestate, ma si sia limitato a proporre ricorso contro l'atto impositivo. È del tutto irrilevante che l'interessato non abbia chiesto la disapplicazione della delibera Tari, Imu o riguardante altro tributo locale, ma si sia limitato a chiedere l'annullamento della pretesa tributaria che si fonda su di essa. Il giudice può esercitare questo potere d'ufficio.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 18151 del 26 giugno 2023.

Per i giudici di piazza Cavour, "il potere del giudice tributario di disapplicare gli atti amministrativi costituenti il presupposto per l'imposizione è espressione del principio generale dell'ordinamento, contenuto nell'art. 5 della l. 20 marzo 1865, n. 2248, allegato E, dettato nell'interesse, di rilevanza pubblicistica, all'applicazione di tali atti in giudizio solo se legittimi, sicché detto potere può essere esercitato anche di ufficio purché gli atti in questione siano stati investiti dai motivi di impugnazione dedotti dal contribuente in relazione all'atto impositivo impugnato". La Corte di giustizia tributaria "ha il potere-dovere di disapplicare, anche d'ufficio, la delibera comunale presupposta, qualora sia illegittima", "con l'unico limite dell'eventuale giudicato amministrativo che abbia affermato la legittimità di tale delibera".

La difesa del contribuente contro gli atti generali e applicativi. Gli atti generali emanati dagli enti locali, quali delibere e regolamenti, sono solo disapplicabili dai giudici tributari. Sono, infatti, direttamente impugnabili davanti al giudice amministrativo. È competente il tribunale amministrativo regionale a giudicare sulla legittimità di delibere e re-

golamenti adottati dagli enti locali. Il giudice tributario è competente a giudicare solo quando vengono contestati specifici atti impositivi, applicativi delle regole stabilite negli atti generali. Regolamenti e delibere, con le quali vengono fissate anche le aliquote di imposte e tasse, sono immediatamente lesivi degli interessi legittimi dei cittadini e possono essere impugnate sin dal momento della loro emanazione. In alternativa, gli interessati possono tutelare i loro diritti innanzi al giudice tributario nel momento in cui vengono emanati gli atti di accertamento e di riscossione.

Per esempio, il Tribunale amministrativo regionale per la Puglia, con la sentenza 135/2021, ha affermato la propria giurisdizione su delibere e regolamenti riguardanti i tributi, che ha ritenuto impugnabili perché immediatamente lesivi della sfera giuridico-patrimoniale degli interessati. A giudizio del Tar il ricorrente aveva contestato, in via principale, non già specifici atti fiscali, bensì la legittimità di atti amministrativi generali, mediante i quali l'amministrazione aveva disciplinato l'applicazione del tributo. La controversia, dunque, non verteva sul procedimento impositivo. In effetti, le entrate locali possono essere disciplinate con regolamento. È però riservata alla legge statale l'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, i soggetti passivi e l'aliquota nel massimo. Con il regolamento comunale, inoltre, non possono essere abrogate o modificate le agevolazioni, sotto forma di esenzioni, riduzioni, detrazioni d'imposta, previste dalle leggi tributarie, né possono essere modificati i termini di decadenza e di prescrizione previsti per l'accertamento, la riscossione e le conseguenti azioni di esecuzione forzata. Delibere e regolamenti sono impugnabili in via principale innanzi al Tar, se da questi derivano effetti immediatamente lesivi

della sfera giuridica dei soggetti interessati. In alternativa, il contribuente ha sempre la possibilità di chiedere la tutela dei propri diritti innanzi al giudice tributario. Anche se a questo giudice la legge processuale attribuisce soltanto il potere di disapplicazione degli atti amministrativi a contenuto generale. Il giudice tributario deve dichiarare il difetto di giurisdizione se il contribuente contesta, direttamente, le scelte dell'amministrazione comunale.

L'articolo 7 del decreto legislativo 546/1992 dispone che, se le Corti tributarie ritengono illegittimo un regolamento o un atto generale, che sia rilevante ai fini del decidere, lo disapplicano in relazione all'oggetto dedotto in giudizio. Sia il giudice ordinario che il giudice tributario non possono annullare delibere e regolamenti. Può essere applicata una norma regolamentare solo se è stata verificata preventivamente la legittimità. Nell'ipotesi in cui il giudice ne riscontri la illegittimità, deve giudicare del caso sottoposto al suo esame prescindendone, come se non fosse mai stata emanata. Il riferimento all'oggetto dedotto in giudizio, comunque, limita l'ambito di incidenza della sentenza emanata. Non è ammesso impugnare direttamente l'atto generale davanti al giudice tributario, il quale può ritenerlo e non dichiararlo illegittimo e, di conseguenza, disapplicarlo. Tuttavia, se l'atto impositivo emanato dall'ente trova fondamento in una norma regolamentare o in una delibera ritenute illegittime, la disapplicazione comporta anche l'annullamento. Gli effetti della sentenza sono limitati al caso deciso.

Come sostenuto dagli Ermellini con la pronuncia in esame, la Corte di giustizia tributaria può esercitare il potere di disapplicazione anche d'ufficio.

Va ricordato, infine, che il Consiglio di giustizia amministrativa per la regione sici-



liana, con la sentenza 830/2022, ha chiarito che il pagamento della Tari o di altro tributo locale non comporta acquiescenza e non impedisce ai contribuenti di chiedere il rimborso di quanto versato, qualora venga annullata la delibera comunale che ha fissato le aliquote o le tariffe. L'annullamento della delibera impugnata consente al contribuente di proporre istanza di restituzione dell'indebitato. Pertanto, anche in caso di pagamento, sussiste l'interesse a proporre ricorso innanzi al giudice amministrativo, chiedendo l'annullamento delle tariffe adottate dall'amministrazione comunale. L'eventuale annullamento dà diritto al rimborso di quanto pagato. Come già rilevato, gli interessati possono ottenere una doppia tutela per gli atti generali e gli atti applicativi, innanzi agli organi della giurisdizione amministrativa o tributaria. Fermo restando che è impedito al Tar di entrare nel merito degli atti impositivi, poiché la materia fiscale è sottratta alla sua giurisdizione.

— © Riproduzione riservata — ■

La tutela contro gli atti generali e applicativi

Impugnazione delibere e regolamenti anche da parte del Ministero dell'economia e delle finanze

Impugnativa da parte del contribuente:

- in via principale, innanzi al Tribunale amministrativo regionale
- in via incidentale, innanzi alle Corti di giustizia tributaria

Il giudice amministrativo può dichiarare illegittimi gli atti generali e annullarli

Il Tar può annullare gli atti generali d'ufficio, anche senza espressa contestazione dei soggetti interessati

Il giudice tributario può ritenerli illegittimi e disapplicarli

Lo rivela il monitoraggio pubblicato sul sito del ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Opere, 372 assenti all'appello

Dagli asili alle strade: calano solo di 5 unità le incompiute

Pagina a cura

DI ANTONIO LONGO

Sono 372 le opere pubbliche che in Italia risultano incompiute nel 2022, numero ridotto di cinque unità rispetto alle 377 registrate nell'anno precedente. Sono undici le opere di rilievo nazionale, mentre a livello di singole regioni svetta la Sicilia, con 138 opere incompiute.

La regione Valle d'Aosta e le province autonome di Trento e Bolzano risultano le più virtuose, senza alcuna opera incompiuta sul proprio territorio.

Si tratta dei dati contenuti nell'ultimo aggiornamento pubblicato nell'anagrafe delle opere pubbliche incompiute facenti capo, rispettivamente, alle amministrazioni di ambito centrale e alle amministrazioni di ambito regionale, sulla piattaforma servizio contratti pubblici del ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La pubblicazione è realizzata nell'ambito del Sistema informativo monitoraggio opere incompiute (Simoi), in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 5, comma 1, lett. b) del dm n. 42 del 13 marzo 2013, grazie alla collaborazione tra il ministero delle infrastrutture e dei trasporti, le regioni e le province autonome, e Itaca, organo tecnico

della conferenza delle regioni.

In base a quanto si evince dalla lettura dei dati, l'importo complessivo degli interventi, aggiornato all'ultimo quadro economico delle opere censite nel 2022, il cui valore attuale risulta di circa 2,5 miliardi di euro, subisce un deciso incremento rispetto al 2021 (+38%). Appare stabile, invece, l'importo complessivo degli oneri per l'ultimazione dei lavori che ha registrato una leggera differenza (+5,2%), passando da 1,2 miliardi di euro del 2021 agli attuali 1,3 miliardi di euro.

Perché un'opera pubblica resta incompiuta. Come si legge nel monitoraggio, per opera pubblica incompiuta si intende ogni opera che risulta non completata per una o più di cause specificamente individuate. Tali cause vanno dalla mancanza di fondi a cause di ordine tecnico, da sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge al fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, dalla risoluzione del contratto ai sensi del codice degli appalti al



recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia, per finire con il mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore.

Nei diversi casi, lo stato dell'opera incompiuta deriva da lavori di realizzazione avviati ma che risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione, da lavori di realizzazione avviati ma che risultano interrotti entro il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistendo, allo stato, le condizioni di riavvio degli stessi, da lavori di realizzazione ultimati ma che non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo, come accertato nel corso delle operazioni di collaudo.

Le incompiute nazionali. Sono undici, in base a quanto emerge dagli esiti del monitoraggio, le opere di rilievo nazionale ancora incompiute, in alcuni casi totalmente, in altri casi solo parzialmente e quindi solo in parte utilizzabili. Molte di tali opere vedono come stazione appaltante il ministero della giustizia.

In dettaglio, l'elenco comprende la città dello sport a Roma; il completamento del palazzo di giustizia di Vibo Valentia; l'intervento di completamento, rinnovamento e adeguamento normativo e tecnologico de-

gli impianti e dei sistemi antincendio e il restauro della documentazione dell'archivio di stato di Lecce; i lavori di costruzione di strutture ricettive in località Rocchi del comune di Rende per complessivi 210 alloggi per studenti; i lavori di completamento dell'ampliamento del palazzo di giustizia di Caltanissetta; i lavori di completamento delle opere edili e impiantistiche del palazzo di giustizia di Reggio Calabria; i lavori di completamento dell'aulario comprensivi dell'aula bunker a Napoli Nord; i lavori di completamento del nuovo palazzo di giustizia di Locri; i lavori di completamento della cittadella giudiziaria di Latina; i lavori di ristrutturazione e riqualificazione del palazzo di giustizia di Lecce.

In Lombardia mancano all'appello 18 opere. Da Nord a Sud della penisola è possibile imbattersi in un'opera pubblica incompiuta, dati del monitoraggio alla mano. Sono 18 le opere incompiute riportate nell'elenco della regione Lombardia, tra le altre si segnalano la realizzazione di una scuola materna ad Abbiategrasso e i lavori di ampliamento del centro polifunzionale di Cologno



Monzese.

Nell'elenco delle 7 opere rimaste incompiute della regione Veneto sono compresi il completamento della cittadella dello sport di Eraclea e i lavori di costruzione di un fabbricato di alloggi di edilizia residenziale pubblica con stazione appaltante l'Azienda territoriale edilizia residenziale della provincia di Rovigo.

In Emilia-Romagna sono 8 le opere rimaste in stand-by, tra esse si segnalano il progetto di riqualificazione della darsena di Codigoro, con stazione appaltante l'omonimo comune, e gli interventi di consolidamento statico/sismico del teatro comunale di Carpi, a completamento degli interventi di miglioramento post-sisma 2012.

Sono solo 3, invece, le incompiute in Piemonte: la costruzione di residenza assistenziale flessibile e centro diurno integrato (stazione appaltante il comune di Roasio), i lavori riguardanti l'ex laboratorio di sanità pubblica (azienda sanitaria locale di Biella), il secondo lotto della strada provinciale 187 di Giaveno (Città metropolitana di Torino).

Sono 26 le opere ancora da realizzare nel Lazio. Nella regione Lazio sono 26 le opere ancora da avviare o completare, tra le altre sono presenti nell'elenco la realizzazione di un nuovo asilo nido con stazione appaltante Roma Capitale e la sistemazione idraulica del fiume Salto in località Grotti di Borgorose con stazione appaltante il consorzio di

bonifica dell'Etruria Meridionale e Sabina.

In Toscana si contano 13 opere rimaste ferme, comprese la realizzazione di una palestra polivalente sull'Isola del Giglio e 5 interventi nel comune di Roccalbegna: sistemazione delle mura di Cana, realizzazione del guado sul torrente Trasubbino e di tratti di pavimentazione cementata sulla strada vicinale Bellaria, sistemazione dell'edificio principale ex scuola Cana, opere esterne di completamento della palestra, riqualificazione funzionale, messa in sicurezza ed efficientamento energetico dell'asilo nido Santa Caterina.

Incompiute 138 opere in Sicilia. In Sicilia, regione al vertice della classifica per opere incompiute, si evidenziano tre nuovi inserimenti rispetto al precedente monitoraggio: la realizzazione di un centro ippico a Casteltermini, la costruzione di un palazzetto dello sport con annessa piscina a San Giuseppe Jato, adeguamento, rifacimento ed ampliamento del campo sportivo di Caltavuturo. Tali opere si aggiungono alle 135 presenti nel precedente elenco.

In Campania, tra le 17 opere rimaste incompiute, si segnalano il completamento del palaeventi di Ca-



va de' Tirreni e l'adeguamento impianti e guaina copertura della residenza Baronissi nonché il completamento della residenza comprensiva di arredi "Manzoni" in entrambi i casi con stazione appaltante Adisurc - Azienda per il diritto allo studio universitario della regione Campania.

In Puglia, tra le 27 opere rimaste al palo, vi sono i lavori di sistemazione idraulica del torrente Scarafone, immissario dell'ago di Lesina, a protezione dell'area irrigua di Sannicandro Garganico

e il progetto esecutivo di sistemazione idraulica e di conservazione del suolo da eseguire nel bacino del torrente Vallona, immissario del lago di Lesina a protezione dell'area (in entrambi i casi la stazione appaltante è il consorzio di bonifica montana del Gargano), e i lavori di completamento per la costruzione di 100 alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare a studenti del Politecnico e dell'Università di Bari in cui la stazione appaltante è Arca Puglia Centrale.

In Calabria sono 20 le

opere incompiute, l'elenco comprende i lavori di adeguamento della strada panoramica Rosarno-Pizzo e i lavori di realizzazione della tangenziale Est di Vibo con stazione appaltante, in entrambi i casi, l'amministrazione provinciale di Vibo Valentia.

— © Riproduzione riservata —

Sono undici le opere di rilievo nazionale ancora incompiute, in alcuni casi totalmente, in altri casi solo parzialmente e quindi in parte utilizzabili. Molte hanno come stazione appaltante il ministero della giustizia

Le principali cause

Mancanza di fondi

Cause di ordine tecnico

Sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge

Fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice

Risoluzione del contratto ai sensi del codice degli appalti

Recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia

Mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore



Il quadro rilevato da Nomisma: pesa la politica dei tassi. Crollano gli investimenti stranieri

Immobiliare messo alla prova

Tempi lunghi per vendere, dimezzati quelli per affittare casa

In ripresa il settore alberghiero

Pagine a cura

DI FABRIZIO MILAZZO

Il mercato immobiliare italiano, lasciata alle spalle l'euforia post-pandemica, comincia a mostrare segnali di appannamento. Nell'attuale quadro macroeconomico, le possibilità di accesso alla proprietà stanno, infatti, divenendo sempre più problematiche. È lo scenario delineato dal secondo osservatorio sul mercato immobiliare 2023 di **Nomisma** secondo cui la perdita di potere d'acquisto, l'erosione della capacità di risparmio e il rialzo dei tassi applicati stanno producendo un impatto negativo su una quota considerevole della domanda potenziale con conseguenze rilevanti sui mutui erogati e sul numero di compravendite residenziali.

Lo scenario. Gli analisti evidenziano che le famiglie si sono trovate a essere improvvisamente più fragili, con una propensione al risparmio crollata. A ciò si accompagna il continuo rialzo dei tassi d'interesse, che preclude a molti la possibilità di accedere al sostegno creditizio. La conseguenza dell'accresciuta rischiosità associata dalle banche agli impieghi immobiliari ha portato a un calo delle erogazioni con inevitabili ricadute sulle compravendite in tutti i comparti. Nel primo semestre di quest'anno la risposta dei valori immobiliari è improntata alla rigidità (+1% per le abitazioni). L'andamento dell'inflazione ha comportato che l'incremento registrato non sia comunque riuscito a garantire un'effettiva salvaguardia in termini reali. Secondo Nomisma, la variazione positiva che ha investito i valori immobiliari delle abitazioni è piuttosto l'esito di aspettative di crescita dei prezzi da parte dell'offerta. Tuttavia, all'interno dei vari mercati, l'andamento dei valori mostra differenze dovute principalmente allo sfasamento temporale che ha caratterizzato le fasi di inversione del ciclo immobiliare. Per esempio, se a Venezia Laguna i prezzi sono in calo per il terzo semestre consecutivo,

a Milano la variazione dei prezzi è risultata doppia rispetto a quella media (+2,2% semestrale).

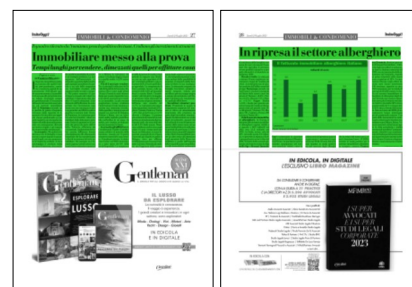
Più di 5 mesi per vendere. Tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, Nomisma rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente per quanto riguarda i tempi di attesa necessari per vendere un immobile. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di tale tendenza e mostra una contenuta crescita. Nello specifico, i tempi si sono allungati sui mercati di Bologna, Firenze e Roma, con un incremento nella capitale quantificabile nell'ordine di un mese. In media, per vendere un'abitazione sono necessari 5,2 mesi.

In crescita gli affitti brevi. Considerando l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo una crescita. Complessivamente, le abitazioni locate nel 2022 ammontano a poco meno del 6% dello stock disponibile. La componente delle locazioni di medio-lungo periodo fa segnare una flessione, con un calo superiore al 4% per i contratti ordinari e una riduzione dell'1,5% per quelli di tipo agevolato. La componente di breve periodo, invece, vede aumentare dello 0,6% gli immobili locati a canone libero. Considerando i valori locativi, la maggiore pressione della domanda ha determinato nel primo semestre dell'anno una crescita del +1,7%. Le variazioni più importanti riguardano i mercati di Cagliari, Catania, Padova e Torino (+2%), fino ad arrivare al +3,7% rilevato a Bologna. L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo. Nomisma sottolinea anche come negli ultimi 10 anni i tempi medi per locare un'abitazione si siano dimezzati, passando da 4 a 2 mesi. Il mercato più liquido è quello di Bologna, dove per affittare un'abitazione sono necessari soltanto 1,2 mesi. Secondo gli analisti, con l'aggiunta della compo-

nente degli aspiranti proprietari, che temporaneamente si trovano esclusi dalla possibilità di acquisto, il comparto della locazione rivelerà la sua inadeguatezza. La domanda composta da famiglie, lavoratori, studenti e turisti compete, infatti, per un'offerta privata troppo esigua e sempre più orientata a privilegiare soluzioni più remunerative, quali gli affitti brevi.

Investitori stranieri prudenti. Prendendo in esame la componente corporate del mercato si rileva un orientamento improntato alla prudenza da parte degli investitori stranieri. Questo ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre dello scorso anno ad appena 2 miliardi di euro nello stesso periodo di quest'anno. L'investitore ricerca immobili rispetto ai criteri di sostenibilità mentre un altro tema all'attenzione degli operatori della filiera immobiliare è quello dell'impatto delle riqualificazioni immobiliari sulla sostenibilità ambientale e la ricchezza delle famiglie in assenza di nuovi strumenti finanziari che agevolino il processo, ovvero possibili iniziative e progetti alternativi al decaduto superbonus 110%.

Piccolo è bello. Le città più a misura d'uomo registrano incrementi e tempi di vendita più veloci. A certificarlo sono le analisi condotte dall'ufficio studi del gruppo **Tecnocasa** secondo cui sono buoni i risultati conseguiti sul finire dello scorso anno dai prezzi di Teramo (+6,9%), Parma (+5,5%), Brescia (+5%), Monza (+4,7%) Reggio Emilia (+4,3%). Anche per quanto concerne i tempi di vendita si distin-



guono città più piccole come Pisa (68 giorni), Vicenza (73), Modena (79), Cagliari e Parma (89) Livorno e Trento (91).

Volta il mercato immobiliare alberghiero. In Europa il fatturato del mercato immobiliare alberghiero appare stabile e si assesta a 20,5 miliardi nel 2022 (era 21,2 miliardi nel 2021). In Italia, invece, sale del 40%, toccando quota 3,5 miliardi, e si prevede un ritorno ai livelli prepandemici entro la fine del 2024. Si tratta dello scenario delineato dal report curato da **Castello Sgr** e **Scenari Immobiliari** e presentato in occasione della quinta edizione di Hospitality Forum. La pandemia non ha lasciato conseguenze nel turismo mondiale, infatti, entro la prima metà del prossimo anno si supereranno i movimenti registrati nel 2019. Il boom del turismo impatta in modo positivo sia nel mercato degli alberghi che in settori del tutto nuovi, come la locazione breve. «Il 2023 è iniziato in modo positivo per il mercato immobiliare alberghiero europeo», osserva **Francesca Zirnstein**, direttore generale di Scenari Immobiliari, «l'attività degli investitori è aumentata dopo la limitata intensità del 2022, con un incremento delle allocazioni nel comparto, rispetto al primo trimestre dello scorso anno, superiore al 15%». Le operazioni rilevate negli ultimi diciotto mesi hanno interessato 430 strutture, ripartite in circa 255 transazioni, per un totale di poco più di 65.625 camere. In Italia nel mercato immobiliare alberghiero le allocazioni degli ultimi diciotto mesi hanno riguardato poco più di ottanta strutture ricettive tre stelle (26% circa), quattro stelle (41%) e cinque stelle (32% circa), rilevate dal mercato. Solo nel corso del 2022 gli investimenti hanno interessato più di quattromila camere. Una parte delle transazioni ha continuato a interessare location consolidate come Milano, Roma, Venezia mentre le altre hanno agito in città secondarie e ambiti territoriali "periferici" potenzialmente attrattivi ma caratterizzati da fondamentali socioeconomici quasi esclusivamente correlati a forme di turismo stagionalizzato o marcatamente caratterizzato.

— © Riproduzione riservata — ■

Il fatturato immobiliare alberghiero italiano



* previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Imu, effetto retroattivo per gli edifici occupati

I proprietari di immobili occupati abusivamente sono esentati dal pagamento dell'Imu in forza di legge e con effetti retroattivi. Lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Liguria nella sentenza n. 457/2023 depositata in segreteria il 20 giugno scorso.

La sentenza del collegio ligure si pone in contrasto con i precedenti orientamenti della Cassazione (ordinanze 29658/2021 e 29868/2021). In questi giudicati, la Cassazione ha ritenuto che il proprietario dei cespiti abusivamente occupati sia, comunque, tenuto al pagamento dell'Imu, indipendentemente dall'occupazione abusiva degli immobili.

La vertenza trattata dai giudici di secondo grado liguri riguarda un accertamento Imu per l'anno 2013. La decisione della Commissione tributaria provinciale di Genova, favorevole al contribuente, veniva impugnata dallo stesso comune che aveva notificato l'accertamento; il comune, infatti, riteneva dovuta l'imposta in forza del possesso inteso in senso ampio del termine, possesso che imponeva il pagamento del tributo in capo al legittimo proprietario.

La pronuncia di secondo grado ha confermato la



non debenza dell'imposta accertata. Lo stesso collegio ha rilevato che, dal momento che il proprietario non può godere a pieno dell'immobile, viene meno il presupposto impositivo Imu previsto dall'art. 1 comma 740 della legge 160/2019 secondo cui: "Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. (...)".

Un particolare molto interessante, e per certi versi innovativo, lo ritroviamo nella circostanza che la Corte ha ritenuto che le novità introdotte dalla legge 29 dicembre 2022 n. 197 (legge di Bilancio per l'anno 2023) all'art. 1, comma 81 siano applicabili retroattivamente in forza del "favor rei"; il tutto mediante l'inserimento della lett. g-bis) all'art. 1 comma 759 L. 160/2019.

La citata novella introduce l'esenzione Imu a favore dei proprietari di immobili occupati abusivamente che abbiano presentato formale denuncia all'Autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici (rispettivamente artt. 614 co. 2 e 633 c.p.), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussista detta circostanza.

In conclusione, la Corte di giustizia di secondo grado della Liguria ha confermato l'annullamento dell'avviso di accertamento compensando tra le parti le spese di lite relative ai due gradi di merito.

Benito Fuoco



LE MOTIVAZIONI DELLA SENTENZA

(...) Con tale avviso il comune ha richiesto il pagamento dell'Imu 2013 per euro 1606,00 per un immobile di cui la ricorrente è proprietaria per 1/3, 2/3 l'ex marito che lo ha utilizzato al 100% affittandolo, senza il consenso della ex coniuge, a uno dei loro figli.

La Ctp accoglie il ricorso riconoscendo che la ricorrente è stata privata del suo possesso dell'immobile.

Il comune ritiene che la sentenza sia illegittima e propone appello con il seguente motivo: il presupposto dell'Imu è il possesso in senso ampio. La Ctp avrebbe confuso i concetti di possesso e di disponibilità.

Motivi della decisione

La Corte ritiene superata l'eccezione preliminare posta dalla parte resistente in merito alla legittimità dell'autorizzazione ad agire da parte del comune che ha provveduto a depositare la delibera di gm n. 34 del 2 marzo 2023 recante specifica autorizzazione ad agire nel presente giudizio.

Nel merito la Corte ritiene non esservi alcuna confusione tra i concetti di possesso e di disponibilità: la Sig.ra (...) stata effettivamente spossessata del bene oggetto della presente contesa, ciò è provato agli atti. È possessore del bene chi esercita il diritto di proprietà o di reale godimento. La perdita del possesso per occupazione abusiva non è causa atipica di esenzione.

Non si capisce perché l'Ente non possa discernere, proprio caso per caso, le singole e particolari ipotesi reali di spossessamento, senza per questo entrare necessariamente nelle interpretazioni di eventuali provvedimenti giudiziari.

Il riconoscimento giudiziario di 1/3 del canone percepito dal marito non prova affatto che la Sig.ra abbia assunto il possesso del bene, anzi dimostra ulteriormente che la stessa non ha avuto alcun potere decisionale sull'uso del bene nell'anno 2013.

In merito all'applicazione della sopraggiunta norma l. n. 160 del 2019 art. 1 lett. g bis che esenta dal pagamento dell'Imu i proprietari di immobili occupati abusivamente che abbiano sporto denuncia all'autorità giudiziaria, questa Corte ritiene che in materia fiscale sia applicabile retroattivamente in virtù del principio del "favor rei".

Per tutto quanto suddetto, la Corte rigetta l'appello del comune e per gli effetti conferma la sentenza di primo grado impugnata, confermando l'annullamento dell'accertamento n. (...) del 28/02/2018.

Non essendovi difensori costituiti, la Corte ritiene non pronunciarsi sulle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello del comune e per gli effetti conferma la Sentenza di primo grado impugnata, confermando l'annullamento dell'accertamento (...).



L'ALLEGATO/2 La portualità

Sette distretti logistici per sette nuovi Hub

Il Mezzogiorno è il centro del Mediterraneo. Torna a essere il fronte strategico per la crescita di tutta Europa e per ritrovare la via della pace

di **ERCOLE INCALZA**

Con il Festival Euro-mediterraneo (Feuromed) è cambiata la narrazione sul Sud e sul suo ruolo nel Mediterraneo, ne sono un esempio la misurabile crescita industriale del Sud, il proliferare di piccole e medie imprese, un numero di start up paragonabile al Nord. Il Mezzogiorno è il centro del Mediterraneo, che torna ad essere il fronte strategico per la crescita di tutta Europa e per ritrovare la via della pace a livello mondiale.

Il primo punto nel fornire una nuova narrazione del Sud all'interno non solo del Paese ma del Mediterraneo annulla la ghettizzazione che per anni abbiamo utilizzato nel limitarne la di-

mensione strategica e grazie ai lavori e dalle conclusioni del Festival siamo in grado oggi di proporre prime proposte che superano la logica del breve e medio periodo e dopo moltissimi anni nel nostro Paese ricompare la previsione programmatica di lungo periodo.

Di seguito si riportano le prime prospettazioni: 1) La portualità per un Festival Euromediterraneo è il riferimento chiave per qualsiasi iniziativa mirata al rilancio della funzione e del ruolo dell'intero Paese all'interno del bacino. Per cui la prima proposta che al suo interno contiene una forte azione riformatrice ed una interessante rilettura della nostra offerta infrastrutturale è caratterizzata dal passaggio del concetto di impianto portuale a quello di Hub logistico; Hub logistico inteso come offerta congiunta della realtà portuale, di quella interportuale, di quella produttiva e commerciale.

In realtà un Hub che si caratterizza come un vero distretto logistico. Avremo co-

si invece delle attuali 15 Autorità di Sistema Portuale solo 7 Hub che si riportano di seguito: a) Hub del Tirreno Nord (porti di Genova, Savona, La Spezia) (interporti di Orbassano, Domo 2, Mortara, Melzo); b) Hub del Medio Tirreno (porti di Livorno, c)

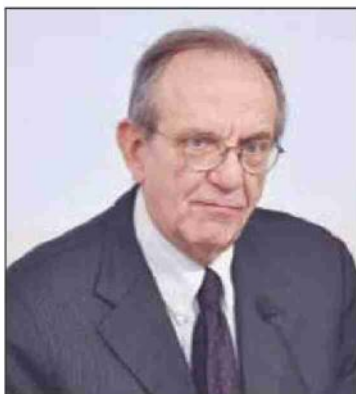
Civitavecchia, Napoli, Salerno) (interporti di Guastocce, Pomezia, Fondi, Nola, Marcianise, Battipaglia); d) Hub del Tirreno Sud (porti di Gioia Tauro, Reggio Calabria, Catania, Augusta, Palermo) (inter-

porti di Catania, Termini Imerese); d) Hub Jonico-Adriatico meridionale (porti di Taranto, Brindisi, Bari) (interporti di Bari Lamasinata e di Cerignola); e) Hub del Medio Adriatico (Ortona, Ancona, Ravenna) (interporti di Bologna, Parma, Jesi



eCesena); f) Hub del Nord Adriatico (porti di Venezia, Trieste) (interporti di Verona, Padova e Cervignano); g) Hub logistico della Sardegna rappresentato dai due porti di Cagliari e Olbia; 2) Ogni Hub è gestito da una Società per Azioni la cui prima base finanziaria è costi-

tuita da una quota parte dei proventi da Iva prodotti dalla movimentazione nei singoli porti.



Il Presidente di Unicredit, Pier Carlo Padoan



IL RAPPORTO

Arriva la prima frenata per il crowdfinancing

Nell'ultimo anno le piattaforme hanno raccolto 344 milioni (-1%). Colpa dei tassi alti, ma anche delle delusioni sui risultati degli investimenti

Alessandro Cicognani

Chi immaginava una crescita indefinita del crowdfinancing dovrà ricredersi: per la prima volta il modello "colletta" deve fare i conti con una contrazione, seppur lieve, del mercato. Negli ultimi dodici mesi, lo dice l'ottavo Report italiano sul crowdfinancing, le piattaforme hanno raccolto dalla "folla" di Internet 344 milioni di euro, meno 1% rispetto all'anno precedente. Il valore cumulato storico sale così a 1,21 miliardi di euro, con Mamacrowd in testa per capitale raccolto negli anni, oltre 130 milioni, e CrowdFundMe al primo posto per campagne pubblicate, 227.

A far pendere la bilancia verso il segno meno ha contribuito il negativo della raccolta di equity crowdfunding non immobiliare, che da luglio 2022 a giugno 2023 ha siglato un calo dell'11% degli investimenti (86,64 milioni di euro suddivisi in 207 campagne) e un numero di portali autorizzati da Consob sceso da 51 a 48. Si tratta a tutti gli effetti della prima frenata nella sua storia, e le cause sono molteplici: «L'aumento dei tassi di interesse ha certamente reso più competitive le forme tradizionali di investimento come le obbligazioni e i titoli di Stato - interviene Giancarlo Giudici, professore del Politecnico di Milano e coordinatore dell'Osservatorio sul crowdfinancing che ha prodotto la ricerca - Inoltre non possiamo non considerare l'incertezza sulla congiuntura (inflazione e tensioni geopolitiche) e i timori per una possibile recessione».

A questi elementi bisogna altresì aggiungere la disillusione sui risultati ottenuti dalle emittenti negli anni suc-

cessivi alla campagna. Se è vero che il tasso di successo della raccolta ha superato il 90%, a dimostrazione di come gli operatori stiano diventando più selettivi nell'accettare i progetti, al contrario la capacità delle imprese finanziarie di centrare gli obiettivi prefissati è deludente. Stando al campione analizzato dal report, a un anno dalla campagna solo il 5,4% delle imprese riesce a battere le previsioni, percentuale che scende a zero dopo il quarto anno.

L'obiezione è intuitiva: oltre le metà delle società che si rivolgono a queste strutture sono startup, di cui sono note le difficoltà nel raggiungere il successo. «Lato investitori - chiarisce il professore - si tratta di operazioni dal rischio elevato, senza alcuna garanzia e con documentazione non asseverata da autorità di mercato. La capacità della piattaforma di scegliere è l'unico strumento su cui basare la propria fiducia». Male anche le campagne di collocamento di minibond condotte dai portali autorizzati, con 23 emissioni nell'ultimo anno per un valore di 20,82 milioni di euro (- 45%).

Buone notizie sono, invece, quelle che giungono dal comparto immobiliare, forte di 17 piattaforme specializzate tra cui primeggiano Recrowd, Rendimento Etico e Trusters. I risultati annuali del real estate parlano da soli: la forma del lending (prestito) ha registrato un flusso di 115,79 milioni raccolti (più 40%) e un rendimento medio annuale offerto del 9,69%, lato equity la raccolta si è attestata a 56,42 milioni (più 28%), con un rendimento salito al 13,72%. Ma il mattone non piace solo al Belpaese: dal 2013 i portali di real estate crowdfunding globali sono passati da 20 a 178. Un'accelerata giustificata dalla peculiarità degli investimenti. «Tipicamente - spiega Tommaso Baldissera Pacchetti, founder e ceo di Cro-

wdFundMe - si tratta di progetti di breve-medio termine che mirano alla riqualificazione e successiva cessione di proprietà immobiliari. In questo caso il ruolo del crowdfunding è quello di acceleratore, grazie alla rapidità della raccolta. Allo stesso tempo si riduce il rischio per l'investitore, perché l'operazione, almeno per quanto riguarda Trusters (controllata da CrowdFundMe), è fino a un massimo del 50% dell'importo. In secondo luogo, essendoci un cofinanziamento di una banca, vuol dire che vi è stata una due diligence che ha ritenuto l'idea interessante».

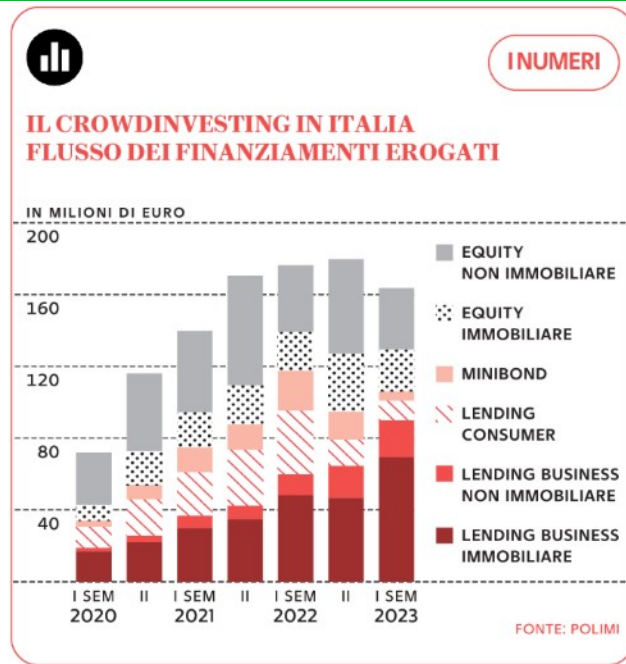
I pesi del finanziamento collettivo stanno mutando, tra l'altro, in un periodo di fermento. «È infatti agli sgoccioli l'entrata in vigore del regolamento "European crowdfunding service providers" (avvio dal 10 novembre) - ricorda Giudici - Le opportunità saranno diverse: intanto la possibilità per le piattaforme di operare in un mercato unico, poi verranno introdotte novità sia per la raccolta di capitale di rischio (non più limitata alle Pmi), sia per i prestiti, con nuovi adempimenti su trasparenza e informativa agli investitori». I portali con capitali e management adeguato alla transizione sono al lavoro per ottenere le autorizzazioni. A Consob e Bankitalia il compito di vigilare.

Certo il percorso non è stato esente da polemiche, germogliate dai ritardi nel recepimento della normativa ri-



spetto ad altri Paesi Ue che hanno già finalizzato i processi autorizzativi. La conseguenza? Dei 44 operatori attualmente autorizzati Esma, 12 hanno espressamente richiesto l'operatività anche in Italia. Ecco perché la bergamasca EvenFi, per evitare di dover sottostare alle lungaggini nazionali, ha utilizzato la sua sussidiaria a Barcellona, ottenendo l'autorizzazione da parte dell'autorità spagnola. Alla fine, ciò che conta sarà però il risultato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



①

① Tommaso Baldissera Pacchetti, Ceo di CrowdFundMe, durante una presentazione a Piazza Affari

LA DIRETTIVA UE PREVEDE INTERVENTI ENTRO IL 2030. L'ALLARME DELL'ANCE: «SERVONO DEROGHE E INCENTIVI»

Immobili green, in Liguria fuori norma una casa su due

I lavori di adeguamento costeranno fino a 20 mila euro ad appartamento

Secondo l'analisi dei costruttori edili Ance, in Liguria gli immobili che non rientrano nella nuova direttiva Ue sulla casa green sono 168 mila su 263 mila. Dovranno

adeguarsi, realizzando lavori con una spesa fino a 20 mila euro a immobile. «Serve un nuovo bonus verde per aiutare i proprietari».

MATTEO DELL'ANTICO / PAGINA 13

L'analisi di Ance sul provvedimento Ue per l'efficientamento energetico: nella regione il costo degli interventi necessari è di sei miliardi

Case, allarme per la direttiva green dell'Europa «In Liguria sono fuori norma 168 mila immobili»

Il conto dell'adeguamento è di circa 20 mila euro per ogni appartamento

La Commissione ha fissato la scadenza nel 2030, il Parlamento Europeo nel 2033

IL CASO

Matteo Dell'Antico / GENOVA

Tra qualche anno, stando alle nuove direttive europee, 168 mila immobili su 263 mila in Liguria - circa il 64% del totale sia pubblici che privati - saranno fuori legge. A lanciare l'allarme è il presidente regionale di Ance (l'associazione dei costruttori edili) Emanuele Ferraloro, dopo le norme in materia di efficientamento energetico previste nella direttiva europea Ecbd (Energy Performance of Buildings Directive) emanata lo scorso marzo.

«Questo significa - spiega Ferraloro - che senza nuovi interventi migliaia di case non potranno più essere vendute e acquistate, in pratica saranno del tutto fuori norma. Questo accadrà entro il 2030, al massimo entro il 2033, ma lo sapremo comunque tra pochi mesi quando sarà presa una decisione definitiva. Per ora la Commissione europea ha fissato come scadenza il 2030 mentre il Parlamento europeo ha indicato il

2033. Solo gli edifici storici o vincolati sono esentati dagli interventi». Lo scopo delle nuove regole che entreranno in vigore in tutti i Paesi che aderiscono all'Unione europea è quello di migliorare la qualità degli edifici, in particolare: prestazione energetica, riduzione costante delle emissioni dei gas a effetto serra e conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050.

COSTO MEDIO DEGLI INTERVENTI

Ance, per gli immobili presenti in Liguria, ha stimato un costo medio degli interventi necessari tra i 15 mila e i 20 mila euro a immobile per un totale di circa sei miliardi di euro a livello regionale. Stando alle nuove regole le case e gli edifici oggi in classe di efficienza energetica F o G dovranno essere portati in classe E o D. Tra gli interventi necessari più comuni che dovranno essere fatti ci sono il rifacimento della facciata, il cambio dei serramenti e interventi di efficientamento tecnico per la parte impiantistica tra cui, tra i più comuni, figura il cambio della calde-

rina. Nella direttiva europea si parla di interventi obbligatori visto che gli immobili che necessitano di lavori di ristrutturazione oggi sono responsabili del 40% del consumo finale di energia e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra associate all'energia.

Secondo il Parlamento europeo il 75% del patrimonio del Vecchio Continente non è efficiente sul piano energetico. Inoltre il gas naturale viene utilizzato principalmente per il riscaldamento degli edifici e rappresenta il 42% circa dell'energia utilizzata per climatizzare gli ambienti.

NUOVA AGEVOLAZIONE FISCALE

Vista la mole di interventi che nei prossimi anni dovranno essere effettuati, il presidente di Ance Liguria chiede al governo «l'attua-



zione di quello che vogliamo definire *Greenbonus*: un'agevolazione fiscale che permetta ai proprietari di effettuare interventi con aiuti che prevedono lo sconto in fattura e la cessione credito al 75% per tutti i redditi e al 100% per chi ha un reddito con Isee sotto i 15mila euro», spiega Ferraloro che sottolinea come «debba essere trovata una nuova forma di aiuto da parte dello Stato evitando i problemi e le criticità che si sono verificate con il Superbonus 110%».

LE NOVITÀ DELLA DIRETTIVA

All'interno della direttiva spunta poi una novità non trascurabile che riguarda anche gli attestati di prestazione energetica (Ape) che permettono di calcolare la classe di un edificio: gli Stati membri dell'Unione Europea potrebbero dover garantire, tra qualche anno, che l'attestato rifletta in modo accurato informazioni sulle prestazioni energetiche degli edifici.

L'attestazione potrebbe dunque subire un notevole e significativo aggiornamento con l'inserimento all'interno del documento di nuovi dati come il quelli che riguardano il passaporto di ristrutturazione, la presenza di sensori fissi che monitorano i livelli di qualità ambientale interna, la presenza di comandi fissi che reagiscono ai livelli di qualità ambientale interna, sistemi di automazione e controllo dell'edificio, il recupero del calore dalle acque reflue, la ventilazione, il raffrescamento e il recupero di energia. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

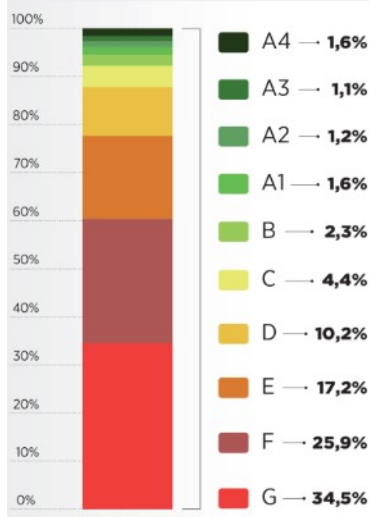


EMANUELE FERRALORO
PRESIDENTE ANCE LIGURIA

«Ora serve un nuovo bonus verde che permetta ai proprietari di fare i lavori contando su agevolazioni certe»

L'efficienza energetica delle abitazioni

Quota di edifici residenziali in Italia dalla classe meno efficiente (G) a quella più efficiente (A)



Fonte: Enea

IN ITALIA

Stock immobiliare complessivo in Italia **77,1 milioni**

Totale immobili residenziali **35,4 milioni**

Edifici da ristrutturare (da classe G a F) **3,1-3,7 milioni**

IN LIGURIA

Edifici da adeguare **168 mila**

64% del totale

Costo medio per l'adeguamento **15/20 mila euro**

Costo totale in Liguria **6 miliardi**

WITHUB

INODI



Infissi

La sostituzione degli infissi è tra le misure indicate dalla direttiva europea



Calderine

L'efficientamento degli appartamenti prevede il cambio calderina



Cappotto termico

Il cappotto termico è tra i migliori sistemi per isolare le pareti

Il Superbonus futuro a misura di Confedilizia e big del fossile

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO *Invece di correggere il 110% Meloni & C. l'hanno cancellato, poi hanno iniziato a ondeggiare: alcuni bizzarri dettagli ci rivelano come sarà il prossimo incentivo*

» **Giovanni Carrosio e Vittorio Cogliati Dezza***

La breve storia dell'efficientamento energetico italiano negli ultimi mesi s'è arricchita di qualche singolarità.

Singolare che il governo decida di eliminare il Superbonus, nonostante alcuni successi, come evidenziato dal Rapporto *La sfida dell'efficienza energetica alla prova delle disuguaglianze*, pubblicato dal Forum Disuguaglianze e Diversità. L'occupazione nel settore edile è cresciuta di circa un milione di unità (Nomisma), il valore aggiunto del comparto del 27% (Bankitalia), il contributo al Pil degli investimenti in costruzioni residenziali, nel biennio 2020-2021, è stato del 2%. La Bozza del Pniec stima che il risparmio energetico abbia avuto un forte incremento: 0.52 Mtep nel 2021, 1.39 Mtep nel 2022, e 2.25 Mtep quest'anno. Infine, grazie alla copertura del 110% e alla cessione del credito, il Superbonus è stato il primo bonus fiscale aperto agli incapienti, con documentati effetti redistributivi: 1,7 milioni di italiani con reddito medio-basso ha beneficiato del provvedimento (Nomisma), è aumentata la fruizione nei Comuni a reddito più basso e la distribuzione geografica degli interventi risulta più omogenea rispetto alle misure precedenti.

Evidenti anche alcuni limiti: tempi concitati, crescita speculativa dei prezzi dei materiali, timidezza negli obblighi di efficientamento, incentivazione anche per le caldaie a gas, esclusione delle abitazioni senza impianti termici fissi, generosità finanziaria anche verso classi sociali che non ne avrebbero bisogno. Ma, piuttosto che intervenire in modo chirurgico, si è

bloccato in toto il Superbonus.

SINGOLARE CHE IL 9 MARZO, nel bel mezzo del percorso di conversione in legge del decreto che bloccava il Superbonus, il presidente leghista della commissione Attività Produttive della Camera, Gusmeroli, deposita una proposta di legge su riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica degli edifici. Quattro articoli che suonano come un controcanto rispetto a quanto stava decidendo la maggioranza: incentivo fiscale, con detrazione al 60% fino al 2035, possibilità per famiglie incapienti di godere di un incentivo al 100% con cessione del credito o di un contributo tramite un fondo statale. Ma non è tutto oro quel che luccica. La misura vale solo per gli edifici in classe G, con obbligo di migliorare solo di due classi ed entro il 2035, ed è solo per i contribuenti dell'abitazione principale, con buona pace degli affittuari; i 15.000 sono un limite molto stretto e il fondo ha una dotazione di soli 20 milioni di euro annui. Insomma risparmio energetico molto ridotto e posticipato rispetto agli obiettivi europei, valore redistributivo molto limitato. Saltano poi agli occhi due mancanze: nessuna progressività nell'incentivo in rapporto ai risultati raggiunti e nessuna attenzione all'Edilizia residenziale pubblica.

Singolare che, mentre ad inizio luglio viene fatta circolare un'ampia versione provvisoria del Pniec, che dà grande rilievo alla "riforma generale delle detrazioni" per la riqualificazione degli edifici, con aliquote crescenti in rapporto alle prestazioni energetiche raggiunte, agevolazioni per le famiglie a basso reddito e priorità per gli interventi nell'edilizia pubblica, sulla stampa si torna a parlare della proposta Gusmeroli, presentata come un "nuovo Superbonus" da approvare in autunno nella legge di bilancio.

Singolare che, nei giorni succes-

sivi, la Cabina di regia del Pnrr, nella revisione di 10 obiettivi intermedi relativi della quarta rata, proponga di spostare le risorse del Sismabonus sull'Ecobonus, circa tre miliardi, per finanziare l'efficientamento energetico con la possibilità di rendicontare l'installazione di caldaie a condensazione a gas.

Singolare anche che il 18 luglio, in una dichiarazione all'Ansa al termine della Cabina di regia sul Pnrr, il presidente di Confedilizia - ribadendo la contrarietà all'approvazione della direttiva europea sugli edifici green - sottolinei la necessità di varare un piano decennale di incentivi fiscali per l'efficientamento, senza alcun obbligo per i proprietari, e da varare già con la prossima legge di Bilancio. Posizioni su cui ci sarebbe la disponibilità del governo.

Tra tante singolarità, è facile rintracciare un filo conduttore a tre voci: il diffuso scetticismo climatico della maggioranza; la difesa di alcuni interessi forti, come quelli del gas, con il salvacondotto per le caldaie a gas nel Pnrr e nel Pniec, e quelli di una parte del mondo dell'edilizia; la partita a scacchi con l'Europa, in un complesso di veti incrociati tra Mes, Pnrr, migranti, immobilismo climatico, difesa del gas, crisi socio-economica, in una campagna elettorale per le europee che è già iniziata.

*Forum Disuguaglianze e Diversità

I PROBLEMI CALDAIE A GAS, EDILIZIA PUBBLICA DIMENTICATA, OBIETTIVI GREEN MINIMI



**LA PROPOSTA
DI LEGGE
E IL CAOS PNRR**

A MARZO, dopo che il governo aveva di fatto ucciso il Superbonus via decreto, il presidente leghista della commissione Attività Produttive della Camera, Gusmeroli, ha depositato una proposta sui bonus edilizi per lasciare una detrazione del 60% fino al 2035 e del 100% per le famiglie incapianti con possibilità di cessione del credito. La misura vale solo per gli edifici in classe G. Nel frattempo il governo sta studiando un modo per destinare 3 miliardi del Pnrr ai bonus edilizi, ripristinando il Superbonus per i redditi bassi



Ardian scommette sul comparto residenziale con un acquisto a Milano

Nel mirino un edificio in zona Magenta di 4mila metri quadri da riqualificare in classe A

Focus

Operazione nel living

Residenziale focus dei grandi investitori. È questo il trend che continua a tenere banco nel real estate, nonostante una congiuntura di mercato complessa.

Anche Ardian con il terzo fondo, attualmente in fase di raccolta, punta per la prima volta a investire anche nel living, al fianco del segmento uffici che è stato il focus dei due precedenti fondi, in particolare con immobili della tipologia value-added. Il team di Ardian ritiene che anche nel living ci siano interessanti opportunità di investimento, vista la scarsa offerta di immobili adeguati ai più alti standard di mercato che caratterizza tuttora il nostro Paese. Mentre la domanda, rivolta soprattutto alla sostenibilità, risulta sempre più interessata a questa tipologia di abitazioni.

Ardian si propone quindi, come ha fatto per il mondo degli uffici negli ultimi anni, di portare avanti interventi di riqualificazione in chiave sostenibile dal punto di vista energetico e tecnologico per arrivare a offrire sul mercato prodotto di ultima

generazione.

Anche con il terzo fondo, i Paesi chiave rimarranno Italia, Germania, Francia e Spagna. Ad oggi in Italia nel real estate Ardian in Italia ha investito circa un miliardo di euro.

Il primo fondo AREEF aveva raccolto circa 740 milioni di euro e il secondo AREEF II circa 1,2 miliardi di euro, e per il terzo la dimensione è attesa in ulteriore crescita.

Con questa strategia focalizzata sul residenziale sarebbe quindi in dirittura d'arrivo nei prossimi giorni l'acquisizione nel quartiere Magenta, di un immobile cielo-terra della fine dell'Ottocento che sarà riqualificato per realizzare residenze in classe A con la massima attenzione a preservare i tratti architettonici storici che contraddistinguono il palazzo. L'edificio è composto da un corpo principale di sette piani fuori terra e un piano interrato oltre che da due ville urbane che si affacciano sul cortile interno, per una superficie lorda complessiva di circa 4mila metri quadri.

Il progetto di riqualificazione dovrebbe essere affidato allo studio De Amicis Architetti.

Con questa prossima operazione, che segue l'acquisizione a dicembre dell'immobile a uso uffici situato in via Amerigo Vespucci 2 in zona Porta Nuova, il fondo AREEF II sarebbe completamente investito.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



RICS, APERTE LE CANDIDATURE PER IL BOARD IN ITALIA

Con la riconferma di Massimiliano Pulice in qualità di chair dell'Advisory Board italiano di Rics per il prossimo triennio, si aprono le candidature per la costituzione del board, aperte a tutti i membri Rics entro il 31 Agosto. Pulice rappresenterà l'Italia anche nel Board Europeo di Rics.



Arel, la sfida del settore si gioca su innovazione e sostenibilità

La strategia. Micaela Musso, eletta presidente nel 2023, punta su tavoli di lavoro ed eventi dedicati soprattutto a diversity equity and inclusion, rigenerazione e rinnovamento delle prassi immobiliari

Paola Dezza

Innovazione e sostenibilità, rigenerazione urbana, diversity equity and inclusion. Sono i tavoli permanenti istituiti da Arel, l'associazione italiana real estate ladies, e i punti sui quali vuole puntare la nuova presidente Micaela Musso, eletta da pochi mesi.

«Ci sono molte sfide alle quali dobbiamo prepararci e che vogliamo fare nostre – racconta Musso in esclusiva al Sole 24 Ore -. Sfide che devono tenere conto delle variabili economiche e geopolitiche che oggi pesano sul settore, ma anche delle opportunità che abbiamo davanti per innovare e cambiare passo».

Costituita nel mese di luglio del 2006 a Milano su iniziativa di un gruppo di professioniste impegnate nel mondo immobiliare, Arel ha avuto sempre come obiettivo confronto e condivisione. «La scelta di candidarmi è stata una decisione ragionata – dice Musso -. Come socia fondatrice ho sempre avuto attenzione per l'associazione e i temi condivisi, adesso come presidente c'è sicuramente un maggiore impegno che mi sono assunta in maniera consapevole».

Ora il Consiglio sta lavorando per tradurre il programma strategico in iniziative concrete come eventi, tavoli di confronto, nuovi format di matchmaking che accompagneranno socie e non nei prossimi tre anni.

«Obiettivo è tutta la filiera dell'immobiliare, per affrontare insieme i temi di forte attualità, mettendo a sistema le molte competenze delle nostre socie e delle

tante donne che lavorano nel settore» dice. La grande ricchezza è nella community delle socie, una moltitudine di profili professionali che rappresentano la filiera del mercato immobiliare ai livelli più alti e con expertise uniche. «Ad oggi siamo oltre 240, ma il nostro obiettivo è raggiungere le 300 associate entro prossimo anno» sottolinea. Musso punta a una partecipazione sempre più attiva delle socie, sia con i tavoli permanenti sia con iniziative che di volta in volta prenderanno forma in base alle necessità del settore.

«È sempre più rilevante il punto di vista delle donne sui diversi temi che riguardano da vicino il settore immobiliare, e non solo – dice l'intervistata – ed è necessario che le loro competenze e contenuti vengano ascoltati». Presidenti dei diversi tavoli di lavoro sono Barbara Polito, del gruppo Gwm, Benedetta Amisano, dello studio Carnelutti, Francesca Zirnstein, vice presidente di Scenari Immobiliari, Federica De Leva, partner Gbpa architects, Laura Piantanida, di Yard Reas, e Laura Scrimieri, founder & partner Ogb Studio.

Musso ha lavorato nell'ambito della consulenza in società di advisor tecnico e gestionale affiancando nella gestione di iniziative immobiliari straordinarie operatori sia privati che pubblici, italiani ed esteri. In Abaco dal 2012 ha sviluppato i servizi di property management, il segmento loans e npls services l'area servizi di ingegneria e di riqualificazione degli immobili, contribuendo alla crescita della società sia in termini di fatturato sia di quote di mercato.



MICAELA MUSSO
Presidente di Arel,
associazione real
estate ladies
fondata nel 2006



Milano.
Il direttivo dell'associazione subito dopo l'elezione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



3 IL COLLEGAMENTO CON IL CENTRO

Treni in arrivo alla Cascina Merlata

Quattordici milioni per la nuova stazione «Mind» e la mobilità dolce tra Rho e Settimo

di **Chiara Baldi**

Riqualficazione e collegamenti in vista per Cascina Merlata dove nelle prossime settimane sono previsti interventi per circa 14 milioni di euro. Dieci di questi andranno alla nuova stazione ferroviaria Mind-Merlata, altri 600 mila euro per il capolinea tranviario in piazzale Cimitero Maggiore, ulteriori 610 mila euro serviranno a tracciare un nuovo percorso ciclabile — di 640 metri — che collegherà Cascina Merlata con la stazione della metropolitana Mi di Molino Dorino e, infine, circa 2,6 milioni saranno destinati a potenziare il sistema di mobilità dolce che si collegherà al trasporto pubblico locale e che interesserà anche i comuni limitrofi. «Questi interventi — spiega l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi — favoriscono la mobilità dell'area anche in un'ottica metropolitana, assicurando al quartiere un collegamento con il trasporto pubblico». Tutto il pacchetto di interventi è stato deciso dal Collegio di vigilanza dell'Accordo di programma «Cascina Merlata», con il Comune di Milano, Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Pero ed Euromilano spa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Campidoglio

Cinque nuovi parchi per il Giubileo: «Lavori al via entro la fine dell'anno»

Cinque parchi di affaccio sul Tevere: presentati a Palazzo Valentini i progetti definitivi finanziati da Roma Capitale grazie alle risorse del piano straordinario del Giubileo 2025, inseriti tra le azioni previste dal Contratto di Fiume Tevere. Assomma a 7 milioni e 300mila euro complessivi il finanziamento per la realizzazione di questi cinque parchi che dovranno riqualificare un'area del lungofiume ricostituendo la vegetazione autoctona e consentendo la realizzazione

di infrastrutture per la fruizione da parte dei cittadini, per attività ricreative, didattiche, sportive, culturali, nel rispetto dell'ecosistema e della sostenibilità ambientale, con particolare attenzione anche all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere. I progetti, riguardano la rigenerazione urbana in cinque punti d'affaccio sul Tevere: che vanno da Ponte Milvio a Ostia Antica, passando per Magliana, Acqua Acetosa ed il lungotevere della Navi, l'ex

oasi naturalistica del WWF che è una sorta di boschetto ripariale tra ponte Matteotti e ponte Risorgimento.



Primo Municipio

IMPIANTO STORICO

Campo Testaccio fra erbacce e rifiuti

••• Piante infestanti, alberelli fra i cespugli, rami caduti, arbusti e rifiuti che invadono l'area. L'ex glorioso stadio della Roma, Campo Testaccio in I Municipio, si è trasformato in un campo di vegetazione spontanea sterminata. E con il caldo devastante di questi giorni il rischio incombente di possibili incendi non è una chimera.

Conti a pagina 12



PRIMO MUNICIPIO

La denuncia dei residenti: con il caldo la zona è a forte rischio incendi

Abbandono e vergogna a Campo Testaccio

L'ex storico campo della Roma tra erbacce e rifiuti

VALENTINA CONTI

••• L'erba ad altezza uomo si spinge al di là dei cancelli. Oltrepassa ogni insenatura libera, estendendosi per metri.

Piante infestanti, alberelli fra i cespugli, rami caduti e arbusti invadono l'area. L'ex glorioso stadio dell'As Roma, Campo Testaccio in I Municipio, si è trasformato in un

campo di vegetazione spontanea sterminata. E con il caldo devastante di questi giorni il rischio incombente di possibili incendi non è una chimera.



I timori dei residenti si mescolano a quelli dei passanti. «Basta incrociare un mozzicone di sigaretta lasciato acceso e potrebbe essere irreparabile qui...», si commenta osservando la distesa verde secca in più punti. Un fermo immagine che si somma al degrado del luogo, tornato imperante sia all'interno sia all'esterno, che continuiamo a denunciare su queste pagine oramai da mesi. Tra rifiuti «à gogo», a tratti nascosti dalla flora straripante, e materiali di risulta. All'angolo accanto all'ingresso cartoni, tavole, lattine, buste e indumenti sparsi. Dentro è impossibile non notare sacchetti di immondizia, vetro, plastica... La vicenda è di quelle intricate. C'è un concessionario,

l'Asd Testaccio 1968, che ha ancora un margine di licenze da recuperare. L'area di via Zabaglia, nel 2006, era stata, infatti, inserita tra quelle destinate ad ospitare un PUP, Piano urbano parcheggi, da oltre 250 posti auto. Il parcheggio interrato non ha mai visto la luce e, al termine di un contenzioso legale, il Consiglio di Stato ha revocato la concessione al Consorzio Romano Parcheggi e qualche anno dopo l'aula Giulio Cesare ha provveduto a stralciare l'area dal PUP. Il nuovo progetto di riqualificazione di Campo Testaccio doveva essere consegnato dal concessionario entro novembre dello scorso anno. Così ci aveva riferito ad ottobre 2022 l'assessore capitolino

allo Sport, Alessandro Onorato, sottolineando come gli uffici del Dipartimento Sport fossero «pronti a valutarlo con la massima attenzione e nei tempi tecnici più brevi possibili, per restituire quanto prima al quartiere e alla città lo storico spazio sportivo». Ci si è allungati di parecchio: si è tuttora in una fase di interlocuzione, c'è un tavolo aperto. «Il concessionario sta mettendo a punto il progetto e approfondendo con gli uffici i dettagli tecnici», aggiornano dall'assessorato allo Sport di Roma Capitale. E intanto che si aspetta si scade nel limbo di responsabilità per la gestione del contingente, che preoccupa non poco i cittadini. La pulizia della parte esterna

con cui confina la ex struttura è di competenza municipale; la manutenzione del campo dovrebbe invece ricadere in capo anche al concessionario. Risultato: tra fermi, lacci e laccioli e attese di mezzo, il quadro sotto gli occhi dei romani e pure dei turisti in visita nel rione è servito a sufficienza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Degrado
Sia l'esterno che la parte recintata del Campo Testaccio sono invase da vegetazione incolta e da rifiuti di ogni genere (foto Carbone/Conterbo press)



Il commento

I Mercati Generali per 20 anni nella palude

di Marco Ruffolo

La struttura sull'Ostiense è un simbolo della mala-urbanistica dovuta a incapacità amministrativa e mancanza di una clausola salva cantieri

Ci sono due visioni contrapposte di quegli 85 mila metri quadrati che per 90 anni hanno ospitato sulla Via Ostiense i Mercati generali di Roma. Una è virtuale e sta nella testa di tutti i sindaci che si sono succeduti dal 2003 ad oggi, ossia da quando quei mercati sono stati trasferiti a Guidonia. L'altra visione è reale. Nella prima si possono virtualmente ammirare tre piazze, un auditorium da 2400 posti, uno studentato, una biblioteca, un centro anziani, un cinema, diversi uffici pubblici, un grande spazio verde, negozi, bar e ristoranti. Nella seconda c'è invece un enorme edificio abbandonato e inutilmente transennato, abitato da immigrati e poveri senza dimora, vetri rotti alle finestre, ferri arrugginiti, graffiti. Davanti e ai lati: una specie di palude e cumuli di immondizia. Nel modo in cui la Città dei Giovani (così si chiamava inizialmente il progetto) è diventata in vent'anni una delle realtà più degradate della capitale, c'è tutta la vergognosa sciattezza delle amministrazioni e delle imprese che avrebbero dovuto fare i lavori. Nel 2003, con Veltroni, si decide il bando di gara: vince lo studio di un architetto olandese. Ma a fare progetto esecutivo e i lavori è un gruppo guidato da un'azienda americana, che poi viene estromessa a vantaggio della Lamaro di Toti. La convenzione è del 2006, ma tra contenziosi privati, indagini archeologiche e autorizzazioni, la progettazione definitiva arriva solo nel 2009, anno in

cui i lavori si sarebbero dovuti concludere. Peccato che l'anno prima è diventato sindaco Alemanno, il quale stravolge il progetto raddoppiando lo spazio commerciale. Con Marino nel 2013 ci si riavvicina al piano originario. Ed è allora che la concessionaria chiede una variante, motivandola con le "mutate condizioni del mercato". Il costo sale da 142 a 233 milioni. Marino fa appena in tempo a presentare il nuovo progetto che cade, sostituito dalla Raggi. La quale nel 2017 ne annuncia trionfalmente un altro. Ma i lavori, già sospesi da tempo, non riprendono. E si arriva ad oggi, con le bacchettate dell'Anac al Comune e alle imprese per tanta insipienza. Insipienza generata ancora una volta dall'incapacità progettuale delle amministrazioni (che si assoggettano passivamente alle volontà delle concessionarie, senza imporre loro serie sanzioni in caso di inadempienze), e dalla mancanza di una clausola salva-cantieri che imponga di non toccare i progetti approvati ogni volta che cambia la maggioranza politica in Campidoglio.

Un consiglio a tutti i soggetti coinvolti in questa squallida e purtroppo non isolata vicenda di mala-urbanistica: invece di avventurarvi in progetti che non siete in grado di realizzare (diversamente da tutte le altre città del mondo), perché almeno non attrezzate in modo decente quell'area per farci dormire dignitosamente, e con servizi adeguati, poveri e immigrati?



URBANISTICA

Nuovo Foro Italico al via il maxi restauro stanziati 135 milioni

Il finanziamento è destinato al recupero della Casa della Scherma
Un libro racconta i gioielli della grande palestra del razionalismo

di **Paolo Boccacci**

Le due grandi pagine della planimetria sono impressionanti. Una carrellata di capolavori dell'architettura, della pittura, della scultura. Eccoci nel regno de marmi bianchi e dello sport. Eccoci nella Casa delle Armi disegnata dal genio razionalista di Moretti. Eccoci nel mondo delle racchette, nel bellissimo stadio Pietrangeli, con le candide statue che lo circondano, nel Centrale dei campioni di Costantini. E la vecchia Accademia della musica, ora Università dello Sport con il famoso auditorium usato per le dirette RAI? E lo stadio del Nuoto con le piscine di Del Debbio e Vitellozzi? Avanti ancora. Il ponte Duca d'Aosta di Fasolo, il Ponte della Musica, altro gioiello, il Monolite, il piazzale dell'Impero, la fontana della Sfera. Poi lo stadio dei Marmi di Del Debbio con le monumentali 60 sculture di marmo. Ed infine il Re, lo Stadio Olimpico di Vitellozzi e Roccatelli, poi rinato per i campionati del mondo del 1990 con più spalti e la tensostruttura che lo ripara dalla pioggia.

È il Foro Italico, bellezza. È questa grande palestra degli architetti razionalisti nata dagli anni Trenta e adesso diventata ancora una volta una palestra di restauri e rigenerazione proiettata nel futuro. Una storia raccontata per intero da un libro, "Foro Italico, da ieri a domani" (edito da Lettera Ventidue e in vendita nelle librerie e sulle maggiori piattaforme online a 49 euro), novant'anni di storia gloriosa e anche controversa.

Un libro pieno di foto d'epoca,

piantine, disegni, splendidi scatti di un fotografo del calibro di Paolo Rosselli. Centonovantanove pagine curate dall'architetto e urbanista Luca Zevi, con numerosi interventi di prestigio, da Piero Ostilio Rossi che racconta i progetti originali e la nascita del gigante, Livio Sacchi, Massimo Locci, Lucia De Vincenti sui problemi della conservazione dei beni e sul loro utilizzo, ma anche lo storico dell'arte Claudio Strinati e molti altri.

Insomma quella palestra del Razionalismo ora è diventata un museo a cielo aperto che sta curando le sue ferite, una per tutte con il restauro del capolavoro assoluto della Casa della Scherma, e che, attraverso Sport e Salute Spa, l'organismo che gestisce il Parco del Foro Italico, ha iniziato a lavorare con un investimento complessivo di 135 milioni, a un programma di lavori, che sono già partiti e si concluderanno nel 2026, che darà al Foro stesso, nel rispetto dell'architettura e delle funzioni compatibili, una nuova vita.

«Una staffetta iniziata quasi cento anni fa» scrive Vito Cozzoli, presidente e ad della società "di cui noi portiamo con orgoglio il testimone»

«La forza degli urbanisti, degli architetti, degli ingegneri e l'abilità di chi realizza i progetti» conclude la Soprintendente Daniela Porro «sta proprio nel non snaturare i principi fondanti dell'opera e sul Foro Italico la Soprintendenza Speciale è chiamata non solo a vigilare ma, nel rispetto delle competenze a dare il suo apporto creativo».

