

Dal 29 al
 31/07/2023



SCARICA GLI ARTICOLI

**La Rassegna Stampa ASPESI chiude ad agosto per ferie e torna alla ripresa.
 Buone vacanze a tutti i suoi lettori**

29.07

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	<p>Parte da Ragusa la vendita degli immobili industriali</p> <p>Le banche Ue passano lo stress test Eba</p> <p>Nuove strategie dei fondi sovrani</p>
ItaliaOggi	<p>Sconto a prescindere da chi acquista</p> <p>In arrivo il prospetto delle aliquote Imu</p> <p>Ecobonus solo per redditi bassi</p>
MF	<p>Fabi, sui mutui l'Italia è divisa in due</p> <p>Il caldo estremo allunga i tempi nel mercato delle case. E i prezzi d'acquisto ne risentono</p> <p>Catastrofi senza rete</p> <p>Il green non abita qui</p> <p>Planet Smart City, maxi progetto residenziale a Bangalore</p> <p>Vendite express: il 14% delle case cadute in meno di una settimana</p> <p>Attività stagionali, per lo sconto Tari serve una licenza apposita</p> <p>Bnl lancia il mutuo green e raddoppia i vantaggi</p> <p>Il rischio di una scure sui crediti fiscali legati a eco e super bonus</p>
Corriere	<p>Comuni in rivolta "Il Pnrr è cambiato manca un miliardo"</p>

Tasse, giustizia

Domani	Mutui degli enti locali, intesa tra sindaci e Abi sullo stop ai pagamenti
Gazzetta	Tra caldo ed eventi estremi. Così la crisi climatica sta cambiando i prezzi delle case
Libero	Invimit, rinviata al 30 settembre la scadenza per gli studentati
Repubblica	Fasano, ecco la "casa dello sport"
Nazione	La grandine mitraglia cappotti e fotovoltaico. Già da ristrutturare i palazzi del Bonus 110
	Pnrr Campania: scure su 600 mln stop alle Vele, colpo alla sanità
	Compravendite. A Firenze un calo del 9,3% nel 2023

MILANO (da pag. 34)

Corriere	Meazza, ecco il vincolo. L'Inter punta a Rozzano
Libero	L'ultimo saluto alla Broadway in città
Avvenire	Milan a San Donato, Inter a Rozzano. San Siro addio
Repubblica	Città divisa in 5 zone. I massimali per l'affitto di una stanza. Le agevolazioni fiscali per i proprietari
	Riqualificazione dell'ex Scalo Farini. Salgono a 1.800 gli alloggi sociali
	Logistica e verde, "Pgt strategico per il 2025"
	Euro 2032, corsa ai nuovi stadi. San Siro non sarà più abbattuto
	Nel futuro quartiere allo scalo Farini più housing sociale

ROMA (da pag. 42)

Tempo	Inquilini al riparo dal caro-affitti
Corriere	Via libera ai cantieri stradali. Nove milioni per 20 chilometri
CorriereSport	Pietralata, a fine estate il progetto definitivo
Repubblica	Il cantiere nell'ex deposito fa venire giù il muro di cinta
	Vincolo sui terreni dell'Appia Antica salva la onlus che aiuta i ragazzi disabili

TORINO (da pag. 48)

Stampa	"La legge vieta altro cemento. Esselunga non può costruire"
Corriere	L'Ate investe dieci milioni per riqualificare le case popolari

30.07

NAZIONALE (da pag. 51)

Corriere	Dall'Arsenale di Verona all'ex caserma per le startup. Tutti i progetti Pnrr a rischio
Giorno	Mutui, l'Italia è spaccata in due. Più convenienti al nord che al sud
Gazzetta	I mutui da shock si mangiano gli stipendi e le famiglie del Sud pagano più di tutti
SecoloXIX	Mutui, choc finanziario per le famiglie "Ma in Liguria tassi più bassi della media"
Libero	Le rate di mutui e prestiti si mangiano il 10,5% di stipendio

Repubblica	Un nuovo studentato al posto di uffici. La Sinistra protesta
MILANO (da pag. 59)	
Giornale	Lo stallo di Sala e Pd ci fa perdere il calcio "A Rozzano strada in discesa per l'Inter"
Corriere	Cascina Corba, un bando per la nuova vita Edilizia sostenibile, la scelta di De Albertis
Giorno	Gli affitti alle stelle. Record in Lombardia
Libero	La giunta apre una gara pubblica per il concessionario di Cascina Corba
Avvenire	Comune, bando per la storica Cascina Corba Il vincolo su San Siro scatena la polemica. Lega all'attacco del Comune. I Verdi esultano
Repubblica	San Siro senza Inter e Milan costerà 10 milioni l'anno Trotta: "Concerti, rugby e convention così il Meazza può vivere senza calcio"
Gazzetta	Luci spente a San Siro. Inter a Rozzano. Milan a San Donato. Due stadi nuovi pronti nel 2028-29
ROMA (da pag. 74)	
Espresso	Turisti e cantieri. Pe Roma non c'è tregua
TORINO	

31.07

NAZIONALE (da pag. 79)	
Sole24Ore	Sgravi e rivalutazioni premiano la detenzione nel regime d'impresa Estromissioni entro il 30 settembre: chance per gli immobili patrimonio Sempre più famiglie schiacciate tra mutui e affitti insostenibili +5.4%. L'affitto "doppia" l'acquisto Falkensteiner dopo Salò e Licata punta su Puglia, Toscana e Romagna Hines, il fondo Hepp investe in un hub logistico a Savona Condomini, villette e 110%: scatta il doppio countdown
ItaliaOggi	Ance e Ingegneri, intesa per tre anni Polo industriale Kerakoll da oltre 100 assunzioni Pnrr, maxisfoltita per i comuni Atti pa più privati che pubblici Vincenzo Nocerino entra in Bnp Paribas Reim Italy
Corriere	Il "private credit" marcia al 9%. E vola in Italia
QN	Montebianco Costruzioni punta sull'edilizia tecnologica
Repubblica	Immobili di lusso, Italia al top a Dubai Un affitto su quattro è di lavoratori trasferiti
Messaggero	Spinta alle rinnovabili: più aree ai pannelli solari

MILANO (da pag. 104)

Sole24Ore	Milano, rivede il Pgt, al centro un'edilizia sociale più accessibile
Corriere	Una linea ciclo-ferroviaria
Giornale	Fi chiede un Consiglio straordinario su San Siro "Il governo aiuti Sala e il Pd a uscire dallo stallo"
Repubblica	"Città Studi rinascerà tra residenti e scienza" Risponda il progetto per ristrutturare San Siro

ROMA (da pag. 112)

Sole24Ore	ENEA, Università di Roma Tor Vergata e CNR – Fotovoltaico ad alta efficienza
Messaggero	Centro, i residenti lanciano l'allarme: "Stop ai nuovi B&b fino al Giubileo"
Repubblica	Treni e merci tutti i binari portano a Santa Palomba hub strategico nel 2030
Tempo	Scatta l'operazione Tevere Roma è costretta a inseguire la qualità di Milano

TORINO

*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

Sicilia

Parte da Ragusa la vendita
degli immobili industriali —p.12

Parte da Ragusa la vendita degli immobili industriali

**Dopo l'estate si
proseguirà nel resto
della Regione. A Messina
19 immobili per un valore
stimato di 18,4 milioni**

Sicilia

**Un piano per riqualificare
le aree dismesse e fare cassa:
al via il primo bando**

**In fase di preparazione
un portale con informazioni
dettagliate sui capannoni**

Nino Amadore

PALERMO

Riqualificare le aree industriali siciliane, fare cassa per i disastri conti dei Consorzi Asi ormai in liquidazione da oltre dieci anni ma soprattutto attrarre nuovi investimenti. Va ricordato che molte delle aree industriali siciliane si trovano all'interno del perimetro delle Zes.

Si muove su queste direttrici il piano di dismissione degli immobili degli 11 Consorzi per le aree industriali della Sicilia che ha preso forma in questi giorni con la pubblicazione del primo bando di vendita di capannoni industriali nell'area industriale di Ragusa. Con una legge di riforma del 2012 la gestione delle aree di sviluppo industriale dell'isola venne affidata all'Irsap, l'Istituto regionale per

le attività produttive, al cui vertice, per il momento, vi è il commissario Marcello Gualdani: «Stiamo lavorando a un portale che dia nel dettaglio la disponibilità delle aree e dei capannoni per consentire agli imprenditori interessati di decidere in trasparenza» dice. Intanto l'assessore regionale alle Attività produttive Edy Tamaio si muove sul fronte della riqualificazione infrastrutturale delle aree: qualche settimana fa è stato a Catania e a Ustica, dove ha partecipato a un convegno organizzato da Confindustria Sicilia, ha annunciato: «Un progetto di 8 milioni grazie che punta alla riqualificazione dell'area industriale di Carini. Il progetto sarà presentato a inizio settembre». Sono due i due commissari liquidatori nominati dal governo guidato da Renato Schifani: l'ex magistrato Giovanni Ilarda per i consorzi della Sicilia orientale (Catania, Enna, Siracusa, Ragusa, Caltagirone e Messina), l'avvocato Michele Cimino per i consorzi della Sicilia occidentale (Palermo, Trapani, Agrigento, Caltanissetta e Gela.

A Ragusa sono già stati messi in vendita cinque lotti (tutti stabilimenti industriali). Subito dopo l'estate si proseguirà in tutta la Sicilia orientale, da Catania, a Messina, da Siracusa a Caltagirone. Per Messina il commissario ha già un quadro chiaro: sono 19 gli immobili in vendita per un valore stimato complessivo di oltre 18,4 milioni. Tra questi vi sono immobili di grande interesse come un centro mer-

cantile a Milazzo (7,2 milioni) su cui però pende un contenzioso oppure un cosiddetto nucleo agroindustriale a San Piero Patti (4,2 milioni) e ancora un Centro Tecnologico e gestionale di servizi a San Filippo del Mela (1,2 milioni) e a Pace del Mela finirà sul mercato un parco ferroviario (1,6 milioni). «Attenzione particolare nell'assegnazione dei punteggi – dice Ilarda – è dedicata alle start up e alle imprese vittime di usura ed estorsioni».

Cantiere aperto per arrivare ai bandi vendita per i Consorzi della Sicilia occidentale. Secondo un primo calcolo vi sono disponibili per la vendita 20 capannoni industriali ad Agrigento, una sessantina nella zona industriale di Termini Imerese e 15 a Brancaccio, l'area industriale alla periferia est di Palermo. «In bilancio – spiega il commissario Michele Cimino – risultano beni immobili per circa 82 milioni». Secondo i tecnici, è necessario prioritariamente fare una stima per tipologia. In molti casi, tranne qualche eccezione come il centro fieristico nell'area industriale di Agrigento o il centro direzionale nella stessa area, si tratta di capannoni di 500 metri quadrati di media alcuni già occupati altri invece liberi. Secondo le previsioni entro la fine di ottobre dovrebbero arrivare sul mercato gli immobili di Agrigento. Per Cimino, «è necessario che la Regione metta a disposizione la provvista da impiegare a tutela dell'ingente patrimonio. Se non si accelera difficilmente si può parlare di aggiornare il piano Zes».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le banche Ue passano lo stress test Eba

Credito europeo

Grande solidità degli istituti in grado di resistere agli scenari peggiori

L'Autorità bancaria europea promuove il sistema bancario dell'Unione, considerato talmente solido che riuscirebbe a finanziare l'economia anche con una recessione grave, in uno scenario ipotetico triennale estremamente avverso, con un calo del Pil del 6%, inflazione cumulata al 20%, alta disoccupazione, crollo delle Borse e del settore immobiliare. È questo l'esito degli stress test Eba 2023. Italia promossa a pieni voti.

— a pag. 4

Banche europee resilienti anche negli scenari peggiori

Credito. Gli stress test di Eba e Bce evidenziano una grande solidità dei maggiori istituti, oggi in grado di resistere in situazioni estreme di recessione, iperinflazione e crollo delle Borse

Progressi anche grazie all'aumento del margine d'interesse oltre che alla riduzione delle sofferenze, sotto il 2%

Isabella Bufacchi

Dal nostro corrispondente

FRANCOFORTE

Il sistema bancario europeo è talmente solido che riuscirebbe a finanziare l'economia anche con una recessione grave, in uno scenario ipotetico triennale estremamente avverso, segnato da un calo del Pil cumulato del 6%, tasso di inflazione cumulata al 20%, elevata disoccupazione, crollo dei prezzi delle Borse azionarie e del settore immobiliare, allargamento pesante degli spreads tra il 2023 e il 2025 in un contesto di alti tassi più a lungo.

È questo il confortante risultato dello stress test 2023 pubblicato ieri e condotto in tandem dall'Eba (European banking authority) e dalla Bce/Ssm su 70 grandi banche europee (di cui 57 nell'area dell'euro e vigilate dalla Bce/Ssm) e condotto in aggiunta dalla sola Bce su 41 banche di medie dimensioni: 98 istituti dell'area dell'euro in tutto equivalenti a circa l'80% degli assets totali. La resilienza delle banche europee sotto stress è dipesa principalmente dal margine d'interesse (Nii con impatti molto eterogenei per business model e per la ripartizione tra prestiti a tasso variabile o fisso) e dal conseguente aumento della profittabilità. Ma pesa

favorevolmente anche la riduzione delle sofferenze sotto il 2%, a conferma di una crescente qualità degli impieghi che contribuisce a rafforzare il settore bancario.

Per Eba e Bce, tuttavia, il buon esito dello stress test – con le banche che nello scenario avverso riescono ad andare avanti comunque con CET1 sopra il 10% – non le porterà ad abbassare la guardia in quanto l'incertezza a livello macroeconomico resta elevata, soprattutto per le tensioni geopolitiche. I supervisor e regolatori continueranno a monitorare da vicino il leverage, la liquidità come anche il rischio climatico e il rischio cibernetico che non sono rientrati nello stress test.

Le banche sottoposte allo stress test quest'anno sono risultate a livello aggregato "resilienti" principalmente per la tenuta del CET1: nello scenario avverso, il peggiore al quale siano mai state sottoposte da quando esiste lo stress test, il CET1 aggregato al 15% delle 70 banche (il livello più alto di Common equity tier 1 dalla grande crisi bancaria) calerebbe al 10,4% con una riduzione del capitale quantificata dall'Eba in 459 punti base e perdite complessive da rischi di credito, di mercato e operativi per 496 miliardi. Il tutto con rarissime eccezioni. Per l'Eba solo tre banche, di cui due in maniera modesta, su 70 banche (contro le 50 dello stress test del 2021) non hanno soddisfatto – nello scenario avverso – il requisito prudenziale

Tscr, il capitale complessivo Srep (processo di revisione e valutazione prudenziale) che è dato dal Pillar 1 requirement sommato al Pillar 2 requirement. Quattro banche non hanno invece soddisfatto un altro requisito, sul leverage ratio. Nello scenario avverso, il leverage ratio aggregato scende al 4,3% dal 5,4% di fine 2022 (al momento della fotografia dei bilanci).

In aggiunta, ieri stesso la Bce ha reso noto l'esito di un'altra indagine parallela di resilienza delle banche significative, questa volta connessa al portafoglio di bond detenuti fino a scadenza e mirata ai rischi scatenati dal rialzo dei tassi d'interesse: le perdite potenziali (unrealized losses) sono risultate pari a 73 miliardi al febbraio di quest'anno (erano 124 miliardi nel dicembre 2022), grazie a un'intensa attività di copertura.

Lo stress test, che è statico perché fotografa il bilancio in un dato momento e non tiene conto dei fattori mitiganti, non è una pagella di banche promosse e bocciate ma un puro test di resilienza che contribuisce



qualitativamente all'analisi effettuata dalla Bce sul risk management banca per banca nell'ambito dello Srep per i requisiti di secondo pilastro (P2R) ma che pesa quantitativamente per le linee guida di secondo pilastro (P2G). Lo stress test è inoltre prevalentemente bottom-up e si basa sulle stime interne delle banche, spesso velate di ottimismo.

La novità di quest'anno è l'introduzione di un'analisi top-down sulle commissioni nette (che potrebbe aprire la strada a un allargamento del metodo top-down nello stress test), una stima più approfondita delle esposizioni suddivise per 16 settori industriali e commerciali, con distinzione tra le controparti non finanziarie corporate dalle controparti Pmi. Nel dettaglio, l'Eba calcola che nello scenario avverso le perdite su crediti concessi a grandi imprese e alle Pmi assorbirebbero il 50% delle perdite su crediti totali. In quanto ai settori, lo stress test indica che dalle grandi aziende manifatturiere deriverebbe un quinto delle perdite e che i settori più colpiti nello scenario avverso, sarebbero ricettività, ristorazione e costruzioni, commercio al dettaglio e all'ingrosso, attività professionali ed accademiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

70

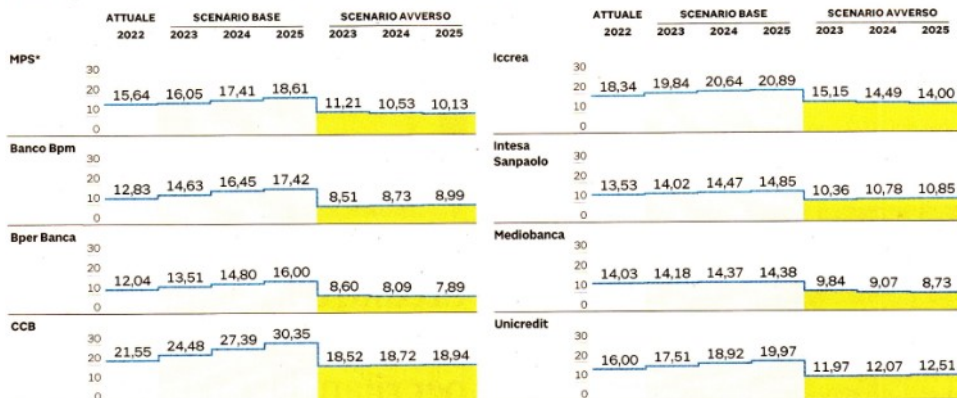
I GRANDI ISTITUTI

Lo stress test 2023 è stato condotto in tandem dall'Eba (European banking authority) e dalla Bce/Ssm su 70 grandi banche europee (di cui 57 nell'area

dell'euro e vigilate dalla Bce/Ssm) e in aggiunta dalla sola Bce su 41 banche di medie dimensioni: 98 istituti dell'area dell'euro in tutto equivalenti a circa l'80% degli asset total

La solidità patrimoniale delle banche italiane

Il Cet1 fully loaded attuale, nello scenario base e nello scenario avverso. Valori in %



(*) La riduzione dei costi legata alle 4mila uscite volontarie non è stata considerata dall'Eba per vincoli metodologici. Fonte: Eba

Portafogli. Nuove strategie dei fondi sovrani

Meno appeal per l'immobiliare e più interesse per le infrastrutture

Andrea Gennai

Il rialzo dei tassi e la crescita dell'inflazione stanno cambiando le strategie di investimento dei fondi sovrani attratti da reddito fisso, private equity e infrastrutture mentre l'immobiliare perde appeal. Secondo l'undicesima edizione dell'Invesco global sovereign asset management study, gli investitori sovrani stanno adeguando i loro portafogli al nuovo contesto macroeconomico, caratterizzato da un aumento del rischio geopolitico e climatico.

Lo studio di Invesco, indicatore dell'attività dei grandi investitori istituzionali, si basa sulle opinioni dei responsabili degli investimenti di 85 fondi sovrani e 57 banche Centrali, che insieme gestiscono asset per 21.000 miliardi di dollari.

Nei prossimi 12 mesi il reddito fisso è l'asset class che i fondi sovrani sono più propensi ad aumentare nella loro asset allocation strategica, con il 28% di allocazione netta, superando le infrastrutture (25%), il private equity (21%), le azioni quotate (15%) e il real estate (9%).

L'incapacità dei bond tradizionali di proteggere i portafogli dalla correzione dei prezzi degli asset del 2022 ha cambiato il modo in cui gli investitori sovrani percepiscono l'asset class. In questo quadro i segmenti alternativi del reddito fisso possono quindi svolgere un ruolo importante, con il credito privato e l'high yield ad esempio considerati tra le opzioni più interessanti. Storicamente classificato come private equity da molti investitori sovrani, il credito privato è ora divenuto una asset class separata, spesso gestita da team di investimento dedicati. La correzione dei prezzi nel 2022 ha comunque messo in luce le disparità di performance tra gli asset privati, determinando un approccio

più selettivo. Gli investitori sono ora più cauti nei confronti delle operazioni ad alta leva finanziaria. «Sebbene i rendimenti medi nel 2022 siano stati negativi, i risultati sono stati caratterizzati da una notevole variabilità - ha dichiarato Rod Ringrow, Head of official institutions di Invesco -. La lezione chiave del 2022 è stata che i fondi sovrani devono essere pronti a dimostrare una maggiore flessibilità e reattività alle condizioni di mercato».

Le dinamiche dei mercati finanziari post pandemia hanno stimolato un nuovo interesse per i mercati emergenti. Negli ultimi anni, con l'impennata dei prezzi degli asset dei mercati sviluppati in un contesto di tassi reali negativi, molti fondi hanno un po' snobbato quest'area. Tuttavia, la normalizzazione di tassi più elevati sembra destinata a cambiare la situazione e molti investitori sovrani hanno notato una maggiore attrattività, forza istituzionale e stabilità nei principali mercati emergenti.

L'India continua a essere considerata un mercato di riferimento: il 76% degli investitori la considera un'opportunità interessante per il debito dei mercati emergenti nel 2023, ben prima del suo concorrente più prossimo, la Corea del Sud, con il 56%. Gli investitori sovrani continuano a essere interessati anche agli asset privati e le infrastrutture sono considerate l'asset class più interessante per i prossimi anni e in particolare si registra un notevole interesse per la produzione di energia rinnovabile: l'81% dei sovrani la considera un'area interessante, seguita al secondo posto dalla trasmissione e fornitura di energia (65%). Ciò è stato in parte causato dalla guerra in Europa e dalla crisi energetica che ne è scaturita, che ha innescato un'impennata globale della domanda di infrastrutture rinnovabili. L'immobiliare infine è attualmente percepito come il segmento meno attraente, soprattutto a causa delle sfide nei settori degli uffici e del retail.

SOSTENIBILITÀ

79%

Fondi con politiche Esg

Aumenta la sensibilità dei fondi sovrani al fattore sostenibilità. Tra il 2017 e il 2023, il numero di fondi sovrani con politiche Esg è salito dal 46% al 79% e dall'11% al 59% per le Banche Centrali. La crescente importanza dell'Esg era inizialmente dovuta ai rischi a lungo termine sui rendimenti causati dal clima: nel 2020, "migliorare i rendimenti" e "ridurre i rischi" erano le motivazioni principali per l'adozione di politiche Esg. Poi l'invasione russa dell'Ucraina ha sottolineato l'urgenza della sicurezza energetica e ha spinto alla rapida adozione di Esg da parte dei fondi sovrani e delle Banche Centrali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPLICAZIONE SISMABONUS

Sconto a prescindere da chi acquista

Lo sconto sul prezzo di acquisto di case antisismiche si applica a prescindere da chi sia l'acquirente. La norma infatti non prescrive caratteristiche specifiche che l'acquirente deve possedere per fruire dell'agevolazione, così che anche se la società costruttrice vende l'immobile ricostruito a un'impresa con la sua stessa compagine o ad essa collegata, ciò non osta all'ottenimento della detrazione regolata dal dl 63/2013. A chiarire il punto è giunta lo scorso 27 luglio la risposta ad interpello n. 398 dell'Agenzia delle entrate, che ribadisce anche l'assenza di limiti massimi al numero di unità immobiliari acquistabili e l'irrelevanza della destinazione d'uso delle stesse per rientrare sotto l'ombrello del Sismabonus-acquisti.

Quando un intero edificio viene demolito e ricostruito in chiave antisismica, l'art. 16, co. 1 septies del dl 63/2013 prevede una detrazione fino all'85% (75% se deriva il salto di una singola classe di rischio sismico) del suo prezzo di vendita, a condizione che l'operazione economica sia posta in essere direttamente dall'impresa di costruzioni o ristrutturazioni che ha eseguito l'intervento. Si tratta del corrispettivo in versione "acquisti" del Sismabonus, che spetta invece a chi realizza l'intervento di riduzione del rischio sismico, consistendo dunque in una detrazione ad esso alternativa. Con l'interpello n. 398, l'Agenzia mette un punto fermo alla questione relativa a un'eventuale specificazione dei soggetti che possono acquistare un immobile agevolando la spesa con il Sismabonus-acquisti. Se, infatti, il co. 1 septies è abbastanza chiaro nel definire le caratteristiche che deve possedere il venditore per poter "offrire" lo sconto (che sia un'impresa di costruzioni o di ristrutturazioni), nulla dice in merito alla qualificazione dell'acquirente. L'Agenzia considera proprio tale genericità della norma, unita alla ratio della stessa, come motivo per concludere che "la misura, essendo finalizzata a promuovere la messa in sicurezza e la stabilità di tutti gli edifici [...] deve avere un'applicazione più ampia possibile". L'amministrazione risolve così

positivamente il dubbio sollevato dall'istante, una società di costruzioni che, una volta demoliti e ricostruiti alcuni edifici, è intenzionata a vendere le unità immobiliari realizzate a un'ulteriore impresa, la cui compagine societaria risulta essere in tutto o in parte identica alla sua. Nel dettaglio, l'istante descrive il potenziale acquirente come una "società di capitali che ha i medesimi soci della società venditrice che ha realizzato gli interventi, o sia comunque ad essa collegata ex art. 2359, co. 3 c.c.". Per l'Agenzia, in definitiva, nulla osta a che il costruttore venda a un soggetto quasi identico a sé stesso (come ad esempio una società di famiglia) usufruendo della detrazione del co. 1 septies. L'istante chiede poi chiarimenti riguardo due ulteriori aspetti: se ci sia un limite al numero massimo di unità acquistabili da un unico acquirente con il bonus (nel caso di specie 51) e se l'agevolazione si applichi anche se le unità saranno destinate ad "uso turistico". Dopo aver dichiarato l'inammissibilità dei quesiti per essersi già espressa in materia, l'Agenzia sottolinea da un lato "l'assenza di una previsione normativa che limiti il numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione", un principio che aveva espresso in materia di Superbonus (interpello 57/2022) e che con la recente risposta estende anche al Sismabonus-acquisti. Dall'altro, richiamando l'interpello 556/2021, ricorda che "la tipologia dell'unità immobiliare acquistata, sia essa residenziale o produttiva, è irrilevante per quanto riguarda il Sismabonus-acquisti".

Cristian Angeli

© Riproduzione riservata ■



In arrivo il prospetto delle aliquote Imu

Sono state individuate le fattispecie in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote dell'Imu. Verranno presto diffuse le linee guida per agevolare i comuni nel nuovo adempimento. Lo si apprende dal comunicato del 27 luglio pubblicato sul sito delle Finanze che accompagna il testo del decreto 7 luglio 2023, approvato in *Gazzetta Ufficiale*, che definisce le fattispecie in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote Imu e stabilite le modalità di elaborazione e di trasmissione del "Prospetto" che forma parte integrante della delibera approvazione delle aliquote. Questo deve essere predisposto accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale selezionando le varie fattispecie che sono state individuate con lo stesso decreto. Le fattispecie per le quali i Comuni possono diversificare le aliquote dell'Imu sono: abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9; fabbricati rurali ad uso strumentale; fabbricati appartenenti al gruppo catastale D; terreni agricoli; aree fabbricabili; altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D). I comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno delle singole fattispecie, ma ciò può avvenire, per esigenze di semplificazione, unicamente con riferimento alle condizioni individuate nell'allegato A del decreto. Per di più, ove ciò accada, la diversificazione delle aliquote deve rispettare i criteri di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione. Una volta effettuate le scelte, i comuni devono elaborare e trasmettere il prospetto tramite l'applicazione informatica. Le aliquote stabilite nel prospetto hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che questo sia pubblicato sul sito internet del DF entro il 28 ottobre dello stesso anno, altrimenti si applicano le aliquote vigenti nell'anno precedente. In caso di discordanza tra il prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel prospetto. Il nuovo obbligo per i comuni di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu tramite l'elaborazione del Prospetto decorre dal 2024. Gli enti possono, però, cimentarsi con la nuova applicazione informatica che viene resa disponibile già nel corso del 2023, nel modo che verrà reso noto con un successivo comunicato. Per il primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto, in mancanza di una delibera approvata secondo le nuove modalità si applicano le aliquote di base.

Ilaria Accardi

— © Riproduzione riservata — ■





a pag. 33

COME CAMBIA IL PNRR/Con il recepimento del RePower cambio di passo per gli incentivi

Ecobonus solo per redditi bassi

Stop a misure a pioggia come il Superbonus. Investiti 4 mld

DI FRANCESCO CERISANO

Con ecobonus e comunità energetiche transizione green alla portata di tutti. L'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare privato, affidato in questi anni al Superbonus, strumento ormai destinato ad andare in soffitta soprattutto perché ha dispensato incentivi a tutti e non solo ai proprietari con redditi bassi, cambierà pelle. E sarà sostituito da un ecobonus destinato "esclusivamente alle categorie di persone a basso reddito, a rischio di povertà energetica e ai giovani". È questa la rotta tracciata dalla proposta di restyling del Pnrr approvata giovedì dalla cabina di regia (si veda ItaliaOggi di ieri) e trasposta in un corposo documento di 152 pagine in cui il ministero per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il Pnrr ha messo nero su bianco le correzioni da apportare a 144 misure previste dalla versione originaria del Piano. Nell'ottica di garantire il raggiungimento degli obiettivi RePowerEU di efficienza, di riduzione della domanda e di contrasto alla povertà energetica, sul nuovo ecobonus il governo ha per il momento previsto un investimento

complessivo di quattro miliardi di euro, 2 miliardi per il 2024 e 2 per il 2025.

Affianco all'ecobonus, il RePower (recepito ufficialmente nel Pnrr con investimenti per 19,2 miliardi) dà forte impulso allo strumento delle Comunità energetiche, uno dei pilastri della politica energetica europea degli ultimi anni, che ha l'obiettivo di sostenere le fonti rinnovabili, in particolare il solare fotovoltaico, promuovendo la condivisione sociale di una produzione di energia pulita a basso costo. Per il dicastero guidato dal ministro **Raffaele Fitto**, si tratta di "uno strumento di contrasto alla povertà, soprattutto per chi non si può permettere i costi alti della transizione energetica".

La transizione green del settore produttivo

Il RePower Eu non guarda solo al settore privato, ma investe molto nella transizione energetica delle imprese, soprattutto delle pmi. Una delle misure maggiorate finanziata

("Transizione 5.0 Green") prevede investimenti per 4 miliardi e sfrutterà il sistema ormai collaudato dei crediti di imposta. L'obiettivo è accelerare la riconversione dei beni strumentali e dei processi produttivi attraverso uno strumento, quello del credito di imposta, che garantisce un sostegno automatico alle imprese. Un'altra misura messa in campo dal governo (e segnata, in particolare dal ministero delle imprese e del made in Italy) è rappresentata dal credito di imposta a sostegno dell'autoconsumo di energia da

fonti rinnovabili. Il suo costo complessivo è di 1,5 miliardi e ha l'obiettivo di favorire impianti di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle imprese. La terza misura, sempre di competenza del Mimit, favorisce la transizione energetica delle pmi italiane sostenendo l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili. Il suo costo complessivo sarà di 320 milioni di euro.

— © Riproduzione riservata — ■



Fabi, sui mutui l'Italia è divisa in due

di Valeria Santoro MF-Newsires

Italia divisa in due sul costo dei mutui: comprare casa è più conveniente al Nord, mentre si registra un'impennata degli interessi nel Mezzogiorno e nelle Isole. I tassi praticati dalle banche sono infatti più salati per le famiglie italiane che vivono nelle regioni del Sud -Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia- oltre che in Sardegna e Sicilia: chi risiede in quelle aree geografiche del Paese, infatti, paga rate mediamente più alte rispetto a chi abita nel resto d'Italia. E quanto emerge da un'analisi della Fabi di cui l'agenzia MF-Newsires ha anticipato le principali evidenze. Nelle Isole, la media dei tassi d'interesse è del 4,23% e nel Mezzogiorno è al 4,18%, contro il 4,1% del dato nazionale. Per le famiglie residenti al Sud e nelle Isole la penalizzazione è legata anche ad alcuni fattori di rischio, che si aggiungono all'aumento dei tassi di interessi decisi dalla Bce che, negli ultimi 12 mesi, ha portato il costo del denaro, con nove rialzi, dallo zero al 4,25%, determinando aumenti vertiginosi delle rate dei mutui. A differenza delle famiglie residenti nel Sud e nelle Isole, quelle residenti nelle aree settentrionali godono di condizioni di finanziamento più favorevoli e hanno patito meno, rispetto al resto del Paese, gli effetti della politica monetaria della Banca centrale europea. Nel Nord Ovest -Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta- la media dei tassi è pari al 4,09%, con un aggravio, rispetto a due anni fa, di 241 punti. Nel Nord Est -Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto- i tassi medi sono quelli più bassi d'Italia, cioè 3,99%, e l'aumento è pari a 226 punti rispetto al 2021. L'aumento dei tassi d'interesse ha avuto un impatto differente nelle diverse aree del Paese: il Centro è stata l'area più colpita dai maggiori rincari, mentre il meno penalizzato risulta essere il Nord Est. Rispetto a fine 2022, il differenziale dei tassi in Italia è arrivato a toccare punte di 40 punti base, per la classe di mutui di importo contenuta entro i 125 mila euro, fino ad arrivare a 45 punti base per quella inferiore. In alcune aree del Paese, come per le regioni del Nord Est, il differenziale dei tassi si è assestato a 55 punti e a 47 punti per le Isole. (riproduzione riservata)



Il caldo estremo allunga i tempi nel mercato delle case. E i prezzi d'acquisto ne risentono

di Silvia Valente

L'Italia è sempre più flagellata da fenomeni meteorologici estremi. Con l'avvento dell'estate le alluvioni e il maltempo tendono ad alternarsi drammaticamente con temperature molto elevate, infliggendo danni alle famiglie e alle attività economiche italiane.

D'altronde i cambi improvvisi delle temperature sono tra le conseguenze più evidenti e frequenti del climate change, seppur una delle meno considerate nelle agende politiche, con effetti che colpiscono quasi ogni aspetto della vita quotidiana di cittadini e lavoratori. Non sono immuni dalle conseguenze degli shock termici, in particolare del caldo estremo, neanche il patrimonio e dunque il mercato immobiliare, che ne risentono nel breve e nel lungo periodo. Lo racconta il paper occasionale di Banca d'Italia, intitolato «Temperatures and search: evidence from the housing market» e curato da Michele Cascarano e Filippo Natoli.

Entrando nello specifico, il manifestarsi di temperature molto elevate riduce la domanda di case, andando a dilatare le tempistiche della compravendita e ritardando le transazioni.

Pragmaticamente cercare una casa richiede ricerche online o in agenzia. Da un lato, guardando ai dati raccolti da Tecnocasa, con il caldo diminuiscono significativamente gli appuntamenti tra gli agenti immobiliari e i potenziali clienti ma anche venditori. Infatti se in un mese c'è anche soltanto un giorno in più della media con oltre 25 gradi di temperatura, gli appuntamenti complessivi per un'agenzia immobiliare si riducono del 2%.

Una riduzione abbastanza comprensibile dato che il caldo eccessivo può creare problemi di salute, riduce la produttività personale e dunque anche la capacità di effettuare scelte e nondimeno genera più nervosismo e meno serenità nell'incontrare persone. Tutte problematiche che vanno addirittura a peggiorare nelle città italiane più grandi, dove le distanze da percorrere sono maggiori e il traffico più intenso, precisa il report di Bankitalia.

Dall'altro lato, sorprende che anche le ricerche di annunci di case online risentano delle temperature record. Stando alle istantanee fornite dal portale Immobiliare.it, un giorno in più con oltre 25 gradi in un mese fa ridurre le interazioni online sulle case messe in vendita di circa l'1%. Le cause di questo sillogismo possono essere molteplici. Innanzitutto, le ricerche via internet sono sempre più effettuate da dispositivi mobili, che possono essere utilizzati anche fuori

case e quindi in luoghi non immuni al caldo. Inoltre i compratori probabilmente considerano il passaggio online solo una delle fasi del processo di selezione

di una casa, da integrare con visite di persona e iter burocratici, che, se ne hanno possibilità, postpongono a periodi meno afosi. Tanto che, se la domanda di immobili si riprende leggermente già pochi mesi dopo lo shock termico, la dimensione online tende a rimanere negativa per circa un anno.

Ancora più di lungo periodo sono gli impatti del caldo estremo sui prezzi degli immobili sul mercato italiano, che, spiegano gli esperti di Via Nazionale, possono persistere per almeno un anno dall'impennata delle temperature. Come da manuale di economia, il suddetto stritolamento della domanda e delle operazioni di compravendita immobiliare concluse condiziona in negativo i prezzi delle case in vendita. Nel dettaglio l'incidenza maggiore del caldo in un mese (soltanto un giorno in più con sopra i 25 gradi) determina un calo dello 0,2% dei prezzi proposti dai venditori.

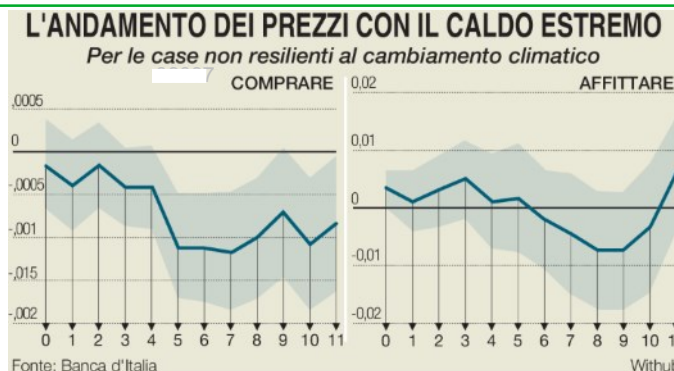
Nondimeno le oscillazioni delle temperature rappresentano spesso una forma brusca per rendere i cittadini più consapevoli dei rischi connessi al cambiamento climatico e dunque riorientarne le preferenze d'acquisto verso abitazioni meglio predisposte ad affrontare temperature estreme, ossia, si legge nel Paper, con una classe energetica elevata e con spazi esterni che possano offrire refrigerio. Ne consegue un calo persistente dei prezzi richiesti dai venditori per le case ritenute meno resilienti alle conseguenze del cambiamento climatico e, nel complesso, delle quotazioni medie all'interno delle città, più esposte alle temperature record. Mentre i prezzi degli immobili maggiormente attrezzati per contrastare il caldo estremo subiscono meno oscillazioni in concomitanza allo shock termico, nonostante siano tra le più care in assoluto del parco immobiliare italiano. Meno decisiva per gli italiani la presenza nell'abitazione che vogliono comprare dell'aria condizionata: solo le caratteristiche climatiche strutturali e immutabili dell'unità abitativa sembrano fare la differenza.

Da notare inoltre che sono le case più costose ad essere meno ricercate dagli italiani nei momenti di stress climatico, nonostante queste abitazioni siano maggiormente fornite delle caratteristiche definite da Cascarano e Natoli «climate-resilient». Anche perché i più facoltosi sono «probabilmente compratori più informati e quindi più consapevoli dei rischi climatici, il che li ha portati a traslare le proprie preferenze sulle case «sicure» trainando il mercato immobiliare nel suo complesso.

Gli impatti di lungo periodo del caldo estremo sul mondo della compravendita immobiliare si colgono ancora meglio paragonandoli alle dinamiche degli affitti, dominate da decisioni meno protette nel futuro lontano. Grazie sempre ai dati di Immobiliare.it,



che ospita anche annunci di case in affitto, Banca d'Italia fotografa che un aumento dei giorni estremamente caldi in un mese riduce le interazioni e le richieste nel mercato degli affitti italiani. Ma ciò non induce una riduzione dei canoni di affitto nel medio termine. Questa duplicità, commentano i due autori del testo, da un lato, conferma l'esistenza dell'effetto diretto tra caldo e riduzione delle ricerche immobiliari, dall'altro, evidenzia la differenza tra il mondo delle vendite e degli affitti. Ossia in concomitanza di uno shock termico si registra una «wake up call» degli acquirenti immobiliari che assumono consapevolezza, spesso a caro prezzo, degli effetti dei cambiamenti climatici e quindi direzionano le loro scelte verso opzioni più resilienti, condizionando il mercato e i prezzi. Tale proiezione al futuro non esiste invece per le scelte d'affitto che hanno tempistiche molto più brevi e quindi il ribasso dei canoni di locazione dopo giornate di caldo estremo è meno netto rispetto a quello dei costi delle case messe in vendita in Italia. (riproduzione riservata)



ASSICURAZIONI ANTI-CALAMITÀ

Proteggersi da un sisma?
Possono bastare 100 euro

ASSICURAZIONI In Italia solo il 5% delle case e il 16% delle auto è protetta da eventi estremi. Lo Stato continua a pagare ex post ma si lavora a un sistema pubblico-privato. Con 100 euro ci si copre dal terremoto

Catastrofi senza rete

di Anna Messia

Nei giorni scorsi, racconta chi lavora nelle assicurazioni, è stato molto impegnativo rispondere alle centinaia di richieste di clienti danneggiati dai violenti nubifragi che hanno colpito Milano e dintorni tra auto distrutte da alberi caduti, capannoni industriali scoperti o impianti fotovoltaici fuori uso per le grandinate. Il Paese si è riscoperto ancora una volta fragile e senza una protezione assicurativa, con il governo costretto a stanziare risorse straordinarie.

Il 16% delle auto protette. Se complessivamente nel mondo, come rilevato da Swiss Re, nel 2022 ci sono state 275 miliardi di perdite legate alle catastrofi naturali, di cui 125 milioni coperte da polizze assicurative, in Italia la quota intercettata dal settore assicurativo è decisamente più bassa. Solo il 16% dei veicoli circolanti nel Paese è assicurata contro gli eventi atmosferici con una protezione aggiuntiva rispetto all'RcAuto obbligatoria. «Il nostro Paese si distingue per una gestione dei danni relativi a calamità naturali che si basa sull'intervento ex-post da parte dello Stato», hanno sottolineato da Ania in un report dettagliato che l'associazione delle assicurazioni ha dedicato alle catastrofi.

Il 5,3% delle case coperte. Emerge così che l'85,2% delle polizze incendio sottoscritte dalle imprese in Italia non ha alcuna estensione per le coperture legate alle catastrofi e che le abitazioni assicurate contro questi even-

ti sono il 5,3%, pari a 1,3 milioni di case, nonostante oltre l'80% delle abitazioni nel Paese sia esposto ad un livello di rischio medio-alto per sisma, frane o alluvioni. Se nel nord e centro Italia la percentuale di coperture è più alta, la penetrazione più bassa di coperture assicurative contro le catastrofi si registra nel sud Italia e tra le micro-imprese.

L'agevolazione non basta. Un'accelerazione c'è stata sul fronte delle abitazioni, dopo che la legge 205 del 2017 ha previsto agevolazioni fiscali per chi stipula tali coperture per la propria casa a partire dal 2018. Limitando l'osservazione alle polizze con estensione alle calamità naturali sottoscritte dal 2018 al marzo 2013 emerge infatti che rappresentano oltre l'80% di quelle attive. Le agevolazioni fiscali stanno quindi producendo effetti positivi anche se, evidentemente, non bastano. «Aumentare la diffusione di questi prodotti potrebbe contribuire a ridurre i prezzi», osserva il presidente di Aiba, l'associazione dei broker, Flavio Sestili, aggiungendo che «per ora, a pochi giorni dagli ultimi eventi, non si stanno però registrando incrementi tariffari».

Il governo cerca soluzioni. L'esecutivo, questa volta, sembra seriamente intenzionato a chiamare in campo anche le compagnie di assicurazioni per affrontare queste emergenze con la premier Giorgia Meloni che nei giorni scorsi ha anche parlato di un piano di prevenzione idro-geologica. Solo l'alluvione dell'Emilia Romagna dello scorso maggio, secondo le stime Coldiretti, avrebbe del resto prodotto danni

al comparto agricolo di circa 1,5 miliardi e il governo per la ricostruzione ha stanziato complessivamente 3 miliardi: 1,28 miliardi per il 2023 e altri 1,6 miliardi circa tra il 2024 e il 2025, mentre secondo le stime di Perils le perdite per l'industria assicurativa sarebbero state di 377 milioni. Al lavoro si è messa anche Ivass, l'autorità di controllo del settore assicurativo: «Abbiamo promosso l'avvio di un progetto volto a valorizzare la protezione assicurativa di imprese e famiglie contro i rischi fisici e di transizione, connessi con i mutamenti climatici e gli altri rischi catastrofali, con l'obiettivo di definire uno schema basato sulla collaborazione tra sistema pubblico e sistema privato», ha dichiarato il presidente Luigi Federico Signorini. Una prima riunione, cui hanno preso parte tra gli altri Ania, Banca d'Italia, Cdp e Cineas, c'è stata il 14 luglio e i lavori riprenderanno dopo l'estate.

Per Ania bastano 100 euro. Intanto gli assicuratori hanno da tempo presentato una proposta. Secondo i loro calcoli basterebbe una polizza media da 100 euro l'anno per assicurare in Italia tutte le abitazioni dal rischio terremoto, coprendo un rischio annuo complessivo di circa 10 miliardi. E intanto il primo esperimento di collaborazioni pubblico-privato potrebbe arrivare con il fondo pubblico Agricat, finanziato con il 3% degli investimenti diretti che gli agricoltori ricevono dalla Pac. Si sta lavorando perché dal 2024 il fondo si possa integrare con le coperture delle polizze private. (riproduzione riservata)



LE IMPRESE ASSICURATE CONTRO LE CATASTROFI

Estensione alle catastrofi naturali	Marzo 2023				Marzo 2022				Marzo 2021		Var.% 2023-2021		
	Numero Polizze	Distr. % Num. Polizze	Valori Assicurati (mln di €)	Distr. % Valori Assicurati	Numero Polizze	Distr. % Num. Polizze	Valori Assicurati (mln di €)	Distr. % Valori Assicurati	Numero Polizze	Distr. % Num. Polizze			
Nessuna estensione	9.979.319	85,2%	3.524.793	89,1%	10.561.960	88,7%	3.529.225	90,0%	9.805.923	87,1%	3.510.438	87,8%	1,8%
Solo rischio terremoto (*)	579.428	4,9%	180.839	4,6%	579.337	4,9%	197.739	5,0%	819.604	7,3%	324.963	8,1%	29,3%
Solo rischio alluvione (*)	290.748	2,5%	63.326	1,6%	275.483	2,3%	55.965	1,4%	287.301	2,6%	57.531	1,4%	1,2%
Rischi terremoto e alluvione (*)	859.419	7,3%	188.348	4,8%	495.801	4,2%	139.680	3,6%	341.291	3,0%	104.603	2,6%	151,8%
TOTALE	11.708.913	100,0%	3.957.305	100,0%	11.912.582	100,0%	3.922.609	100,0%	11.254.119	100,0%	3.997.536	100,0%	4,0%

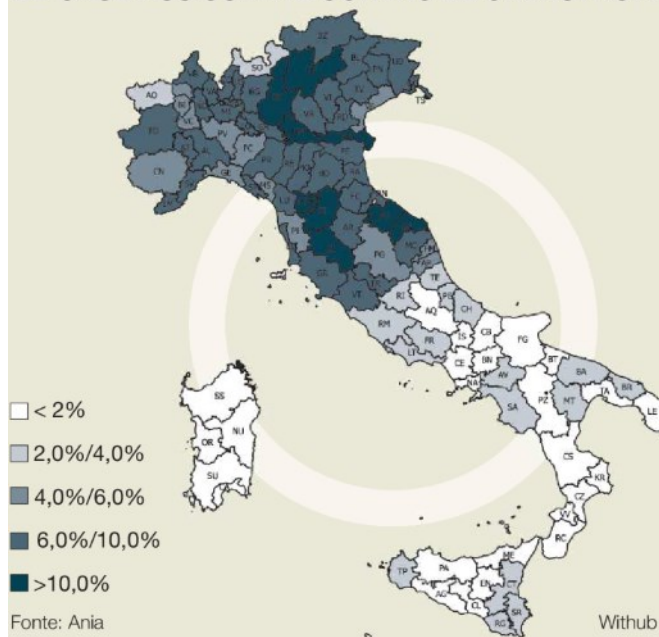
Tutti i valori sono stimati sulla base di un campione di imprese rappresentativo del 90% dei premi del ramo incendio ed elementi naturali del 2022.

Fonte: Ania

(*) Include le polizze stand-alone.

Withub

LE CASE ASSICURATE CONTRO LE CATASTROFI



Casa Scarse prestazioni energetiche per le abitazioni Ue, vecchie ed energivore

IL GREEN NON ABITA QUI

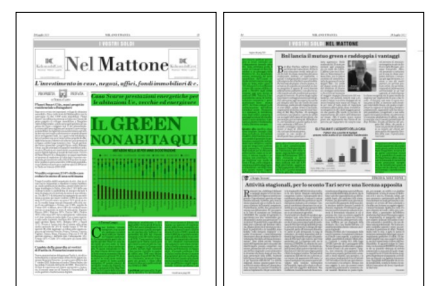
di **Teresa Campo**

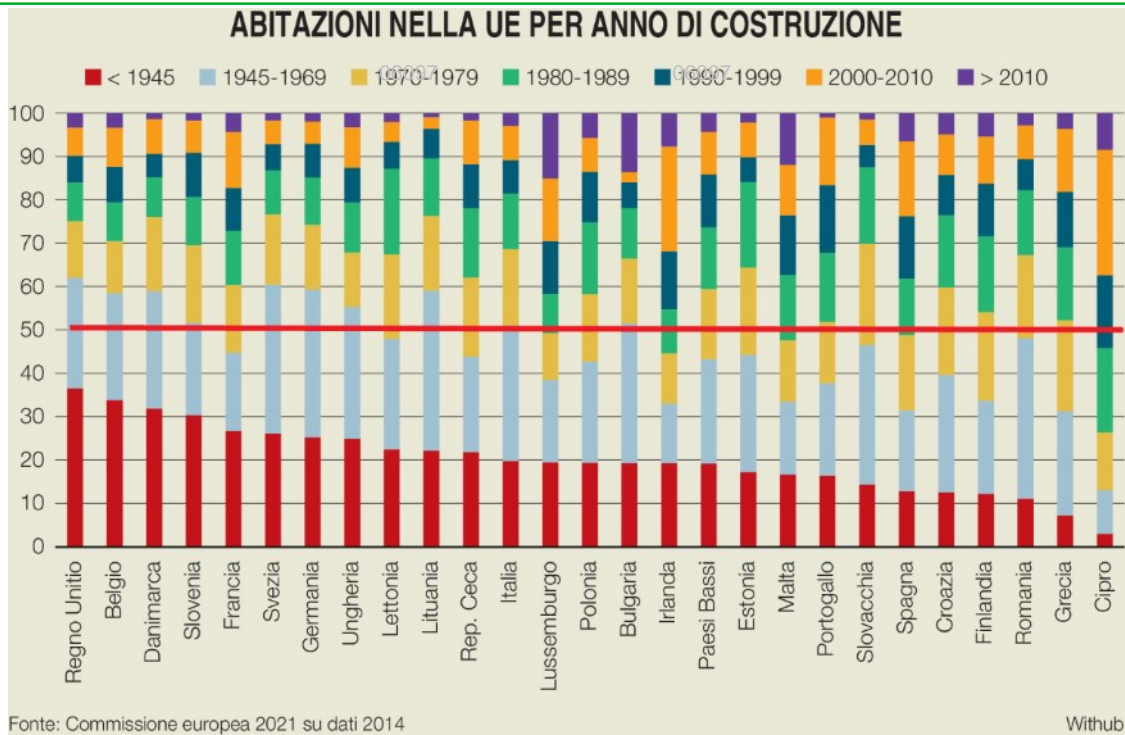
Case italiane vetuste, energivore, e su cui presto andranno investiti tanti soldi per limitarne l'impatto ambientale. La buona notizia però è che, rispetto agli altri Paesi Ue, non siamo messi poi così male, in linea con gli altri e in alcuni anche meglio. E questo nonostante in Italia, dopo il boom edilizio legato alla forte crescita economica durata dal dopoguerra agli anni '70, di case nuove ne siano state costruite poche e spesso di bassa qualità energetica. E' quanto emerge da un'analisi curata da Simona Costagli, economista di Bnl Bnp Paribas, che fa il punto della situazione. Il dato medio europeo è infatti abbastanza sconcertante: il 35% degli edifici Ue ha più di 50 anni e il 75% del parco immobiliare è insufficiente sotto il profilo energetico, col risultato che l'edilizia è responsabile del 40% dei consumi energetici e del 36% delle emissioni di CO2. Come mostra il grafico in pagina però l'Italia si pone però più o meno a metà strada tra i migliori e i peggiori in Europa sotto il profilo dell'età degli immobili. Come mostra il grafico in pagine, gli edifici ante 1945 sono decisamente meno di quelli di UK, Francia e Germania, tanto per citare i paesi più grandi, e siamo abbastanza in linea per quelli costruiti tra il 1945 e il 1969.

I problemi però sono altri. In primis la direttiva Ue del dicembre 2021 (su cui ancora si dibatte) che impone un percorso di miglio-

ramento della classe energetica degli edifici (almeno F entro il 2030 e almeno E entro il 2033, preceduta entro il 2027 da un percorso analogo per gli edifici pubblici e non residenziali), ma soprattutto che manca uno standard internazionale che equipari le varie classi energetiche a livello internazionale, rendendole perfettamente sovrapponibili. Il secondo problema è che in Italia è molto elevato il numero di proprietari privati, con disponibilità inferiori rispetto alle grandi società immobiliari degli altri paesi che poi affittano i singoli appartamenti. L'ultimo problema è poi dove trovare i soldi per provvedere ai lavori necessari per l'adeguamento tenendo conto che, come sottolinea anche il report di Costagli di Bnl riferendosi a un passaggio della Direttiva Ue, «La decarbonizzazione necessaria del parco immobiliare dell'Unione richiede ristrutturazioni energetiche su larga scala: quasi il 75% del parco Ue è inefficiente in base alle norme edilizie vigenti e l'85-95% degli edifici esistenti oggi sarà ancora in piedi nel 2050. Tuttavia il tasso ponderato annuo di ristrutturazione energetica è persistentemente basso, intorno all'1%. Al ritmo attuale la decarbonizzazione dell'edilizia richiederà secoli». Promuovere e sostenere la ristrutturazione degli edifici, compreso il passaggio a sistemi di riscaldamento a zero emissioni, è pertanto un obiettivo fondamentale della Direttiva europea.

Quanto alla specifica situazione tricolore, secondo i dati Ance, in Italia su 12,2 milioni di edifici, oltre 9 milioni non sono in grado di garantire le performance energetiche indicate dalle nuove direttive e soprattutto nei tempi brevi previsti dalla normativa. L'interesse degli italiani per le abitazioni green inoltre, anche se in crescita, è tuttora tiepido o comunque non prioritario. Come conferma uno studio di Enea e Fiaip, nelle indagini a campione condotte dagli agenti immobiliari, nel 2022 risultava ancora scarso l'appello dell'abitazione in classe energetica alta a favore per esempio di altre caratteristiche. L'elemento fondamentale resta l'ubicazione, 49% delle risposte, seguita dalle caratteristiche dell'abitazione (29%) e dalla vicinanza a servizi (13%). La qualità energetica è stata indicata solo dal 4,8% degli intervistati, seguita solo dall'esposizione dell'immobile (4,5%). La crisi energetica tuttavia potrebbe aumentare l'importanza attribuita dai potenziali acquirenti alla componente green, anche se in forma forse inaspettata: un terzo degli agenti intervistati ritiene che la possibilità di usufruire del Superbonus abbia aumentato la domanda di immobili di scarse prestazioni energetiche, da ristrutturare grazie ai bonus così da ridurre i consumi di energia. (riproduzione riservata)





PROPRIETÀ



PRIVATA

Planet Smart City, maxi progetto residenziale a Bangalore

DI TERESA CAMPO

Dopo aver avviato tre importanti sviluppi di abitazioni accessibili a Pune (nello stato del Maharashtra) con la costruzione di oltre 3.000 unità immobiliari, Planet Smart City rafforza la presenza in India con il lancio del primo progetto di sviluppo immobiliare a Bangalore (stato di Karnataka), quinta area metropolitana più popolosa del Paese e maggiore hub IT del subcontinente. La ricerca dell'area migliore per lanciare il nuovo sviluppo immobiliare ha registrato una accelerazione negli ultimi due mesi arrivando a selezionare tre progetti proposti da tre sviluppatori locali, tra i quali verrà selezionato a breve il partner con cui avviare il primo progetto di affordable housing con l'obiettivo di costruire una strategia di sviluppo a medio-lungo termine in loco. Tra gli operatori che hanno presentato i progetti figura anche Embassy Group, uno dei principali sviluppatori immobiliari indiani con cui Planet sta avviando anche una partnership nei servizi digitali dedicati al mondo del real estate. L'arrivo di Planet Smart City a Bangalore è un passo importante nel processo di espansione in India dopo il successo commerciale già riscontrato nella città di Pune dove la società ha venduto lo scorso anno oltre 1.000 unità immobiliari con l'obiettivo di arrivare a venderne più di 5.000 in tutta l'India nel triennio 2023-2025.



PROPRIETÀ



PRIVATA

Vendite express: il 14% delle case cedute in meno di una settimana

DI TERESA CAMPO

Tempi di vendita stabili nonostante la crisi. Anzi in alcuni casi le transazioni si chiudono in tempi rapidissimi. studio pubblicato da idealista, portale leader per sviluppo tecnologico in Italia, rileva che il 14% delle case vendute tramite la piattaforma di annunci durante il mese di giugno era sul mercato da meno di una settimana. Un altro 11% di abitazioni ha impiegato da una settimana a un mese per essere venduto; il 38% da uno a tre mesi; il 27% tra tre mesi e un anno e l'11% più di un anno. Le vendite lampo sono più frequenti nelle città: meno di una settimana a Verona, con il 36%, seguita da Trieste (35%) e Milano, dove il 29% dei venditori hanno trovato un acquirente in meno di sette giorni. Seguono Firenze (28%), Palermo (27%), Parma (26%), Padova (25%) e Ravenna (25%) dove praticamente 1 abitazione su 4 viene venduta in modo rapido. Con un tasso superiore alla media nazionale risultano altri 18 mercati tra i quali spiccano Roma (24%), Bologna (20%) e Napoli (17%). Novara è l'unica città che si attesta sulla stessa media nazionale del 14% di vendite lampo. Il 70% dei mercati (65 città capoluogo) si colloca sotto questa soglia con agli estremi Ferrara, Pesaro, Vicenza, Venezia, Cagliari, Arezzo, Siena, Piacenza e Pisa con il 13% del mercato express e, dall'altro lato, Caltanissetta (1%), Teramo (2%) e Chieti (3%) nella parte più bassa della classifica.



FISCO & MATTONI

Attività stagionali, per lo sconto Tari serve una licenza apposita

di Sergio Trovato*

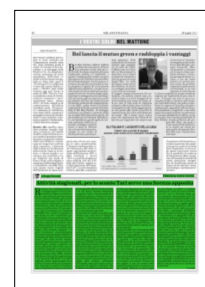
Ristoranti, bar, stabilimenti balneari e campeggi pagano la Tari in misura ridotta se svolgono un'attività stagionale e l'agevolazione è prevista nel regolamento comunale. L'attività, però, viene ritenuta stagionale solo se risulta da una licenza rilasciata dall'autorità competente. Il contribuente, inoltre, deve presentare al comune una dichiarazione. Si è così espressa la Corte di cassazione con l'ordinanza 13613/2023. Per i giudici di legittimità, le agevolazioni non sono "automatiche, perché ponendo la norma una presunzione "iuris tantum" di produttività, superabile solo dalla prova contraria del detentore dell'area, dispone altresì che le circostanze escludenti la produttività e la tassabilità siano dedotte "nella denuncia originaria" o in quella "di variazione", e siano debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione". Sono infatti previsti "temperamenti dell'imposizione per le situazioni che obiettivamente possono comportare una minore utilizzazione del servizio, come nel caso dell'uso stagionale o non continuativo in situazioni che danno luogo ad una riduzione percentuale della tariffa, risultanti dalla licenza rilasciata dai competenti organi per l'esercizio dell'attività". Le attività stagionali, dunque, possono pagare la tassa rifiuti in misura ridotta se l'amministrazione comunale ha previsto il beneficio fiscale nel regolamento. Ma per averne diritto la stagionalità dell'attività deve risultare da una licenza rilasciata dall'autorità competente. Inoltre, è indispensabile che il contribuente denunci al comune la natura stagionale dell'attività esercitata in una dichiarazione originaria o di variazione. Compete al contribuente dimostrare che un immobile non sia soggetto al pagamento della tassa rifiuti o che abbia diritto a un'esenzione o a un trattamento agevolato.

L'ente locale ha la facoltà di concedere agevolazioni varie, sotto forma di riduzioni e esenzioni. L'amministrazione pubblica si avvale di una presunzione legale di produzione di rifiuti per tutti gli immobili occupati, salvo prova contraria. In deroga alle regole generali spetta all'interessato dimostrare, anche in sede processuale, le cause di esclusione o di esonero dipendenti dall'inidoneità degli immobili occupati alla produzione di rifiuti per la loro natura o per il loro particolare uso. La Suprema corte, con la sentenza 22756/2016, ha chiarito che campeggi, alberghi, ristoranti e via dicendo pagano la tassa rifiuti anche nel periodo in cui sono chiusi e l'attività viene sospesa perché è finita la stagione turistica. Nel periodo di sospensione dell'attività non è previsto alcun esonero dal pagamento della tassa. Le cause di esclusione non possono essere individuate nella mancata utilizzazione dell'immobile, legata alla volontà o alle esigenze del tutto soggettive dell'utente. Non è sufficiente la sola denuncia di chiusura in-

vernale senza allegazione e prova della concreta inutilizzabilità della struttura, che di fatto vuole dire impossibilità di uso dell'immobile legate alle condizioni dello stesso. Pertanto, per gli ermellini, non è previsto alcun esonero dal pagamento della tassa delle strutture ricettive durante il periodo di chiusura stagionale. Il trattamento agevolato può essere riconosciuto soltanto in presenza di determinate situazioni in cui si presume che vi sia una minore capacità di produzione di rifiuti. A meno che il Comune, come già rilevato, abbia previsto la riduzione tariffaria per uso stagionale della struttura, che è una facoltà dell'ente, e il contribuente abbia chiesto e ottenuto una licenza stagionale.

Bisogna ricordare che il presupposto della tassa è il possesso, l'occupazione o detenzione di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. L'articolo 1, comma 641, della legge 147/2013 prevede che il presupposto della Tari sia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte. Tuttavia, sono esonerate dal pagamento della tassa le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva. Dunque, non sono soggette le aree che possono essere considerate pertinenziali o accessorie a locali tassabili. Rientrano in questa tipologia, per esempio, un cortile o un giardino condominiale, un'area di accesso ai fabbricati civili e così via. S'intende, infatti, per area accessoria o pertinenziale quella che viene destinata in modo permanente e continuativo al servizio del bene principale o che abbia con lo stesso un rapporto oggettivamente funzionale. Quello che conta è la mera idoneità dei locali e delle aree a produrre rifiuti, a prescindere dall'effettiva produzione degli stessi. Rimangono soggette integralmente al pagamento tutte le aree scoperte utilizzate nell'ambito di attività economiche e produttive, che non abbiano natura pertinenziale. Per le aree scoperte cosiddette operative esiste una presunzione di produzione di rifiuti. Normalmente tutte le aree, a parte le ipotesi di esclusioni contemplate dalla legge, sono potenzialmente produttive di rifiuti. Gli immobili inagibili non sono soggetti al tributo, ma deve essere fornita la prova dell'inutilizzabilità. Al riguardo sempre la Cassazione, con la sentenza 8910/2018, ha ritenuto che un immobile destinato ad attività commerciale su una parte del quale vengono eseguiti lavori di ristrutturazione è soggetto integralmente al pagamento, se il titolare non dimostri con apposita documentazione l'inagibilità dell'immobile che lo rende inutilizzabile, nonché la durata e le modalità di esecuzione dei lavori. (riproduzione riservata)

*avvocato



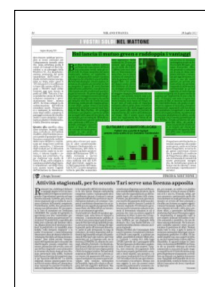
Bnl lancia il mutuo green e raddoppia i vantaggi

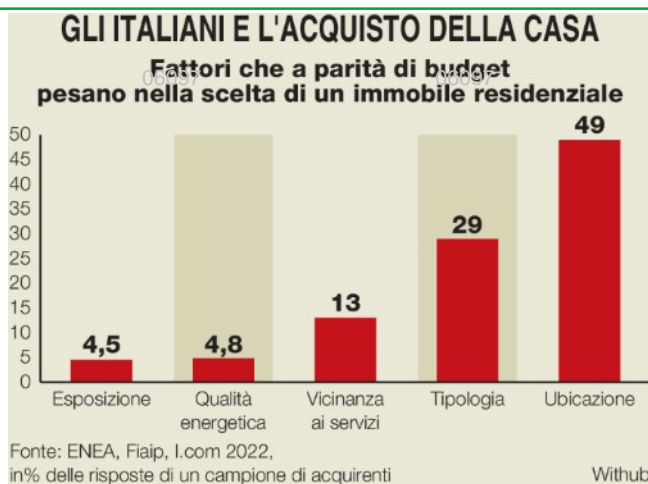
Bnl Bnp Paribas rafforza l'offerta sul fronte dei mutui green. Forte di una situazione ormai sotto gli occhi di tutti: la classe energetica del parco residenziale italiano va migliorata, e quindi è indispensabile andare incontro alle esigenze dei cittadini in quest'ambito. Sul mercato da giugno, il nuovo mutuo, riservato a chi acquista un immobile in classe energetica A oppure B, verrà lanciato ufficialmente a settembre, e con diverse novità rispetto ad altri prodotti odi questo tipo già sul mercato. «In primo luogo vogliamo proporre vantaggi economici più tangibili, operazione oggi necessaria ma anche più semplice alla luce del livello dei tassi di interesse, molto più alto rispetto agli anni ante 2022», spiega Arturo Ciavarella, responsabile divisione casa del retail banking di Bnl Bnp Paribas. «Il vantaggio economico è poi duplice, è parte da subito con un taglio delle spese di istruttoria, che per esempio, per un mutuo da 130 mila euro, corrispondente a quello medio di mercato, ammonta a 650 euro. Il secondo vantaggio riguarda invece il tasso di interesse che, nel caso del mutuo green, consiste in uno sconto di 40-45 punti base, quindi piuttosto aggressivo. Sulla scadenza dei 25 anni per esempio oggi proponiamo un tasso del 3,95%. L'offerta è per ora è limitata ai finanziamenti a tasso fisso, ma in futuro contiamo di estenderlo a tutta la gamma di mutui targati Bnl». La scelta del doppio sconto deriva dal desiderio di fornire un vantaggio immediato e che arriva nel momento di maggior impegno finanziario del mutuatario, cioè quando compra casa e accende il mutuo, e un altro vantaggio di cui invece beneficia man mano nel tempo, rata per rata. Il tutto unito al risparmio energetico offerto dalla classe immobiliare energetica A o B, e dalle maggiori garanzie che questa offre anche in termini di mantenimento del valore dell'abitazione nel tempo. «Ma il nostro nuovo mutuo green non rappresenta che l'inizio di un percorso per supportare chi compra casa

nel percorso di transizione energetica in atto in Italia e in tutta Europa», prosegue Ciavarella. «Stiamo pensando a soluzioni per le case in classe energetica inferiore, e comunque già oggi forniamo, insieme a uno dei nostri partner, un servizio gratuito online che permette, inserendo le informazioni sull'immobile in un tool apposito, di individuare

la classe energetica sia la spesa media da sostenere per migliorarla di uno o due livelli». Il servizio, così come il nuovo mu-

tuo green di Bnl, si inserisce nella strategia retail della banca, che punta a intercettare le esigenze di individui, famiglie e professionisti, seguendoli nelle loro necessità quotidiane e progettuali, e non nella logica del singolo prodotto, ma attraverso la creazione piattaforme di offerta, anche in sinergia con le società specializzate di Bnp Paribas. Il tutto all'interno del progetto Bnl Abito, che punta a creare un pacchetto di soluzioni su misura per cliente per tutto quello che riguarda l'ambito della casa. (riproduzione riservata)





Il rischio di una scure sui crediti fiscali legati a eco e super bonus

di Anna Messia

C'è una circolare diffusa da Banca d'Italia nei giorni scorsi, passata sottotraccia, che rischia però di trasformarsi in una scure definitiva per il superbonus 100% e non solo, mettendo un freno all'acquisto dei crediti fiscali da parte degli istituti bancari e mettendo a rischio i futuri lavori di ristrutturazione edilizia. La nota diffusa da Via Nazionale è aggiuntiva rispetto ad una prima richiesta di chiarimento che era stata diffusa a gennaio 2021 e che aveva già alzato l'attenzione sui crediti d'imposta acquistati dalle banche superiori alla loro capienza debitoria nei confronti dell'Erario.

La nuova nota, aggiornata il 24 luglio, entra ancora di più nel dettaglio ricordando che «per quanto riguarda il trattamento prudenziale, le esposizioni rinvenienti dall'acquisto di crediti d'imposta sono assimilabili alle esposizioni verso le amministrazioni centrali». Il fattore di ponderazione per il rischio è quindi pari allo zero per cento, senza bisogno di accantonamenti.

Ben diversa è però la situazione nel caso in cui l'attività di acquisto di crediti d'imposta vada oltre la capienza «attuale e prospettica della banca» nei confronti dell'Erario, e abbia finalità di rivendita a terzi, scrive chiaramente Banca d'Italia. Questa «gestione attiva denota un intento di negoziazione di tali crediti che espone la banca a rischi aggiuntivi rispetto a quelli coperti dalla disciplina sul rischio di credito», spiegano da Via Nazionale. In pratica in questo caso il fattore di ponderazione per il rischio

non può più essere pari a zero.

Le banche che intendono adottare una strategia attiva devono includere i crediti d'imposta acquistati in eccedenza rispetto al plafond fiscale e i relativi contratti di rivendita a terzi nel portafoglio di vigilanza; e a tutte queste posizioni si applica quanto previsto dalla disciplina sul portafoglio di negoziazione, ricorda Bankitalia. Gli istituti sono di conseguenza chiamati a dotarsi di «adeguate politiche e processi di governo e gestione del rischio in modo da assicurare che i rischi derivanti dall'acquisto dei crediti di imposta per ammontari superiori al plafond e quelli derivanti dai contratti di rivendita a terzi siano correttamente identificati, valutati e monitorati su base continua». Puntualizzazione che, in altri termini, aumentano l'onerosità delle banche per gli acquisti dei crediti fiscali che superano il loro plafond e che provocano maggiore volatilità al conto economico.

Un bel problema per il superbonus che sembra destinato a ripartire a settembre con le banche, che in questi mesi, dopo la nuova circolare Bankitalia, dovranno anzi stare bene attente a misurare la loro esposizione. Non è un caso che in passato l'Abi, finora però inascoltata, aveva chiesto a più riprese di poter utilizzare i versamenti F24 dei clienti per compensare i crediti incagliati. A questo punto il rischio per il superbonus, ma anche per il nuovo Ecobonus lanciato dal governo per le famiglie a basso reddito è evidente. Ma c'è anche chi, maliziosamente, osserva che il blocco dei cantieri potrà consentire al governo di risparmiare risorse per avere qualche carta in più da giocare a fine anno. (riproduzione riservata)



La nota di chiarimento pubblicata da Banca d'Italia lo scorso 24 luglio



I soldi dell'Europa Opere degli enti locali de-finanziate

Comuni in rivolta

«Il Pnrr è cambiato manca un miliardo»

Anci veneto furiosa: «Il governo chiarisca»

La doccia fredda dell'ultima cabina di regia governativa sul Pnrr fa tremare i Comuni: 13,9 miliardi sui 16 oggetto della rimodulazione riguardano gli enti locali (da 700 milioni a 1,5 miliardi le opere venete). Palazzo Chigi promette di rifinanziare le gare aperte e i cantieri già partiti con altri fondi ma non è chiaro quali. L'Anci è in rivolta e chiede chiarimenti.

a pagina 2 **Zambon**

LE RISORSE

Il governo vuole spostare 13,9 miliardi, protestano i sindaci di ogni colore politico: «Siamo già agli appalti»

Il Pnrr cambia, Comuni in rivolta

«In bilico opere per un miliardo»

VENEZIA «Contrordine compagni, sul Pnrr avevamo scherzato». I sindaci veneti masticano amaro. Vengono da un anno difficile in cui partecipare ai bandi ministeriali per non lasciarsi sfuggire l'occasione di una vita (avere fondi per costruire finalmente l'asilo o la materna pubblica o sanare aree degradate con la rigenerazione urbana) è stata una corsa contro il tempo, il poco personale, il caro materiali che pesta duro. Eppure ce l'avevano fatta a rispettare, tenaci, le implacabili scadenze europee per i fondi di Next Generation tradotti dal governo in Pnrr. Nei giorni in cui contano i danni delle tempeste di vento e ghiaccio, arriva una nuova batosta.

E la doccia fredda dell'ultima cabina di regia governativa sul Pnrr indigna tutti: 13,9 miliardi sui 16 oggetto della rimodulazione riguardano gli enti locali. Miliardi che, non è

ancora chiarissimo con che modi e tempi, saranno rifinanziati, promette palazzo Chigi, con altri fondi. E le gare aperte? E i cantieri già partiti? Si va avanti o ci si ferma? si chiedono i sindaci. E non c'entra l'appartenenza politica. È Mario Conte, sindaco leghista di Treviso ma, soprattutto, presidente di Anci Veneto, a dichiarare perentorio: «È necessario che il governo chiarisca subito da che parte intende recuperare i 13 miliardi tagliati ai Comuni nella revisione del Pnrr. È fondamentale farlo perché i Comuni hanno dimostrato di saper recepire e investire rapidamente le risorse assegnate e molte opere sono già in corso. Comprendiamo la necessità di una revisione, ma decurtare i fondi a chi investe sul territorio e, al contempo, si trova ad affrontare emergenze meteorologiche come quelle in atto, appare controverso soprattutto in

questo momento. È fondamentale capire subito e avere immediatamente garanzie sul fatto che quei 13 miliardi avranno una fonte di finanziamento certa. Le amministrazioni locali hanno dimostrato di essere virtuose e non possono essere sempre i Comuni a rimetterci». In ballo, anche in Veneto, ci sono cifre enormi. Fonti regionali stimano che potrebbero essere a rischio progetti degli enti locali fra i 500 e i 750 milioni. Altri temono che il conto sia ben più salato, almeno il 10% della somma «riccollocata», cioè più vicina al miliardo e mezzo.

Ieri i telefoni dell'Anci squillavano senza sosta. I sindaci che hanno corso per arrivare a gara entro settembre, ultima data utile per non mancare il vincolo (prorogato) del Pnrr, ora non sanno a che santo votarsi. «Secondo il ministro Raffaele Fitto - spiega Carlo Rapicavoli, direttore



di Anci e Upi - si tratta per lo più di progetti in essere che sono confluiti nel Pnrr e che in sede di attuazione e rendicontazione hanno scontato rilevanti criticità. In alcuni casi ci sono stati ritardi nella fase di avvio legato soprattutto al caro materiali. Nonostante tutto questo le percentuali di avanzamento dei progetti in Veneto sono superiori alla media. A questo punto è forte la preoccupazione dei Comuni e l'urgenza di avere chiarimenti. Sono troppe le domande urgenti senza risposta». Domande molto concrete poste dai sindaci: il definanziamento fa venir meno gli obblighi sui tempi di affidamento, esecuzione e ultimazione dei lavori previsti dal Pnrr? Come bisogna procedere con i cantieri in corso? Chi e come garantisce la copertura finanziaria? Le gare in fase di espletamento vanno ultimate o sospese in attesa del nuovo finanziamento? Si applicano le norme di semplificazione previste per le gare con fondi

Pnrr o adesso bisogna applicare le procedure ordinarie?

«Malgrado le enormi difficoltà operative, gli enti locali - continua Rapicavoli - hanno dimostrato capacità di programmazione, progettazione, e cantierizzazione degli interventi, in percentuale superiore alla media complessiva. Lo hanno fatto i Comuni. Lo hanno fatto le Province che già nel mese di maggio per i progetti sulla messa in sicurezza, l'efficientamento energetico e la costruzione di edifici delle scuole secondarie superiori, avevano già aggiudicato le gare per un importo pari al 69% del finanziamento totale assegnato - di cui un 9% si è tradotto in opere completate e consegnate alle comunità - e il restante 31% delle gare era già in fase avanzata, con aggiudicazioni previste entro l'estate. Non si può non tenere conto di tale capacità degli enti locali».

La preoccupazione di chi veste la fascia tricolore è alle stelle ed è trasversale. Il sinda-

co di Vicenza, Giacomo Possamai dice: «Sono molto preoccupato, anche dopo aver letto le dichiarazioni di numerosi altri sindaci, di centrosinistra e di centrodestra, di ogni colore politico, che hanno espresso la loro perplessità. Non posso che associarmi anch'io a questa preoccupazione anche perché tantissime gare sono già state appaltate, ci sono lavori che stanno per partire o che addirittura sono già partiti. I soldi che sarebbero tagliati, secondo quanto è stato annunciato, sono tantissimi, rischiano proprio di bloccare il Pnrr per i Comuni. Per cui l'auspicio è che il Governo possa veramente fare marcia indietro o trovare immediatamente altre risorse». L'affondo finale: «La cosa più grave, e che più ci colpisce, è che i Comuni più penalizzati sono proprio i soggetti che meglio stanno spendendo queste risorse».

Martina Zambon

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tappe

Poco personale e caro materiali

✓ Negli ultimi due anni centinaia di Comuni hanno partecipato ai bandi dei ministeri per i fondi Pnrr nonostante caro materiali e forti carenze d'organico

Scadenze rispettate

✓ Gli enti locali veneti stanno rispettando le stringenti scadenze imposte dal meccanismo dei fondi europei. La prossima è a settembre per andare in gara

La retromarcia del governo

✓ L'altro ieri il ministro Fitto ha annunciato che oltre 13 miliardi Pnrr saranno destinati ad altri filoni lasciando i Comuni sbigottiti e preoccupati per le procedure in corso



Giacomo Possamai

La cosa più grave è che vengono colpiti proprio i soggetti che stanno spendendo meglio



Mario Conte

Il governo chiarisca subito dove intende recuperare i fondi tagliati, molte opere sono in corso

Le modifiche al Pnrr

Tasse, giustizia: rivisti gli obiettivi

ROMA Tra le pieghe del nuovo Pnrr spunta una parziale retro-marcia nella lotta all'evasione fiscale. Tra i 144 obiettivi del Piano che il governo propone di modificare c'è infatti anche quello della propensione ad evadere. Verrà attenuato. Si propone inoltre di rivedere i target per quanto riguarda le cause arretrate e le assunzioni da fare nella giustizia civile. Si riformulano gli eco-bonus. Si ridimensionano gli obiettivi per le ciclovie turistiche.

a cura di **Enrico Marro**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fisco

Calo dei contribuenti infedeli, i target non verranno centrati

Forse la proposta di modifica del Pnrr destinata a incendiare di più il dibattito politico è quella sull'evasione fiscale. A pagina 32 del documento di 148 pagine approvato l'altro ieri dalla cabina di regia si legge infatti che non si potranno più raggiungere gli obiettivi previsti. Si tratta della riduzione della «propensione all'evasione» rispetto al 2019: del 5% quest'anno e del 15% nel 2024. Target che non verranno centrati per colpa, si legge, delle «condizioni macroeconomiche». In particolare, c'è un «deterioramento della liquidità delle imprese» che può incidere «sulla regolarità dei versamenti tributari». Si propone quindi «di modificare i due target con obiettivi (non specificati, ndr.) rientranti nella sfera di controllabilità dell'amministrazione».



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mobilità

Ciclovie turistiche e urbane a rilento, tagli per 400 milioni

Il Pnrr prevede la realizzazione, entro il 2026, di 1.800 chilometri aggiuntivi di piste ciclabili, urbane e turistiche, con un finanziamento di 600 milioni di euro. Ma, si legge nel documento approvato dalla cabina di regia che riscrive il piano, «tenuto conto delle difficoltà autorizzative e di completamento della fase di progettazione, si propone il definanziamento a valere sul Pnrr del sub-investimento relativo alle ciclovie turistiche per un importo complessivo pari a 400 milioni di euro». Invece, «per la componente relativa alle piste ciclabili urbane, si propone di posticipare» di un anno, dal quarto trimestre 2023 al quarto trimestre 2024, l'obiettivo intermedio previsto perché procedure e lavori sono in ritardo.



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giustizia

Tribunali, ancora in ritardo su arretrati e assunzioni

Sulla giustizia civile il Pnrr prevede una serie di target di riduzione delle cause arretrate. In particolare, nei tribunali l'abbattimento dovrebbe raggiungere il 65% nel 2024 (rispetto al 2019) e il 90% nel 2026. Ma, si legge nella proposta di modifica approvata dal governo, sia nel 2021 sia nel 2022 la riduzione media annuale è stata «inferiore al 6%». Si chiede quindi alla Ue o di abbassare gli obiettivi ora previsti o di differenziarli sul territorio tenendo conto che in 95 tribunali su 140 la riduzione dell'arretrato è stata del 28% mentre nei restanti 45 le cause arretrate sono addirittura aumentate. Il governo chiede anche di rivedere i target relativi alle assunzioni nei tribunali civili e penali, perché i contratti a termine previsti dal Pnrr non risultano appetibili, in particolare al Nord.



© RIPRODUZIONE RISERVATA



Energia

Ecobonus solo per i redditi bassi: 4 miliardi nel 2024-25

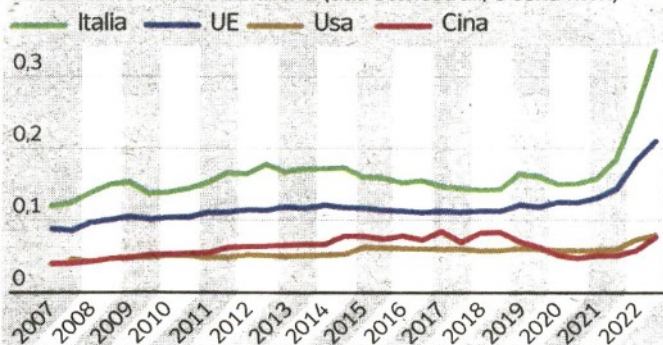


Il RepowerEu, capitolo aggiunto al Pnrr, prevede nella proposta del governo 14,8 miliardi di euro per incentivare l'«efficientamento energetico». Di questi, 6,3 miliardi sono destinati ai crediti d'imposta per le imprese che investono in fonti rinnovabili; 4 miliardi per interventi di ristrutturazione green degli immobili della Pa e per l'edilizia residenziale pubblica; 4 miliardi per gli «ecobonus» per gli immobili privati: 2 miliardi nel 2024 e altrettanti nel 2025. Il sostegno andrà «esclusivamente alle categorie di persone a basso reddito». In passato, si legge ancora, gli ecobonus sono stati dati «a prescindere dalla fascia di reddito dei proprietari, mentre ora l'incentivo è destinato solo a famiglie a rischio di povertà energetica e ai giovani».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

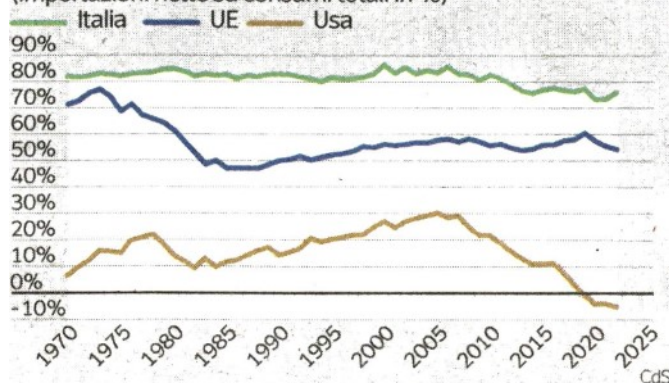
La questione energetica

Prezzi elettricità all'industria (dati semestrali, € cent/kWh)



Dipendenza energetica

(importazioni nette su consumi totali in %)



Deficit energetico in Italia (dati miliardi €)



EFFETTI TUTT'ALTRO CHE COLLATERALI

Tra caldo ed eventi estremi Così la crisi climatica sta cambiando i prezzi della case

Le sempre più frequenti ondate di calore hanno un effetto sul mercato immobiliare. Premiati gli edifici vicino a fonti d'acqua e ad aree verdi. Il caso delle località montane

MASSIMO TADDEI
MILANO

Il caldo di queste settimane ha riaperto la discussione sugli effetti del cambiamento climatico. Oltre ai danni in termini di vittime, si è parlato molto anche delle conseguenze economiche dirette. Secondo le prime stime, le alluvioni in Emilia-Romagna avrebbero causato danni per quasi 9 miliardi di euro, mentre per i nubifragi in Lombardia la regione parla di circa 40 milioni.

Il costo dell'inquinamento

L'inquinamento e il conseguente cambiamento climatico, però, non provocano danni solo quando si verificano eventi atmosferici estremi, ma anche nella vita di tutti i giorni, in maniera più o meno diretta. Secondo il Forum economico mondiale, per esempio, la cattiva qualità dell'aria causa circa 4,5 milioni di morti premature legate a malattie respiratorie ogni anno ed è responsabile di oltre 1,8 miliardi di giorni di malattia in più. In totale, l'inquinamento costa all'economia mondiale poco meno di tremila miliardi di dollari, il 3,3 per cento del Pil nel 2018.

La sempre più scomoda presenza del cambiamento climatico nelle nostre vite sta avendo un effetto anche sul mercato immobiliare. Negli Stati Uniti, per esempio, gli eventi climatici estremi più frequenti stanno facendo abbandonare alcune aree, con crolli dei prezzi delle case. Al contrario, la distruzione

di proprietà in ampie zone dopo gli incendi estivi in California ha peggiorato ancor più la scarsa offerta di immobili nello stato, con le zone non colpite che hanno registrato un aumento dei prezzi.

Va poi considerato l'innalzamento dei mari, che entro il 2050 dovrebbe esporre al rischio di alluvioni costiere 300 milioni di persone in più in tutto il mondo. Anche questo ha un impatto sul valore delle proprietà, che saranno sempre più esposte alle inondazioni.

Le ondate di calore

Un altro fattore determinante è il caldo. L'innalzamento delle temperature e le ondate di calore più frequenti hanno innanzitutto un costo sul mantenimento degli immobili: l'aria condizionata, che peraltro contribuisce a peggiorare il problema, è ormai fondamentale non solo negli edifici commerciali, ma anche nelle case di miliardi di persone.

Anche in Italia, sia gli incentivi, sia l'età e la classe energetica media degli edifici, non esattamente all'avanguardia nell'isolamento termico, hanno spinto sempre più persone a utilizzare i condizionatori, tanto che negli scorsi giorni ci si è avvicinati al massimo storico di utilizzo di energia elettrica nel nostro paese, come riporta Terna. Questo utilizzo sempre maggiore di energia ha naturalmente un costo, che per l'energia elettrica è decisamente più alto in estate rispetto all'inverno.

Ma il caldo non ha un effetto so-

lo sulle bollette. Sempre più studi mostrano che l'esposizione a ondate di calore ha un impatto sul valore di un immobile. In particolare, si fa riferimento alle cosiddette isole di calore, ossia zone in cui, per vari motivi, la temperatura risulta più alta rispetto all'ambiente circostante. Di solito si tratta di luoghi molto urbanizzati e ad alta densità abitativa, in cui cemento, mattoni e altri materiali edili contribuiscono ad aumentare la temperatura effettiva e percepita. Per far fronte a questo problema, gli edifici costruiti oggi sono sempre più spesso fatti di materiali che respingono il calore. Inoltre, le moderne tecniche di costruzione permettono di isolare gli edifici, per esempio con l'insufflaggio o con il cappotto termico.

In Italia, però, a contare sono soprattutto gli edifici molto vecchi, dai borghi e centri storici medievali alle palazzine costruite negli anni del boom economico nel secondo Dopoguerra. E, infatti, la presenza o meno di un'isola di calore nel quartiere in cui si trova un immobile conta.

Secondo uno studio del Cnr basato sul comune di Firenze, le alte temperature non hanno un



particolare impatto sugli edifici che si trovano in centro storico. In quei casi, i fattori importanti per la determinazione dei prezzi sono altri, come la posizione e la presenza di monumenti e luoghi di interesse. Se ci si sposta dal centro, però, le cose cambiano: nelle aree semi-centrali e, soprattutto, in quelle periferiche, il ruolo delle isole di calore diventa determinante per il prezzo degli immobili.

Lo studio ha infatti mostrato che l'aumento del valore di mercato di un immobile è associato linearmente a una diminuzione della temperatura. A cambiare di molto il valore è la presenza o meno di infrastrutture "blu" e "verdi", in sostanza, fontane e altre strutture con acqua e aree verdi, da parchi a viali alberati. La presenza di arredi urbani di questo tipo contribuisce in

maniera netta a ridurre le temperature superficiali e infatti il Pnrr prevede che vengano piantati 6,6 milioni di alberi entro il 2024, con uno stanziamento di 330 milioni di euro. Le cose, però, non stanno andando come previsto, soprattutto a causa della carenza di alberi da piantare.

Crisi del clima e montagna

L'aumento delle temperature sta avendo un effetto molto importante anche sul mercato immobiliare delle aree alpine: secondo il Wwf, le superfici dei ghiacciai si sono ridotte di circa un terzo nel corso degli ultimi 40 anni e questo, oltre ad avere un impatto devastante sul clima, ha creato problemi anche al turismo sciistico per la mancanza di neve.

Dal 2015 a oggi, i prezzi delle case in Italia sono calati del 10 per

cento circa. In molte località montane, però, questo calo è stato ben più consistente. A Sestriere, il dato è più o meno in linea con la media nazionale, mentre a Bardonecchia e Cortina D'Ampezzo il calo è stato del 14 e del 16 per cento. A soffrire di più, però, sono le località più lontane dalle vette, come le piemontesi Frabosa Sottana, dove si trova il complesso sciistico di Prato Nevoso, e Roburent. In questi comuni, la mancanza di neve ha portato a riduzioni del valore medio degli immobili superiori al 20 e al 25 per cento. In controtendenza, invece, molte località balneari. Più il caldo aggredisce, più gli italiani hanno voglia di andare al mare, con conseguenze economiche molto pesanti sulle località montane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'aumento delle temperature sta avendo un effetto molto importante anche sul mercato immobiliare
FOTO UNSPLASH

PROGETTO OPA ITER VELOCE PER I COMUNI CANDIDATI, IN PUGLIA CARENZE FINO AL 50%

Invimit, rinviata al 30 settembre la scadenza per gli studentati

Altieri: almeno 5 mila posti letto per nuove residenze

● Acquistare immobili non utilizzati dei Comuni e trasformarli in residenze per studenti, almeno 5000 posti letto come primo obiettivo, aprendo anche possibilità di investimento. A questo punta il progetto Opa, lanciato da Invimit sgr, società interamente controllata dal ministero dell'Economia e delle Finanze. Ieri è stato prorogato al 30 settembre 2023 il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse. Gli enti pubblici territoriali (Comuni, Province, Regioni e Città Metropolitane) e le Amministrazioni Centrali dello Stato potranno candidare gli immobili di proprietà idonei allo scopo entro il suddetto termine, secondo i requisiti descritti nel bando e le modalità previste, attraverso l'apposita piattaforma disponibile online.

L'adesione al progetto consentirà la creazione, nell'ambito di un Fondo immobiliare (Fia), di un portafoglio di futuri studentati da candidare per l'ottenimento delle risorse previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, in sinergia con le azioni che il governo sta mettendo in atto per garantire almeno 52.500 posti letto previsti dal Pnrr. Gli immobili dovranno essere localizzati sul territorio nazionale e dovranno essere subito disponibili per la vendita in trattativa privata diretta, quindi già oggetto di aste pubbliche concluse senza aggiudicazione. A differenza delle tradizionali Opa, la proposta di acquisto sarà vincolante soltanto dopo la fase di due diligence. Invimit, a tal fine, metterà a disposizione una piattaforma online per offrire l'immobile, un video tutorial che spieghi le modalità di adesione al progetto Opa e un call center al quale rivolgersi per maggiori informazioni.

«Siamo pronti a realizzare una prima tranche di 5000 posti letto per studenti e giovani lavoratori in immobili pubblici non più utilizzati dalle pubbliche amministrazioni» spiegò alla Gazzetta in sede di presentazione il presidente di Invimit, il pugliese Nuccio Altieri. «Mi auguro davvero che arrivino molte candidature di immobili, in particolare dalla Puglia e dall'intero sud dove c'è più carenza di studentati. Abbiamo impostato una procedura snella e veloce per dare una rapida e concreta risposta all'esigenza di posti letto per gli studenti, senza impegnare su quest'altro fronte le amministrazioni locali. In Puglia allo stato attuale, i posti letto a disposizione degli universitari fuori sede sono meno del 50% delle domande». *[red.p.p.]*



L'EVENTO

IL NUOVO PALAZZETTO

UN PASSO NEL FUTURO

La presenza del presidente del Coni Malagò e di quello della Regione Emiliano a testimoniare l'importanza della giornata

IL SINDACO

«In un momento del genere impossibile non ricordare Patrizia Nettis, una cronista che si è spesa tanto per lo sport»

Fasano, ecco la «casa dello sport»

La benedizione di Malagò: «Bel traguardo, c'è stato un ottimo lavoro di squadra»

TOMMASO VETRUGNO

● **FASANO.** Un giorno di festa per la cittadina all'ombra della Selva che concretizza il sogno di un palazzetto dello sport. La lunga attesa è finita, quella per la realizzazione della Casa dello sport fasane che registra i primi passi addirittura nel 1970, quando un ingegnere locale fu chiamato dall'allora Amministrazione per consegnare il primo progetto per la realizzazione dell'opera sportiva. Conti alla mano sono ben 53 gli anni trascorsi da quel momento in poi ed alla fine è stato lo stesso sport locale a dare la spinta decisiva, nel virtuale rush finale di una corsa ad ostacoli, arrivando ad aggiudicarsi i contributi. Il ruolo del Coni nella realizzazione del Palazzetto dello sport è determinate, basti pensare che la sfida di dotare la città di una struttura sportiva di questa portata è partita proprio con l'accesso ai finanziamenti nazionali «Sport e periferia», passando per il cofinanziamento della Regione, fino ad arrivare ai fondi comunali di «Rigenerazione urbana».

Per il taglio del nastro non poteva mancare proprio il numero uno del

Comitato olimpico nazionale, Giovanni Malagò. «Sono molto sincero - dichiara il presidente Malagò - nel 2018, quando è nata questa iniziativa, c'era il bando Sport e periferia e se ne occupava il Coni. Questa città senza nessun tipo di aiuto, ma semplicemente per meriti, acquisì la possibilità di avere 2 milioni di euro a fondo perduto. Un finanziamento dato dal Coni perché venne considerato primo il progetto proprio perché c'erano 40mila abitanti e grandi società sportive, l'amministrazione comunale ha fatto il resto insieme alla Regione. Io credo che queste situazioni debbano essere giudicate dallo sport. Se le giudica la politica, ovviamente il riferimento a tutto il territorio nazionale, le cose ci complicano, magari anche in buona fede, perché quanto la politica giudica c'è sempre qualcuno che ha più interesse a guardare con un occhio di sensibilità un luogo, dove magari è coinvolto, e non i meriti sportivi, come invece è accaduto a Fasano. Si deve considerare che dal 2018 palazzetti dello sport non se ne sono realizzati nessuno, ex novo. In questo caso il

merito sportivo ha dato la spinta per la partenza, il resto lo hanno fatto gli enti locali».

Un palazzetto dello sport che dovrà far parte del circuito organizzativo dei Giochi del Mediterraneo, ma non poche sono le incertezze in merito. «Ho trascorso dei giorni al Nord - conclude - dove abbiamo parlato delle stesse preoccupazioni che stanno accusato per l'organizzazione dei Mondiali di scherma e delle Olimpiadi Milano-Cortina. Diciamo che stiamo in buona compagnia. Questa è l'Italia ed è giusto che ci sia preoccupazione, perché non sarebbe serio non dirlo. Si stanno facendo delle considerazioni e credo che a breve si dovrà sbloccare la situazione».

In una giornata di festa il primo cittadino Francesco Zaccaria ha voluto ricordare nel suo intervento una persona a noi cara, una grande ed infaticabile collega della *Gazzetta* scomparsa nelle scorse settimane: «Questa è la festa anche di Patrizia Nettis che si è spesa per l'organizzazione di questo evento ed è giusto ricordarla in un momento festante».



INAUGURAZIONE Il presidente della Regione Puglia Emiliano con quello del Coni Malagò



Cittadini beffati nel Nord Italia

La grandine mitraglia cappotti e fotovoltaico Già da ristrutturare i palazzi del Bonus 110

I proprietari non potranno sfruttare altre agevolazioni fiscali, mentre sono poche le abitazioni assicurate contro il maltempo. Solo in Veneto danni per 100 milioni

MICHELE ZACCARDI

■ Tra le conseguenze del maltempo dei giorni scorsi, ce n'è una che suona come una beffa: la grandine ha letteralmente mitragliato i cappotti termici delle case ristrutturate con il Superbonus 110. I lavori sono da rifare, ma i proprietari non potranno richiedere altre detrazioni fiscali.

Una situazione diffusa in tutto il Nord Italia, dalla Lombardia al Friuli. Particolarmente colpito il Veneto, regione che si colloca al secondo posto per interventi realizzati attraverso l'agevolazione, oltre 52mila (il 12,5% del totale nazionale) per una spesa a carico dello Stato pari a 7,4 miliardi di euro. Tra condomini, villette e unità immobiliari indipendenti, sono insomma tantissimi i privati che dovranno tirare fuori di tasca propria i soldi per ristrutturarsi (di nuovo) casa.

«In molti casi sarà necessario rifare i cappotti di sana pianta» ha spiegato al *Corriere del Veneto* Gianmaria Modolo, presidente del Gruppo Costruzioni Cimt. «Si dovrà ricostruire completamente rasatura, rete e intonaco, bisogna andare da spigolo a spigolo. La grandine è caduta

praticamente in orizzontale, alimentata da venti furiosi e i pezzi di ghiaccio sparati a velocità folli». Persino i materiali più resistenti non hanno retto l'urto di palle di ghiaccio superiori ai dieci centimetri di diametro sparate a oltre 100 chilometri orari, come accaduto nei giorni scorsi a Carmignano di Brenta, nel Padovano. «Vengono bucati più facilmente i cappotti in eps (polistirene espanso sinterizzato, ndr)» ha affermato Modolo, aggiungendo che «nel Trevigiano c'è stata talmente tanta richiesta di interventi da obbligare chi ha subito danni ad andare fuori provincia perché non ci sono sufficienti addetti disponibili».

Senza contare che gran parte dei danni non sono coperti dalle assicurazioni. Secondo i dati Ania (l'associazione delle imprese assicuratrici), in Veneto appena il 35% delle abitazioni è protetta dalle conseguenze del maltempo. Come ha sottolineato sempre al *Corriere del Veneto* Federico Della Puppa, responsabile area analisi e strategia di Smartland, «i danni sono soprattutto dei privati. Chi non è assicurato e dovrà rifare il cappotto non potrà usufruire della detrazione del 50% o del 65%, avendola

già utilizzata con il 110%».

Generalmente la grandine non è un problema per i cappotti termici. «Il problema vero» ha ricordato Della Puppa «è quando dal cielo piovono sassi delle dimensioni di una palla da tennis. Scagliati a 150 all'ora contro il cappotto fanno danni pesantissimi. Secondo la mia esperienza non è una questione di materiali, perché in caso di grandinate violentissime come quelle dei giorni scorsi vengono bucati sia quelli costosi, sia quelli di minore qualità».

LE PRIME STIME

Al momento non ci sono stime sui danni subiti dai cappotti termici. Bisognerà aspettare il 4 agosto per avere un quadro più preciso, fa sapere la Protezione Civile del Veneto. Intanto, una prima quantificazione dei danni complessivi si aggira intorno ai 100

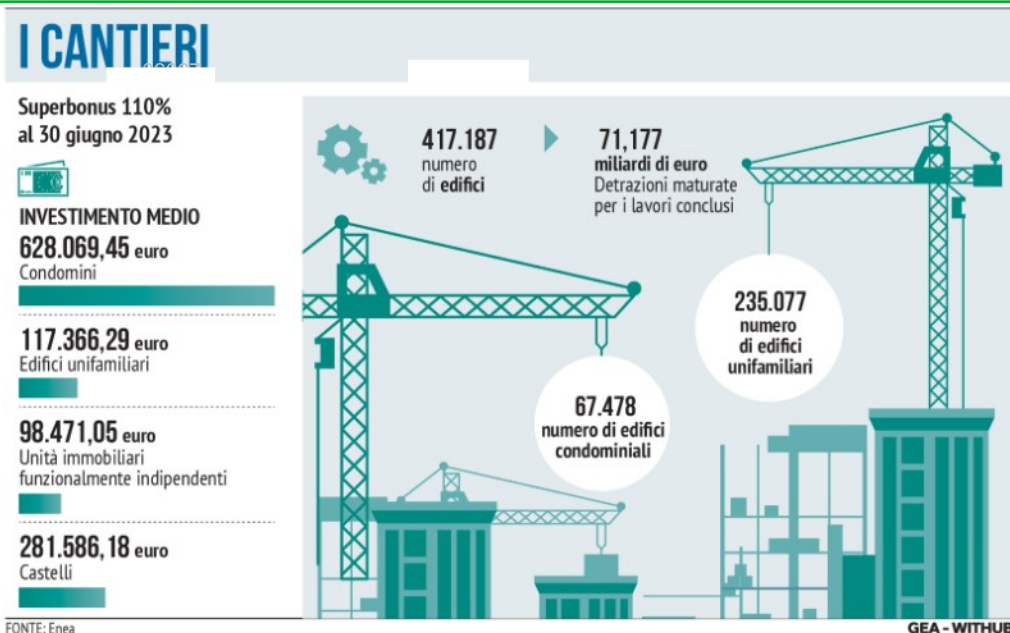


milioni di euro.

Per Nicola Zanfardin, presidente degli Edili di Confartigianato Imprese Padova, «il danno colpisce duramente tutti, dai privati cittadini allo Stato, fino alle assicurazioni che si trovano a dover rimborsare cifre davvero ingenti. Ho visto con i miei occhi cappotti distrutti, forati, ammaccati. Se i chicchi hanno provocato un foro, ammaccando solo lo strato di rasatura, si può sistemare». Tuttavia, «teniamo presente che nella maggioranza dei casi si vedrà in modo chiaro che si tratta di un semplice rattoppo. In tanti casi bisognerà rifare tutto da zero, con un grave danno economico per chi non è assicurato. E anche chi è assicurato dovrà spesso farsi carico di una franchigia». Le grandinate peggiori, come detto, si sono abbattute su Carmignano di Brenta, dove si è registrato il chicco record da sedici centimetri di diametro.

«A Carmignano» ha detto Zanfardin «abbiamo avuto tre palazzine di appartamenti con gravissimi danni al cappotto. Sono stati demoliti i pannelli fotovoltaici, ci sono tetti completamente distrutti. Con grandinate di queste dimensioni qualsiasi cappotto avrebbe ceduto. Impossibile resistere a un bombardamento simile, anche i cappotti più vecchi, che erano fatti con materiali di una solidità assoluta, sono stati devastati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il cappotto termico di un edificio bucherellato dalle violente grandinate che hanno colpito il Nord Italia negli ultimi giorni

Pnrr Campania: scure su 600 mln stop alle Vele, colpo alla sanità

Cancellati in tutta la regione 190 progetti. All'area metropolitana tagliati 230 milioni. L'ira di De Luca "È una rapina". Manfredi: "Sono soldi sottratti ai cittadini". La protesta dei sindaci dell'hinterland

di **Alessio Gemma** • a pagina 3

Pnrr, cancellati progetti per 120 milioni Manfredi: "Soldi sottratti ai cittadini"

Stop al rilancio edilizio delle Vele a Scampia e a Taverna del Ferro. All'area metropolitana tagliati 230 milioni. La scure di Fitto anche su 75 progetti sui beni confiscati in tutta la regione. La protesta dei sindaci dell'hinterland

Sarracino, deputato del Pd: "Siamo di fronte a un atto di autolesionismo del governo"

di **Alessio Gemma**

Le Vele di Scampia e Taverna del Ferro a San Giovanni a Teduccio. Due simboli del male, coi marchi rispettivi di "Gomorra" e del "Bronx" che aspettavano di essere riqualificati con i fondi del Pnrr, e ora finiscono sotto la tagliola del ministro agli Affari europei Raffaele Fitto. Il governo Meloni propone a Bruxelles la modifica del piano economico post pandemia, per stralciare gli interventi difficili da realizzare entro la scadenza del 2026. E tra i progetti da eliminare dal Pnrr, e spostare come si dice su altri finanziamenti, si sommano ben 351 milioni di "piani integrati urbani": cantieri nella città di Napoli e in una sessantina di Comuni della provincia. Non è tutto. La scure di Fitto si abbatte anche su 49 case di comunità per la sanità. E su 75

progetti sui beni confiscati come denunciato da "Libera". Così, da una prima ricognizione dopo 24 ore dall'annuncio del ministro, si arriva a più di 600 milioni per la Campania cancellati dal Pnrr: per un totale di 190 progetti. Ma è un dato che potrebbe essere destinato a salire, se si considera che il Pnrr sgancia 11,8 miliardi in tutta la regione (dati Open Pnrr). «Incomprensibile», dichiara il sindaco Gaetano Manfredi. «Siamo di fronte a un atto di autolesionismo contro il Paese», ringhia ieri alla Camera il deputato Pd Marco Sarracino: «Il governo sta trasformando una occasione come il Pnrr in un problema». Pronti alla battaglia politica. Le conseguenze negative sono due. In primis i tempi dei lavori che si allungano: nel senso che il Pnrr fissava la chiusura dei cantieri nel 2026. Mentre se si spostano i

progetti su fondi di sviluppo e coesione o sui fondi europei 2021-2027, si profilano più di 4 anni in più per completare le opere. E l'operazione comporta di fatto una perdita di risorse: perché è chiaro che i finanziamenti che sostituiranno il Pnrr potevano essere utilizzati in futuro per altri interventi.

Con 120 milioni di euro, il Comune era pronto a rispondere alla fame di abitazioni in città con lavori su quasi 600 alloggi. Già perché, dopo aver abbattuto le Vele, i 70

I volti

Sindaco

Gaetano Manfredi
contro la
decisione dei
tagli Pnrr



Ministro

Raffaele Fitto
ministro
per gli Affari
europei



milioni del Pnrr servivano a realizzare 433 nuove case a Scampia, oltre ad attrezzature sportive, verde pubblico, spazi per la socialità che avrebbero cambiato il volto dell'area nord. Sono invece 144 le abitazioni nel cosiddetto Bronx di Taverna del Ferro da riqualificare con 50 milioni circa. «Non sono d'accordo con questa decisione - attacca Manfredi - Avevamo già i progetti, sono state assegnate le gare, partiranno i lavori dopo l'estate. Spostare questi fondi significa che non potremo fare quello che avevamo pensato di fare. Sono rimasto colpito. Sono soldi sottratti ai cittadini». Sul piede di guerra anche i sindaci di una sessantina di Comuni dell'hinterland. Sono raggruppati in 4 zone, ognuna delle quali si è vista assegnare dai 50 ai 70 milioni per un totale di 230 milioni di Pnrr sull'ex Provincia. Tra i progetti: percorsi verdi e digitalizzazione a Quarto, il restyling del parco sportivo Liternum a Giugliano, il recupero di un'area degradata a Licola per 7,5 milioni, la sede comunale in via Miseno a Bacoli trasformata in centro servizi per nautica e sport acquatici, 27 milioni per la sistemazione di aree a verde e smart parking tra Cardito e i Comuni dell'area Nord, itinerari ciclo-pedonali tra Casalnuovo e Pomigliano, l'acquisto di bus elettrici in costiera a Vico Equense, la riqualificazione del borgo di Castello a Gragnano, 8,4 milioni per un pezzo della litoranea di Torre del Greco, un parco urbano attrezzato per lo sport a San Giorgio a Cremano.

Colpo di spugna anche su 75 progetti per i beni confiscati in 51 Comuni: 109 milioni di euro. L'associazione Libera parla di "schiaffo senza precedenti": "Alla provincia di Caserta era andata la porzione più alta di fondi, con 29 progetti finanziati e un totale di 41,5 milioni. A seguire, la provincia di Napoli (28 progetti, oltre 25,5 milioni), la provincia di Salerno (10 progetti, quasi 11 milioni), quella di Avellino (4 progetti, quasi 7,5) e infine quella di Benevento (1 progetto, 2,5 milioni)". E a Palazzo San Giacomo spulciano le misure tolte dal Pnrr sul dissesto idrogeologico che potrebbero valere altri 2 milioni per Napoli. Ieri sera era in corso una verifica sulla riqualificazione dell'ex Opg a Materdei che pure potrebbe rientrare nel cestino di Fitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **Scampia** Stop al rilancio abitativo a Scampia

COMPRAVENDITE

**A Firenze un calo
del 9,3% nel 2023**

Secondo i dati appena diffusi dall'Agenzia delle Entrate, il mercato immobiliare fiorentino frena e chiude i primi tre mesi del 2023 con un calo dei volumi delle compravendite dell'9,3% rispetto allo stesso periodo del 2022. Il capoluogo di regione, che negli ultimi due anni ha registrato l'aumento dei prezzi più importante insieme a Milano e Bologna, in base ai dati del Gruppo Tecnocasa subisce dunque uno stop. I prezzi in crescita e l'aumento dei tassi sui mutui ha portato a un ridimensionamento dei volumi.

A.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il piano B L'alternativa a San Siro

Meazza, ecco il vincolo

L'Inter punta a Rozzano

di **Chiara Baldi**

C'è il «vincolo culturale semplice» sul Mezza. Pertanto «lo stadio rimane lì dov'è». L'ipotesi San Siro, su cui si sta dibattendo oltre quattro anni e che prevedeva la demolizione dello storico impianto in favore della costruzione di uno nuovo di Inter e Milan, muore in un tardo

pomeriggio di luglio. E lo fa con una nota del Comune di Milano che, dopo aver appreso che l'Inter sta valutando l'ipotesi di costruire il suo nuovo stadio a Rozzano, fa sapere che «non è ancora pervenuta una comunicazione ufficiale da parte della Soprintendenza, ma sembrerebbe ormai acclarata la scelta per un

«vincolo culturale semplice». Vincolo che di fatto impone, in concreto, che lo stadio rimanga lì dov'è. Si ricorda, ancora una volta, — aggiunge Palazzo Marino — che il progetto di un nuovo stadio presentato dai club contemplava l'abbattimento dell'attuale impianto».

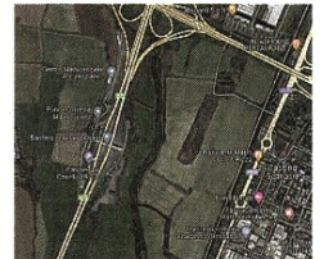
La battaglia di San Siro

C'è il vincolo sul Meazza: l'Inter «prenota» Rozzano

Una decisione, quella della soprintendente Emanuela Carpani, che «se confermata avrebbe conseguenze gravi non solo per il futuro dello stadio e per la sua sostenibilità economica, ma anche perché ridurrebbe di molto le possibilità che le squadre restino a Milano con un nuovo impianto». La tipologia di vincolo apposto — «vincolo culturale semplice» — non è automatico e non prevede, da quanto si apprende, l'intoccabilità dell'impianto nella sua interezza: ciò vuol dire che, ad esempio, si potrebbe demolire il terzo anello per un restauro. Un'opzione che comunque non piace alle squadre: in base all'ultimo progetto che Inter e Milan hanno presentato, per costruire il nuovo impianto il Meazza deve andare giù tutto. L'ultimo disegno dei club non prevede che ne venga salvato neanche un filo d'erba, tantomeno anelli e torri. E sarebbe proprio questo a portare i due club ad abbandonare definitivamente il piano A, ripetutamente messo in discussione negli ultimi mesi e appeso — fino a ieri pomeriggio — a un vincolo di cui si ignoravano tempi e modi.

D'altronde, nel pomeriggio di ieri era stato proprio l'Inter a dare una svolta allo stallo messicano che si era creato con i cugini rossoneri e Palazzo Marino. Il piano A-bis, infatti, vede i nerazzurri diretti a Rozzano. Il club ha ottenuto da Bastogi e Brioschi un diritto di esclusiva per uno studio di fattibilità in un'area del comune a sud di Milano, di proprietà di Infracin, società posseduta da Camabo, il cui capitale è detenuto da Bastogi al 51% e da Brioschi al 49. L'area si trova in corrispondenza della

Barriera di Milano Ovest sulla Milano-Genova. Il diritto di esclusiva è valido fino al 30 aprile e servirà a verificare la possibilità di costruire, oltre allo stadio, anche delle facility. I nerazzurri, tuttavia, fino a ieri pomeriggio non avevano ancora formalizzato la rinuncia al piano A, cioè la costruzione dello stadio col Milan a San Siro. Ma in tutti questi mesi era aleggiato sul destino delle squadre, del Meazza e anche del Comune di Milano lo spettro del vincolo. Per questo i rossoneri si sono interessati all'area San Francesco a San Donato Milanese, portando avanti un proficuo dialogo con il sindaco Francesco Squeri. Adesso lo scenario è il peggiore possibile per Palazzo Marino che si ritrova con un impianto abbandonato dai club — la concessione è in corso fino al 30 giugno 2030 ma le squadre possono rescinderla con due anni di anticipo —, e con un costo di manutenzione di circa 10 milioni l'anno e che finora è sempre stata in capo a Inter e Milan. Senza contare che al Mezza si terrà la cerimonia di inaugurazione delle Olimpiadi Invernali Milano-Cortina del 2026 e qui, di nuovo, il sindaco Beppe Sala ha proposto che si giochi la finale di Champions League di quello stesso anno o di quello successivo.



Barriera Ovest L'area di Rozzano



L'ultimo saluto alla Broadway in città

Il racconto

di **Giacomo Valtolina**



Corsa al film «Barbie»
Il direttore: «Qui si è fatta la storia: i milanesi stanno portando i figli in sala per dire l'addio a un luogo magico»

L'atmosfera è da ultimo giorno di scuola, quasi di festa, visto il tripudio di dettagli (rosa) che si mettono uno dietro l'altro in coda alle casse. Abitini affusolati, borsette, pon pon sulle pantofole. Va in scena il cult movie del momento, *Barbie*, e non si vedono solo ragazzini, tra i nostalgici («boomer») e i turisti (per la versione originale). Un apparente carnevale estivo da kolossal pop, dove tutto sembra voler far dimenticare la crisi del cinema e dei cinema. Se non fosse che sotto i portici di via Santa Radegonda è arrivato l'ultimo weekend di botteghino. Lunedì si chiude, e ogni maniglia di ottone, ogni porta di legno, ogni pavimento di marmo o poltrona, ogni volto e passaggio è intriso di amarezza, di un passato che non tornerà. È il sipario che cala silenzioso sulla Broadway milanese, quando lungo il corso c'erano 20 sale, quasi quante oggi in tutta la città.

Si legge la nostalgia negli occhi dei dipendenti, ancora in attesa di conoscere il loro destino. Instancabili, staccano biglietti, propongono poltrone vip e variazioni sul tema per il menu d'accompagnamento. Si muovono nelle retrovie, smistano i clienti verso le dieci storiche sale. Tra loro

c'è chi è qui da oltre 30 anni. Hanno visto le biglietterie in legno appena superati i portali di vetro. Hanno sostituito pellicole. Venduto biglietti da 7 mila lire, mentre oggi arrivano a oltre 11 euro (22mila lire, più del triplo). I mercoledì di sconto e le giornate per studenti. Ora ricordano le code più lunghe: la *Mummia*, il *Gobbo di Notre Dame*, il *Signore degli Anelli* e *Avatar* negli anni d'oro e — dopo il Covid — *House of Gucci*, *Star Wars* e, appunto, *Barbie*, con la gente disposta a ferro di cavallo, «fin oltre La Rinascenza». Un'ultima settimana «d'altri tempi», per il direttore Andrea Calvani, memoria di 20 anni di Odeon, dalla proprietà di Medusa a quella attuale di The Space: «Sembra Natale...». E la mente va alle file per Aldo, Giovanni e Giacomo o Checco Zalone. «In tanti hanno scelto di vedere *Barbie* da noi per dare un ultimo saluto alla sala. Sono moltissimi i milanesi che hanno portato i loro figli in questi giorni. È un luogo magico con le prime sale dal fascino unico. Abbiamo avuto grandi anteprime ma non mi scorderò mai le facce stregate di Steven Spielberg, Tom Hanks e Meryl Streep entrando nella Sala 1 per la prima di *The Post*...».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I progetti



Fondato nel 1929, l'Odeon è stato il primo multisala di Milano, dal 1986. Dal 2009 il passaggio di proprietà al gruppo The Space (nella foto il direttore Andrea Calvani)

Il cinema chiuderà dal 1° agosto per fare posto al progetto immobiliare del fondo Aedison (Dea Capital real estate), un misto di uffici e negozi che dovrebbe mantenere qualche sala



I NERAZZURRI PRONTI A COSTRUIRE IL LORO STADIO A ROZZANO

Anche l'Inter dice addio a San Siro

ENRICO PAOLI

■ Era solo una questione di tempo. Di scelta del momento giusto per piazzare il colpo. Perché l'idea del nuovo stadio dell'Inter in quel di Rozzano girava già da un po' di tempo, e non solo nei chiacchie-

ricci da bar o noi crocchi dei tifosi, ma soprattutto nei social, moderna versione di quel termometro sociale rappresentato, una volta, dai dibattiti davanti alla scuola o sul tram. E quando la rete ribolle, animata spesso da utenti molto interessati,

I nerazzurri formalizzano il loro interesse per l'area dei Cabassi

Milan a San Donato, Inter a Rozzano. San Siro addio

Accordo fra il club di Zhang e Infrafin. L'irritazione del Comune: con il vincolo sostenibilità economica a rischio



Il sindaco, Beppe Sala

il momento di buttare la pasta arriva in fretta. Ed è esattamente quello che è successo.

Dunque l'Inter analizzerà la possibilità di costruire il suo nuovo stadio all'interno del Comune di Rozzano. Il club nerazzurro ha acquisito da Infrafin, società controllata dai gruppi immobiliari Bastogi e Brioschi, un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024, «finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area di proprietà di Infrafin nel Comune di Rozzano». Una nota alquanto algida, quella emessa da Bastogi e Brioschi, ma basta leggerla in controluce, come quando si vuol verificare l'autenticità di una banconota, per comprenderne la portata. In pratica il club neroazzurro fa sapere al mondo calcistico, ma soprattutto all'universo finanziario, di essersi separato, consensualmente, dai cugini del Milan in materia di nuovo stadio, visto che la società controllata da Gerry Cardinale e Paolo Scaroni ha già avviato le pratiche per tirar su il proprio impianto in quel di San Donato, e di voler tirarsi la struttura. Quindi pronti a investire.

A quel punto il caro vecchio Meazza, sul quale si sta per abbattere il vincolo della soprintendenza relativo al secondo anello, bloccando qualsiasi ipotesi di demolizione, dal

2029 (stando all'agenda del Milan) potrebbe non ospitare più il derby. Dato questo quadro, stadio vincolato e senza squadre, in Comune inizia a serpeggiare il panico, non sapendo come fare a tenere in vita San Siro, soprattutto con quali soldi. «Se confermata, la decisione della soprintendenza avrebbe conseguenze gravi non solo per il futuro dello stadio», ma anche «per la sua sostenibilità economica», spiegano con una dura nota da Palazzo Marino, «perché ridurrebbe di molto le possibilità che le squadre restino a Milano con un nuovo impianto». Non era difficile da immaginare...

Tornando all'Inter, la società neroazzurra ha scelto un terreno a pochi passi dal Mediolanum Forum, tra il Comune di Assago e quello di Rozzano, a circa pochi chilometri da Milano. Si tratta di un terreno di quasi un milione di metri quadrati di proprietà della famiglia Cabassi, delimitato da autostrada e tangenziale. La fermata della Metropolitana, Assago Milanofiori, è quella più vicina.

Il terreno, ad oggi, è inutilizzato, anche se in passato ci sono stati diversi progetti, ma mai portati avanti. L'Inter dovrà abbattere diversi ruderi presenti, anche se questi interventi non rappresentano certo un problema. Già nel 2022 l'Inter aveva firmato un accordo di riservatezza con i proprietari del terreno scelto per la costruzione del nuovo stadio nerazzurro. Il club interista lo avrebbe fatto quando ancora erano vive le chance per la costruzione dell'impianto a San Siro, anche se da tempo il Milan spingeva per un

trasloco fuori da Milano, ipotizzando Sesto San Giovanni come la sede giusta per la costruzione della Cattedrale, il progetto dello studio Populous.

L'area in questione, di quasi un milione di metri quadrati, negli anni è stata oggetto di diverse idee e progetti, mai decollati. Si tratta perlopiù di grattacieli e uffici all'avanguardia progettati a partire dagli anni '90. Nel 2007 venne presentato un progetto per lo sviluppo immobiliare di quell'area, ma anche in questo caso non se è fatto nulla. Così come in tempi più recenti si è parlato di un progetto definito Città Nuova, che prevedeva l'edificazione di tutta l'area, come previsto dal vecchio Pgt (Piano di governo del territorio) dove spiccava il Milalone, una ipotetica torre da più di 200 metri d'altezza.

La mobilitazione degli ambientalisti e di altre associazioni portarono ad una forte riduzione delle volumetrie, dando il via libera a 350mila metri quadri. Ma il cantiere non è mai partito. E ora il nuovo stadio di proprietà dell'Inter, bello e funzionale, secondo i piani dei neroazzurri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CANONE CONCORDATO, ECCO COME FUNZIONA**Città divisa in 5 zone. I massimali per l'affitto di una stanza. Le agevolazioni fiscali per i proprietari**

Il documento sottoscritto ieri in Comune sul canone concordato prevede la suddivisione del territorio della città di Milano in 5 aree omogenee e fissa per ognuna delle 5 zone un limite minimo e massimo per il canone di affitto, calcolato anche in base alle caratteristiche dell'alloggio, che verrà classificato in tre fasce: zona 1, da un minimo di 100 €/mq a un massimo di 310 €/mq all'anno; zona 2, da un minimo di 70 €/mq a un massimo di 180 €/mq all'anno; zona 3, da un minimo di 60 €/mq a un massimo di 170 €/mq all'anno; zona 4, da un minimo di 55 €/mq a un massimo di 160 €/mq all'anno; zona 5, da un mini-

mo di 50 €/mq a un massimo di 130 €/mq all'anno. Sarà inoltre possibile utilizzare lo strumento anche per la locazione di una singola stanza ad un canone mensile forfettario massimo, determinato così: per zona 2 € 600; zona 3, € 500; zona 4, € 450; zona 5, € 400. I proprietari che aderiranno potranno ottenere importanti agevolazioni rispetto ai contratti a libero mercato. Cedolare secca: aliquota ridotta dal 21% al 10%; Imu: Il Comune di Milano prevede un'aliquota agevolata pari allo 0,73%; Imposta di registro: riduzione del 30% della base imponibile su cui calcolarla; Irpef: vantaggi su base imponibile. Il canone di

locazione ridotto della percentuale forfettaria del 5% e rapportato alla percentuale di possesso viene ulteriormente ridotto del 30%. Inoltre, tramite l'Agenzia per l'affitto accessibile Milano Abitare, previsti per i proprietari che stipulano un contratto a canone concordato un contributo fino a 2mila euro e fino a 4mila euro di contributo ad appartamento da utilizzare per eventuali ristrutturazioni necessarie. Il nuovo accordo avrà durata triennale e potrà essere adottato anche dai comuni della Città Metropolitana in seguito a singole contrattazioni locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riqualficazione dell'ex Scalo Farini Salgono a 1.800 gli alloggi sociali

Fs Sistemi Urbani accoglie la richiesta del Comune per alzare la quota di edilizia residenziale convenzionata dal 23% al 30%. Maran:

«Prosegue la risposta contro il caro-casa». Ieri firmato il nuovo accordo sul canone concordato

GIUSEPPE MATARAZZO

Saranno circa 1.800 gli alloggi che saranno ricavati dal progetto di riqualficazione dell'ex scalo Farini di Milano: la quota di edilizia residenziale convenzionata viene aumentata con un incremento di circa 25mila metri quadrati di superficie lorda che corrisponde a circa 400 alloggi di medie dimensioni e arriva così, nel Piano attuativo dell'ex scalo, a un totale di 109mila metri quadrati lo spazio dedicato a questo tipo di edilizia. A questo risultato si arriva dopo che il Collegio di vigilanza sull'ex scalo Farini ha preso atto della richiesta del Comune di Milano di incrementare la quota di edilizia sociale, che passa quindi dal 23% al 30% del totale della superficie utile lorda consentita. Considerando che una parte di costruito sarà destinata a funzioni diverse, il risultato è che il 43% della futura superficie residenziale sarà posto in vendita o in affitto a prezzi convenzionati.

«Siamo molto soddisfatti dell'accordo raggiunto - dichiarano gli assessori Pierfrancesco Maran (Casa) e Giancarlo Tancredi (Rigenerazione urbana) -. Ringraziamo Fs Sistemi Urbani per aver accolto questa nostra richiesta che, perseguendo gli obiettivi dichiarati dell'amministrazione comunale, intende offrire una prima risposta alle esigenze abitative dei cittadini, e in particolare dei giovani, degli studenti, delle famiglie di nuova formazione così come degli anziani e delle persone in difficoltà». Questa decisione «permetterà lo sviluppo di ulteriori 400 alloggi da de-

stinare alle fasce più fragili della popolazione - dichiara Umberto Lebruto, ad di Fs Sistemi Urbani, società capofila del Polo Urbano del Gruppo FS Italiane -. Come Gruppo FS siamo fieri di poter destinare tali spazi a funzioni sociali, anche se ciò significa, chiaramente, rinunciare a soluzioni maggiormente redditizie».

Ma non è la sola novità di giornata sul fronte casa, quella che può considerarsi l'emergenza milanese del caro-abitazione, con prezzi impossibili ormai di acquisto e di affitto. Dopo il percorso che ha visto coinvolti la Città metropolitana di Milano e i comuni che ne fanno parte, le rappresentanze sindacali territoriali e le associazioni dei piccoli proprietari immobiliari (tra loro, per gli inquilini Conia, Sunia, Uniat, e Appc, Assoedilizia, Asppi, Confappi, Uppi per i proprietari) il Comune di Milano rivede lo strumento del canone concordato, con procedure più semplici, per renderlo più appetibile ai padroni di casa e abbassare i canoni agli inquilini, in particolare agli studenti. Una esigenza nata anche dopo le proteste in tenda degli studenti. È stato infatti sottoscritto un nuovo accordo con i sindacati degli inquilini e le associazioni dei piccoli proprietari immobiliari per favorire l'utilizzo di questo strumento. Con la firma di ieri cambia la suddivisione del territorio della città di Milano in cinque aree omogenee e viene fissata per ognuna un limite minimo e massimo per il canone di affitto concordato, calcolato anche in base alle caratteristiche dell'alloggio, classificato in tre fasce. Sarà inoltre possibile utilizzare lo strumento anche per la locazione di una singola stanza a un canone mensile forfettario massimo, che arriva ad esempio a 600 euro nella zona 2. I proprietari che aderiscono all'accordo potranno ottenere agevolazioni come la cedolare secca con aliquota ridotta dal 21% al 10%, una aliquota agevolata sull'Imu pari allo 0,73%.

«Il nuovo accordo è un segnale concreto che dimostra come insieme le istituzioni e le categorie stiano cercando di mettere a terra soluzioni reali sul caro-affitti. Un tema, lo sappiamo, che tocca non solo Milano ma molte altre grandi città italiane», ha detto il sindaco Giuseppe Sala. «Il canone concordato esiste da tanti anni ma a Milano non ha mai goduto di buona salute - ha aggiunto l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran -. Il tentativo che facciamo con questa modifica è di provare a renderlo molto più utilizzato». Il Comune lavora anche a una nuova formula assicurativa che provi a garantire il proprietario di casa che decide di aderire al canone concordato, nel caso dovesse esserci un mancato pagamento da parte dell'inquilino. Giorgio Mantovan Consigliere delegato allo Sviluppo Economico di Città Metropolitana parla di «accordo è innovativo perché si inserisce per la prima volta in una cornice metropolitana». Soddisfazione dalle sigle sindacali. Un accordo «positivo» che, evidenziano i sindacati confederali Cgil di Milano e Uil Milano, «può essere mezzo per arginare la speculazione del mercato milanese». E se il segretario generale del Sunia di Milano, Carmelo Benenti - prevede che «in alcuni quartieri di alcune zone centrali e semicentrali, come anche nelle zone periferiche, la riduzione del canone mediamente arrivi anche al 20% rispetto agli attuali canoni», diversa la posizione di Sicut, Unione Inquilini e Asia che non hanno firmato: «Si tratta di un accordo inutile e dannoso» che porta a «un aumento del canone concordato attuale che va da un minimo del 36% a punte del 148% per effetto della riduzione a 5 delle zone omogenee in cui è suddivisa la città». Così «un alloggio di 70 mq catastali in viale Misurata potrà essere affittato anche a 1.800 euro mensili (più spese) e la proprietà avrà diritto a detrazioni fiscali e bonus». Vedremo nei prossimi mesi quale sarà l'efficacia della misura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Logistica e verde, «Pgt strategico per il 2025»



Palazzo Trotti

Il Consiglio comunale di Vimercate ha approvato alcune varianti al Pgt votato gli anni scorsi dall'allora maggioranza 5 Stelle. «Varianti - dice ad *Avvenire* il vice sindaco Mariasole Mascia - che limitano il consumo di suolo, salvaguardano le reti ecologiche, aprono a nuove opportunità produttive. Per la nostra maggioranza è preziosa la limitazione al consumo del suolo, a partire dalla valorizzazione dell'ambiente costruito. Sono stati corretti alcuni parametri giudicati proibitivi per la realizzazione e per la sostenibilità degli interventi, andando a incidere sulle tematiche ambientali attraverso l'adozione di prescrizioni tecniche e di misure specifiche di qualificazione ecologica del verde, nonché di misure per contrastare il fenomeno dell'abbandono delle terre e della frammentazione delle aree naturali». Sul fronte delle politiche abitative per la Ma-

scia è importante contemperare l'interesse all'attivazione di interventi edilizi con l'interesse pubblico. «Al riguardo - dice la vice sindaco - abbiamo riequilibrato i parametri fra edilizia libera e quella convenzionata che sino ad ieri era del 30% e del 70% in favore di quella convenzionata, con un 50% per il mercato libero e altrettanto per quello convenzionato, con la possibilità di ridurre ulteriormente del 5% la convenzionata a giudizio dell'Amministrazione a fronte di interventi economici per la manutenzione delle abitazioni di edilizia sociale (case comunali) o per interventi di housing». La variante prevede di portare sul perimetro cittadino attività logistiche. «Eliminando il divieto assoluto di queste attività - per la Mascia - ne trarrà beneficio l'economia cittadina. L'area prevista è molto circoscritta, in zona Moriano, a ridosso delle principali arterie viabilistiche. Per gli operatori viene imposto il rispetto di parametri ambientali, energetici e viabilistici». Per rispondere a una richiesta sollecitata da tutto il consiglio comunale il Pgt prevede una nuova vita per le cascine e gli edifici rurali, caratteristica della campagna vimercaiese, offrendo la possibilità di svolgere funzioni recettizie. «Sempre nell'ottica di cogliere opportunità nuove, che conseguono anche all'acquisizione di recenti tecnologie - aggiunge la Mascia - si introduce la possibilità di insediare le cosiddette fattorie verticali, sistemi di agricoltura in assenza di terreno all'interno di insediamenti produttivi, ad esclusione di alcune aree». Novità sul futuro dell'ex cinema Capitol, sulla riqualificazione dell'area ex Barbour di via Galbusera, spazio che l'Amministrazione Comunale ritiene rappresentare una delle porte di ingresso alla città. «Sono questi alcuni punti in vista del 2025, quando scadrà il Pgt - conclude la Mascia - a quel punto saremo tutti chiamati a un grande lavoro di revisione strategica e di governo del territorio e della città». A favore delle varianti hanno votato la maggioranza di centro sinistra e Fdi, due i contrari, 1 l'astenuuto.



Euro 2032, corsa ai nuovi stadi San Siro non sarà più abbattuto

Accordo fra Italia
e Turchia per ospitare
il torneo: 5 città a testa
Vincolo sul Meazza,
l'Inter va a Rozzano

di **Matteo Pinci**
e **Federica Venni**

Un Europeo a braccetto con Erdogan. Per non perdere la possibilità di ospitare Euro 2032 e insieme l'occasione di ridare vita ai nostri vecchissimi stadi. La lettera sottoscritta dalla Federcalcio italiana con quella turca è un invito alla Uefa: facciamo l'Europeo insieme, trasformiamo il testa a testa tra le due candidate in un percorso condiviso, anche a costo di turarsi il naso. Il motivo? Da qualche settimana, il rischio di perdere la corsa si stava facendo concreto, in vista della decisione del 10 ottobre. Il governo Meloni aveva rimandato indietro senza risposta almeno due richieste sull'avanzamento dei lavori della candidatura italiana, indispettendo la Uefa, nonostante i buonissimi rapporti tra Ceferin e Gravina. Di contro, la candidatura della Turchia dopo alcuni disguidi amministrativi nella finale di Champions aveva perso smalto. Da qui l'idea: meglio un ticket solido che due fra-

gli individualità.

Da dieci a cinque città

Tutto ciò avrà un prezzo. Prima di tutto, ridurre il numero delle città italiane coinvolte. Erano e sono ancora in corsa tutte e dieci: Milano, Torino, Verona, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari e Cagliari. Ieri in conference call con la Figc c'erano tutti i sindaci, e tutti piuttosto felici: per ora non ci sono tagli. Ma alla fine le sedi saranno 5 per Paese, più una riserva. La lista definitiva sarà chiusa nel 2026, la Uefa potrebbe allargare il numero, specie se varerà l'Europeo a 32 squadre. Fino ad allora, l'Italia vuole stimolare lo sviluppo del maggior numero di nuove strutture. Ma più di un sindaco ha ricordato: «Impossibile rifare gli stadi senza un intervento pubblico». Il ministro per lo sport Abodi si è impegnato – è solo una dichiarazione d'intenti – a mettere a disposizione un fondo di liquidità a cui potranno beneficiare solo i progetti più virtuosi, sostenibili e soprattutto green. Il modello è l'Olimpico, già pronto ad attrezzarsi col fotovoltaico. Insomma, inizia la corsa tra le città: vincerà chi sarà più bravo. Sempre che l'accordo italo-turco non trovi scogli imprevisti. Manca ad esempio l'intesa sulla finale: non è detto che si giochi a Roma.

Via da San Siro

L'addio a un nuovo San Siro a Mila-

no è sempre più vicino. Dopo le mosse ufficiali del Milan verso San Donato, ieri anche l'Inter ha messo nero su bianco la volontà di costruirsi il suo impianto da sola, a Rozzano, alle porte del capoluogo. E la soprintendenza sta per comunicare al Comune l'intenzione di apporre nel 2025 sul secondo anello del Meazza un "vincolo culturale semplice" che, di fatto, ne blocca la demolizione. Un bel problema per il sindaco Beppe Sala che in una nota scrive: «Se confermata, la decisione della soprintendenza avrebbe conseguenze gravi non solo per il futuro dello stadio e per la sua sostenibilità, ma anche perché ridurrebbe di molto le possibilità che le squadre restino a Milano con un nuovo impianto».

Il Milan ha già chiesto incontri al Comune di San Donato per avere chiarimenti tecnici sulla costruzione di un impianto in un'area di cui a giugno è di fatto diventato proprietario. L'Inter ha firmato un accordo con la Infrafin (gruppo Cabassi) che le dà il diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024 su un'area di circa un milione di metri quadri nel comune di Rozzano, al confine con Assago. Per San Siro, la decisione ufficiale potrà arrivare solo nel 2025, cioè 70 anni dopo la realizzazione del secondo anello. Quello che arriverà a breve sulla scrivania di Sala è un parere – chiesto proprio dal Comune – che tratterà la strada: San Siro non si tocca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'urbanistica**Nel futuro quartiere
allo scalo Farini
più housing sociale**

Circa quattrocento alloggi in più di housing sociale che porteranno a quota 1.800 gli appartamenti di edilizia sociale nel progetto di riqualificazione dell'ex Scalo Farini. Dove oltre a nuove abitazioni, si prevede la creazione di un grande parco e la realizzazione del Campus delle Arti dell'Accademia di Brera. Il Collegio di vigilanza sull'ex scalo Farini ha preso atto della richiesta del Comune di incrementare la quota di edilizia sociale, che passa così dal 23 per cento al 30 per cento. Un aumento di circa 25 mila metri quadrati di superficie lorda di residenza convenzionata che arriverà un totale di circa 109 mila metri quadrati.

Considerando che una parte di costruito sarà destinata a funzioni diverse, il risultato è che il 43 per cento della futura superficie residenziale sarà posto in vendita o in affitto a prezzi convenzionati.

FS Sistemi Urbani ha avviato in questi mesi la procedura competitiva per l'area dell'ex scalo Farini e quella di San Cristoforo, destinato interamente a parco.



INTESA SUL CANONE CONCORDATO**Inquilini al riparo dai caro-affitti**

••• Via libera al nuovo accordo sugli affitti a canone concordato per il territorio della Capitale. A depositarlo ieri sono state sei associazioni rappresentative dei piccoli proprietari interessati ad applicare la cedolare secca e altrettanti sindacati degli inquilini, alla presenza dell'assessore alle Politiche abitative Tobia Zevi. L'intesa mette al riparo gli affittuari dagli aumenti del canone dovuti al caro-vita. «Tali accordi hanno validità triennale e quello di Roma è scaduto a febbraio 2022 - spiegano Cgil Roma e Sunia - In assenza di un accordo che determina i valori economici, quelli dell'accordo scaduto sono soggetti alla variazione Istat che negli ultimi due anni ha raggiunto livelli significativi, quasi il 10%». Aggiunge Paolo Rigucci, segretario generale Sicut Cisl Roma, che l'accordo definisce «con precisione la tipicità delle 214 zone in cui è suddivisa la città, insieme ai criteri di calcolo dell'affitto da applicare. Oltre a questi risultati, le parti si dotano di uno strumento interno di lettura dell'andamento delle dinamiche degli affitti, ai fini di una lettura condivisa e operativa delle dinamiche economiche e sociali sul sistema immobiliare». Attenzione è stata rivolta anche agli affitti per gli studenti. «Vengono determinati - spiega la Cgil - i contenuti economici e normativi dei contratti per gli studenti fuori sede. Questa parte di accordo è infatti sottoscritta anche dalle organizzazioni studentesche Udu, Link e Primavera degli studenti».

RED. CRO.

I LAVORI PER IL GIUBILEO

Via libera ai cantieri stradali
Nove milioni per 20 chilometri

Campidoglio, sbloccata la prima tranche per Trastevere e Testaccio

La giunta capitolina ha dato il via libera alla prima tranche di lavori stradali gestiti dal Comune, sbloccando 9 milioni sui 47 stanziati per rinnovare 800 chilometri di grandi arterie in vista del Giubileo. Gli interventi interesseranno 17 strade per un totale di 20 chilometri. L'apertura dei cantieri è in programma in autunno. Si parte con il lungotevere Testaccio (da via Rubattino a piazza dell'Emporio), viale Trastevere (a cominciare da piazza Flavio Biondo e a scendere verso il centro) e via dell'Acqua Acetosa Ostiense.

I lavori si svolgeranno di notte. Sarà riqualificato l'asfalto e saranno rifatti i marciapiedi ammalorati. È prevista la sostituzione delle barriere di sicurezza, il ripristino delle caditoie e della segnaletica sia orizzontale che verticale dove necessario. Nelle zone della città storica la ristrutturazione riguarderà il lungotevere Grande Ammiraglio Thaon de Revel e Salvo d'Acquisto.

«Abbiamo già rimesso in sicurezza più di 200 chilometri di strade - commenta il sindaco Roberto Gualtieri -. Ora avviamo un ulteriore blocco

di interventi che, sempre limitando i disagi per i cittadini grazie ai cantieri notturni, andranno a interessare otto Municipi e decine di chilometri di lavori in profondità». Guardando al Giubileo e oltre, l'obiettivo è riqualificare tutte le grandi arterie di Roma dove transita oltre il 65% del traffico urbano. «Un progetto ambizioso - sottolinea l'assessora ai Lavori pubblici, Ornella Segnalini -, una grande opportunità per la città che diventerà più sicura, più bella e più accogliente».

Intanto emerge che solo il 9% delle opere del Pnrr è stato avviato. Su 1.583 interventi da realizzare con 3,3 miliardi, ne sono stati finanziati 584 con 1,4 miliardi. Quasi tutti i progetti, però, sono ancora sulla carta. Ecco gli ultimi dati dell'«Osservatorio Pnrr e Giubileo Roma», attivato dall'Ance Roma-Acer per consentire a imprese, cittadini e stakeholder di avere un canale informativo con un monitoraggio costante sull'andamento dei lavori che andranno a ridisegnare la città. Quanto al Giubileo, spiega Francesca De Sanctis, vicepresidente alle

opere pubbliche dei costruttori, che ha fortemente voluto l'osservatorio «siamo più indietro».

Sono 184 le opere da realizzare, alcune delle quali «essenziali e indifferibili», da ultimare entro la fine del 2024. Il sottopasso di piazza Pia è in fase di aggiudicazione, così come i lavori per la tramvia Termini-Vaticano- Aurelio (TVA). Partito il cantiere anche al ponte dell'Industria, ma tanti altri invece non devono ancora iniziare. Come la riqualificazione di piazza San Giovanni o della stazione di San Pietro. «Le opere giubilari - spiega De Sanctis - dovrebbero essere assegnate tutte entro settembre, altrimenti si rischia di non fare in tempo. I dati del nostro osservatorio mettono in evidenza ritardi generalizzati e preoccupanti. Adesso, quindi, ci aspettiamo uno scatto e uno sforzo da parte dell'amministrazione per spendere bene e nei tempi le risorse, sanando le carenze di personale che la stessa amministrazione ha denunciato».

Lilli Garrone
Luisa Monforte

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ITER STADIO

Pietralata, a fine estate il progetto definitivo

ALBUFEIRA - C'è una Roma che suda in Portogallo e un'altra che tesse relazioni. Lina Souloukou, che ancora non si è vista in Algarve nel ritiro della squadra, si sta impegnando a fondo sul dossier stadio. Negli ultimi giorni sono andati in scena degli incontri tra delegati della Ceo ed esponenti della Regione Lazio per parlare della conferenza dei servizi, passaggio fondamentale dell'iter per l'apertura dei cantieri a Pietralata. Alla fine dell'estate, tra settembre e ottobre, la Roma dovrebbe presentare il progetto definitivo che ha già ricevuto dall'assemblea capitolina il bollino del cosiddetto pubblico interesse. A quel punto, dopo un ulteriore passaggio in Comune, via alla conferenza regionale, che entro sei mesi dovrà dare l'ok al dossier.

rob.mai

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Flaminio

Il cantiere nell'ex deposito fa venire giù il muro di cinta

di Paolo Boccacci

Non erano bastati i due grandi pioppi alti 30 metri abbattuti dopo aver dominato per 50 anni la scena a pochi passi da piazza del Popolo. Ora è venuto giù un muro di cinta del cantiere e ha quasi sepolto diverse macchine parcheggiate.

Succede nel terreno dove c'era un deposito Atac sulla Flaminia, un'area venduta in un'asta giudiziaria alla società Mamiris che ora con la Ricci Spa ha cominciato i lavori per alzare un palazzo residenziale di cinque piani esterni e altri due interrati.

E questo nonostante la battaglia ingaggiata dai condomini delle palazzine di via Cardinal De Luca, proprio di fronte, che mesi fa denunciarono il possibile rischio idrogeologico legato all'operazione, già causa dei dissesti che hanno riguardato un palazzo sempre di via Cardinal De Luca, al numero 22, firmato dalla matita di un architetto del calibro di Piacentini.

«Le pubblicazioni di settore e gli studi effettuati all'epoca del dissesto, sulla scorta di indagini geognostiche – spiegano gli abitanti riuniti in un Comitato – suggeriscono di prestare la massima attenzione ad interventi che andranno inevitabilmente a

modificare l'assetto delle falde e i conseguenti contenuti di acqua dei terreni interessati, alterando le condizioni di equilibrio delle fondazioni degli edifici circostanti».

Non è tutto. In un documento del 2012 della Soprintendenza Speciale, poi ripreso anche da quella capitolina, si dice che nel lotto «sono state individuate, nel corso dei sondaggi svolti per la costruzione di un parcheggio multipiano interrato, non realizzato, strutture murarie riferibili ad età romana».

Video girati dai condomini documentano l'assenza di avvisi posti dalla proprietà sul muro perimetrale già a rischio crollo, a tutela della sicurezza di cittadini e auto parcheggiate. «La Soprintendenza stessa aveva obbligato la società ad effettuare uno scavo pari all'intero perimetro del lotto per verificare e rinvenire le possibili strutture murarie riferibili ad età romana – spiega una condomina – e la Ricci aveva garantito che lo scavo sarebbe avvenuto con un sistema a gradoni, per evitare di danneggiare eventuali reperti. La società, invece, sembra intenzionata a procedere con paratie, scavi verticali ad alto rischio di danneggiamento dei reperti».



▲ **Il crollo**
Il muro venuto giù con i lavori



Appia Antica

Arriva il vincolo e i ragazzi di Ciampacavallo evitano lo sfratto

di Giuseppe Scarpa ● a pagina 7

EVITATO L'ESPROPRIO

Vincolo sui terreni dell'Appia Antica salva la onlus che aiuta i ragazzi disabili



▲ **Le attività**
Una delle attività di sostegno svolte dalla onlus Ciampacavallo



Su Repubblica

▲ **Il caso**

A maggio Repubblica ha sollevato il caso Ciampacavallo

di Giuseppe Scarpa

L'onlus Ciampacavallo è salva. L'associazione non dovrà abbandonare i tre ettari che occupa al-

l'interno del parco dell'Appia Antica dove ha sede la fattoria sociale che accoglie 800 persone con disabilità e lavora a tariffe sociali, in alcuni casi anche a titolo gratuito. L'area non verrà più venduta ai privati. Nel complesso i 40 ettari dell'Olivetaccio, al cui interno si trovano i terreni gestiti da Ciampacavallo, diventeranno di proprietà della Regione Lazio. La Regione ha infatti intenzione di esercitare il diritto di prelazione per evitare che il fondo finisca in mano a grossi gruppi imprenditoriali che, con ogni probabilità, avrebbero poi chiesto alla onlus di lasciare i terreni e le attività sociali che Ciampacavallo porta avanti da anni. Oltre alla giunta Rocca anche il ministero della Cultura, con la soprintendenza, ha posto ieri dei vincoli stringenti rendendo l'Olivetaccio meno appetibile da un punto

di vista economico.

Il caso è stato sollevato da Repubblica, ed è esploso lo scorso maggio quando è stato scoperto che l'Istituto ecclesiastico Gerini stava per concludere la vendita dei 40 ettari di cui è proprietario. A firmare un preliminare per l'acquisto, investendo quasi 1,3 milioni di euro, era stato Paolo Cetorelli, l'imprenditore al timone dei supermercati Pewex, che ha la sua villa nelle vicinanze.



All'improvviso era arrivata la notizia della decisione di vendere del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Parco, a cui la proposta era stata fatta nell'ottobre scorso, un mese prima delle dimissioni di Nicola Zingaretti da presidente della Regione. Era stata questa una notizia terribile per la onlus che occupa tre ettari di terreno sull'Appia Pignatelli e ha convenzioni con tutte le Asl romane, che inviano lì disabili gravissimi. Ciampacavallo paga all'Istituto Gerini un affitto calmierato di 650 euro al mese e cura l'area dell'Olive-taccio. Dall'associazione, temendo di essere costretti a sloggiare, o di dover pagare un canone maggiore che diventerebbe insostenibile per la onlus, avevano chiesto aiuto alla Regione Lazio, alla Cei e alla ministra per le disabilità Alessandra Locatelli.

La tanto agognata risposta è arrivata ieri. Nuovi vincoli dalla soprintendenza e volontà della Regione ad acquistare tutto lasciando alla onlus i terreni. «La Regione Lazio è pronta a salvaguardare l'associazione Ciampacavallo, esercitando il diritto di prelazione all'acquisto della porzione di Appia Antica che ospita le attività», ha spiegato l'assessore al Bilancio Giancarlo Righini dopo aver illustrato in commissione al Consiglio regionale del Lazio l'assetto 2023-25. «È una realtà importante che intendiamo tutelare», ha concluso Righini. «È una grande soddisfazione poter vedere riconosciuta l'istanza di cui ci siamo fatti portavoce nel corso di questi mesi e che ha visto il consigliere Claudio Marotta in prima linea nel lavoro su questa importante vertenza che oggi conquista una dichiarazione formale da parte dell'assessore competente», ha sottolineato il presidente del Municipio Roma VIII e portavoce di Sinistra Civica Ecologista, Amedeo Ciaccheri. «L'auspicio è che la Regione in questa partita non solo acquisisca l'area ma - ha aggiunto Ciaccheri - contemporaneamente vincoli alle funzioni sociali che fino a qui l'hanno interessata anche l'utilizzazione futura dell'area».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA BATTAGLIA

“Basta nuovo cemento fermate Esselunga”

CHIARA COMAI

È l'ultima battaglia del comitato Essenon. Il gruppo di attivisti nato per difendere il Parco Artiglieri della Montagna, vicino all'area Ex-Westinghouse nel quartiere San Paolo, le ha tentate tutte. Dopo i processi in cui hanno cercato di costituirsi parte civile, senza successo, è stata individuata l'ennesima criticità. «Non si può costruire sul parco perché viola la legge comunale del verde pubblico». -PAGINA 48

L'ultima battaglia del comitato "Essenon" in difesa del verde del parco Artiglieri della Montagna l'osservazione al Comune: "Una norma ferma al 20% l'edificabilità nei giardini monumentali"

“La legge vieta altro cemento Esselunga non può costruire”

IL CASO

CHIARA COMAI

Il supermercato è previsto nell'area ex Westinghouse in zona San Paolo

È l'ultima battaglia del comitato Essenon. Il gruppo di attivisti nato per difendere il Parco Artiglieri della Montagna, vicino all'area Ex-Westinghouse nel quartiere San Paolo, le ha tentate tutte. Dopo i processi in cui hanno cercato di costituirsi parte civile, senza successo, è stata individuata l'ennesima criticità. Il legale Lorenzo Grignani, membro del comitato, spiega: «Non si può costruire sul parco perché viola la legge comunale del verde pubblico». Un dettaglio che è stato inserito delle osservazioni al Pec, il piano esecutivo convenzionato, per la realizzazione del progetto. In parole semplici, il progetto di costruzione del supermercato Esselunga sul parco Artiglieri è stato pubblicato dal Comune il 18 maggio scorso. Il comitato Essenon ha risposto inviando

alcune valutazioni, frutto del lavoro di squadra con altre associazioni ambientaliste torinesi e professionisti del settore. Tra queste analisi, la più importante riguarda il regolamento del verde pubblico. «L'articolo 15 riguarda i giardini monumentali e quelli annessi ai beni culturali. Secondo la legge, ci sono regole molto rigide sulla edificabilità di questi parchi - spiega il legale Grignani - nello specifico, c'è il divieto di edificare per più del 20% su queste aree». L'ex caserma Lamarmora, adiacente al parco Artiglieri, è stata posta sotto tutela in quanto bene culturale nel 2016, da parte della soprintendenza. «Significa che il giardino risulta essere adiacente a un bene culturale, e dunque non edificabile per oltre il 20%».

Il parco Artiglieri è già stato utilizzato come terreno di costruzione. «Una grossa parte dell'area ospita già i campi del centro sportivo Cit Turin. È dunque impensabile cementificare ancora il parco, se si vuole rispettare la legge», dice Grignani.

A questo punto viene da chiedersi quale sia il rapporto tra la caserma e il parco Artiglieri. «Storicamente esisteva un'unica struttura, l'ex foro boario. Il complesso comprendeva il giardino, l'area che adesso è il Tribunale e l'ex caserma Lamarmora - spiega Grignani -. Nel 2016 la soprintendenza ha deciso di tutelare l'ex caserma per interesse storico culturale, proprio in quanto parte dell'ex foro boario». E le altre due componenti? «Il Tribunale era già costruito, e sul giardino non si è chiesto alla Regione di esprimersi». A questo punto, anche se la soprintendenza non ha disposto sul giardino, subentra il regolamento comunale. «Perché allora il Comune non si è mai posto il dubbio se anche il parco fosse da tutelare? La risposta è evidente: c'era bisogno di costruire. Al Comune serviva ampliare la superficie edificabile in modo da poter vendere di

glieri. «Storicamente esisteva un'unica struttura, l'ex foro boario. Il complesso comprendeva il giardino, l'area che adesso è il Tribunale e l'ex caserma Lamarmora - spiega Grignani -. Nel 2016 la soprintendenza ha deciso di tutelare l'ex caserma per interesse storico culturale, proprio in quanto parte dell'ex foro boario». E le altre due componenti? «Il Tribunale era già costruito, e sul giardino non si è chiesto alla Regione di esprimersi». A questo punto, anche se la soprintendenza non ha disposto sul giardino, subentra il regolamento comunale. «Perché allora il Comune non si è mai posto il dubbio se anche il parco fosse da tutelare? La risposta è evidente: c'era bisogno di costruire. Al Comune serviva ampliare la superficie edificabile in modo da poter vendere di



più e ridurre il debito pubblico di quegli anni».

Il comitato Essenon rimane in attesa della risposta alle osservazioni consegnate al Comune. «Speriamo che ci diano una risposta soprattutto su questo aspetto. Poi decideremo il da farsi - conclude Grignani -. Questa è la ciliegina sulla torta del disastro Ex-Westinghouse».—

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Alla Westinghouse, nata nel 1929 in zona San Paolo, venivano prodotti freni

I fondi regionali

L'Atc investe
dieci milioni
per riqualificare
le case popolari

L' Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale destinerà 10 milioni di euro per l'attuazione del programma «fondi ex Gescal» della Regione. Lo ha deciso il cda, che ha individuato le priorità di utilizzo della prima tranches di fondi sbloccati a giugno dalla giunta regionale, su proposta dell'assessora alla Casa Chiara Caucino.

«Grazie all'impegno della Regione — ha spiegato il presidente di Atc Emilio Bolla — con lo sblocco di queste risorse vengono rimessi nella disponibilità dei cittadini i fondi originariamente destinati alle case popolari». I fondi verranno così suddivisi: 2 milioni per interventi di adeguamento normativo relativo alla prevenzione incendi in immobili, 3 milioni e mezzo per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni di immobili e per interventi di adeguamento all'interno di singoli alloggi, 3 milioni per la messa in sicurezza di edifici con criticità strutturali, 1 milione e 300 mila euro per interventi di manutenzione straordinaria di alloggi sfitti e non assegnabili per necessità manutentive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TAGLI AI COMUNI

Dall'Arsenale a Campo Marzo i (tanti) progetti del Pnrr a rischio



La rimodulazione del Pnrr e lo spostamento di fondi destinati a progetti degli enti locali apre nuovi problemi. Perché se è vero che molti Comuni erano in ritardo altri, virtuosi, erano partiti. a pagina 5

Dall'Arsenale di Verona all'ex caserma per le startup Tutti i progetti Pnrr a rischio

In bilico restauri, edifici green e vasche di laminazione anti-alluvioni

78

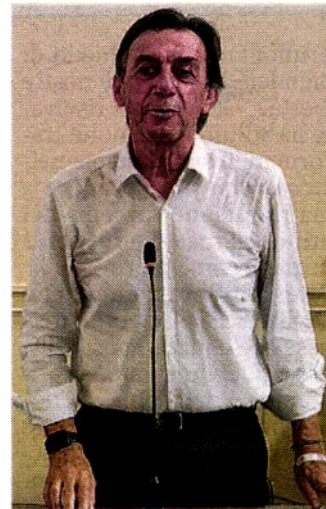
progetti

sono quelli messi in campo dalla città di Vicenza con un «budget» Pnrr pari a 60 milioni di euro. Finanziamenti poderosi che spaziano da un impianto per il riciclo dei tessuti alle piste ciclopedonali

13

miliardi

sono quelli che il governo ha annunciato di voler tagliare dal Pnrr e che saranno finanziati con altri capitoli. L'annuncio, in piena estate, con cantieri già partiti e gare già aggiudicate ha suscitato veementi proteste da parte degli enti locali



”

Sergio Giordani
È impensabile mettere
in discussione
il finanziamento
a metà del guado

VENEZIA Il Pnrr era già un cubo di Rubik per i Comuni pronti a intercettare i bandi (spesso in ritardo) dai ministeri. In ballo ci sono centri sportivi, interventi di riqualificazione urbana, scuole da rifare ma

anche da rendere efficienti sul piano energetico che «pescano» da filoni diversi, da ministeri diversi. E questo progresso complica ulteriormente l'affannosa ricerca di una rassicurazione. Il governo ha deciso di stralciare progetti degli enti locali per un totale che supera i 13 miliardi promettendo di rifinanziarli altrimenti. Che prezzo pagheranno gli enti locali veneti? Sul tema intervieni (vedi intervista sulle pagine nazionali) anche il presidente del Veneto Luca Zaia: «Il Veneto ha

subito un taglio, di 775 milioni per la precisione. Ma non possiamo fermarci lì. Io sono stato il primo a suggerire una rinegoziazione del Pnrr».

Ma cos'è a rischio? Una ri-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



sposta precisa ancora non è possibile averla. A Verona, ad esempio, si trema perché al capitolo «rigenerazione urbana», uno dei più utilizzati dai Comuni, c'è il restauro del forte Santa Caterina oltre che gli interventi su diverse scuole, ma in pista c'è anche l'attesa riqualificazione dell'Arsenale scaligero vicino a Castelvecchio e stano già per partire i lavori della Palazzina di Comando. Si fermeranno? Tutti si dichiarano fiduciosi che quei 13 miliardi «tagliati» saranno su progetti in ritardo, ancora in fase embrionale, spesso al Sud. Ma la certezza ancora non c'è. A Padova si parla di 20 milioni di euro per le periferie (siamo sempre alla rigenerazione urbana) per la «bicipolitana», l'ampliamento del Parco Iris che, liberato dal cemento, triplicherà diventando uno tra i più grandi d'Italia e d'Europa e il restauro del liceo Selvatico. Non basta, c'è anche il Castello Carrarese che dovrebbe nascere dopo anni di abbandono. «Non posso che condividere la preoccupazione dei colleghi sindaci e di Anci - commenta il sindaco Sergio Giordani - tengo a specificare che tutti i progetti di Padova sono già affidati, e quindi in una fase più che avanzata. È

impensabile che si metta in discussione un finanziamento a metà del guado».

Se, oltre ai finanziamenti, c'è qualcosa che manca è proprio la certezza di come procedere. A Vicenza la spinta è ancora più forte. In pista ci sono 78 progetti per 60 milioni di euro targati, fino all'altro ieri, Pnrr. Fra gli obiettivi principali la riqualificazione di Campo Marzo su cui insistono ben 8 progetti per 7 milioni di euro. Altro capitolo «pesante» è la mobilità sostenibile con 21 progetti finanziati con 7,7 milioni dedicati a piste ciclopedonali, viali alberati, strade e ponti riqualificati. Questo per citarne alcuni ma la lista è lunga fra scuole, asili, interventi per il sociale e gli anziani ma anche per restaurare i gioielli della città. E poi lo sport e l'innovazione con un impianto più grande per il riciclo dei tessili e di un parco eco-civico e, ancora, bus elettrici.

È preoccupata Venezia che aveva appena tirato un sospiro di sollievo dopo il salvataggio in extremis del Bosco dello Sport con nuovo stadio annesso. «Stiamo monitorando la situazione e leggendo attentamente il documento di revisione del Pnrr - spiega l'assessore cittadino al bilan-

cio Michele Zuin - Si parla di assicurare le obbligazioni assunte nei confronti dei soggetti attuatori utilizzando spazi disponibili in altri strumenti com'è avvenuto proprio per il Bosco dello Sport. Diciamo che noi abbiamo fatto da precursori. Quanto al resto, abbiamo aggiudicato già tutte le gare». Si naviga a vista per ora e Edoardo Gaffeo, sindaco di Rovigo, trema per le opere di efficientamento energetico nelle scuole, dai cappotti al fotovoltaico ma anche per la sistemazione di piazza Ungheria che andava sott'acqua e un milione abbondante del Pnrr dovrebbe risistemare con una vasca di laminazione. A Belluno il vicesindaco Paolo Gamba si preoccupa per lo stadio comunale, per l'auditorium e per i tanti progetti sull'idrogeologico e pure per la nuova caserma dei vigili del fuoco. Difficile, infine, elencare tutti i progetti Pnrr di Treviso che comprendono ampi investimenti sulla riqualificazione urbana, citiamo un esempio su tutti: l'ex caserma Salsa sarà incubatore di start up ma ospiterà anche una palestra per il judo e spazi di riabilitazione per l'Usi. Se tutto andrà bene.

Martina Zambon

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Opere già in corsa



Arsenale di Verona Nel capoluogo scaligero fra i progetti di riqualificazione urbana c'è l'Arsenale di Verona



Parco Iris a Padova Nel capoluogo euganeo l'area del parco Iris sarà triplicata e il parco diverrà uno dei più grandi d'Europa



Campo Marzo a Vicenza Il capoluogo berico punta molto sulla riqualificazione di Campo Marzo

Mutui, l'Italia è spaccata in due

Più convenienti al nord che al sud

Stime Fabi: il reddito delle famiglie eroso di oltre un punto percentuale dai tassi d'interesse in aumento

di **Franca Ferri**
ROMA

L'aumento del costo del denaro al 4,25, con il rialzo di 0,25 deciso dalla Bce questa settimana, provocherà un vero e proprio «choc finanziario» per le famiglie, il cui reddito viene continuamente eroso. L'allarme arriva dalla Fabi (Federazione autonoma bancari italiani), che in un rapporto sull'impatto degli incrementi dei tassi stima che, rispetto al 2019, oggi un punto percentuale degli stipendi delle famiglie italiane è stato «mangiato» dai tassi d'interesse su mutui, prestiti e credito al consumo. La quota delle rate rispetto al reddito disponibile è passata dal 9,50% del 2019 al 10,55% di marzo scorso e, visti i successivi aumenti del costo del denaro, questa percentuale è destinata salire.

La situazione, peraltro, non è omogenea, con l'Italia divisa in due: i prestiti per comprare casa sono meno cari al Nord, mentre gli interessi sono alle stelle nel Mezzogiorno e nelle isole. In Sicilia e Sardegna la media dei tassi d'interesse è del 4,23% e nel Mezzogiorno è al 4,18%, contro il 4,10% del dato nazionale. Condizioni sui mutui più favorevoli: nel Nord Ovest, dove la media dei tassi è pari al 4,09%; nel

Nord Est i tassi medi sono quelli più bassi d'Italia, cioè 3,99%.

Ma anche per le aziende, spiega Confindustria, il «credito è troppo caro e più scarso», e le imprese italiane stanno subendo un continuo aumento del suo costo, salito al 4,8% a maggio, mentre lo stock di finanziamenti si riduce del 2,9%. Le indagini Istat e Banca d'Italia mostrano un irrigidimento dei criteri di offerta, una domanda frenata dal costo eccessivo, una quota significativa di imprese che non ottiene credito (6%), soprattutto perché rinuncia per le condizioni onerose (56,3%).

D'altra parte sono proprio questi gli obiettivi, seppur dolorosi, a cui mira la Bce per raffreddare l'economia e ricondurre la dinamica dei prezzi, cresciuti del 5,5% nella Ue a giugno, verso il target del 2%. Il rialzo di 25 punti base deciso giovedì, il nono consecutivo, che ha portato il tasso di rifinanziamento principale ai massimi dal 2001, al 4,25%, non è detto che sia l'ultimo. Giovedì Lagarde ha spiegato che la stretta sta producendo i suoi effetti e dunque, d'ora in avanti, la Bce si farà guidare solo dai dati per decidere se stringere ancora la cinghia. Gran parte degli analisti si attende un ultimo giro di vite di 25 punti base alla fine dell'estate.



Christine Lagarde, presidente Bce, ha annunciato giovedì un ulteriore aumento dei tassi al 4,25%: è il massimo dal 2001

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LO STUDIO DELLA FABI

I mutui da shock si mangiano gli stipendi e le famiglie del Sud pagano più di tutti

● Italia divisa in due sul costo dei prestiti per comprare casa: mutui meno cari al Nord e interessi alle stelle nel Mezzogiorno e nelle Isole. I tassi praticati dalle banche sono infatti più salati per le famiglie italiane che vivono nel Sud (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia) oltre che in Sardegna e Sicilia: chi risiede in quelle due aree geografiche del Paese, infatti, paga rate mediamente più alte rispetto a chi abita nel resto d'Italia. Nelle Isole, la media dei tassi d'interesse è del 4,23% e nel Mezzogiorno è al 4,18%, contro il 4,10% del dato nazionale. Una penalizzazione che si aggiunge a quella che sta colpendo indiscriminatamente tutti gli italiani, costretti a far fronte, negli ultimi 12 mesi, con un costo del denaro portato dalla Bce dallo zero al 4,25%, ad aumenti vertiginosi delle rate dei mutui. È quanto emerge da uno studio della Fabi.

Rispetto alle condizioni esistenti a fine 2021, le famiglie più penalizzate, sottolinea la Fabi, sono concentrate nelle aree del Paese meridionali e centrali (Lazio, Marche, Toscana e Umbria) dove i tassi hanno subito incrementi più ampi: la variazione più rilevante, fra il 2021 e il 2023, si è registrata nelle regioni del Centro con uno spread di 251 punti e gli interessi arrivati al 4,16% medio, nelle Isole la variazione è stata di 248 punti e al Sud di 247.

Le famiglie residenti nelle aree settentrionali godono, invece, di condizioni più favorevoli e hanno patito meno gli effetti della politica monetaria

della Bce: nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta) la media dei tassi è pari al 4,09%, con uno spread, rispetto a due anni fa, di 241 punti; nel Nord Est (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto), invece, i tassi medi sono quelli più bassi d'Italia, cioè 3,99%, e l'aumento è pari a 226 punti rispetto al 2021.

Il quadro dei tassi mostra alcune differenze, rispetto alle medie, se si analizzano le condizioni praticate dalle banche sulla base della dimensione del finanziamento. Per la categoria di mutui di importo fino a 125mila euro, i livelli più alti di tassi si riferiscono ai prestiti alle famiglie che risiedono nelle Isole e nelle aree del Nord Est, dove il costo di un mutuo per abitazione ha raggiunto rispettivamente il 4,56% e il 4,51%; in questa fascia la media nazionale è del 4,47% e i tassi del 4,46% nel Centro, del 4,45% nel Nord Ovest e del 4,43% nel Sud che, solo per questo tipo di importi, gode di medie più favorevoli.

Per la categoria di importo intermedio, compresa tra i 125mila e i 250mila euro, i tassi hanno toccato la punta del 4,19% nelle zone isolate del Paese, nel Sud e nel Centro del 4,15%, nel Nord Ovest del 4,11% e del 3,95% nel Nord Est, contro un livello del 4,09% a livello nazionale. Infine, le condizioni di prestito per importi superiori a 250mila euro (media nazionale pari 3,74%) vedono le regioni del Sud e delle isole ancora penalizzate, con un tasso medio del 3,97% e del 3,95%, mentre nel Centro è pari al 3,88%, nel Nord Ovest del 3,70% e nel Nord Est del 3,51%.

«L'analisi dei tassi per classe dimensionale dei mutui ipotecari rispetto a fine 2021 e 2022 - sottolinea la Fabi - mostra un quadro drammatico, quasi comparabile a uno shock finanziario per gli italiani con mutui a tasso variabile o per quelle persone che intendono ancora acquistare casa. Nel corso di 12 mesi, infatti, la strategia di raffreddamento dell'inflazione da parte della Bce ha surriscaldato il portafoglio delle famiglie italiane indebitate» erodendo i redditi. *[Adnkronos]*



IL SINDACATO DEI BANCARI

Gilda Ferrari / PAGINA 4

Mutui, un effetto choc sulle famiglie italiane
La Liguria soffre meno

L'analisi della Fabi: il peso delle rate sul reddito è salito dal 9,5% del 2019 al 10,55%. Nella nostra regione il quadro migliore del Nord Ovest

Mutui, choc finanziario per le famiglie «Ma in Liguria tassi più bassi della media»

Sileoni: «I rialzi di Bce non funzionano, serve aumentare gli stipendi e controllare i prezzi»
Sud e isole sono i più penalizzati perché per le banche il fattore rischio è maggiore

IL CASO

Gilda Ferrari / GENOVA

Un punto percentuale degli stipendi delle famiglie italiane è stato «mangiato» dai tassi d'interesse su mutui, prestiti e credito al consumo, aumentati sull'onda della lotta all'inflazione condotta dalla Bce a colpi di rialzi del costo del denaro (l'ultimo a quota 4,25%).

In Italia l'incidenza delle rate sul reddito disponibile è passata dal 9,50% del 2019 al 10,55% dello scorso marzo. Considerando gli aumenti del costo del denaro sopraggiunti da marzo in poi, il peso delle rate sul reddito è destinato a salire. Lo racconta un'indagine sui tassi di interesse realizzata dall'ufficio Ricerche e Analisi della Fabi, il principale sindacato dei bancari, che definisce il quadro «drammatico, quasi comparabile a uno shock finanziario per gli italiani con mutui a tasso variabile o per quelle persone che intendono ancora acquistare casa».

I tassi medi praticati dalle banche sono più cari per le famiglie italiane che vivono in Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia (4,18%) e quelle che risiedono in Sardegna e Sicilia (4,23%) - rispetto a una media nazionale del 4,1%.

La Liguria è tra le regioni più fortunate, con valori inferiori alla media nazionale e miglio-

ri tra le regioni del Nord Ovest. Per i mutui sino a 125 mila euro in Liguria si paga in media il 4,43%, sino a 250 mila euro si paga in media il 4,05% e oltre i 250 mila euro si paga in media il 3,64%.

L'Italia è divisa in due. Nelle regioni settentrionali le condizioni di accesso al credito per acquistare immobili sono più favorevoli rispetto al resto del Paese: 4,09% nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta) e 3,99% nel Nord Est (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto). Al Sud e nelle isole si registrano tassi medi del 4,18% e del 4,23%.

La penalizzazione del Meridione è «legata anche ad alcuni fattori di rischio, maggiori in alcuni territori - spiega la Fabi - che si aggiunge a quella che sta colpendo indiscriminatamente tutti gli italiani, costretti a far fronte, negli ultimi dodici mesi, durante i quali il costo del denaro è stato portato, con nove rialzi, dallo zero al 4,25%, ad aumenti vertiginosi delle rate dei mutui».

Rispetto alle condizioni di finanziamento esistenti a fine 2021, le famiglie più penalizzate dai ritocchi sono concentrate in Lazio, Marche, Toscana e Umbria, dove i tassi hanno subito incrementi più ampi. La variazione più rilevante, fra il 2021 e il 2023, si è registrata nelle regioni del Centro con uno spread di 251 punti.

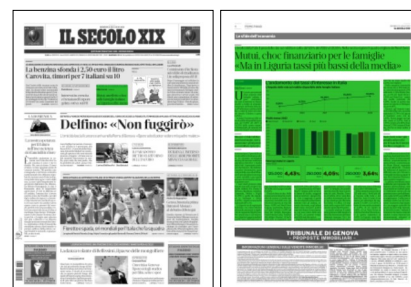
Lo studio analizza le condizioni praticate dalle banche in base alla dimensione del finan-

ziamento concesso. Tre i target analizzati dalla Fabi: sino a 125 mila euro, sino a 250 mila euro e oltre i 250 mila euro.

Nella categoria mutui sino a 125 mila euro, i livelli più alti si trovano nelle Isole e nel Nord Est, dove il costo di un mutuo per abitazione ha raggiunto il 4,56% e il 4,51%, a fronte di una media nazionale al 4,47%, di un Centro al 4,46%, di un Nord Ovest al 4,45% e di un Sud (favorito solo in questo segmento) al 4,43%. La Liguria, come detto, per i mutui sino a 125 mila euro ha un tasso medio del 4,43%, tra i migliori.

Nella categoria intermedia dei mutui sino a 250 mila euro, i tassi toccano quota 4,19% nelle isole, 4,15% al Sud e Centro, 4,11% nel Nord Ovest e 3,95% nel Nord Est - contro una media nazionale del 4,09%. Anche in questo segmento la Liguria si distingue, con un 4,05%.

Quanto agli importo superiori ai 250 mila euro, la media nazionale è 3,74% e la Liguria si mantiene sotto con un 3,64%. Fanno peggio tutti gli altri (isole al 3,97%, Sud al 3,95%, Centro al 3,88%, Nord Ovest al 3,70%) tranne il Nord



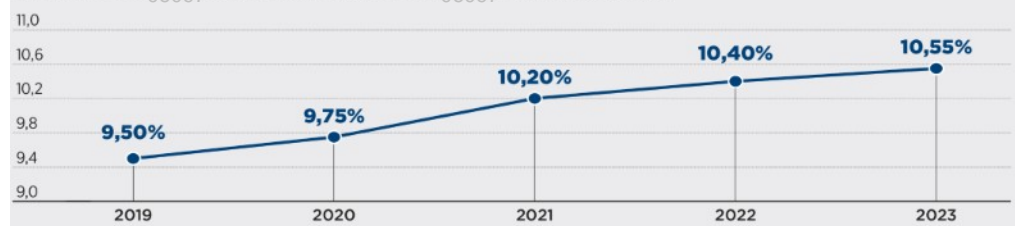
Est, che ha un tasso medio al 3,51%.

«Le differenze territoriali dipendono da alcuni fattori di rischio: il Sud e le Isole sono più indietro economicamente rispetto al Nord - commenta Lando Mario Sileoni, segretario generale della Fabi -. I numeri dei fallimenti di imprese o di difficoltà sono più rilevanti e le famiglie faticano a pagare le rate. Per le banche il fattore rischio quindi è maggiore».

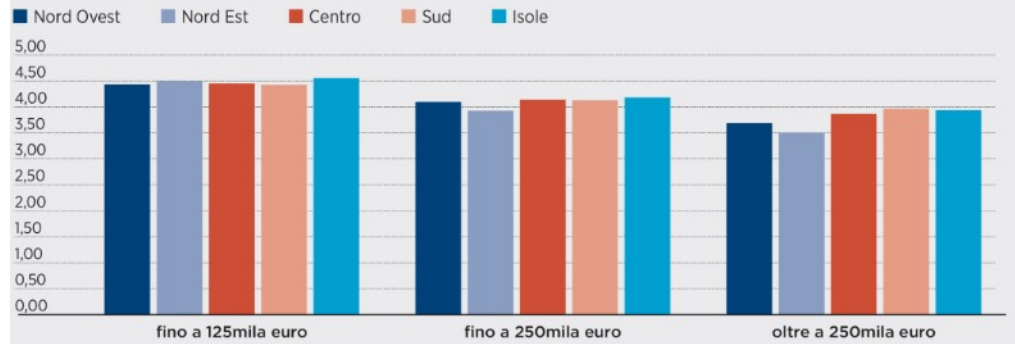
La politica monetaria attuata dalla Bce per contrastare l'inflazione, osserva Sileoni, «non sta portando ai risultati sperati. L'inflazione calerà solo dal prossimo anno e probabilmente la soglia del 2% sarà difficile da raggiungere. L'inflazione si combatte anche con altri strumenti: l'aumento degli stipendi e un maggior controllo dei prezzi da parte delle istituzioni. In Italia ci sono 7 milioni di lavoratori che hanno contratti scaduti e vanno rinnovati con riconoscimenti adeguati al nuovo costo della vita». —

L'andamento dei tassi d'interesse in Italia

L'impatto delle rate sul reddito disponibile delle famiglie italiane



Medie marzo 2023



Tassi sui mutui in Liguria

marzo 2023



Fonte: Fabi - Analisi & Ricerche, elaborazioni su statistiche Banca d'Italia

WITHUB

Uno studio della Fabi calcola la perdita per l'aumento dei tassi

Le rate di mutui e prestiti si mangiano il 10,5% di stipendio

■ Gli stipendi delle famiglie italiane vengono letteralmente «mangiati» dai tassi d'interesse su mutui, prestiti e finanziamenti per il credito al consumo. La quota delle rate rispetto al reddito disponibile è passata dal 9,5% del 2019 al 10,55% di marzo scorso e, visti i successivi aumenti del costo del denaro, questa percentuale, è destinata a salire ulteriormente. La stima è della Fabi che in un rapporto sui tassi parla di shock finanziario in arrivo per le famiglie e di reddito progressivamente eroso.

Se il peso degli interessi continua a togliere fiato a chi deve rimborsare un debito a tasso variabile e inibisce chi deve accenderne uno nuovo, con l'aumento del costo del denaro le famiglie rischiano di diventare sempre più povere. L'analisi dell'andamento della spesa per gli interessi sostenuta dai nuclei familiari negli ultimi anni non si esaurisce in un aumento delle rate ma restituisce qualcosa di molto più grave. Alla fine dei primi tre mesi del 2023 il costo del debito ha raggiunto una percentuale pari al 10,55% rispetto al reddito disponibile, a fronte del 9,5% di fine 2019. Nei cinque anni osservati, si rileva una progressiva salita di questo indicatore che nel 2020 era al 9,75%, nel 2021 al 10,20% e nel 2022 al 10,40%.

Fra l'altro i tassi praticati dalle banche sono più salati per le famiglie che vivono nel Sud (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise e Puglia) oltre che in Sardegna e Sicilia: chi risiede in queste regioni paga rate mediamente più alte rispetto a chi abita nel resto d'Italia. Nelle Isole, la media dei tassi d'interesse è del 4,23% e nel Mezzogiorno è al 4,18%, contro il 4,10% del dato nazionale.



Via Panciatichi

Un nuovo studentato al posto di uffici La Sinistra protesta

Un altro studentato sta per sorgere a Firenze. Si tratta di un edificio dove aveva gli uffici l'Agenzia delle Entrate, in via Panciatichi. A denunciare il tutto sono i consiglieri di Palazzo Vecchio di Sinistra Progetto Comune.

di Di Maria • a pagina 5

Uno studentato al posto di uffici del Fisco La sinistra insorge su via Panciatichi

Le mani dell'immobiliare "AD casa" sull'ex sede dell'Agenzia delle entrate. Il progetto prevede un edificio che sarà a cinque piani fuori terra invece dei tre attuali, più uno interrato. Bundu e Palagi sollevano il caso. In passato l'area è stata occupata

La denuncia: "Si tratta dell'ennesimo spazio che da pubblico si trasforma in privato"

di Alessandro Di Maria

Un altro studentato sta per sorgere a Firenze. Uno dei tanti, tra quelli già costruiti e soprattutto quelli che nasceranno nei prossimi mesi e anni. Questa volta si tratta di un ennesimo edificio che era adibito al pubblico servizio, era una ex sede dell'Agenzia delle Entrate, in via Panciatichi. A denunciare il tutto sono i consiglieri di Palazzo Vecchio di Sinistra Progetto Comune, Antonella Bundu e Dmitrij Palagi: «In via Panciatichi, a Firenze Nova, un altro immobile che era pubblico diventerà uno studentato?» è la domanda che si fanno e che rivolgono all'Amministrazione fiorentina. Ma per avere la risposta non c'è bisogno di aspettare molto dal momento che il gruppo AD Casa, proprietario dell'immobile di via Panciatichi, ha già ordina-

to e presentato la variazione progettuale, in attesa di risposta, per poter costruire uno studentato nella zona di Rifredi, che si trova vicino all'ospedale di Careggi, accanto alla stazione ferroviaria e immerso nel quartiere universitario. In pratica, un edificio perfetto per far nascere uno studentato. Per un edificio che sarà a cinque piani fuori terra, contro i tre attuali, più un piano interrato. D'altra parte si sta parlando di un immobile con destinazione d'uso direzionale, che permette quindi la costruzione sia di studentati che di uffici. «In via Panciatichi – attaccano ancora Bundu e Palagi – c'è un edificio che in passato ha garantito pubblici servizi ed era classificato come destinato a servizi collettivi. Lo Stato ha scelto di vendere e la proprietà è diventata di un fondo immobiliare bancario, che a sua volta ha venduto. Per alcuni anni l'immobile è stato occupato, poi sgomberato. Nel 2019 è apparsa la volontà di trasformarlo in uno studentato privato». Che andrà ad aggiungersi a quelli già esistenti, come lo Student Hotel nel viale Spartaco Lavagnini (a metà tra studentato e turistico-ricettivo), il "Camplus" al Romito e lo studentato di viale Morga-

gni "Cx". Poi ci sono quelli che nasceranno, come in metà del palazzo delle Poste di via Pietrapiana, alla Manifattura Tabacchi, oppure a Novoli vicino alla Regione. Con una ipotesi molto seria che ne possa nascere uno anche in via Masaccio, dove un tempo c'erano gli uffici ex Telecom.

«Si tratta dell'ennesimo spazio che da pubblico si trasforma in privato, smettendo di rivolgersi alla cittadinanza e a una dimensione pubblica (sempre studentato poteva essere, ma magari affidato all'Agenzia regionale per il diritto allo studio). Ecco come la categoria direzionale si presta a una tendenza negativa per Firenze». Per la sinistra fiorentina il problema rimane sempre lo stesso: «A noi sembrano confermate tutte le ragioni dei quesiti referendari Salviamo Firenze, che abbiamo scelto di sostenere con il M5S. Il sindaco ha detto che non serve raccogliere le firme e votare, perché recepisce tutto. Bene, a Firenze Nova ha intenzione di tentare di rimettere il pubblico al centro? Quando arrivano le norme di autotutela?».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IDEOLOGIA AL POTERE

Lo stallo di Sala e Pd ci fa perdere il calcio

La battaglia anti cemento porterà a tre stadi (e il Meazza vuoto)

Chiara Campo

■ «La partita è finita. Il sindaco ha fatto scappare i club, con la sinistra muore anche il calcio». Il Milan sta traslocando a San Donato (ha già acquistato il 90% della società proprietaria dell'area di San Francesco), l'Inter ha avviato le «pratiche» per costruire il nuovo stadio a Rozzano e per il segretario provinciale della Lega Samuele Piscina il responsabile della situazione ha un nome e cognome: «Beppe Sala ha tenuto per mesi in ostaggio i club, ha deciso di non decidere, e per colpa dei tentennamenti e delle resistenze della sinistra è arrivato fino al vincolo della sovrintendenza sul Meazza. I club scappano e a pagarne le conseguenze

LE SQUADRE PREPARANO IL TRASLOCO

La sinistra fa scappare i club e ora lancia sos al governo

*Dopo anni di tentennamenti, ecco il vincolo su San Siro
Il Pd: «Intervenga lo Stato». La Lega: «Crollerà l'indotto»*

IL PARADOSSO

La battaglia anti cemento porterà a due nuovi stadi e Meazza in piedi vuoto

SU FRONTI OPPOSTI

I Verdi gongolano ancora
Fi: «È un giorno triste, incapacità decisionale»

(...) saranno i milanesi, crollerà l'indotto e lo stadio vuoto costerà 9 milioni all'anno (i mancati affitti)». Manca il parere formale ma il Comune (che aspettava l'esito in questi giorni) due sere fa ha anticipato che la sovrintendenza porrà il vincolo culturale semplice sul secondo anello del Meazza. E quando compirà 70 nel 2025 sarà impossibile abatterlo. Pietra tombale sul progetto del «San Siro bis».

La decisione della sovrintendenza «avrebbe conseguenze gravi non solo per il futuro dello stadio e per la sua sostenibilità economica, ma anche perché ridurrebbe di molto le possibilità che le squadre restino a Milano con un nuovo impianto» ha avvertito il Comune, quasi a lanciare un ultimo sos. Ma chi vuole il proprio male. Il centrodestra rimarca tentennamenti e spaccature che hanno tenuto in stallo il

progetto, i club studiavano da tempo piani fuori città. «È un giorno triste per Milano -



ammette il capogruppo di Forza Italia Alessandro De Chirico -. Sono sempre stato convinto che stadio e riqualificazione dell'area offerta dai club fossero una grande opportunità», un restyling da 1,2 miliardi, «i no trasversali della politica cittadina e nazionale e l'inddecisionismo di Sala e Pd ci hanno portato in un vicolo cieco. Ora i residenti meritano rispetto, il Meazza non sia oggetto di specialazione edilizia per realizzare un grande centro commerciale all'interno del secondo anello e non diventi un luna park per le star musicali».

Il capogruppo Pd Filippo Barberis invece implora adesso una mano dal governo, dovrebbe togliere dall'imbarazzo Sala e la sinistra: «Il vincolo rischia di decretare la morte dello stadio, con la fuga di entrambe le squadre. La nostra posizione, al netto di alcuni distinguo, è sempre stata chiara come maggioranza, con la volontà di tenere i club nell'area di San Siro per realizzare il nuovo impianto. Questa era e resta l'opzione più sostenibi-

le». Invoca quindi un «intervento del governo che deve assumersi le proprie responsabilità. E la sovrintendenza chiarisca definitivamente e al più presto la posizione perché porre il vincolo contraddirebbe una decisione assunta nel 2020 sulla stessa struttura». Gongola il capogruppo di Europa Verde Carlo Monguzzi: «Oggi è una buona giornata per l'ambiente. Grazie al vincolo eviteremo l'emissione di 210mila tonnellate di Co2 per il suo abbattimento e salveremo 45mila mq di verde dal cemento, perché il nuovo stadio non verrà costruito. Grazie anche a una Funzionaria dello Stato competente e con schiena dritta, fa male a lamentarsi il comune perché ha solo applicato la legge. Noi ambientalisti continueremo a batterci contro il consumo di suolo anche a Rozzano e San Donato». E invita Sala a «convincere le squadre a ristrutturare il Meazza: se va bene per la finale di Champions del 2026 perché non deve andare bene per le partite di Milan e Inter?». I consiglieri Verdi Francesca

Cucchiara e Tommaso Gorini pensano già al post calcio: «Il Comune lanci un bando internazionale per la rifunzionalizzazione e la gestione dello stadio e dell'area circostante». Per il Pd Daniele Nahum «ora che il vincolo è cosa praticamente certa le società dovrebbero davvero riconsiderare il progetto di ristrutturazione di San Siro. Sarebbe una cosa utile per la città e per le società stesse. La politica deve spingere verso questa soluzione». Pure il Comitato Referendum x San Siro che ha promosso dibattito pubblico e ricorsi (due ancora pendenti) contro la demolizione del Meazza non cambia posizione ma riconosce che «l'icona del calcio ora ha un futuro incerto». E se volevano evitare una cementificazione eccessiva ora rischiano di produrre con la loro battaglia la coesistenza non di uno ma di tre stadi tra Milano e hinterland. E per evitare che il Meazza resti un monumento vincolato vuoto chiedono a Sala un «un concorso internazionale per deciderne il futuro del nostro grande Meazza».

Chiara Campo

CONFCOMMERCIO

Incassi a rischio, scatta l'allarme delle imprese

Quanto è rilevante la presenza dello stadio di calcio a Milano per le attività commerciali? Molto per il 50% delle imprese cittadini e per il 63% di quelle dell'area che comprende San Siro, emergeva da un'indagine realizzata da Confcommercio solo lo scorso ottobre. E solo l'indotto della semifinale di Champions Inter-Milan a maggio ha portato ad un incremento del 20% degli incassi per i locali del centro, dal 70 fino al 100% dell'occupazione negli hotel e indotto favorevole anche nelle vie dello shopping. Per questo, senza entra-

re sul tema del vincolo e del derby tra vecchio e nuovo stadio, il segretario generale di Confcommercio Milano sottolinea che l'ipotesi che i club traslochino fuori città «ci preoccupa molto per l'indotto importante che porta alle attività commerciali. Tanto è vero che la nostra attenzione è alta anche sulla Ztl San Siro che la giunta vuole introdurre. Va garantita l'accessibilità di chi opera intorno al comparto stadio, pensiamo agli ambulanti, ma anche alle autorimesse, agli alberghi, ai pubblici esercizi». Si augura che «non venga adottato un provvedimento tanto delicato senza una consultazione precisa delle associazioni di categoria».

ChiCa



De Chirico
Comune incapace di pensare a piani b



Monguzzi
Continuiamo a lottare a San Donato e Rozzano



Piscina
La partita è finita, così perdiamo le squadre

L'INTERVISTA

Il sindaco di Rozzano: «Da noi l'Inter trova una strada in discesa»

servizio a pagina 3

L'INTERVISTA Gianni Ferretti De Luca

«A Rozzano strada in discesa per l'Inter»

Il sindaco: «Mettrò e hotel, l'area è servitissima. Proteste? Lì si costruirà comunque»



Prudenza

Milano non è fuorigioco, se il governo toglie il vincolo...

■ **Gianni Ferretti De Luca, sindaco del centrodestra a Rozzano. L'Inter ha ingranato la marcia per traslocare da Milano al suo comune, vuole realizzare il nuovo stadio in un'area del gruppo Cabassi al confine con Assago. Soddisfatto?**

«Siamo ancora nella fase dello studio di fattibilità però è un bel passo avanti».

Chissà che qualcuno non agiti il conflitto di interesse: quanto tifa Inter da uno a dieci?

«Sono "interistissimo", e ovviamente sarei doppiamente felice se il mio club in futuro giocasse a Rozzano».

Una bella mano sembra arrivarle dalla Sovrintendenza, manca l'ufficialità ma intende porre il vincolo sul Meazza. Una pietra tombale sul progetto del San Siro bis, l'Inter sta scappando a Rozzano e il Milan a San Donato.

«Sembra di sì anche se mantengo la prudenza, credo che Milano non sia ancora fuorigioco. Se il governo decidesse di togliere il vincolo, è vero che si allungerebbero ancora i tempi e le due società hanno fretta di avere un nuovo stadio di pro-

prietà, ma la partita potrebbe riaprirsi ancora. Tutto è possibile».

L'ipotesi Rozzano può garantire tempi stretti all'Inter?

«Siamo in fase di adozione del nuovo Pgt, sarà approvato entro fine settembre e già prevede strutture di interesse pubblico su quell'area. Abbiamo previsto importanti volumetrie. È chiaro che se volessero realizzare anche terziario o strutture ricettive dovremmo adeguare il piano dei servizi, se il progetto prevede solo lo stadio si semplifica tutto. Andrà redatto il piano della viabilità».

Ed è una zona già ben servita?

«L'area si trova in un contesto già servitissimo, è in posizione strategica. Dal punto di vista dell'accoglienza ci sono quattro hotel a 4 stelle vicino e una serie di alberghi e b&b su Rozzano, è vicina al centro commerciale Milanofiori, la viabilità è garantita da tangenziale ovest, Statale dei Giovi Milano-Pavia, autostrada Milano-Genova. E se le cose andranno bene e l'Inter costruirà qui lo stadio i tifosi potranno arrivare comodamente dal capolinea

della metropolitana Assago Forum, è a meno di 500 metri di distanza».

A Milano contro il nuovo stadio si sono scatenati i comitati ambientalisti e i Verdi promettono che ora la battaglia si sposterà a Rozzano e San Donato. È preoccupato?

«Sicuramente anche qui ci sarà chi non vedrà di buon occhio il progetto, ma ricordo ancora che nel Pgt è già prevista l'edificabilità dell'area. Se non verrà realizzato lo stadio nasceranno residenze o altro, non rimarrà decisamente un grande prato verde. Anzi, con lo stadio risparmieremo un po' di volumetrie».

Ha già avuto contatti con il club?

«Non abbiamo ancora incontri fissati e ad oggi il Comune non ha ricevuto richieste specifiche ma mi aspetto che ci confronteremo da settembre in poi, per capire che tipo di progetto hanno in mente».

ChiCa





AL LORENTEGGIO

Cascina Corba via al bando per rilanciarla

Diana Alfieri a pagina 4

GARA PUBBLICA PER SCEGLIERE IL CONCESSIONARIO

Cascina Corba, un bando per la nuova vita

L'uso sarà commerciale e di ristorazione. Preferite attività socio-culturali

L'ASSESSORE

Conte: «Sono decine le cascine, l'obiettivo è valorizzare il patrimonio»

CRITERI

L'aggiudicazione seguirà la logica dell'offerta più economica e di progetto

Diana Alfieri

Il Comune di Milano apre una gara pubblica per la scelta del nuovo concessionario di Cascina Corba, a Primaticcio. Le linee di indirizzo del bando, proposte dall'assessore al Bilancio e Patrimonio Emmanuel Conte, sono state approvate dalla Giunta di Palazzo Marino: l'edificio avrà una destinazione ad uso commerciale e di ristorazione e, per l'assegnazione, saranno premiate le proposte di utilizzo che prevedono attività aggiuntive di tipo aggregativo o culturale e che coinvolgono territorio, scuole, associazioni e cittadini residenti.

Il fabbricato oggetto della gara, posto fra via Cascina Corba e via dei Gigli, è l'unico edificio ancora esistente di un complesso agricolo attestato dal

XVII secolo. Faceva parte di una delle grandi cascine che si estendevano nell'antico territorio di Porta Vercellina, nell'ovest di Milano. Di proprietà del Comune di Milano dal 1927, ha conservato l'originale struttura con mattoni a vista e un grande camino, è circondato da un'ampia area verde pertinenziale e si sviluppa su due piani per una superficie complessiva di circa 560 metri quadri.

«Sono decine le storiche cascine, o le porzioni di queste sopravvissute - spiega l'assessore Conte - entrate a far parte del patrimonio del Comune. Alcune, date in concessione ad attività agricole, hanno mantenuto l'originale vocazione, attualizzandola con progetti di food policy, esperienze di tutela del territorio e della bio-

diversità, laboratori per le scuole.

Altre sono in disuso o nel tempo sono state utilizzate in modo diverso. Obiettivo dei bandi, come il prossimo per Cascina Corba, è valorizzare il patrimonio comunale in disuso da un punto di vista sociale, restituendo alla città e a coloro che la vivono un bene storico comune, che viene messo a disposizione per attività non solo commerciali ma anche di tipo sociale e culturale, creando luoghi di aggregazione e partecipazione. A questo continuiamo a lavorare con il contributo prezioso dei Municipi».

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e premierà la candidatura migliore per qualità estetica e valore sociale e culturale.



Il codice volontario di Assimpredil Ance

Edilizia sostenibile, la scelta di De Albertis

È la prima presidente donna nella storia di Assimpredil Ance, l'associazione delle imprese edili delle provincie di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Regina De Albertis, 40 anni, ingegnera, e una passione tramandata dal bisnonno Carlo Mangiarotti e dal padre Claudio. Ma punta a un cambio di passo. «L'edilizia nel passato ha molte colpe legate allo sfruttamento delle risorse — spiega —. Per questo ha adesso una grande responsabilità legata al modello di rigenerazione. Siamo tra i principali attori della transizione energetica». È con queste basi che nasce Cis, il codice di comportamento di Assimpredil Ance che le imprese possono adottare per la gestione sostenibile del cantiere. «Non è una certificazione — specifica De Albertis — ma un codice di condotta volontario composto da 8 valori che toccano tutte le sfere strategiche del nostro lavoro: governance, decarbonizzazione, ambiente, legalità, regolarità del lavoro, sicurezza, impatto sociale e catena di fornitura». Partiti 9 mesi fa, hanno consegnato i primi 20 attestati di cantiere e sono state coinvolte oltre 200 imprese su tutta la filiera.

E. Cap.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La presidente



● Regina De Albertis, presidente di Assimpredil Ance, l'associazione delle imprese edili delle provincie di Milano, Lodi, Monza e Brianza



IN BREVE

Milano

Gli affitti alle stelle Record in Lombardia

Aumentano i costi degli affitti da Nord a Sud, soprattutto nei capoluoghi, la Lombardia è maglia nera. Il dato arriva da uno studio della Uil - Servizio Lavoro, coesione e territorio - da cui risulta che tra il 2021 e il 2022 i canoni per un appartamento di 100 metri in zona semicentrale nei capoluoghi di provincia, accatastato come abitazione civile (A/2) ed economica (A/3), sono cresciuti del 3,6%, che equivale a 240 euro medi annui. «I costi - spiega la ricerca - variano da città a città e per ubicazione geografica, Milano è la più cara con un esborso medio mensile di 1.571 euro che incide per il 58,1% sul budget familiare, contro il 21,1% del Paese (570 euro)». Seguono altre due province in Regione dove il balzo in avanti è stato importante: Como e Lodi. In dodici mesi si sono registrati rialzi in 56 centri con una punta a Varese (+153%).



UN EDIFICIO DEL XVII SECOLO

La giunta apre una gara pubblica per il concessionario di Cascina Corba

■ Il Comune di Milano apre una gara pubblica per la scelta del nuovo concessionario di Cascina Corba, a Primaticcio. Le linee di indirizzo del bando, proposte dall'assessore al Bilancio e Patrimonio Emmanuel Conte - fa sapere l'amministrazione - sono state approvate dalla Giunta: l'edificio avrà una destinazione ad uso commerciale e di ristorazione e, per l'assegnazione, saranno premiate le proposte di utilizzo che prevedono attività aggiuntive di tipo aggregativo o culturale e che coinvolgono territorio, scuole, associazioni e cittadini residenti. Il fabbricato oggetto della gara, posto fra via Cascina Corba e via dei Gigli, è l'unico edificio ancora esistente di un complesso agricolo attestato dal XVII secolo. Faceva parte di una delle grandi cascine che si estendevano nell'antico territorio di Porta Vercellina, nell'ovest di Milano.



IN EVIDENZA

Comune, bando per la storica Cascina Corba

Il Comune di Milano mette a bando la storica Cascina Corba a Primaticcio, unico edificio ancora esistente di un complesso agricolo del XVII secolo. La cascina avrà una destinazione commerciale dedicata alla ristorazione e, per l'assegnazione, saranno premiate le proposte che prevedono attività aggiuntive di tipo aggregativo o culturale e che coinvolgono territorio, scuole, associazioni e cittadini. Il canone annuo a base d'asta è di 89.493 euro e la durata della concessione sarà di 12 anni.



IL FUTURO DELLO STADIO. L'INTER VERSO ROZZANO. IL MEAZZA RISCHIA DI RESTARE VUOTO

Il vincolo su San Siro scatena la polemica Lega all'attacco del Comune. I Verdi esultano

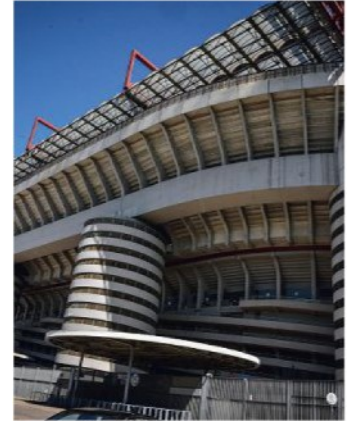
La telenovela su San Siro sfocia nuovamente in polemiche a Milano. Perché il vincolo che la sovrintendenza porrà sul Meazza ha portato non solo alla reazione immediata o quasi di Inter e Milan, che guardano sempre con maggiore interesse altrove rispetto all'area dell'attuale impianto, ma ha anche scatenato una serie di botta e risposta a livello politico.

Una situazione quasi di tutti contro tutti, con il sindaco Giuseppe Sala nel mirino di ogni parte: chi lo accusa di aver fatto scappare Inter e Milan da Milano, chi ora vuole che convinca le squadre a ristrutturare San Siro. Le due società, però, si sono già mosse per guardare altre zone: venerdì infatti è stata ufficializzata la concessione dell'esclusiva al club nerazzurro per valutare un progetto di fattibilità a Rozzano, mentre i rossoneri nelle scorse settimane hanno completato l'acquisizione della società che possiede i terreni a San Donato.

Così, non sono mancate le polemiche nella politica milanese. «Tergiversando per 12 anni Sala e la sinistra hanno cacciato Milan e Inter dalla città», le parole del segretario cittadino della Lega a Milano e consigliere comunale, Samuele Piscina. «I no trasversali della politica cittadina e nazionale e l'indecisionismo di Sala e del Pd ci hanno portato in un vicolo cieco», gli ha fatto eco in una nota il capogruppo di Forza Italia al Comune di Milano, Alessan-

dro De Chirico. E anche lo stesso Pd non è stato tenero: «Il vincolo rischia di decretare la morte dello stadio. Serve un intervento del governo che deve assumersi le proprie responsabilità», è stata la posizione del capogruppo del Pd al Comune di Milano, Filippo Barberis. Esultano invece i Verdi: «La giunta usi l'autorevolezza che la città di Milano ancora ha per convincere le squadre a ristrutturare il Meazza», ha commentato il capogruppo di Europa Verde, Carlo Monguzzi. Un tema del vincolo che, come in altre città italiane (come Firenze per il Franchi e Roma per l'ippodromo di Tor di Valle dove i giallorossi avevano valutato di costruire lo stadio) complica quindi e non poco il tema stadio a Milano. Il tema stadi è d'altra parte centrale anche in vista dell'Europeo 2032, con l'ufficializzazione ieri dell'accordo con la Turchia per la candidatura congiunta. «Avremo voluto probabilmente, anzi sicuramente tutti gli Europei ma sappiamo quali sono le nostre difficoltà - le parole del ministro dello sport Andrea Abodi - . Sappiamo che la condizione infrastrutturale, che è una grande opportunità se si crea consapevolezza, oggi ci vedeva soccombenti. Poter dire che una parte degli europei, la metà, sarà organizzata da noi deve essere occasione di soddisfazione, dall'altra occasione di stimolo per migliorare tutto il resto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo stadio di San Siro a Milano / Ansa



San Siro senza Inter e Milan costerà 10 milioni l'anno

Danni per l'indotto. Critiche a Sala dall'opposizione e dai Verdi della sua maggioranza
Il promoter Trotta: lo stadio può vivere anche di concerti e altri sport, ma andrà coperto

di **Federica Venni** a pagina 2

IL CASO

Con Inter e Milan via diventano insostenibili i costi di San Siro

Il Comune dovrà trovare dieci milioni l'anno per il solo mantenimento. E poi i mancati incassi per il commercio

Cresce lo scontro politico. Sgarbi celebra la decisione
La gioia dei Verdi
Il centrodestra attacca Sala

di **Federica Venni**

«Tenere in sicurezza il Meazza e fare una buona manutenzione è qualcosa che costa tra i 5 e i 10 milioni all'anno». Parola di Beppe Sala il quale, un anno e mezzo fa, rispondeva così ai comitati che si stavano preparando alla battaglia referendaria contro la demolizione della Scala del calcio.

La preoccupazione di Palazzo Marino, dopo aver saputo che l'orientamento della soprintendenza è quello di vincolare il secondo anello nel 2025 con il rischio sempre più concreto che le squadre emigrino a Rozzano e a San Donato lasciando vuoto il gigante a tre anelli, sta in questi numeri. E in quelli snocciolati dall'assessora al-

lo Sport Martina Riva. «Ogni anno riceviamo 10 milioni e 300 mila euro da Inter e Milan», ha spiegato: «Di questi, circa 5 vanno in manutenzione straordinaria».

Numeri a cui vanno poi aggiunte le spese necessarie alla manutenzione ordinaria (di cui oggi si occupano i club). Insomma una «cifra enorme, soprattutto se si tiene conto che il budget comunale per lo sport è di circa 7 milioni all'anno». Ecco perché Palazzo Marino ha molti dubbi sul fatto che un San Siro senza Milan e Inter sia economicamente sostenibile. Senza contare il danno alla città e all'indotto che le partite generano.

«È chiaro che lo stadio a Milano è importante per gli esercizi commerciali e non solo», spiega il segretario generale di Confcommer-

cio Milano Marco Barbieri. «Tant'è vero che la candidatura ad ospitare la finale di Champions League nel 2026 o nel 2027 è stata accolta con entusiasmo». La stima dei commercianti è di un indotto di 34 milioni di euro solo per la serata-evento. Una presenza, quella di uno stadio di calcio funzionante, che era stata testata anche da un sondaggio, sempre realizzato da

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Confcommercio in occasione dell'avvio, lo scorso dicembre, del dibattito pubblico sul progetto di un San Siro bis: per il 63 per cento delle imprese avere le squadre nei paraggi è parecchio rilevante. «Nella libertà delle scelte di ciascuno, perciò, auspichiamo che la situazione si possa recuperare», conclude Barbieri.

Non la pensa allo stesso modo, però, Dino Ruta, docente di Sport Business alla Sda Bocconi. Per lui, la migrazione di Milan e Inter a San Donato e a Rozzano può essere anche «un'opportunità per Milano perché le due squadre si possono costruire uno stadio prevalentemente per il calcio e invece San Siro può essere ristrutturato trovando nuovi acquirenti o gestori e quindi anche una nuova destinazione d'uso». L'idea del professore, in sintesi, è questa: «Le infrastrutture generano economia, se passiamo da uno a tre stadi il concetto di Città metropolitana ne ha un beneficio pazzesco. E poi dà a Milano una dimensione da città dell'intrattenimento che oggi non ha perché sul tema e sulle strutture è molto più indietro rispetto al resto d'Europa».

L'arrivo del vincolo ha scombuscolato anche la politica. Mentre Vittorio Sgarbi – il primo a rimettere sul piatto la questione – festeggia «una decisione logica della soprintendenza» insieme ai Verdi e ai comitati di zona, il Pd insorge. Per il capogruppo in Consiglio comunale Filippo Barberis il vincolo «rischia di decretare la morte dello stadio, con la fuga di entrambe le squadre su due aree che, a differenza dell'area del Meazza, non sono infrastrutturate, segnando quindi una soluzione nettamente peggiorativa sia dal punto di vista ambientale che urbanistico». Per Barberis ora «serve un intervento del governo che deve assumersi le proprie responsabilità». Per Carlo Monguzzi, tra i più battaglieri in aula contro l'abbattimento del Meazza, «grazie al vincolo eviteremo l'emissione di 210 mila tonnellate di Co₂ per il suo abbattimento e salveremo 45 mila metri quadrati di verde dal cemento, perché il nuovo stadio non verrà costruito». Il capogruppo di Europa verde attacca la giunta: «Rifletta sui suoi errori e usi l'autorevolezza che la città di Milano ancora ha per convincere le squadre a ristrutturare lo stadio di San Siro». Molto critico anche il centrodestra, con Fabrizio Cecchetti della Lega che accusa Sala di «far morire il calcio in città».

I punti**Le spese restano
gli affari se ne vanno****1****La manutenzione**

Tenere in condizioni di sicurezza San Siro e effettuare i lavori ordinari costa tra i cinque e i dieci milioni l'anno. Per l'utilizzo dell'impianto Inter e Milano versano al Comune 10 milioni e 300 mila euro

2**L'indotto**

Riempire lo stadio di San Siro per una finale di Champions League, quindi per una sola serata, secondo le stime di Confcommercio creerebbe un giro d'affare da 34 milioni per tutta la città

📷 Meazza

Inaugurato nel 1926 era un terreno di proprietà del Milan che il Comune nel 1935. Da allora è stato ampliato due volte, tra il 1935 e il 1937 e tra il 1987 e il 1990. Il vincolo riguarda il primo dei due ampliamenti con il secondo anello



Il promoter Trotta: lo stadio può vivere anche di concerti e altri sport, ma andrà coperto

di Federica Venni • a pagina 2

L'intervista

Trotta: "Concerti, rugby e convention così il Meazza può vivere senza il calcio"



▲ Promoter Claudio Trotta

Serve una copertura per utilizzarlo tutto l'anno. E intorno un'area verde

«Io non auspico minimamente che le due squadre lascino San Siro e credo ancora che almeno una delle due non lo farà. Ma se così fosse non sarebbe un dramma». Claudio Trotta, promoter musicale e fondatore della Barley Arts che da sempre organizza concerti in mezzo mondo – molti al Meazza – si è sempre battuto contro la demolizione di San Siro. Lo ha fatto insieme al comitato Sì Meazza dell'ex vicesindaco migliorista Luigi Corbani.

Il Meazza vincolato rischia seriamente, fra qualche anno, di restare orfano di Milan e Inter. Come camperà?

«Anche se non conosciamo nel dettaglio le indicazioni della

soprintendenza, se la decisione è quella di rispettare il vincolo è logica e positiva. Fino al 2030 c'è una convenzione con le squadre, per il dopo io ho sempre sostenuto, insieme al comitato, che la soluzione sia un bando internazionale al fine di trovare chi lo renda più moderno e lo ristrutturari. Siano i club o altri soggetti».

Il sindaco ha sempre detto che se qualcuno è interessato ad acquistare o a gestire lo stadio deve farsi avanti con un'offerta concreta. Fino ad ora nessuno ha alzato la mano.

«Si è fatta avanti la Asm Global (multinazionale specializzata nella gestione di stadi, arene, teatri e centri commerciali ndr) che recentemente ha ricevuto dal Comune i documenti necessari per avanzare alcune proposte. Probabilmente già a partire da settembre».

Ma senza partite come si mantiene un gigante simile?

«Già con i concerti si arriva a buon punto. Poi c'è l'opera, c'è il rugby, il calcio femminile, ci sono altre discipline sportive così come tanti fronti sull'entertainment. Senza dimenticare che una forma di sostentamento importante per San Siro è l'affitto delle sale interne per convention e incontri. Io spero che le squadre restino, ma la gestione del Meazza è sostenibile anche senza il calcio».

Il vincolo culturale semplice che la sovrintendenza è intenzionata a decretare fra due anni consente la ristrutturazione. Per rendere multifunzionale un impianto così

come si fa?

«Io più volte, personalmente, ho dato alcuni suggerimenti per l'ammodernamento della struttura. Penso che serva una copertura per utilizzarlo 365 giorni l'anno, di quelle apribili come si vedono a Monaco, ad Amsterdam o a Copenaghen. Poi vanno sistemati alcuni servizi, trasformando l'intorno in un'area verde».

Milano, però, perde il grande calcio dei suoi due club, dicono in molti.

«Non è vero, a meno che non si abbia una cognizione molto ristretta di cosa sia Milano oggi. Io tutto questo terrore che le squadre escano dai confini non lo vedo. Le opzioni di cui si parla – Rozzano e San Donato – sono all'interno della Città Metropolitana. Milano è una metropoli, a meno che questo termine non sia solo un'etichetta posticcia. Ma questo è un altro discorso».

Nessun dispiacere dunque?

«Certo, dispiace se se ne vanno, ma detto ciò non è una tragedia. Così come non è un male la presenza di più stadi funzionanti: Londra ne ha molti e senza problemi. Milano è più piccola, ma costruire più impianti non è certo un danno».

– f.ven.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Luci spente a San Siro

INTER A ROZZANO MILAN A SAN DONATO DUE STADI NUOVI PRONTI NEL 2028-29

Il vincolo storico sul Meazza è in arrivo: i club al lavoro sui progetti fuori Milano, Populous sarà partner dei nerazzurri

Il vincolo su San Siro avrebbe conseguenze gravi per il futuro dello stadio

Comune di Milano
28 luglio 2023

di **Carlo Angloni**
Alessandra Gozzini
MILANO



iao Milano». Visto che siamo in periodo di concertoni a San Siro, potrebbe essere il più classico degli omaggi delle popstar al pubblico del Meazza. In realtà è il messaggio praticamente ufficiale che Inter e Milan mandano ai tifosi. Le famose rampe del secondo anello dello stadio saranno presto sottoposte al "vincolo storico" (che nasce dopo 70 anni sui beni appartenenti al demanio pubblico), l'impianto rossonerazzurro non potrà essere demolito come vogliono/volevano i club per costruire la Cattedrale e la soluzione quindi non è che una. Andare altrove da soli e spegnere le luci del calcio milanese a San Siro. Non succederà presto, questo va detto, ma Inter

e Milan puntano ad avere l'impianto di proprietà tra il 2028 e il 2029. Uno a Rozzano, l'altro a San Donato. Ovvero a 20-30 minuti di macchina dal Meazza.

I nerazzurri
Obiettivo 2025
per l'inizio dei lavori

L'Inter, che forse più del Milan ha creduto che il progetto condiviso per il nuovo San Siro nato nell'estate del 2019 potesse rimanere in piedi, ha scelto definitivamente l'area di Rozzano, a meno di un chilometro dal Forum di Assago e dal capolinea della line verde M2 della metropolitana. Fino al 30 aprile 2024, come annunciato due giorni fa, il club nerazzurro avrà infatti un diritto di esclusiva per verificare la fattibilità della costruzione dello stadio in un terreno di un milione di metri quadri di proprietà di Infracin. Il piano di governo del territorio del Comune di Rozzano prevede già la possibilità di costruire case e uffici, entro fine novembre potrebbe entrare anche la parola "stadio". E allora l'Inter sarà pronta a spingere, utilizzando tutto il 2024 - così sperano i vertici del club di viale della Liberazione - per definire l'intero progetto. Il 2025 è la data cerchiata nel calendario per l'inizio dei lavori, il 2028-2029 la stagione immaginata per entrare nella nuova ca-

sa. Il partner interista sarà ancora lo studio di architettura Populous, che aveva ideato lo stadio-Cattedrale al posto del Meazza. E proprio la Cattedrale è il progetto dal quale il club della famiglia Zhang sta immaginando di ripartire. L'Inter ha bisogno di uno spazio di circa 350mila metri quadrati: attorno ci sono già centri commerciali, quindi al momento l'idea è quella di costruire vicino allo stadio il museo, aree sportive, spazi di intrattenimento.

I rossoneri
Hotel, negozi, parco
per il Diavolo

A 20 km da Rozzano, a sud-est di Milano, c'è invece la zona scelta dal Milan. Nell'area di San Francesco, all'interno del comune di San Donato, Gerry Cardinale ha messo la bandierina del Diavolo, comprando Sport Life City, la società proprietaria dei terreni dove il fondatore di Red-Bird vuole far nascere lo stadio rossoneri. L'area, tra l'inizio della tangenziale Est di Milano e il raccordo che permette a chi esce dall'autostrada A1 di entrare in città, è stata scelta proprio per la posizione strategica, con treni e metrò che arrivano non lontano e la possibilità di un collegamento con la stazione di Rogoredo. Il Comune di San Donato a giugno ha ricevuto dal Mi-



lan la richiesta di disponibilità a valutare il progetto per la costruzione dello stadio, il progetto è avviato e il club, come confermato dal presidente Paolo Scaroni, vuole andare veloce. Qui si punta a entrare nella nuova casa tra il 2028 e il 2029. Per ridurre il gap economico con le big del calcio europeo, obiettivo condiviso con l'Inter, Cardinale vuole uno stadio moderno al più presto. E tutto ciò che può far crescere i ricavi anche nei giorni extra-partite: hotel, negozi e una cittadella rossonera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

HA DETTO



Senza lo stadio nuovo noi ogni anno perdiamo 50/60 milioni per fare il mercato



Alessandro Antonello
A.d. Inter

HA DETTO



Lo stadio? Iniziamo a vedere un po' di luce in fondo al tunnel dopo quattro anni di sofferenza



Paolo Scaroni
Presidente Milan





Turisti e cantieri Per Roma non c'è tregua

Il flusso dei visitatori è inarrestabile. Alla fine dell'anno saranno 35 milioni. Per il Giubileo del '25 andranno rifatte le strade, in centro come in periferia. La Capitale rischia di esplodere

CARLO TECCE

Era dai tempi di Augusto imperatore, «se dice», che le genti di terre vicine o ignote, così copiose, non si precipitavano a Roma. Qui dove ogni cosa è leggenda, se sei turista. E pure tregenda, se sei residente o almeno domiciliato. Quanti turisti, e di qualsiasi tipologia. Il turista di monumenti e rovine. Il turista di chiese e culti. Il turista di musica e bevute. Il turista di musei e teatri. Il turista di carbonara e amatriciana. Il turista di trofei e gare. Il turista che vuole il lusso, fa notare sornione **Alessandro Onorato**, assessore comunale, ovviamente al Turismo e ai turisti senza distinzioni, mentre in centro si brinda negli alberghi a cinque stelle appena inaugurati.

Le stime addirittura più prudenti, di solito si danno quelle più convenienti, la buttano lì con scioltezza: 30/35 milioni di arrivi entro dicembre e un tasso di stranieri al 67 per cento. Quest'anno il ritmo è di circa 3 milioni al mese. Già a luglio la Capitale ha superato di gran lunga i 20 milioni di turisti con una crescita del 37 per cento a maggio e giugno rispetto al '22. Un quarto dei forestieri viene dagli Stati Uniti. Ricalibrate le rotte asiatiche per la guerra in Ucraina, gli americani scelgono la coppia Parigi (e poi) Roma.

Luglio è sempre fiacco, rammenta Onorato, allora l'hanno ritemprato con il torneo di Padel e le corse di Formula E spostate nel calendario. Il tasso di occupazione delle stanze in affitto è di quasi l'85 per cento.

Ci sono 185 opere "essenziali" che andrebbero completate entro la fine del 2024. Mentre per cambiare le rotaie di un tram i lavori vanno avanti da mesi e mesi

Oltre un milione e mezzo di biglietti staccati per i concerti estivi. Non s'è mai visto. Altro che Augusto imperatore. Onorato fa bene il suo mestiere e la giunta del sindaco **Roberto Gualtieri** giustamente se ne vanta. E però nonostante la compagnia dei villeggianti, «se dice», che i romani residenti o almeno domiciliati, avventori per lavoro e non per turismo, siano esausti di traffico, deviazioni, sporcizia, e tassisti, vagoni, autobus ridotti o non sufficienti. La buona notizia è che agosto è una tregua collettiva. La cattiva notizia è che, consumate le ferie, in autunno Roma diventa un cantiere aperto. In senso letterale. Non dop-

EXPO

La Vela di Tor Vergata, struttura proposta per la candidatura di Expo 2030. A destra: il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri



pi sensi. Forse troppi sensi unici. Accade perché, e non ne porta colpe né Gualtieri né Onorato, in agenda si affollano scadenze di impegni giganteschi: il Giubileo con i suoi 1,28 miliardi di euro che, non a sorpresa, cade nel '25 con l'apertura in piazza San Pietro fissata alla Vigilia di Natale del '24; un paio di miliardi provenienti dal capitolo Caput Mundi e da altre fonti statali che integrano il Giubileo; 1,150 miliardi di euro per i 279 bandi legati al Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) da spendere per il '26.

Il decreto di Palazzo Chigi per il Giubileo col «programma dettagliato di interventi» è stato approvato la seconda settimana di giugno con qualche mese di ritardo e con modifiche non banali. Le opere «essenziali e indifferibili» o semplicemente «essenziali» sono diventate 185 e il numero 185 fa riferimento alla voce di spesa Caput Mun-



di che, a sua volta, è composta da altre 335 opere e riguarda la manutenzione del patrimonio culturale di Roma e in parte di comuni laziali interessati al Giubileo.

Le risorse (i costi) complessivi sono di 3,4 miliardi di euro e coinvolgono più di un soggetto attuatore, in prevalenza il sindaco Gualtieri, che dal governo di **Mario Draghi** fu nominato commissario straordinario e la Società Giubileo guidata da **Marco Sangiorgio** che dipende dal ministero del Tesoro e che fu creata dal medesimo governo Draghi.

In questi giorni roventi, con i romani assenti o distratti, stanno per iniziare o sono iniziati i primi colpi di piccone attorno al ponte dell'Industria che si chiama "ponte de ferro" in zona Ostiense e Portuense e in quella specie di tundra che si estende da piazza della Repubblica alla stazione Termini. E romani e non romani se ne accor-

geranno. Non è una faccenda breve, intensa sì. Per Termini ci sono 30 milioni di euro divisi in 3 lotti spalmati in 3 anni. Attenzione. Questi sono piccoli e innocui esempi di ciò che si abatterà su Roma. Se non avete paura, andiamo nei dettagli.

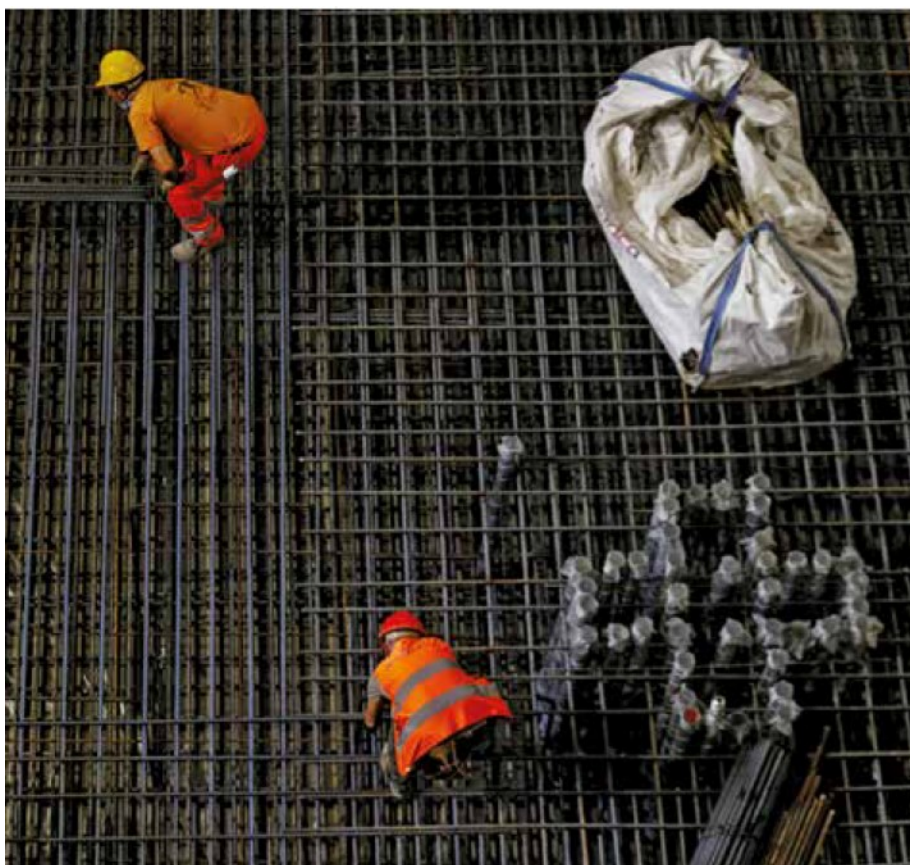
«In previsione del Giubileo, Roma Capitale sta predisponendo degli interventi di manutenzione e riqualificazione della rete stradale della città - si legge negli allegati al decreto - al fine di efficientare e ottimizzare la viabilità urbana ed extraurbana dell'intero territorio romano che agevolerà la fruibilità e gli spostamenti dei pellegrini e dei turisti che giungeranno a Roma. Oltre alle strade della viabilità principale, assi fondamentali di collegamento e penetrazione, gli interventi interesseranno in modo diffuso anche la rete viaria locale. Pertanto, ognuno dei 15 municipi di Roma Capitale, per quanto

Per approfondire o commentare questi articoli o inviare segnalazioni scrivete a dilloallescpresso@lescpresso.it

di competenza, si occuperà del rifacimento della viabilità municipale con particolare attenzione agli assi viari di collegamento interlocale ed interquartiere. L'importo dell'intervento sarà equamente suddiviso tra i quindici Municipi di Roma Capitale. La manutenzione consisterà nel rifacimento dell'intera pavimentazione stradale principalmente in conglomerato bituminoso. Le lavorazioni saranno comprensive della pulizia e della verifica di funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche (caditoie), del rifacimento della segnaletica stradale e dello sfalcio e pulizia delle aree di pertinenza stradali». Il «conglomerato bituminoso» è, nient'altro, che asfalto e per posare l'asfalto è necessario chiudere parzialmente o totalmente le strade. Non c'è scampo: ciascun Municipio dovrà partecipare e utilizzare i 45 milioni di euro a disposizione. Ancora più arduo sarà rimet-

tere i sanpietrini, il selciato romano, e installare cantieri nelle già sovraccariche viuzze del centro, però il governo ha stanziato 7 milioni di euro per coprire un'area di 45.000 metri quadrati e altre decine di milioni per risolvere l'annoso e pericoloso problema delle buche, meglio dette voragini. Tutto giusto. Tutto bello. Tutto maledettamente insieme.

Le linee tramviarie le smontano e le rimontano da mesi e restano più di 200 milioni di euro. E ce ne sono 200 anche per sistemare la metropolitana esistente e questo impone servizi monchi. Ruspe e martelli su strade, metro, tram, piazze, strade, slarghi. Restano le biciclette. Non proprio. Non per le piste sulle sponde del fiume Tevere che vanno rifatte per andare su due ruote da Testaccio a San Pietro. Anzi, i progetti sono ancora più ambiziosi. Con la spinta di quasi 15 milioni di euro, finalmente sta per albergare sul piano «Grab»,



STAZIONE

Il cantiere della stazione Colosseo della linea C della metropolitana romana

il Grande raccordo anulare in bicicletta che avrebbe un percorso ciclabile di 50 km: «Il Grab "dialoga" con i luoghi che attraversa avviando processi di valorizzazione e riqualificazione degli spazi fisici della città, anche di quelli più marginali e defilati rispetto al centro. (...) La realizzazione della ciclovia è l'occasione - è scritto nei documenti ufficiali - per innescare dinamiche trasformative e di valorizzazione di aree strategiche, per ripensare il ruolo e la forma di assi stradali e di interi brani di città, l'itinerario ciclabile diventa esso stesso parte della trasformazione, e produce un effetto di ritorno sulla qualità degli spazi. (...) Lungo il viaggio nella città la ciclovia

L'Anno Santo porterà decine di milioni di pellegrini. E sullo sfondo c'è anche la candidatura per l'Expo del 2030 che potrebbe moltiplicare le presenze

assume caratteri e tipologie diversi: ha una sede dedicata ampia 3,5 metri laddove riconfigura gli spazi destinati alla circolazione degli autoveicoli, o amplia il sedime delle piste ciclabili esistenti, è un percorso riconoscibile, ma separato da quello del pedone, quando viaggia su marciapiede, è parte integrante della strada dove ne diventa la componente principale nelle nuove strade ciclabili, nelle isole ambientali, lungo la Via Appia Antica». Indubbiamente questa presentazione burocratica non incoraggia gli automobilisti. C'è una speranza. Una speranza di una certa altezza. La funivia alla Magliana, una trentina di milioni per sorvolare le inefficienze della Capitale: «Il nuovo impianto a fune ha uno sviluppo lineare di circa 916 m (in proiezione planimetrica). Il tracciato collega la stazione Eur Magliana della Metro B e della Roma Lido con la stazione ferroviaria di Villa Bonelli, scavalcando il fiume Tevere e il viadotto della Magliana».

Il 23 novembre Roma saprà se vincerà l'Expo 2030 o dovrà cedere l'onore ai rivali sauditi di Riad, i favoriti. «Se dice» che persino al Campidoglio, che è il Comune, qualcuno possa augurarsi di perdere. Non per mero disfattismo o mancato spirito competitivo, ma per quel sano principio di realtà che, con terrore, fa pensare al '25 quando a Roma i turisti saranno 35/40 milioni e 32 milioni i pellegrini previsti per il Giubileo mentre centinaia di cantieri permangono ovunque. (Per non sentirsi mai soli, per l'appunto, lo stesso Caput Mundi ha licenziato 12,3 milioni di euro per attrarre turisti nel periodo giubilare con eventi di promozione). Semmai potrebbe sentirsi solo Gualtieri, il sindaco mite di marca Pd che non appartiene alla corrente di **Elly Schlein** e tantomeno al melonismo dominante al governo e ormai nella Capitale che è la culla di Fratelli d'Italia. Questi tre anni di lavori e rumori sono decisivi per Roma. O riesce bene. O fallisce male. «Se dice» che i romani siano rassegnati per indole. «Se dice».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sgravi e rivalutazioni premiano la detenzione nel regime d'impresa

Unità strumentali

Il leasing, escluso dall'agevolazione, consente la deduzione dei canoni

L'opportunità di effettuare l'acquisto di un immobile abitativo tramite società commerciale è rara, quindi la chance dell'estromissione va considerata con attenzione.

Diverso il caso degli immobili strumentali che concorrono alla formazione del reddito di impresa «a costi e ricavi», non rilevando i limiti evidenziati dall'articolo 90 del TuirNe consegue la deducibilità dei vari costi afferenti a questa tipologia di immobili quali, ad esempio, utenze, servizi di portineria, personale adibito all'immobile, assicurazioni, costi di manutenzione anche ordinaria, salvo il limite generale del 5% previsto dall'articolo 102, comma 6 del Tuir. Inoltre, dal 2022 beneficia della piena deducibilità ai fini delle imposte sui redditi l'Imu (articolo 14, Dlgs 23/2011), ma resta l'indeducibilità ai fini Irap.

L'ammortamento dell'immobile è deducibile – ai fini Ires/Irpef e Irap – al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, che rilevano in base al maggior valore tra il costo di acquisto e l'importo forfettario del 20% (30% se fabbricato industriale), come previsto dall'articolo 36, comma 7-bis, Dl 223/2006.

Anche il leasing permette la deduzione Ires/Irpef dei canoni per la

componente riferita al fabbricato, al netto del costo del terreno, mentre più incerta è la deducibilità ai fini Irap del canone riferito al terreno (esclusa per l'Agenzia, circolare 38/E/2010, paragrafo 1.6; ammessa secondo la Cassazione, ordinanza 7183/2021 e sentenza 6492/2003).

Al di là di questa (dubbia) deduzione, il leasing ha il vantaggio di permettere una deduzione accelerata dell'investimento: la durata fiscale minima di 12 anni permette infatti di “spesare” il bene in un periodo inferiore rispetto all'ammortamento ad aliquota del 3 per cento.

Di contro il leasing è generalmente escluso da alcuni interventi agevolativi: è il caso delle estromissioni stesse, a meno che il bene non sia già stato riscattato al 31 ottobre 2022 o delle varie edizioni delle rivalutazioni agevolate che riguardano esclusivamente immobili di proprietà.

La chance della rivalutazione è stata proposta in più occasioni (prima del Dl 104/2020 un'imposta sostitutiva del 3% è stata prevista dal Dl 185/2008), premiando la detenzione di immobili strumentali nell'ambito del reddito di impresa, in quanto i maggiori valori hanno assunto rilevanza fiscale – con effetti differenziati nel tempo – sia ai fini dell'ammortamento che delle plus/minusvalenze.

Inoltre la cessione di immobili strumentali da parte di imprese permette, generalmente, di limitare l'imposizione per l'acquirente alle ipocatastali del 4 per cento, mentre quando a cedere è un privato, si applica l'imposta di registro percentuale nella misura del 9 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



AGEVOLAZIONI

**Estromissione,
una chance
per gli immobili
a patrimonio**

Stefano Vignoli — a pag. 15

Estromissioni entro il 30 settembre: chance per gli immobili patrimonio

Agevolazioni

Il beneficio varia in base al tipo di edifici e ad altre variabili da considerare

Ottimizzazione fiscale per i non strumentali penalizzati tramite società commerciali

Pagina a cura di
Stefano Vignoli

Si avvicina la scadenza ultima del 30 settembre 2023 per beneficiare della cessione, assegnazione o trasformazione agevolata degli immobili da parte delle società. L'agevolazione può rivelarsi molto interessante ma il beneficio va valutato caso per caso. La convenienza dipende da numerosi variabili inerenti al valore normale, fiscale e catastale dell'immobile, alla tipologia di società, alla situazione reddituale e futura di società e dei soci, alla presenza di riserve di capitale e di utili in sospensione e non, ai costi e ricavi che genera l'immobile, a future cessioni dello stesso e all'eventuale applicazione dell'Iva, nonché dalla disciplina delle società di comodo.

Tra i vari elementi che hanno un impatto rilevante sulla decisione di estromettere (ma anche, più in generale, in sede di acquisto, se detenere un immobile nell'ambito del regime di impresa oppure con acquisto diretto da privato), un posto di primo piano lo assume la tipologia di immobile.

Ma procediamo con ordine. In primo luogo gli immobili che non possono beneficiare dell'estromissione agevolata sono quelli strumentali per destinazione: l'estromissione riguarda, oltre agli «immobili patrimonio»

e agli «immobili merce», anche gli strumentali per natura che non siano utilizzati dall'impresa in quanto, ad esempio, locati a terzi.

Tralasciando gli immobili merce, tipologia che si riscontra generalmente nelle imprese di costruzione, le conseguenze fiscali della detenzione di un immobile patrimonio o di un immobile strumentale variano significativamente per le imprese. Gli immobili patrimonio sono definiti indirettamente dall'articolo 90 del Tuir quali immobili «che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa». Sostanzialmente sono gli immobili abitativi ovvero della categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 a meno che siano destinati ad attività proprie dell'impresa turistica (ad esempio casa vacanze).

Gli immobili patrimonio in Italia concorrono alla formazione del reddito di impresa (ai fini Ires/Irpef, ma anche Irap) per il maggiore tra questi due valori:

- rendita catastale rivalutata del 5%;
- canone di locazione al netto delle spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate nei limiti del 15%.

Se si considera che la manutenzione ordinaria è generalmente a carico del conduttore emerge la sostanziale imponibilità dell'intero canone maturato, senza alcuna deduzione neanche per Imu e ammortamento.

Unica marginale eccezione è rappresentata dagli interessi passivi deducibili per le immobiliari di gestione al ricorrere di determinate condizioni (articolo 1, comma 35, legge 244/2007). Rilevano, inoltre, in base agli articoli 86 e 101 del Tuir, plus/minusvalenze relative alle cessioni/assegnazioni di immobili.

Diversa la fiscalità prevista per la detenzione diretta dell'immobile da

parte della persona fisica che in sede di acquisto può applicare l'imposta di registro sul prezzo valore, optare per la cedolare secca (articolo 3, Dlgs 23/2011), esonerare da tassazione la plusvalenza realizzata dopo 5 anni dall'acquisto/costruzione (articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir), e beneficiare dei crediti di imposta per gli interventi sugli immobili (quello per ristrutturazioni e il superbonus sono in pratica esclusi per le imprese).

Sulla base di queste considerazioni la preferenza fiscale per la detenzione dell'immobile patrimonio fuori dal regime di impresa appare evidente.

Tralasciando gli aspetti successori, una forte motivazione che spinge ad effettuare l'acquisto di un immobile abitativo tramite Srl unipersonale o società familiare con elevata liquidità, risiede proprio nell'evitare di dover assoggettare a tassazione del 26% la distribuzione di utili per trasferire al socio la liquidità necessaria all'acquisto. In questo caso il periodo riproporre, con cadenza quasi decennale, le estromissioni agevolate (dopo la legge 449/1997 è stata riproposta nel 2006 e poi nel 2015/2016) in alcuni casi ha permesso un'ottimizzazione fiscale "a posteriori", in particolare quando l'estromissione avviene con assegnazione in presenza di riserve di rivalutazione in sospensione ovvero tramite la cessione agevolata a valore inferiore rispetto al costo di acquisto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN BREVE

Tempi stretti

Per beneficiare della cessione, assegnazione o trasformazione agevolata in società semplice degli immobili di società c'è tempo fino al 30 settembre 2023.

La convenienza

L'opportunità di procedere all'estromissione varia in base alla tipologia di operazione e di immobile, alla situazione reddituale e futura, alla presenza di riserve di capitale e di utili in sospensione e non, ai costi e ricavi che genera l'immobile, a future cessioni e all'eventuale applicazione dell'Iva, nonché della disciplina delle società di comodo.

Immobili strumentali

La chance è vantaggiosa per gli immobili patrimonio la cui fiscalità è fortemente penalizzata nell'ambito del reddito di impresa che riconosce soltanto la deducibilità parziale delle spese di manutenzione ordinaria e degli interessi passivi. Diverso lo scenario per gli immobili strumentali: la determinazione del reddito a "costi e ricavi" rende spesso più conveniente la detenzione degli immobili tramite società commerciali con vantaggi fiscali che risultano amplificati se oggetto di rivalutazioni.

DISAGIO ABITATIVO

Sempre più famiglie nel limbo tra mutui e affitti insostenibili

di Laura Cavestri

Per il 13% delle famiglie l'accensione di un mutuo è una "mission impossible" e frena i progetti di acquisto. Sono i dati inediti di un'indagine Nomisma contenuta nel 16°

Rapporto sulla Finanza per l'Abitare. Oltre la metà delle famiglie è costretta all'affitto (il 56%) per mancanza di risorse. I più vulnerabili: anziani, separati con figli e nuclei numerosi.

— Servizio a pagina 12

Sempre più famiglie schiacciate tra mutui e affitti insostenibili

L'indagine di Nomisma. Per il 13% sono proibitivi mutui e locazioni, ma il 56% non può acquistare casa per mancanza di risorse. I più vulnerabili: anziani soli, separati con figli e nuclei numerosi

Passa dal 31,4 al 34,8% la quota di inquilini che prevedono di avere difficoltà nel pagare il canone regolarmente

Con i maggiori rischi di insolvenza, cresce il numero di proprietari che opta per affitti brevi anziché tradizionali

Pagina a cura di

Laura Cavestri

Per il 13% delle famiglie l'accensione di un mutuo è una "mission impossible" e frena i progetti di acquisto. Al contempo, il costo per l'affitto è spesso insostenibile.

È quanto emerge dal focus "Sguardi familiari sull'Abitare 2023", l'analisi presentata da Nomisma all'interno del 16° Rapporto sulla Finanza per l'Abitare, che vuole contribuire alla riflessione sulle scelte abitative degli italiani.

Quel che serve è un abitare più evoluto e plurale, attento a bisogni, desideri e possibilità reali delle famiglie e meno standardizzato e risucchiato da un mercato indebolito, incapace di dare una risposta alle esigenze abitative delle famiglie.

L'indagine

Nomisma parte analizzando due diversi tipi di universi familiari per le quali la casa è una priorità assoluta: le famiglie "mono", ovvero persone sole con meno di 45 anni oppure di età compresa tra i 45 e i 69 anni o di 70 anni o più o, ancora, genitore solo con figli; e le famiglie "pluri", ovvero con figli minori, persone non

autosufficienti, famiglie "sandwich" (impegnate sia nella cura dei figli e sia dei genitori anziani) e famiglie numerose.

«Nonostante nel 2023 il clima di fiducia delle famiglie abbia recepito i segnali positivi provenienti dall'aumento della produzione industriale e dagli interventi di sostegno varati dal Governo – ha sottolineato Marco Marcatili, *chief development officer* di Nomisma – la capacità reddituale degli italiani lascia intravedere alcuni campanelli d'allarme, con quasi la metà dei nuclei che dichiara che le disponibilità economiche sono appena sufficienti a far fronte alle spese primarie. Le famiglie "mono", composte da persone sole con un'età tra i 45 e i 69 anni, presentano le condizioni economiche peggiori, con un reddito inadeguato a far fronte alle spese e che, nel 44% dei casi, non permette di risparmiare. In questo scenario, l'acquisto della casa è diventato un miraggio per una crescente porzione di italiani che si sono trovati a fare i conti con un'inflazione duratura, che ha fatto diminuire il reddito disponibile e inciso negativamente sul potere d'acquisto, e la parallela erosione dei risparmi, che ha ridotto le possibilità di un acquisto impegnativo come quello di un'abitazione con il soste-

gno diretto della cerchia familiare».

Al contempo, un segmento di popolazione segnala la fatica ad avere fiducia da parte del sistema bancario, con l'attuale congiuntura economica che aumenta i rischi di esposizione, sia a causa di politiche di erogazione più selettive, sia per il rialzo del costo del denaro che ha reso i mutui più costosi. Nello specifico, tra le famiglie numerose una su cinque dichiara di non avere i requisiti per l'accesso al credito (il 21,1% del totale, per la precisione), un valore quasi triplo rispetto al 7,5% della media del campione. Percentuali più alte rispetto alla media si registrano anche per le famiglie con figli minori (13,1%) e persone sole under 45 (10,7 per cento).

Questo contribuisce a spiegare la flessione della propensione all'acquisto di abitazioni nei prossimi mesi da parte degli italiani, che coinvolge



il 12% delle famiglie rispetto al 13,3% registrato nel 2022, confermando le incertezze emerse sulle prospettive future che riguardano, in particolare, il perimetro familiare. Inoltre, l'indagine quest'anno evidenzia, in controtendenza rispetto alle due precedenti edizioni, una minore propensione da parte delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione ricorrendo all'accensione di un mutuo, passando dall'83% nel 2022 al 78% nel 2023.

Negli ultimi 12 mesi i comportamenti delle famiglie italiane in relazione all'acquisto di una casa mostrano alcune importanti tipizzazioni: le famiglie pluri hanno presentato un grado di attivazione maggiore sul fronte dell'acquisto, con un protagonismo rinforzato da parte delle "famiglie sandwich" e da quelle con persone non autosufficienti.

Tra le famiglie mono, invece, sono i nuclei composti da persone sole under 45 ad aver mostrato un maggior dinamismo di acquisto.

Affitti, alternativa onerosa

Non essendo però il sistema Paese riuscito a programmare per tempo una offerta adeguata per far fronte a una maggiore e più attenta richiesta

abitativa, specialmente in termini di *social housing*, molte famiglie restano intrappolate nell'affitto, che spesso può diventare una concausa di povertà a fronte di repentini mutamenti familiari (tra i quali l'aumento dei componenti del nucleo, la presenza di un disabile o di un familiare non autosufficiente, la separazione familiare, la contemporanea gestione dei figli e di genitori anziani) e dell'aumento dei canoni di locazione, che specie nelle grandi città ha raggiunto livelli non facilmente sostenibili rispetto alla capacità reddituale delle famiglie. La quota di famiglie che prevedono, nei prossimi 12 mesi, di poter trovare difficoltà nel regolare pagamento del canone di locazione si è ampliata dal 31,4% al 34,8%.

Proprio i maggiori rischi di insolvenza e le logiche di mercato – condizionate anche dal fenomeno degli affitti brevi – stanno inducendo sempre più proprietari a una minore propensione alla locazione tradizionale: solo nell'ultimo anno è passata dal 17,7% al 10,5% la quota di soggetti che prevede di dare in locazione le proprie abitazioni con affitti a medio termine, allineandosi

alla componente rivolta agli affitti brevi (il 10,2 per cento).

L'indagine di Nomisma ha confermato anche quest'anno come la locazione rappresenti l'unica opzione per il 56% delle famiglie, a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per poter accedere al mercato della compravendita. A questo gruppo si affianca un altro 15% di famiglie per le quali l'affitto è una situazione temporanea, in attesa che si creino le condizioni per poter accedere al mercato della compravendita, e un altro gruppo che valuta la proprietà non conveniente (13% del totale), oppure che considera tale opzione in ragione di motivazioni familiari o esigenze lavorative e di studio (8,3% delle famiglie).

«Se il 2023 può essere considerato l'inizio della metafora della "casa-impossibile" – ha concluso Marcotili – è necessario che gli attori pubblici e privati, finanziari e sociali, gestori e investitori, si sentano chiamati in causa per dare una risposta concreta a una vera e propria emergenza nazionale, per promuovere strumenti innovativi e di sostegno per un abitare evoluto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Scelte abitative. Scende la propensione all'acquisto di abitazioni nei prossimi mesi

+5,4%

L'AFFITTO «DOPPIA» L'ACQUISTO

In Italia, in media, comprare casa costa oggi 2.125 euro al mq (+2,5% rispetto all'inizio del 2023). Ma i canoni d'affitto, sono cresciuti del 5,4% nello stesso periodo, attestandosi a 12,5 euro al metro quadro di media nel Paese. Lo rileva Immobiliare.it Insights.

Comprare casa nelle grandi città costa invece 3.236 euro al mq, con la domanda che frena nell'ultimo semestre (-2,9%) e lo stock in offerta che si accumula (+8,3 per cento).



Falkensteiner dopo Salò e Licata punta su Puglia, Toscana e Romagna

Il quadro. Il fatturato per la parte alberghiera atteso a 250 milioni. In autunno potrebbe aprire a investitori italiani la piattaforma di crowdfinancing austriaca

Sul Garda il progetto più ambizioso, tra albergo e appartamenti premium, firmato da Matteo Thun. Sarà aperto nel 2025
Lucilla Incorvati

Partito da un piccolo paesino della Val Pusteria in Alto Adige il Gruppo Falkensteiner Michaeler Tourism Group (FMTG) scala posizioni nel turismo italiano e si avvia a chiudere l'anno per la sola attività alberghiera con un fatturato di oltre 250 milioni di euro, in crescita rispetto ai 220 milioni dello scorso. Ma soprattutto il Gruppo ha progetti ambiziosi di sviluppo in Italia. In poco più di 60 anni di storia (Maria e Josef Falkensteiner inaugurarono la loro pensione nel 1957) oggi è presente in Italia, Austria, Croazia, Repubblica Ceca, Slovacchia, Serbia e Montenegro, con una rete di 26 hotel Falkensteiner Hotels & Residences a 4 e 5 stelle (alcuni come The Falkensteiner Hotel Kronplatz è membro the *Leading Hotels Of The World*), tre strutture con appartamenti e un *premium camping*, formula innovativa dove si vuole creare una rete di *glamping* tra Germania, Austria, Italia e Croazia. Al Gruppo appartiene anche il marchio FMTG Development e Michaeler & Partner, consulente per lo sviluppo di progetti turistici. Non ultima un'iniziativa di crowdfinancing che consente a FMTG, grazie al nuovo regolamento europeo, di importare in Italia l'expertise collaudata in Austria.

Lo sviluppo in Italia

Falkensteiner Park Hotel Lake Garda è la grande novità del 2023. L'avvio del progetto alberghiero di lusso sul lago di Garda a Salò che porta la firma di Matteo Thun e per il quale

è previsto un investimento di 140 milioni di euro (un hotel a 5 stelle e 170 appartamenti *premium living*) sarà completata per la gran parte nel 2025, mentre nel 2024 è prevista l'apertura dell'hotel in Sicilia a Licata con un investimento di 55 milioni con la famiglia Franza (coinvestitore al 50%) che porterà per la prima volta sull'isola il brand. Una struttura 5 stelle *premium collection* da 160 camere e suite i cui interni avranno la firma Vudafieri Saverino Partners di Milano. Mentre sempre nel 2025 dovrebbe arrivare un *premium collection hotel* a Cortina per il 2025 (110 camere e suite, realizzate da G22 Projects).

«Il nostro è un modello unico perché coniuga hotellerie e real estate - sottolinea Otmar Michaeler, Ceo di FMTG - in cui certo la parte reddituale derivante da quella alberghiera è decisamente più importante e pesa per il 90 per cento. Abbiamo un buon mix: in alcuni casi siamo proprietari della parte immobiliare al 100%, in altri abbiamo la maggioranza o la minoranza oppure ci occupiamo degli hotel con contratti di gestione o di affitto. Quest'anno arriviamo ad un fatturato di 250 milioni solo per la parte alberghiera alla quale poi si aggiunge l'apporto del real estate. Sui nostri profitti l'hotellerie pesa per un 90 per cento». Da tempo il gruppo era alla ricerca di una location nella zona del Garda. «È decisamente una destinazione di grande interesse ma volevamo qualcosa di particolare per posizionarci nel segmento lusso - aggiunge ancora Michaeler -. Per noi rappresenta il più grande investimento mai fatto prima in Italia. Parliamo di 140 milioni di cui cento nella prima fase e 40 milioni nella seconda. Inoltre, è un prodotto d'avanguardia, grazie alla

rinnovata collaborazione con l'architetto Matteo Thun. Sostenibilità, natura, integrazione nel parco botanico e acqua sono al centro del progetto, la cui apertura è prevista a partire dal 2025. In Italia lo scouting continua: «ci piace molto la Toscana, la Puglia ma guardiamo anche a Romagna e a Abruzzo».

Crowdfinancing

L'altra novità è l'avvio anche in Italia di campagne di crowdfinancing già realizzate in Austria che puntano a coinvolgere investitori e ospiti, con interessi annui del 5,5% in caso di ritorno in contanti o del 7,5% nel caso si scelgano voucher soggiorno negli hotel. «La nostra piattaforma è già abilitata per consentire gli investimenti a soggetti italiani - aggiunge Michaeler - con il nuovo regolamento europeo e visto il successo riscontrato all'estero pensiamo sia un'opportunità anche per i clienti italiani che possono investire per un periodo di cinque anni partendo da un *ticket* minimo di mille euro. Naturalmente l'investitore deve sapere che si tratta di un investimento di rischio». In autunno dovrebbe partire la prima campagna. Il Gruppo per crescere potrebbe guardare anche al mercato dei capitali. «Mai dire mai - conclude Michaeler - anche perché abbiamo avuto già qualche esperienza. In Croazia abbiamo lavorato con un *private equity* e in molti progetti abbiamo coinvestitori. Per esempio, su Salò abbiamo con noi due importanti family office».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



UNA NUOVA REALTÀ SUL LAGO DI GARDA

140

Milioni di investimento

La realizzazione del progetto è prevista in due fasi. Nella prima fase, che sarà completata nel 2025, saranno costruiti l'hotel e 96 appartamenti premium. I restanti 74 appartamenti saranno costruiti nella seconda fase entro il 2027. La società si avvale di Cap Advisory di Milano quale arranger e financial advisor dell'operazione di financing. Oltre a FMTG, partecipano al progetto come co-investitori la

famiglia bavarese Kerbel e il gruppo viennese Robert König. Forte l'attenzione alla sostenibilità alla quale ha lavorato l'architetto paesaggista Joao Nunes che ha fatto in modo che il giardino botanico, in cui sono immersi l'hotel e gli appartamenti, rifletta la rigogliosa biodiversità vegetale del territorio e del lago. Alberi e piante autoctone creano un'oasi verde in cui i suoni della natura formano una simbiosi armoniosa con il lago. L'elemento dell'acqua gioca un ruolo fondamentale in tutto l'hotel con la presenza di numerose piscine.



Rendering. Hotel e premium living apartments a Salò sul Lago di Garda

Hines, il fondo Hepp investe in un hub logistico a Savona

Si tratta di 40mila mq situati in un'area dove asset di qualità sono rari. Per il «veicolo» è il primo acquisto nel Paese

Strategia

Focus sull'Italia

Laura Cavestri

Un asset logistico a Savona è il primo investimento italiano di Hepp (Hines European Property Partner). Lo anticipa al Sole 24Ore la stessa società globale di investimento, sviluppo e gestione immobiliare, per conto del proprio fondo *core-plus* (Hepp, appunto), che ha completato l'investimento in un asset logistico di 40mila metri quadrati posizionato a Savona per il tramite di un Fondo istituito e gestito da Colliers Global Investors Italy Sgr.

L'asset, interamente locato come hub logistico a Conad Nord Ovest, realtà leader nel settore della distribuzione associata, sorge su un terreno di proprietà, situato appena fuori dal terminal di sosta dei container di Savona.

Si trova in una posizione strategica, densamente popolata e ottima-

mente collegata ai maggiori porti commerciali di Genova e, dunque, alle principali reti stradali in tutta Europa. Ma un po' decentrato rispetto alle principali arterie che si snodano tra Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna e che solitamente attraggono maggiormente gli investitori internazionali.

Savona è anche una sede ideale di distribuzione per tutto il nord-ovest d'Italia, dal Piemonte alla Liguria fino alla Valle D'Aosta. A causa della conformità del territorio, infatti, la zona è caratterizzata da un esiguo numero di asset logistici di questo tipo.

In linea con la strategia di lungo termine di Hepp di diventare "net zero" nelle emissioni di carbonio entro il 2030 – e come accade per tutti le operazioni in asset logistici che coinvolgono Hines – sono previsti investimenti per sostenibilità e pieno adeguamento ai criteri Esg, che comprendono anche l'obiettivo di una certificazione *Breeam* di livello "Very Good". Oltre a ulteriori adeguamenti impiantistici interni ed esterni, questo perfezionamento è supportato anche da un impianto fotovoltaico di 2,5 MW già intera-

mente operativo. Grazie a questi pannelli fotovoltaici, l'edificio infatti è completamente autosufficiente dal punto di vista energetico ed è in grado di produrre energia green extra che può essere commercializzata anche all'esterno dello stabilimento.

«La logistica continua a essere un asset centrale per Hines e questo investimento ne è una nuova dimostrazione – ha affermato Mario Abbadessa, *senior managing director e country head* di Hines in Italia –. Anche per questo settore, quello che vorremmo proporre sul mercato è un'offerta innovativa e sostenibile che sappia rispondere alle esigenze attuali dei tenant. Oltre a beneficiare di una posizione strategica, vista la scarsità di stabilimenti simili dislocati tra la costa e le montagne, l'asset di Savona rappresenta anche il primo investimento del fondo Hepp in Italia: un primo passo che ha l'obiettivo di realizzare un'ampia piattaforma di investimento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In Liguria. Un'immagine del sito in provincia di Savona



TEMPI STRETTI (SALVO PROROGHE)

Condomini, villette e 110%: via al doppio conto alla rovescia

Fra settembre e dicembre lo sconto fiscale al 110 e 90 per cento verrà archiviato, salvo proroghe.

La prima scadenza è quella del 30 settembre, l'ultima per villette e abitazioni unifamiliari che vogliono portare le spese al 110 per cento. Poi, il superbonus entrerà in una nuova fase. Per i condomini, dal 1 gennaio 2024 il superbonus sarà accessibile, ma solo con agevolazioni al 70 per cento.

Giuseppe Latour — a pag. 8

Condomini, villette e 110%: scatta il doppio countdown

Casa. Tra settembre e dicembre gli sconti fiscali al 90% e al 110% andranno in pensione (salvo proroghe). Dal 2024 si passerà al 70% per gli edifici condominiali. Garanzie dalla delega, spiraglio dal nuovo Pnrr



In molte situazioni saranno anticipati i pagamenti con l'obiettivo di congelare il bonus

Giuseppe Latour

Condomini e villette all'ultima volta. Poi, il superbonus entrerà in una nuova fase, dai contorni ancora in qualche modo incerti, ma nella quale i livelli di agevolazione ai quali i contribuenti si sono abituati a partire da luglio del 2020 sembrano destinati a saltare.

Un riepilogo del calendario aiuta a mettere a fuoco la situazione. Il 30 settembre, tra due mesi esatti, scadrà il termine per le villette e le abitazioni unifamiliari indipendenti che vogliono sfruttare l'ultima finestra disponibile per portare le spese al 110 per cento. Si tratta di immobili che già al 30 settembre 2022 dovevano avere raggiunto un avanzamento pari almeno al 30% dei cantieri. Quindi, sono opere aperte da molto tempo, per le quali è arrivato il momento di effettuare gli ultimi bonifici e chiudere i lavori.

D'altronde, i dati aggregati di Enea dicono che, ormai, per questi immobili gli investimenti asseverati sono

pochissimi: siamo nell'ordine di 200 milioni di euro al mese, quando a inizio anno si viaggiava almeno al ritmo di un miliardo ogni 30 giorni. Segno che la loro corsa si sta già esaurendo. E che, allo stesso tempo, l'altra forma di sconto disponibile per le villette non ha dato risultati significativi. Fino al 31 dicembre, infatti, i lavori avviati nel 2023 su villette e unifamiliari possono ottenere un superbonus al 90% (disegnato dal Governo alla fine dello scorso anno), a condizione che rispettino alcuni requisiti: tra gli altri, è possibile intervenire solo sull'abitazione principale e solo per chi abbia un reddito non superiore a 15 mila euro, calcolato in base al quoziente familiare. Questa chance, dicono sempre i numeri di Enea, è stata poco utilizzata nel corso di quest'anno. Ma non sarà più disponibile dal prossimo, quando il superbonus per questi immobili non dovrebbe essere riproposto.

Non è la sola strada che si chiuderà a fine anno. Se, in base alla normativa vigente, per le villette il superbonus non sarà più disponibile nel 2024, per i condomini sarà accessibile in versione depotenziata, al 70 per cento. Bisogna ricordare che, attualmente, esistono due di-

verse situazioni per i lavori condominiali. Ci sono condomini che hanno avviato le opere dopo la stretta di novembre 2022: per loro c'è uno sconto al 90% nel 2023. E ci sono condomini che, invece, sono riusciti a sfruttare le deroghe messe a disposizione dal decreto Aiuti quater (Dl n. 176/2022): per loro c'è il 110% anche quest'anno, ma solo fino al 31 dicembre. In entrambi i casi, comunque, l'imperativo è affrettarsi, perché il termine per i bonifici è fissato a fine anno. È probabile che si verifichi spesso la situazione che già abbiamo visto ripetersi in questi anni, in corrispondenza di scadenze simili. Si cercherà di anticipare i pagamenti per congelare lo sconto, anche prima dell'esecuzione dei lavori. È una strada ammessa (e conveniente) in termini fi-



scali, ma che lascia spazi a contenziosi con le imprese esecutrici.

Con il superbonus 2024, comunque, si passerà al 70 per cento. Una percentuale che vale anche per le case popolari, a partire dal prossimo anno, in caso di ristrutturazioni di edifici condominiali: per gli ex Iacp il 110% sarà disponibile fino alla fine dell'anno, ma solo a condizione che entro il 30 giugno l'avanzamento del cantiere fosse almeno a quota 60% (circolare 13/E delle Entrate).

Resta, poi, sullo sfondo il tema delle proroghe, che potrebbe essere reso più urgente dai danni provocati in queste settimane dal maltempo. Dall'Ance è già arrivata la richiesta di portare in avanti il termine di fine anno, per i lavori condominiali. In questo modo, non ci sarebbe una riapertura della finestra disponibile per il 110%, ma solo una coda più lunga per i condomini che hanno già avviato le opere. Il motivo di questo allungamento è da ricercare nelle frenate che le regole sui crediti fiscali hanno portato in questi mesi. Ma c'è chi chiede un rinvio per il termine del 30 settembre per villette.

La decisione è attesa con la prossima legge di Bilancio. Anche se su un eventuale rinvio pesano le coperture. I soldi a disposizione saranno pochi e potrebbero bastare appena per una leggera rimodulazione del superbonus dal prossimo anno. Su questo quadro pesano due ulteriori elementi. Da un lato la delega fiscale, approvata venerdì in commissione Finanze al Senato ha posto gli incentivi finalizzati all'efficientamento energetico fra quelli meritevoli di tutela. Dall'altro la revisione del Pnrr ha previsto nuovi fondi per un superbonus al 100% destinato, però, solo a chi ha redditi medio-bassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il superbonus alla prova del maltempo

Ponteggi divelti, cappotti termici danneggiati, tetti scoperti. I fenomeni atmosferici legati al cambiamento climatico hanno danneggiato opere già realizzate o in fase di posa relative ai cantieri

del superbonus. Servirà più tempo per completare i lavori, ma anche capire quali standard tecnici rispettano i diversi prodotti e se, in qualche caso, ci sono delle responsabilità.

Le scadenze

1°/7

Attestazione Soa

A partire da luglio è entrata pienamente in vigore la norma che prevede che tutti i cantieri di valore superiore ai 516mila euro, per accedere ai bonus casa, debbano essere affidati a imprese in possesso di un'attestazione Soa, tipica dei lavori pubblici. Non è, però, ancora stato chiarito se in questo caso vadano applicate tutte le regole sulle Soa o se sia sufficiente un'attestazione qualsiasi

30/9

Villette e unifamiliari

Scade a fine settembre il primo termine per villette e unifamiliari; si tratta di un termine che in passato è stato già oggetto di proroghe. Entro la data del 30 andranno effettuate le spese relative ai cantieri che, al 30 settembre 2022, avevano raggiunto un avanzamento pari almeno al 30% dell'opera. Mancano, insomma, pochi giorni e poi sarà necessario effettuare i bonifici

30/11

Remissione in bonis

È il termine entro il quale si chiuderà la remissione in bonis delle comunicazioni di cessione. La sanatoria, grazie alla legge di conversione del decreto cessioni, è disponibile anche per i soggetti che al 31 marzo scorso (termine ordinario per le cessioni relative a spese 2022) non avessero un accordo di cessione sottoscritto. Ma solo in caso di cessione a banche, assicurazioni e intermediari finanziari

31/12

Stop al 90% e al 110%

Il superbonus, per come lo abbiamo conosciuto a partire dal 2020, scade il 31 dicembre. Da gennaio i condomini potranno avere accesso solo allo sconto del 70%: vanno in scadenza sia le agevolazioni al 90% che al 110%, quando disponibili. Scadono anche gli sconti al 90% per le villette e le unifamiliari. In questo caso, però, non vengono confermate. A partire dal 2024, salvo proroghe, non ci saranno sconti



Villette e unifamiliari. È tempo di fare gli ultimi bonifici



Ance e Ingegneri, intesa per tre anni

L'Associazione nazionale costruttori edili (Ance) e il Consiglio nazionale ingegneri (Cni) hanno firmato il rinnovo per tre anni del protocollo d'intesa che ha per scopo quello di stabilire un sistema di rapporti tra le due organizzazioni che favoriscano azioni comuni in materia di salute e sicurezza sul lavoro nel settore delle costruzioni e della prevenzione incendi. L'accordo, inoltre, mira alla promozione della formazione dei soggetti in-

teressati, allo scambio di informazioni e alla collaborazione per iniziative comuni relative all'evoluzione tecnica e all'innovazione tecnologica e digitale nell'ambito della sicurezza sul lavoro.



Polo industriale Kerakoll da oltre 100 assunzioni

I lavori del nuovo polo industriale del gruppo Kerakoll a Sassuolo, che saranno completati nel 2025, con un investimento di oltre 100 milioni di euro, porteranno all'assunzione di oltre 100 persone entro il 2030. Il polo comprenderà uno stabilimento produttivo, magazzini e un'area servizi polifunzionale, all'insegna di sostenibilità ambientale e benessere delle persone. Il completamento del sito rappresenterà un sostanziale raddoppio della capacità di produzione. Il polo comprenderà, infatti, un nuovo stabilimento produttivo dedicato all'intera gamma di prodotti per l'edilizia sostenibile e includerà, oltre a un magazzino per le materie prime, un magazzino intensivo per i prodotti finiti e un'area servizi con nuovi spazi polifunzionali. Si prevede che, al 2030, il nuovo stabilimento produrrà un totale di 325 milioni di kg annui di prodotto finito, generando nuova occupazione: è previsto infatti l'inserimento di oltre 100 figure, in particolare nelle aree di ricerca & sviluppo e produzione. “Siamo particolarmente orgogliosi – dichiara Fabio Sghedoni, vice presidente Kerakoll Group – di questo nuovo stabilimento. E' un investimento sul sistema Italia, con cui diamo fiducia al nostro paese e che testimonia ancora una volta l'impegno di Kerakoll per la produzione di materiali per l'edilizia sostenibile e attenti all'ambiente e al benessere delle persone. Con questo nuovo polo industriale vogliamo creare un modello produttivo innovativo per il nostro settore. Abbiamo voluto pensare ad un luogo in cui si lavora e si vive bene, prevedendo anche spazi comuni e dedicati ai servizi, tra cui ambienti dedicati alla formazione e a sala ristoro”. La nuova area avrà anche un impatto per i cittadini e il territorio, grazie alla riqualificazione estetica di un'area dismessa all'ingresso del distretto ceramico di Sassuolo. Infatti l'azienda crede nella riabilitazione e nella rigenerazione degli edifici come approccio sostenibile all'edilizia. È possibile candidarsi al sito www.kerakoll.com, lavora con noi.

— © Riproduzione riservata —



Le proposte per la revisione del Piano di ripresa e resilienza e RePowerEU presentato giovedì

Pnrr, maxisfoltita per i comuni

Il ventaglio di sforbiccate vale 13 dei 15,9 mld € a rischio

Pagina a cura
di **MATTEO BARBERO**

Nessun taglio, ma una profonda rimodulazione con lo stralcio di alcune misure, che dovrebbero trovare altre linee di finanziamento al momento non precisamente individuate, il rafforzamento di altre (in particolare quelle sugli asili nido) e l'introduzione di un nuovo capitolo focalizzato sulle politiche energetiche. E inoltre un'ampia riscrittura di ciò che rimane, che investe poco meno della metà degli obiettivi (144 su 349), rimodulando contenuti e rivedendo scadenze. E questa, in sintesi, la portata del documento Proposte per la revisione del Pnrr e capitolo RePowerEU presentato giovedì scorso dal ministro Raffaele Fitto ai suoi colleghi di governo e agli enti territoriali.

Nelle sue 152 pagine si sintetizza il lavoro svolto in questi mesi dal nuovo Esecutivo, che fin da subito ha puntato decisamente ad un profondo restyling del Piano motivato sostanzialmente da due fattori:

1) la necessità di rivedere alcuni interventi risultati non più in linea con gli obiettivi, alla luce degli eventi eccezionali e non prevedibili verificatisi dopo la sua adozione (guerra in Ucraina, prezzi dell'energia, scarsità di materie prime ecc.) o comunque a rischio inammissibilità, ovvero che hanno fatto registrare ritardi e difficoltà rispetto alla tabella di marcia originaria;

2) la volontà di recuperare spazi per finanziare il piano RePowerEU, lanciato dalla Commissione europea con l'obiettivo di garantire sicurezza dell'approvvi-

gionamento dell'energia a prezzi sostenibili.

In questo senso, l'impostazione complessiva del documento Fitto non rappresenta una sorpresa, ma è pienamente in linea con quanto da tempo annunciato. Esso, in sintesi, si basa su tre pilastri:

1) l'individuazione di una serie di misure che si propongono di parzialmente, dal Pnrr, per un ammontare complessivo di 15,9 miliardi di euro;

2) il rafforzamento della misura "Asili Nido" con un incremento del finanziamento di 900 milioni di euro necessari per indire un nuovo bando che assicuri il conseguimento del relativo target;

3) l'introduzione di nuove misure finalizzate al perseguimento degli obiettivi dell'iniziativa REPowerEU per un ammontare massimo complessivo di 19,2 miliardi di euro, alla cui copertura si propone di provvedere, oltre che con il contributo a fondo perduto REPowerEU assegnato all'Italia (2,7 miliardi di euro) e le risorse aggiuntive derivanti dall'aggiornamento del contributo Ue Pnrr per effetto della variazione del Pil (150 milioni di euro), con le risorse Pnrr derivanti dalle rimodulazioni di cui al punto 1).

Entrando nei dettagli del documento, però, qualche elemento imprevisto emerge.

In particolare, l'elenco delle misure stralciate (si veda la tabella in pagina) corrisponde solo in parte alle attese: se non stupiscono la cancellazione dell'«Utilizzo dell'idrogeno in settori

hard-to-abate» o la «Promozione impianti innovativi (incluso offshore)», entrambe di competenza di un ministero, quello dell'ambiente, in forte affanno, lascia perplessi per ampiezza e contenuti il ventaglio di sforbiccate che interessa i comuni e che da solo vale ben 13 dei 15,9 miliardi cancellati dal Piano. Eppure ai sindaci, anche per ammissione dello stesso governo, è stato riconosciuto finora il titolo di ottimi pagatori Pnrr. Nell'elenco compaiono, fra gli altri, le c.d. «piccole opere» (6 miliardi), gli interventi di rigenerazione urbana (3,3 miliardi), i piani urbani integrati (2,49 miliardi) e la riduzione del rischio idrogeologico (1,29 miliardi).

E ben vero che, come detto e come sottolineato con forza da Fitto, si tratta di una cancellazione non definitiva, posto che «il processo di riprogrammazione e revisione del Piano sarà finalizzato ad assicurare l'efficacia attuazione degli interventi e l'integrale utilizzo delle risorse entro il 2026 e nel rispetto dei vincoli di finanzia pubblica e delle obbligazioni assunte nei confronti dei soggetti attuatori e degli operatori economici anche utilizzando a tal fine spazi finanziari disponibili anche nell'ambito di strumenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli dei Fondi strutturali e di investimento europei, il Fondo per lo sviluppo e la coesione e i fondi del Piano nazionale complementare al Pnrr».

In parole povere, il governo si impegna a trovare coperture alternative per le misure stralciate, ma al momento le indicazioni al riguardo sono estremamente generiche.

C'è inoltre da considerare che la fuoriuscita dal Pnrr rischia di comportare un

nuovo cambio in corsa delle regole che non potrà non rallentare l'attuazione degli interventi. In questa prospettiva, ci sono diversi aspetti paradossali. Pensiamo alle piccole opere (per il cui mantenimento si erano spese sia l'Ance, ossia i sindaci, che l'Ance, cioè i costruttori) che inizialmente erano finanziate a valere su risorse nazionali e che successivamente sono state ricomprese nel Piano e che adesso ne fuoriescono nuovamente. Pensiamo ai piani urbani integrati, misura bandierina Pnrr (anche se inquinata da alcuni errori non certamente imputabili al governo come la scelta di finanziare il rifacimento degli stadi di Firenze e Venezia) e che ora diventerà anch'essa non nativa in qualche altro contenitore, anche se (ulteriore paradosso) un pezzo (ossia il fondo dei fondi finanziato dalla Bei) rimarrà all'interno del Piano e anzi verrà rafforzato estendendone gli effetti anche a favore di soggetti gestori dei servizi di pubblica utilità.

Insomma, ce n'è a sufficienza per temere fondatamente un diffuso blocco dei cantieri, che in molti casi sono già avviati e talora anche vicini alla conclusione. In questo senso, è fondamentale che il governo, prima di formalizzare lo stralcio, individui in modo preciso le nuove fonti di finanziamento e chiarisca se e in che misura cambieranno le modalità di monitoraggio e rendicontazione.

Ma nell'elenco delle soppressioni salta all'occhio anche quello che non c'è, in particolare tutta la parte relativa all'edilizia scolastica, su cui si sono registrati enormi problemi nel rispetto dei tempi e dei criteri fissati da Bruxelles e che quindi avrebbe avuto senso cari-

care su nuove linee di finanziamento.

Il documento comunque non è definitivo, ma rappresenta il primo passo formale di un iter che dovrà comunque concludersi entro la fine di agosto: dopo l'esame della Cabina di regia, esso è stato trasmesso al parlamento in vista della discussione prevista martedì e sarà condiviso il partenariato economico, sociale e territoriale.

Da lì partirà il processo di confronto con la Commissione europea che si concluderà dopo un approfondito esame istruttorio in ordine all'ammissibilità delle singole proposte. Il via libera è tutt'altro che scontato, anche al di là della partita principale riguardante gli stralci: la rimodulazione del Piano, infatti, sfiora tutte e sei le missioni e tocca direttamente alcune misure molto care a Bruxelles, come le riforme per accelerare i tempi di pagamento delle pa e quelle per ridurre gli arretrati della giustizia.

Il documento si basa su tre pilastri: l'individuazione di una serie di misure da defanziare, il rafforzamento della misura "Asili Nido", l'introduzione di misure tese al perseguimento degli obiettivi RePowerEU. Nell'elenco delle misure stralciate compaiono le "piccole opere" (6 mld), gli interventi di rigenerazione urbana (3,3 mld), i piani urbani integrati (2,49 mld) e la riduzione del rischio idrogeologico (1,29 mld)

Le misure stralciate

ID MISURA	Descrizione misura	Amministrazione centrale di riferimento	Proposta rimodulazione
M2C42.2	Interventi per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica dei Comuni	Ministero dell'Interno	6.000.000.000,00
M3C42.1	Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale	Ministero dell'Interno	3.300.000.000,00
M3C12.2.C	Piani urbani integrati - progetti generali	Ministero dell'Interno	2.493.800.000,00
M2C41.2.A	Misure per la gestione del rischio di alluvione e per la riduzione del rischio idrogeologico	MIN AMBIENTE E SICUREZZA ENERGETICA	1.287.100.000,00
M2C43.2	Utilizzo dell'idrogeno in settori hard-to-abate	MIN AMBIENTE E SICUREZZA ENERGETICA	1.000.000.000,00
M3C11.1.1	Area interne - Potenziamento servizi e infrastrutture sociali di comunità	PCM - DIP POLITICHE DI COESIONE	724.999.999,00
M2C42.3	Promozione impianti innovativi (incluso offshore)	MIN AMBIENTE E SICUREZZA ENERGETICA	675.000.000,00
M3C11.2	Valorizzazione dei beni confiscati alle mafie	PCM - DIP POLITICHE DI COESIONE	300.000.000,00
M2C43.1	Tutela e valorizzazione del verde urbano ed extraurbano	MIN AMBIENTE E SICUREZZA ENERGETICA	110.000.000,00
Totale			15.890.899.998,00



ACCESSO CIVICO

Atti della pa più privati che pubblici: scudo privacy sui bonus edilizi

Ciccia Messina a pag. 9

I pareri del Garante su trasparenza delle amministrazioni e diritto all'informazione (Foia)

Atti pa più privati che pubblici

Scudo privacy sui dati relativi ai richiedenti bonus edilizi

Pagina a cura di

ANTONIO CICCIA MESSINA

Scudo privacy per i richiedenti i bonus edilizi: i dati delle pratiche non si possono ottenere dagli uffici tecnici comunali con una richiesta di accesso civico generalizzato (cosiddetto Foia). È questo l'orientamento del Garante della privacy in un parere (n. 76/2023), che si aggiunge alla lista riepilogata nella relazione annuale del Garante per il 2022, presentata a luglio 2023, dei casi in cui l'articolo 5 del decreto sulla trasparenza della pubblica amministrazione (dlgs 33/2013) non entra in azione, lasciando le informazioni negli archivi pubblici (salva l'applicazione di altre forme di accesso).

E, in effetti, l'elenco dei casi in cui non l'accesso civico generalizzato viene stoppato è molto lungo.

Di conseguenza, anche se l'articolo 5 citato, come regola generale astratta, apre le porte degli enti pubblici consentendo di ottenere informazioni, dati e documenti, in realtà, per capire l'esatta e concreta portata del Foia italiano è necessario analizzare i pareri del Garante.

Bonus edilizi. A un comune è stato chiesto l'elenco completo delle pratiche per ottenere i bonus edilizi con indicazione dei soggetti richiedenti.

Il Garante ha ritenuto che l'istanza di accesso civico, con riguardo alle informazioni e ai dati riferibili a persone fisiche richiedenti il bonus edilizio, determina un'interferenza ingiustificata e sproporzionata nei diritti e libertà dei soggetti coinvolti, in violazione del prin-

cipio di minimizzazione dei dati personali.

Ciò perché oltre al dato anagrafico (nome e cognome), i dati riguardano anche informazioni di carattere privato (relative alla proprietà immobiliare, all'aver effettuato interventi edilizi, all'aver scelto una specifica impresa, all'aver chiesto di usufruire di un'agevolazione statale) che, per motivi individuali, non sempre si desidera portare a conoscenza di soggetti estranei e la cui ostensione può causare un pregiudizio concreto alla tutela della protezione dei dati personali. Il Garante ha anche considerato le ragionevoli aspettative di confidenzialità del privato al momento in cui l'amministrazione ha raccolto le relative informazioni.

Sanità. Nella relazione per il 2022, il Garante della privacy fa una panoramica dei casi di divieto assoluto di consegna di documenti e informazioni.

L'accesso civico generalizzato è stato escluso, innanzi tutto, per la copia di registri di corsia di un ospedale (registro giornaliero delle attività di reparto/corsia e registro giornaliero pazienti in reparto/corsia), contenente dati quali nome e cognome del paziente, specialistica medica relativa al ricovero, reparto, data di dimissione, numero di giorni di degenza.

Questi dati sono riconducibili alla definizione di dati sulla salute, attenendo alla prestazione di servizi di assistenza sanitaria e rivelando informazioni relative allo stato di salute dei soggetti interessati.

Pertanto, si tratta una eccezione assoluta all'accesso

civico generalizzato. In questi casi l'amministrazione è tenuta a rifiutare l'accesso senza necessità di dover svolgere ulteriori valutazioni in ordine alla sussistenza di un eventuale pregiudizio concreto agli interessi dei soggetti interessati.

Alla stessa conclusione il Garante è giunto a riguardo dell'intero database utilizzato per uno studio clinico, contenente dati e informazioni dei pazienti partecipanti, conservati in forma pseudonima, fra cui gli identificatori diretti e quasi identificatori, quali: codice identificativo del paziente e del centro arruolante; età al ricovero; etnia; peso; altezza; abitudini al fumo; data del ricovero; data del tampone; data di uscita dallo studio. In questo parere il Garante ha rimarcato che anche il dato pseudonimo è un dato personale, in quanto riferito a persona fisica, identificabile, e quindi le informazioni sono riconducibili alla definizione di dati sulla salute.

Inps. Ricorre un divieto assoluto di accesso Foia per la copia degli elenchi, in possesso dell'Inps, dei soggetti sottoposti a visita per il riconoscimento della cecità civile, con indicazione dei relativi nominativi e indirizzi. Anche qui si tratta di qualificazioni sanitarie, che determi-



nano il riconoscimento dello status di soggetto invalido civile.

Sinistri. Non ha avuto parere favorevole del Garante la richiesta di accesso civico generalizzato avanzata per ottenere la documentazione inerente alle pratiche di risarcimento per lesioni subite da persone fisiche (e quindi i dati sanitari) a seguito di sinistri verificatisi nel territorio di un comune elencati in due determinazioni dirigenziali.

Vince la privacy. In altri casi, pur non risultando un caso di divieto assoluto, il Garante si è espresso sulla prevalenza del limite derivante dalla protezione dei dati personali rispetto al diritto a ottenere copia di atti richiesti con una istanza di accesso civico generalizzato (articolo 5-bis, comma 2, lett. a), dlgs n. 33/2013).

Vediamo i casi elencati dal Garante nella relazione del 2023 (relativa al 2022).

E-mail. La strada è stata sbarrata a una richiesta di accesso a tutte le e-mail scambiate tra una società e l'amministrazione comunale, o anche solo all'interno all'amministrazione, riferite a comune, sindaco, assessori, distretti e altri soggetti, relative ad un evento organizzato dalla predetta società. In tale caso, è stata sottolineata la prevalenza della libertà e segretezza delle comunicazioni interpersonali scambiate anche tramite e-mail.

Curriculum. Il velo della riservatezza copre anche i curriculum e gli allegati. Di solito il curriculum contiene dati anagrafici, di residenza, e-mail e numeri di telefono professionale e perso-

nale, nazionalità, codice fiscale e stato civile, notizie di carattere professionale e privato, descrizione di tutte le esperienze professionali effettuate con dettagli sull'inquadramento e funzioni assunte. Fare diventare pubblici tutti questi dati comporta un rischio concreto per gli interessati.

Dipendenti. In un caso è stato chiesto l'accesso civico generalizzato ai nominativi di tutti i dipendenti di una direzione provinciale di un'amministrazione centrale dello Stato, a cui era stata rinviata, per motivi di servizio, la fruizione dei giorni di ferie maturati in alcuni anni, compreso il numero di giorni di ferie rinviati, e la copia di tutti i provvedimenti amministrativi che avevano disposto il predetto rinvio. Anche in questo caso si è abbassata la sbarra del Garante. Identico è stato l'esito per un'istanza avente a oggetto tutti i titoli di studio, laurea e master conseguiti da un dipendente pubblico, con descrizione di tutti i corsi effettuati presso l'università, dei relativi anni accademici, il titolo delle tesi e delle relazioni presentate e le votazioni finali ottenute.

Tasse. Niente accesso civico generalizzato per la copia dei pagamenti dei tributi Ici, Imu e Tarsu di tutti i componenti di un consiglio comunale e del sindaco, comprensivi di dati catastali degli immobili in possesso o in comunione.

In tal caso, è stato evidenziato che i dati e le informazioni personali contenuti nella documentazione richiesta erano di diversa natura e specie (oltre ai dati

identificativi e anagrafici, anche quelli di residenza e dei beni immobili in possesso e in comunione con indicazione dei contributi versati), con possibilità di ricostruire tra l'altro la situazione economica e di vita dell'amministratore comunale, il tenore di vita o la situazione patrimoniale. Nelle valutazioni effettuate è stato anche considerato che per la dimensione del comune coinvolto (poco più di tremila abitanti), non trovavano applicazione gli obblighi di pubblicità relativi alle dichiarazioni reddituali e patrimoniali degli amministratori locali.

Sempre in materia tributaria, il Garante ha dato parere negativo all'accesso a informazioni inerenti all'esistenza o meno nei confronti di alcuni contribuenti di attività di riscossione coattiva di somme asseritamente non versate al comune relative alla tassa sui rifiuti.

Rup. Il Garante si è occupato anche della richiesta di un file integrale comprendente i recapiti dei responsabili unici del procedimento (e-mail/Pec) iscritti presso l'Anac.

Al riguardo il Garante ha osservato che il rilascio di copia del file avrebbe accresciuto il pericolo di possibili usi distorsivi da parte di terzi (ad esempio per l'invio di comunicazioni indesiderate), senza tenere in considerazione le ragionevoli aspettative degli interessati riguardo al trattamento dei propri dati personali al momento in cui questi sono stati resi disponibili dalle stazioni appaltanti o comunicati ad Anac.

— © Riproduzione riservata — ■

Quando la pa dice no

Divieti assoluti

- Registri di corsia degli ospedali
- Database degli studi clinici
- Elenco sottoposti a visita per riconoscimento cecità civile
- Pratiche relative a riconoscimento danni d sinistri

Divieti relativi

- Richiedenti di pratiche edilizie rientranti nei bonus fiscali
- E-mail scambiate tra una società e un'amministrazione comunale in relazione a un evento organizzato dalla prima
- Curriculum e allegati
- Dipendenti fruitori del rinvio delle ferie
- Atti relative ai pagamenti dei tributi Ici, Imu e Tarsu di tutti i componenti di un consiglio comunale e del sindaco
- Atti di riscossione coattiva contro contribuenti
- File integrale comprendente i recapiti dei responsabili unici del procedimento (e-mail/pec) iscritti presso l'Anac

Vincenzo Nocerino entra in Bnp Paribas Reim Italy

Vincenzo Nocerino è stato nominato Chief executive officer di Bnp Paribas Reim Italy Sgr, branch italiana di Bnp Paribas Reim, società di gestione del risparmio specializzata in fondi comuni di investimento immobiliare parte del Gruppo Bnp Paribas. Nel suo nuovo ruolo, Vincenzo Nocerino lavorerà per ampliare e consolidare lo sviluppo della società sul territorio italiano e supportare il percorso di crescita dell'hub pan-europeo degli investimenti immobiliari. Sostituisce in questa funzione Dominique Jones, che rientra a Parigi in Bnp Paribas Real Estate. Nocerino vanta una vasta esperienza nel settore degli investimenti immobiliari e una profonda conoscenza di Bnp Paribas Reim, avendo ricoperto negli ultimi tre anni il ruolo di Cio per l'Italia (carica che continuerà a mantenere). In precedenza è stato Head of Transactions in Ubs Real Estate & Private

Markets, dove ha coordinato le attività di scouting ed executions di compravendite immobiliari per i fondi in gestione e per i separate account, supportando anche lo sviluppo del business e delle attività di fund raising della società. Dal 2014 al 2017 è stato Head of Acquisitions di Axa Investment Management Real Asset mentre dal 2007 al 2014 ha ricoperto vari ruoli in Schroders Property Investment Management, tra cui quello di Head of Transactions. Nocerino ha iniziato la sua carriera nel 2004 in Bnl Fondi Immobiliari Sgr.



Nuovi trend

Il «private credit» marcia al 9%. E vola in Italia

di GABRIELE PETRUCCIANI

Millecinquecento miliardi di dollari. È la valorizzazione a fine 2022 in termini di masse gestite del mercato del credito privato (*private credit*), che dalla grande crisi finanziaria ha fatto registrare una crescita annuale composta (Cagr) del 15 per cento. E secondo James Reynolds, co-head of private credit di Goldman Sachs asset management, nei prossimi cinque anni si potrebbe registrare un'ulteriore crescita a un tasso del 20% o più.

Il Nord America e l'Europa rappresentano i mercati più grandi, «con l'Italia, in particolare, che sta proseguendo nella sua traiettoria di crescita di lungo periodo, grazie alle forti attività di M&A (fusioni e acquisizioni, ndr) – precisa Reynolds –. Il mercato asiatico, invece, è più ridotto in termini di masse gestite, ma registriamo solide attività e buone opportunità di crescita». Tra i driver principali che stanno agendo da propulsore per il mondo del private debt ci sono sicuramente le performance, superiori sia al mercato azionario sia a quello delle obbligazioni.

«Negli ultimi anni il private credit ha sovraperformato i prodotti a reddito fisso liquidi con una volatilità inferiore – conferma Reynolds –. La performance, combinata con una volatilità contenuta del mercato del private debt e con i vantaggi di diversificazione, ha spinto i capitali verso questo mercato». Solo nel 2022, per fare un esempio, mentre le principali piazze finanziarie crollavano (-11,2% il Bloomberg high yield bond index e -19,4% l'S&P500), il direct lending faceva registrare un rendimento positivo del 6,3 per cento. Ma anche in un orizzonte temporale di più lungo periodo il bilancio è a favore del credito privato, con una performance media dal 2005 a fine 2022 del 9,4% (+7,1% le obbligazioni ad alto rendimento e +8,2% l'S&P 500) e una volatilità del 4,8% (+16,1% gli high yield e +16,8% l'S&P 500).

«Tradizionalmente il segmento del private credit è prezzato con un premio di diverse centinaia di punti base, con un

minor numero di insolvenze, tassi di recupero più elevati e volatilità decisamente più bassa rispetto alle borse – spiega Reynolds –. I mercati del private debt sono una fonte di finanziamento interessante dal momento che offrono un accesso affidabile al capitale attraverso i cicli economici. Inoltre, presentano anche un prezzo chiaro, maggiore flessibilità strutturale, riservatezza e rapidità di esecuzione. Inoltre, la capacità dei mercati del credito privato di assorbire deal di dimensioni maggiori, grazie alla crescita della sua base di capitale, continuerà a far sì che quest'asset class si posizioni per essere una valida alternativa di finanziamento per le operazioni a grande capitalizzazione. I vantaggi del private credit per gli investitori includono rendimenti più elevati con una minore volatilità rilevata, benefici di diversificazione e strutture a tasso variabile che possono mitigare l'impatto dell'aumento dei tassi – argomenta ancora –. Una parte significativa del mercato del private debt è garantita da titoli senior, che offrono interessanti rendimenti corretti per il rischio. Va però ricordato che si tratta di un'asset class illiquida, dal momento che gli strumenti di debito privato non sono tipicamente scambiati sul mercato secondario».

Per ora, il debito privato rimane un mercato dedicato principalmente agli istituzionali, ma il miglioramento del quadro regolamentare, lo sviluppo di nuovi prodotti e una migliore comprensione dell'asset class ne stanno favorendo l'accessibilità anche ai piccoli risparmiatori.

«Gli investitori retail possono ottenere un'esposizione ai mercati del private debt attraverso una serie di veicoli che mirano a fornire una maggiore liquidità, minori adempimenti fiscali e importi minimi di investimento più accessibili – conclude Reynolds –. Consentire agli investitori individuali di accedere ai vantaggi in termini di diversificazione e di performance offerti dai private market è uno dei nostri principali obiettivi», conclude Reynolds».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Analisi
James Reynolds,
co-head
of private credit
di Goldman Sachs



IMPRESE

Un drone per i lavori edili Montebianco Costruzioni guarda al futuro

De Franchis a pagina 12

La storica impresa del Pratese si avvale
di un drone che pulisce le facciate dei palazzi
ed esegue piccoli lavori di demolizione

Montebianco Costruzioni punta sull'edilizia tecnologica

IL BUSINESS

Al top nelle ristrutturazioni civili e industriali

Nel 2006 Simone Monti,
direttore tecnico di
Montebianco Costruzioni

SONO SPECIALIZZATI in ristrutturazioni civili e industriali da ben prima dell'introduzione di bonus e superbonus edilizi e guardano costantemente al futuro e all'avanguardia tecnologica, al punto da aver realizzato il primo drone applicato al settore edile, in particolare per il lavaggio e la manutenzione delle facciate degli edifici. Parliamo di Montebianco Costruzioni, azienda con sede a Montemurlo (in provincia di Prato) che, soprattutto dagli anni Ottanta in poi, è divenuta punto di riferimento per le ristrutturazioni in buona parte del territorio toscano. «Dopo un'importante esperienza a Melbourne, in Australia, ho capito che in Italia eravamo ancora molto indietro nell'ambito delle lavorazioni in quota». A parlare è Simone Monti, bisnipote del fondatore Luigi Cicirelli e attuale direttore tecnico dell'azienda: è stato lui ad avviare una lunga ricerca per la progettazione del prototipo introdotto in Italia la primavera scorsa.

decide di aprirsi a nuove sfide. La scelta più radicale consiste nell'abbandonare le nuove realizzazioni e concentrarsi sulle ristrutturazioni civili e industriali (condomini, case indipendenti, hotel e b&b, capannoni industriali).

Successivamente, quando esplose la pandemia, l'impresa si specializza nelle sanificazioni e disinfestazioni di uffici e spazi industriali, inaugurando, così, un nuovo business aziendale, parallelo a quello delle ristrutturazioni.

«È giunto il tempo di mettersi in discussione per rimanere al passo con i tempi – dichiara – Credendo fortemente nell'evoluzione tecnologica del settore, ho pensato di accogliere questa nuova sfida».

La prima rivoluzione ha riguardato, in realtà, le lavorazioni edili con piattaforme mobili, in grado di eliminare il problema delle impalcature. L'azienda ha acquistato macchinari di ultima generazione e si è focalizzata sulle lavorazioni con piattaforme

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



mobili: «un'azione resa possibile dalla presenza, in azienda, di personale altamente qualificato, con competenze specifiche per lavorare in quota – dice ancora Monti – Ma non ero ancora soddisfatto: dovevo trovare un qualcosa che permettesse di fare la differenza. Quando si parla di edilizia, si pensa sempre al mattone, all'intonaco, ma nessuno considera la manutenzione e la pulizia delle facciate in vetro, in alucobond o in pietra. Eppure, sono materiali spesso utilizzati in strutture di pubblica utilità».

Da qui nasce l'idea di avvalersi di un drone per il lavaggio e la manutenzione delle facciate, soluzione che permette di lavorare a distanza e con maggior precisione, riducendo, al tempo stesso, i tempi di esecuzione. «Eseguiamo già il lavaggio e la manutenzione delle facciate in vari materiali – prosegue Monti – e stiamo testando nuove tecnologie che consentiranno al drone di demolire piccole parti di cemento armato, eseguire sabbiature e applicare un anticorrosivo in grado di bloccare il processo di corrosione. Inoltre, grazie a un semplice scanner da applicare sul drone, sarà possibile scansionare le strutture e individuare eventuali criticità o punti di intervento: un'operazione, quest'ultima, assai difficile da eseguire con i mezzi tradizionali».

I droni, strumenti di notevole utilità nelle lavorazioni aeree, presentano tuttavia un evidente limite, con il quale l'impresa si è dovuta confrontare: la limitata autonomia delle batterie che lo alimentano. Per ovviare a questo ostacolo, è stato messo a punto un sistema di alimentazione continua, garantito da una fonte di corrente o da un gruppo elettrogeno. In tal modo, il drone riesce a operare

senza limiti di tempo. Per garantire la massima sicurezza durante le attività, inoltre, il drone è dotato di un pacco batterie di riserva, che si attiva automaticamente in caso di interruzioni di corrente, affinché possa tornare in sicurezza alla base di partenza. Le capacità del drone sono notevoli: dispone di telecamera e termocamera per effettuare rilievi fotografici e video sia di giorno che di notte. Per facilitare le operazioni notturne è stato installato un potente faro alogeno, mentre una lancia ad alta pressione, con una potenza di 120 atmosfere, permette di eseguire efficacemente i lavaggi. Per continuare a migliorare le capacità tecniche dei droni, l'azienda – che attualmente conta venti dipendenti – ha costituito al proprio interno un team dedicato, composto da ingegneri informatici, elettronici e meccanici.

A partire da settembre, il team prenderà in carico un nuovo progetto: la realizzazione e la commercializzazione di una versione ridotta del drone, denominata 'quattrocottero'. Questa soluzione consentirà di orientare ulteriormente il mercato verso l'innovazione, ottimizzare le lavorazioni e ridurre i rischi di infortunio e morte sul lavoro, una vera piaga per il settore delle costruzioni. Un recente studio dell'Inail ha infatti confermato che, complici i bonus varati dal governo per far ripartire le attività dopo le secche del Covid, nel 2021 la crescita degli occupati (+7,7%) è stata accompagnata dall'incremento di incidenti (+17,7%) e patologie denunciate (+28,2%). Consapevole di ciò, la Montebianco costruzioni prosegue il proprio impegno a favore di una maggiore sicurezza delle lavorazioni edili in aria.

Maddalena De Franchis

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SGUARDO
RIVOLTO
AL FUTURO

Sopra
Ilaria Monti,
amministratrice
unica di
Montebianco
Costruzioni,
con il drone
realizzato in
collaborazione
con l'azienda
ravennate
Italdron.

A sinistra,
il padre
Simone,
direttore
tecnico
dell'azienda,
e il drone
al lavoro
sulla facciata
di un palazzo



RAPPORTI
IMPRESE

L'OPERAZIONE

Immobili di lusso, Italia al top a Dubai

Ad Hallberg Real Estate il mandato per tre progetti conclusi entro il 2026

Marco Frojo

La Hallberg Real Estate rafforza la propria presenza nel Medio Oriente stringendo un accordo con una delle più grandi imprese di sviluppo immobiliare di Dubai. La società fondata nel 2008 dalle sorelle Ingrid e Vittoria Nardilli Hallberg (padre italiano e madre svedese) ha acquisito il mandato a vendere tutte le proprietà della compagnia, che è presente negli Emirati Arabi Uniti, in Arabia Saudita, Qatar, Giordania, Libano, Iraq, Maldive, Canada, Stati Uniti e Regno Unito.

In particolar modo l'attenzione della Hallberg Real Estate si concentrerà sui tre progetti che vedranno la fine lavori a Dubai entro il 2026. Il primo, che verrà completato entro la fine di quest'anno, prevede la realizzazione di unità immobiliari della categoria extra-lusso all'interno di un grande complesso formato da due torri di 49 piani. Si

trova a Dubai Marina, uno dei quartieri vista mare più esclusivi dell'emirato tra le isole Palm Jumeirah e Bluewaters.

Presente in Italia, Grecia ed Emirati Arabi Uniti, la Hallberg Real Estate è riuscita nell'arco di 15 anni a diventare un punto di riferimento nel settore degli immobili di lusso. Una delle sue peculiarità è quella di avere un team tutto al femminile.

Il mercato immobiliare di Dubai è uno dei più brillanti al mondo, soprattutto nella fascia di lusso. L'anno scorso nel piccolo emirato (3,5 milioni di abitanti) sono state registrate oltre 97mila transazioni immobiliari per un valore di circa 67 miliardi di euro. La crescita rispetto ai 12 mesi precedenti è stata del 75% e gli esperti prevedono che il rialzo prosegua anche per tutto il 2023.

La domanda straniera, costituita in prevalenza da cittadini di Regno

Unito, Francia, Italia, Germania e Svizzera, continua infatti ad essere molto forte e si concentra sugli immobili di "marca", ovvero realizzati in collaborazione con grandi brand e famosi architetti, esattamente la tipologia di appartamenti presi in carico dalla Hallberg Real Estate.

La presenza italiana è costituita da 2.500 proprietari di 3.700 immobili per un valore di poco più di un miliardo di euro. I nostri connazionali sono meno dei francesi ma più dei tedeschi.

Il patrimonio immobiliare detenuto da stranieri a Dubai è valutato in almeno 139 miliardi di euro nel 2020 (pari al 27% del patrimonio immobiliare totale), circa il doppio di quello di Londra, nonostante la popolazione di Dubai sia solo un terzo di quella della capitale inglese. I principali proprietari stranieri sono gli indiani, che possiedono proprietà per un valore di quasi 28,5 miliardi di euro, seguiti dagli inglesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



① La presenza italiana a Dubai è rappresentata da 2.500 proprietari di 3.700 immobili



RAPPORTI
IMPRESE

IL DOSSIER TECNOCASA

Un affitto su quattro è di lavoratori trasferiti

Categoria in crescita del 23% in un anno
Bologna, Firenze e Milano mete principali

Marco Cimminella

Per coloro che si trasferiscono in un'altra città per motivi di lavoro o di studio, quasi sempre vivere in affitto è una tappa obbligata. Ma questa soluzione abitativa è scelta anche per motivi personali ed esigenze economiche: come mostrano i dati dei contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel 2022, la maggior parte degli affitti (il 66,9%) è dovuta proprio a questo tipo di decisione presa da single, coppie e famiglie; sono più basse le quote di contratti firmati da lavoratori trasferiti (25,4%, in crescita dal 23% del 2021) e studenti universitari (7,6%).

Tra le città che si caratterizzano per una maggiore domanda di affitti da parte dei lavoratori, spiccano Bologna, Firenze, Milano e Verona. E per gli studenti universitari, il numero più alto di richieste si registra a Bologna, Torino e Milano. Diversamente, la soluzione dell'affitto come scelta abitativa è diffusa soprattutto a Napoli, Palermo e Bari.

Il bilocale resta la tipologia di appartamento preferita (39,1%), seguita dal trilocale (31,2%): una tendenza che ha riguardato gli ultimi anni, anche se si registra un progressivo aumento degli affitti di monolocali, che passano dal 7,5% del 2019 al 9,2% del 2022.

Il report segnala inoltre una contrazione dei contratti a canone libero, che passano dal 51,9% del 2019 al 44% del 2022, e una crescita di quelli a canone concordato (dal 29,8% al 31,2%) e a carattere transitorio (dal 18,4% al 24,8%). Il canone libero è prevalente a Milano (69,5%), mentre a Roma è più utilizzato quello concordato (68,5%). Lo studio segnala infine che la maggior parte degli inquilini ha un'età compresa tra 18 e 34 anni: nel 2022 si arriva al 45,9% sul totale degli affitti stipulati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25,4

Gli affitti di lavoratori trasferiti: 25,4%

44%

La percentuale di contratti a canone libero



Spinta alle rinnovabili: più aree ai pannelli solari

►Azzerati i tempi delle autorizzazioni ►L'obiettivo: 80 Gw in più di potenza per chi segue la mappa delle Regioni installata. Il nodo dei terreni agricoli

IL DECRETO

ROMA Basta stop e paletti. Dalla Sicilia alla Lombardia, ogni Regione avrà i suoi obiettivi minimi da raggiungere ogni anno tra installazione di pannelli solari e pale eoliche. Quindi, tra aree bonificate, miniere cessate, zone aeroportuali e impianti delle Ferrovie, aree interne agli stabilimenti industriali, ex aree militari, beni del demanio e terreni agricoli, purché con paletti precisi, il nostro Paese dovrà aggiungere 80 Gigawatt di potenza installata entro il 2023. Questo dice chiaramente il Decreto Aree idonee ancora sul tavolo della Conferenza unificata delle Regioni che prevede una procedura ultra accelerata e autorizzazioni in un giorno per chi investe in nuovi progetti. Il decreto in dieci articoli, che dovrebbe arrivare a una versione definitiva in questi giorni, prima della pausa estiva, stabilisce i criteri generali in base ai quali ogni Regione definirà la sua mappa per il via libera-facile. Nelle altre aree sarà invece prevista la procedura ordinaria. E c'è l'impegno da parte del ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin, di fare entro fine anno un testo unico su tutte le fonti di energia rinnovabile che faccia chiarezza su tempi autorizzativi e eventuali paletti. Una rotta precisa per spingere al massimo sull'acceleratore nella produzione di energia green.

L'OSTACOLO SUI TERRENI

C'è però un nodo da sciogliere nel Decreto del Mase sul quale stanno ancora lavorando i tecnici prima di arrivare alla versione definitiva del testo. Una norma cruciale che, se non modificata, rischia addirittura

di bloccare i progetti invece che sbloccarli, avvertono gli operatori.

L'articolo 8 del Decreto prevede infatti che per le aree agricole non classificate come "non idonee", in caso di impianti fotovoltaici standard a terra, la percentuale di utilizzo massimo del suolo agricolo nella disponibilità del soggetto che realizza l'intervento deve essere «non inferiore al 5% e non superiore al 10%». Si tratta di una percentuale restrittiva che di fatto rischia di rendere inammissibile la grande maggioranza dei progetti. Senza contare che negli ultimi 10 anni norme simili, quando contenute in Leggi regionali, sono state a più riprese ritenute

illegittima dalla Corte Costituzionale. Addirittura, alcune sentenze della Corte hanno dichiarato illegittime norme regionali che imponevano una disponibilità di suolo superiore a quella da usare per l'impianto in sé (in alcuni casi si richiedeva una superficie 3 volte superiore, in altri erano stabilite percentuali).

Il problema, ha spiegato al *Messaggero* Raffaello Giacchetti, presidente dell'associazione GIS - Gruppo Impianti Solari, «è se il decreto fissa davvero una percentuale massima di estensione "areale" dell'impianto, inteso come tutto ciò che è interno alla recinzione senza considerare le aree libere, su un terreno agricolo non coltivato. Questo bloccherebbe sul nascere la progettazione di una quantità enorme di impianti, e senza una ragione tecnica valida».

I COMPITI DA FARE

Ma quali Regione hanno l'asticella più alta da raggiungere? Ebbene per la Toscana si tratta di moltiplicare per oltre 16 volte la potenza

l'Emilia Romagna il moltiplicatore arriva a 12,6 (6,2 Gigawatt), poco più della Calabria che deve centrare 3,1 Gigawatt. Poi ci sono il Veneto e la Lombardia tra le più sollecitate (rispettivamente con 5,7 Gigawatt dai 569 Megawatt, e con 8,7 Gigawatt da raggiungere rispetto ai 772 Megawatt di partenza), davanti a Piemonte, Sardegna e Basilicata che devono arrivare invece, rispettivamente, a 4,9, 6,2 e 2 Gigawatt (circa otto volte i livelli attuali). Poi c'è la Puglia, che deve superare 7,2 Gigawatt, oltre 10 volte la potenza attuale. Mentre la Sicilia deve raggiungere quasi 10,4 Gigawatt (6,6 volte la potenza di quest'anno), ma se farà tutti i compiti a casa sarà l'area che ha prodotto più rinnovabile del Paese nei prossimi anni, davanti a Lombardia e Puglia. Infine, per il Lazio l'obiettivo è 4,7 Gigawatt (3,5 volte i livelli attuali). Sarà lo stesso ministero dell'Ambiente con il supporto del Gse e dell'Osservatorio sullo sviluppo delle rinnovabili a monitorare annualmente sugli obiettivi.

E in caso di raggiungimento degli obiettivi nazionali, le Regioni inadempienti trasferiranno alle Regioni virtuose precise «compensazioni economiche». Compensazioni che, precisa il Decreto che innalza anche le soglie di potenza degli impianti da sottoporre a valutazioni ambientali, «sono finalizzate a realizzare interventi a favore dell'ambiente, del patrimonio culturale e del paesaggio, di valore equivalente al costo di realizzazione degli impianti a fonti

installata al 2030 (fino a 4,2 Gigawatt) rispetto a quella del 2023. Per



rinnovabili realizzabili nella Regione o Provincia autonoma inadempiente».

Roberta Amoruso

© RIPRODUZIONE RISERVATA

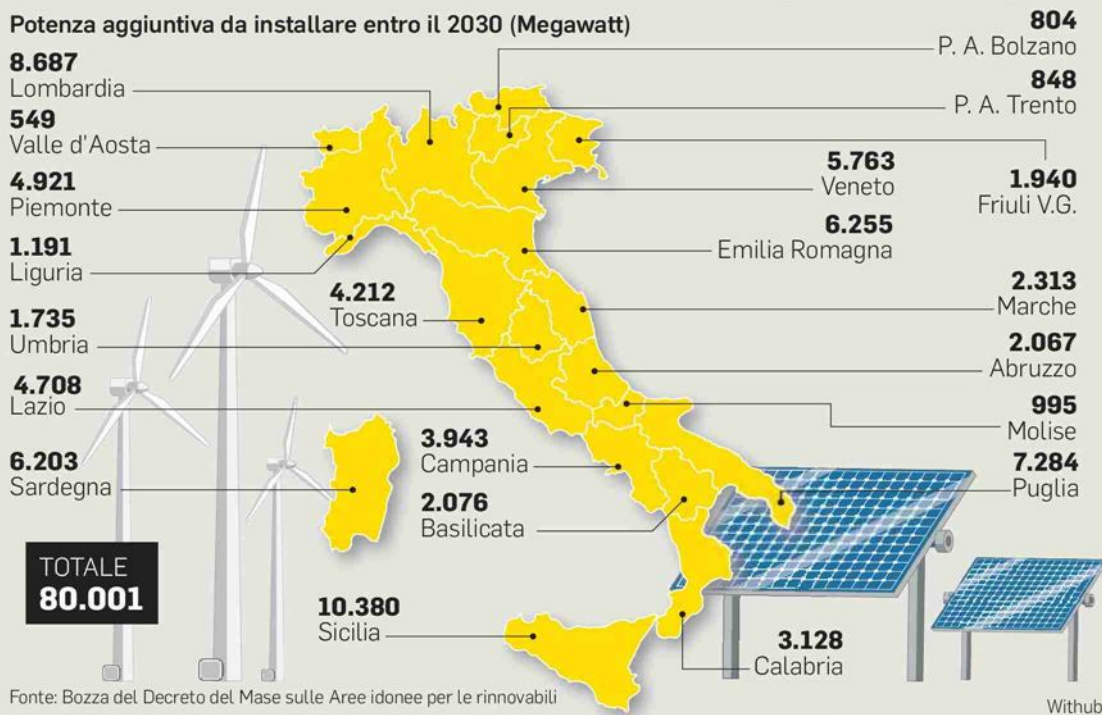
IL MINISTRO DELL'AMBIENTE PICHETTO VUOLE CHIUDERE L'OPERAZIONE ENTRO LA SETTIMANA

IL LAZIO POTRÀ INSTALLARE CIRCA 4,7 GIGAWATT OBIETTIVI PIÙ ALTI PER LOMBARDIA, SICILIA E PUGLIA



Il ministro dell'Ambiente Gilberto Pichetto Fratin

Gli obiettivi minimi sulle rinnovabili assegnati alle Regioni



CONTRO IL DISAGIO ABITATIVO

Milano rivede il Pgt, al centro un'edilizia sociale più accessibile

GLI OBIETTIVI

Accrescere i format a prezzi equi e abbattere gli oneri di costruzione e di bonifica

«Siamo in fase di revisione del Pgt, con l'obiettivo proprio di incrementare la possibilità dell'abitare a prezzi equi, regolando e aumentando la disponibilità di alloggi in edilizia sociale soprattutto per giovani, studenti, nuove famiglie, anziani in difficoltà. Tra i temi che stiamo trattando c'è la diminuzione della soglia che rende obbligatoria la realizzazione dell'Ers, oggi fissata a 10mila mq, e nuovi sistemi di agevolazione per offerte di edilizia in affitto a prezzi calmierati e per il rilancio di quella convenzionata».

È quanto ha spiegato, alcuni giorni fa, Giancarlo Tancredi, assessore alla Rigenerazione urbana del Comune di Milano, all'incontro organizzato, in città, dal Consorzio cooperative lavoratori (Ccl), in merito alle modifiche allo studio del Pgt (Piano di governo del territorio) di Milano.

Con la Deliberazione della Giunta comunale 496 del 13 aprile scorso, infatti, il Comune di Milano ha avviato il procedimento per una variante generale al Pgt, che dovrebbe tenere conto del cambiamento climatico ma anche del crescente disagio abitativo.

E le cooperative sociali che si occupano della casa hanno avanzato le loro proposte, chiedendo di alzare la quota di Ers in affitto e vendita nelle aree di nuova costruzione o rigenerazione urbana.

«Dal terzo trimestre del 2021 – ha detto Claudio Palmerini, direttore generale di Ccl, a Milano si è assistito ad un progressivo rallentamento della produzione di edilizia residenziale sociale, causato da una crescita esponenziale dei fattori di costo, rendendo tale attività insostenibile».

Per questo, alla luce dei dati dell'Osservatorio "Casa Abbordabile", coordinato da Massimo Bricocoli (ordinario di Tecnica e Pianificazione

Urbanistica al Politecnico di Milano), il Consorzio Cooperative Lavoratori ha avanzato alcune proposte. Ovvero, prevedere la disciplina di nuovi format abitativi non ancora riconducibili alla disciplina ed esenzioni ammesse per l'Ers (Edilizia residenziale sociale), per favorire un'offerta abitativa a costi più accessibili (co-housing, co-residenza, co-living ecc); 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; promuovere gli interventi di recupero degli immobili dismessi e di aree da bonificare; i relativi costi di bonifica, di demolizione e smaltimento dovrebbero essere riconosciuti nei costi di costruzione per determinare i valori finali di uscita.

Infine, Ccl ha proposto, per le aree sopra i 10mila mq, di portare la quota di "convenzionata Ers" e "ordinaria" al 50%, diversificandola per i diversi obiettivi. Ovvero: Ers in affitto per il 20%, con calmieramento dei canoni al 3,5% del costo di vendita della ordinaria; Ers in vendita per il 10%; edilizia ordinaria in vendita per il 20% con differenziazioni del prezzo in funzione di tre fasce.

Invece, per le aree tra 5mila e 10mila mq, la proposta prevede una quota convenzionata Ers e ordinaria pari al 40% della superficie, secondo la seguente diversificazione: Ers in affitto per il 10%, con calmieramento dei canoni al 3,5% del costo di vendita della ordinaria; Ers in vendita per il 10%; Ordinaria in vendita per il 20% con differenziazioni del prezzo in funzione di tre fasce omogenee di città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il progetto in Valmorea

Una linea ciclo-ferroviaria

Un percorso ciclo-ferroviario sul modello francese (il riferimento è il «train touristique du Larzac») per coprire la distanza di 23 chilometri che collega Castellanza a Mendrisio a bordo di ferrocicli, sorta di tandem a pedalata assistita. È il progetto presentato da Ferrovie Nord e Regione Lombardia per rilanciare la ferrovia in Valmorea, il territorio al confine con la Svizzera, per cui esiste uno stanziamento di 10 milioni di euro. Si tratta di una linea ferroviaria internazionale dismessa da tempo. L'opera sarebbe la prima di questo tipo in Italia e coinvolge comuni delle province di Como e di Varese. La prima sperimentazione riguarderà un tratto di 3,4 km, da Malnate e a Molino del Trotto. L'inizio dei lavori è previsto per il prossimo autunno. «Dopo lo stanziamento regionale prosegue l'impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti per ridare alla linea in disuso (ha funzionato solo dal 1926 al 1928, per essere poi percorsa saltuariamente dal 1995 al 2014 dai treni a vapore, grazie al Club San Gottardo, ndr), che con decreto interministeriale qualche anno fa è stata inserita nelle linee storiche turistiche da riattivare — dice l'assessore regionale alle Infrastrutture, Claudia Maria Terzi —. Il progetto promette di aprire nuove opportunità di sviluppo e promozione turistica per il territorio lombardo, attirando visitatori e turisti int. Lo fa ispirandosi ai progetti di recupero di importanti itinerari ferroviari esteri. La mobilità condivisa, lo sviluppo sostenibile e l'intermodalità sono i capisaldi dell'ipotesi di progetto per realizzare un'opera che guarda davvero al futuro».

An. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





MINACCE A MONGUZZI

Il centrodestra: «E ora su San Siro consiglio urgente»

servizio a pagina 3

VINCOLO SUL MEAZZA

Fi chiede un Consiglio straordinario su San Siro «Il governo aiuti Sala e il Pd a uscire dallo stallo»

Minacce a Monguzzi: «Non arretrato di un millimetro, no alla demolizione»



SECONDO ANELLO Il vincolo scatterà nel 2025, al compimento dei 70 anni

Il vincolo sul Meazza e la fuga dei club da Milano, l'Inter a Rozzano e il Milan a San Donato, sono un disastro troppo grande per la città per essere tenuti in *stand by* fin dopo la pausa estiva. Il capogruppo di Forza Italia Alessandro De Chirico ha scritto ieri a tutti i colleghi per raccogliere le firme necessarie per convocare un Consiglio comunale straordinario «entro giovedì o al massimo lunedì 7 agosto», per «formalizzare la richiesta di aiuto al governo. Ancora una volta vogliamo aiutare il Pd allo sbando e sono certo che a Roma qualcuno ha più a cuore le sorti della città» dichiara. De Chirico è stato un tifoso dalla prima ora del progetto del nuovo stadio di San Siro sull'area del parcheggio accanto allo stadio, a costo di demolire il Meazza come chiedevano le società. «Per mesi, anni, il Pd milanese ha preferito buttare la palla in tribuna per non disturbare Sala ed evitare che i malumori dello "spogliatoio", la maggioranza arcobaleno, venissero allo sco-

perto - sottolinea -. Oggi ci sorprende molto leggere l'angoscia del collega Barberis che chiede un disperato assist all'odiato governo per evitare che il Meazza venga abbandonato all'oblio a causa dell'inettitudine di chi ha continuato a non curarsi dell'ipotesi, ormai quasi una realtà, che le squadre lasciassero Milano. Il Comune non ha un piano B, come non ha 10 milioni e 300mila euro all'anno per la manutenzione dello stadio vuoto». Sala «rischia di essere ricordato come colui che ha impedito a Milan e Inter di investire fondi loro per uno stadio all'avanguardia e un nuovo quartiere per realizzare servizi a 15 minuti. Anche Confcommercio teme per l'indotto». Da qui, l'aiutino al Pd, «convochiamo una seduta urgente e chiediamo con un documento condiviso l'intervento del governo prima che la Sovrintendente si esprima ufficialmente sul vincolo». Il consigliere FdI Enrico Marcora tuona: «Sala si è fatto prendere per il naso dalle squadre. Ha promesso cose impossibili e ha creato false illusioni. Ha perso anni in modo inconcludente e inutile collezionando un ennesimo fallimento». La segretaria metropolitana e deputata Pd Silvia Roggiani ribalta le accuse: «Il vincolo è stato fortemente voluto dal sottosegretario Sgarbi. Ora il centrodestra collabori realmente per trovare una soluzione». Contrario dalla prima ora alla demolizione di San Siro il consigliere Pd Alessandro Giungi che ricorda, anche al sin-

daco, come chi era sul fronte del no avesse «provato da tempo a far notare che nel 2025, al compimento dei 70 anni del secondo anello del Meazza, sarebbe potuto scattare il vincolo, ma non è servito a nulla. Ora mi auguro che almeno una squadra voglia continuare a giocare nell'impianto forse più iconico al mondo. In caso contrario troveremo il modo di continuare a utilizzarlo tramite la musica, altri sport, grandi eventi, mettendolo a disposizione di altre squadre».

Tra i più accaniti difensori del Meazza il capogruppo di Europa Verde Carlo Monguzzi che ieri, come era già avvenuto nei mesi scorsi, ha ricevuto insulti e minacce sui social. Tra i messaggi: «Guardati le spalle quando giri per Milano». Come alcuni mesi fa, scrive Monguzzi, «riprendono le minacce dei "pro abbattimento Meazza" contro di me. Alcune centinaia di insulti. Eppure dovrebbero aver capito che non mi faccio assolutamente intimidire e non arretrato di un millimetro quando sono convinto di sostenere cose giuste. Si rassegnino i conigli da tastiera».

ChiCa



IL FUTURO DEI QUARTIERI

“Città Studi rinascerà tra residenti e scienza”

Intervista a Carlo Ratti (Mit): la Statale prenda esempio da Mind per tenere insieme abitanti e nuove funzioni e farla diventare area a misura d'uomo

di Tiziana De Giorgio ● a pagina 3

L'intervista all'architetto e ingegnere

Carlo Ratti

“Città Studi rinasca tra scienza e residenti con il modello Mind”

di Tiziana De Giorgio

—“—

Un mix tra chi abita il quartiere e nuove funzioni può creare un'area davvero a misura d'uomo Stringere la relazione con il Politecnico

—”—

—“—

Dobbiamo avere un'idea di una natura che usa la tecnologia per offrire nuove soluzioni. Naturale e artificiale devono dialogare sempre più

—”—

Eravamo in piena pandemia quando l'architetto e ingegnere Carlo Ratti, direttore del Senseable City Lab al Mit di Boston, ha avuto chiaro come dovesse essere il nuovo campus della Statale che sorgerà a Mind grazie al progetto affidato a

Lendlease. È del suo studio la visione architettonica del nuovo polo universitario da 458 milioni di euro dove si trasferiranno le facoltà scientifiche che lasceranno Città

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Studi. Una scommessa che si gioca su due fronti: porterà a un imponente trasloco di 23 mila persone in un'area nuova della città. E, allo stesso tempo, alla trasformazione di un quartiere storico, Città Studi stessa.

Nelle scorse settimane la Statale ha dato il via libera definitivo al nuovo polo sull'ex area Expo. "Un campus dell'incontro", l'aveva definito lei in piena era Covid, guardando oltre l'isolamento sociale. È ancora questa la sua idea di università del futuro?

«La pandemia ha cambiato molti dei modi in cui viviamo la nostra quotidianità e il nostro rapporto con lo spazio urbano. Per fare bilanci dal punto di vista sociale è presto, ma è importante che luoghi come le università tornino ancora di più a essere luoghi dell'incontro. Una nostra ricerca al Mit ha dimostrato come lo sviluppo del lavoro da remoto e la perdita di spazi di socialità abbiano via via diradato i "weak ties", i legami secondari, fondamentali per lo scambio di idee e la costruzione di nuovi pensieri. Senza, un'università rinuncia alla sua ragione d'essere».

Pochi giorni fa ateneo e Comune hanno firmato un patto sul futuro di Città Studi, che rimarrà a vocazione universitaria anche dopo il trasloco. Il suo progetto complessivo, però, è ancora tutto da definire. Come si dà una seconda vita a un quartiere come questo?

«Il discorso è più semplice rispetto a Mind. E prima dell'architettura bisogna pensare alle nuove comunità che lo abiteranno, il contenuto prima del contenitore».

Perché più semplice?

«Perché si parte da un quartiere esistente, che ha già i suoi residenti e persone dell'università che restano. Vivo tutti i giorni a Cambridge, nel Massachusetts, una delle città con il maggior boom immobiliare ed economico tra realtà universitarie, grandi imprese e startup. Un mix tra residenti e varie funzioni che si replica a Mind creando un ecosistema legato a università e innovazione, da cui Città Studi può imparare: anche lì bisognerebbe ragionare in questo modo».

Un quartiere storico che impara da un distretto che sta ancora prendendo forma?

«In giro per il mondo questo tipo di distretti hanno grandissime potenzialità di sviluppo. E ci sono più aspetti su cui può prendere esempio. Mind è nato fin dall'inizio come distretto dei 15 minuti, uno spazio in cui tutti, a piedi o in bicicletta, possono svolgere le proprie attività. Sarebbe interessante capire come il quartiere esistente possa imparare a essere a misura d'uomo. Poi c'è la relazione con gli altri atenei, e penso al Politecnico che è lì dietro. Oggi l'innovazione è sempre più di confine».

Da cosa si comincia?

«Serve un masterplan per mettere a sistema tutto questo».

La Statale non è l'unico ateneo al centro di processi di trasformazione e Milano per numeri è una città universitaria. Ma gli studenti negli ultimi mesi hanno dormito in tenda per chiedere una casa a prezzi umani. Come intervenire nel breve periodo?

«Hanno ragione. L'Italia è molto indietro in termini di diritto agli studi e fornitura di alloggi per studenti. Tema fondamentale su cui bisogna investire in un processo di contrasto alla speculazione per guidare un processo inclusivo su affitti e abitabilità. Nelle soluzioni immediate vedo quella che, insieme alla sociologa americana Saskia Sassen, abbiamo chiamato "il dovere della città". Milano potrebbe destinare tanti dei suoi appartamenti sfitti agli studenti».

Il rettore della Bocconi ha detto che bisogna avere il coraggio di sfruttare l'altezza per creare strutture per studenti e giovani lavoratori, vista la superficie limitata di Milano. Come la vede?

«L'altezza non va demonizzata. Ma attenzione: densificare non vuol dire costruire grattacieli. Barcellona e Manhattan hanno densità simili con morfologie diverse. È il famoso paradosso urbano provato da Leslie Martin e Lionel March di Cambridge. Le ho vissute entrambe e come impianto urbanistico preferisco la prima».

Ci spieghi meglio.

«La stessa densità urbana si può distribuire in altezza, come a Manhattan, oppure su sistemi a corte, molto più nel Dna di Milano. Sceglerei questa strada se proprio si deve costruire. Ma credo che in generale dobbiamo ridurre al minimo le nuove costruzioni. Usiamo gli edifici vuoti e valorizziamo tutto il patrimonio immobiliare che già esiste. Avere una proprietà in una città vuol dire avere il dovere di abitarla».

Ha detto più volte che la sfida urbanistica del secolo è riportare la natura più vicina a noi. A che punto è la città?

«Non dobbiamo avere un'idea di una natura decorativa, bucolica o nostalgica, ma di una natura che usa la tecnologia per offrire nuove soluzioni. Dobbiamo riportarla nel cuore della città e fare in modo che naturale e artificiale dialoghino sempre più. Su questo Milano sta facendo scuola nel mondo e deve andare avanti».

Gli effetti dei cambiamenti climatici sono sotto gli occhi di tutti e Milano, fra caldo e tempeste estreme, si è sentita indifesa. Che fare?

«Bisogna distinguere fra interventi di mitigazione e adattamento. Per i primi, una delle risposte che ci siamo dati come studio, con cui abbiamo vinto un grande concorso sulla decarbonizzazione di Helsinki, è usare in modo circolare la produzione di energia e riscaldamento. Si chiama Hot Heart, isole artificiali che conservano l'energia prodotta da fonti rinnovabili che sotto forma di acqua calda viene immessa nel sistema di

teleriscaldamento o. Una conservazione sostenibile che permette la creazione di spazi pubblici aperti a tutta la città».

E per sopravvivere, nel frattempo?

«La natura può fare molto per creare un microclima migliore. Il verde, insieme all'acqua nei luoghi pubblici, può fare tantissimo. Le piante, soprattutto se decidue, non solo fanno ombra, su grande scala sono come i ventilatori che spruzzano acqua nei dehor. Questo, però, deve necessariamente convivere con il fatto di gestire il verde che poi non crei danni nel caso di eventi estremi, che vedremo sempre di più».



▲ Come è adesso Una delle facoltà scientifiche a Città Studi

FOTOGRAMMA





▲ Progetti

Carlo Ratti, architetto e ingegnere, direttore del Senseable City Lab al Mit di Boston, ha firmato con il suo studio "Carlo Ratti associati" il progetto del nuovo campus della Statale a Mind, nel polo della ricerca la cui realizzazione è affidata a Lendlease. Ora scatta un'altra fase molto importante per l'ateneo ed è il recupero-rilancio di quelle strutture di Città Studi che saranno lasciate libere con il trasferimento delle facoltà scientifiche

Lo stadio

Rispunta il progetto per ristrutturare San Siro

Il piano firmato da Riccardo Aceti del Poli e dall'ingegner Nicola Magistretti, rispetterebbe il vincolo



▲ Meazza

Lo stadio di San Siro per il quale si riparla di ristrutturazione

Il piano Aceti-Magistretti, noto anche come “progetto Galleria” ha fatto in questi anni il giro dei comitati e dei tavoli di Palazzo Marino. Un disegno che punta alla ristrutturazione del Meazza e che, visto il no ribadito da Milan e Inter alla riqualificazione dei tre anelli, è sempre rimasto un po’ in disparte nel dibattito.

Ma ora che la soprintendenza è orientata a mettere il vincolo sul secondo anello nel 2025 e che la Scala del calcio non potrà quindi essere abbattuta, il tema del restyling torna di attualità. Riccardo Aceti, docente di Tecnica delle costruzioni al Politecnico di Milano, ha firmato la sua idea con l'ingegnere Nicola Magistretti. «Credo che alle condizioni di oggi si potrebbe pensare concretamente a una riqualificazione, con tempistiche certe». Ma prima, spiega l'ingegnere, sono necessari alcuni passaggi. Sia per la cerimonia inaugurale delle Olimpiadi del 2026 che per l'eventuale finale di Champions League (nel 2026 o nel 2027), «il Cio e la Uefa richiederanno adeguamenti della struttura».

Ecco perché «sarebbe interessante ottimizzare i lavori, coordinando Comitato olimpico, Uefa e società calcistiche con il Comune». Meglio ancora, specifica, sarebbe se gli ag-

giustamenti richiesti potessero diventare «un primo lotto dei lavori di riqualificazione dell'intero stadio, nel rispetto del vincolo». Certo è che «bisognerebbe fare molto in fretta». Ma torniamo nel merito del progetto. Come si ristruttura la Scala del calcio e con quali tempistiche? Aceti immagina uno scenario di riqualificazione «almeno per una delle due squadre di Milano, che potrebbe stipulare un diritto di superficie con il Comune, ossia una concessione di lunga durata, analoga a quella che si farebbe per l'eventuale nuovo stadio su suolo pubblico». In questo caso, immaginando un ipotetico cantiere già nel 2024, «si potrebbero ultimare i lavori di un primo lotto funzionale, ad esempio concentrandosi sulle sotto-tribune del secondo anello, oggi vuote, entro luglio - agosto 2025, in tempo utile cioè per le tempistiche richieste dal Cio per le Olimpiadi». Una volta chiusi i Giochi invernali, «potrebbero subito iniziare i lavori del secondo lotto funzionale, con la rivisitazione dei sotto-tribuna del primo anello e le modifiche al terzo anello». E qui veniamo al tratto qualificante del progetto: la realizzazione di una «nuova totale o parziale galleria panoramica polifunzionale» che ospiti servizi com-

merciali e non solo. A questo si aggiungerebbero un «possibile completamento del “quarto lato” su Via Piccolomini, anche ai fini di mitigazione acustica verso l'ex-Trotto» nonché una «riqualificazione energetica complessiva dell'impianto con il fotovoltaico». Così la riqualificazione dello stadio di San Siro potrebbe concludersi «entro il primo semestre del 2028». E i lavori, «così gestiti in lotti, limiterebbero le interferenze con le attività dell'impianto, garantendo la continuità di attività». Il tutto, ricorda Aceti, con «costi che corrisponderebbero a circa la metà di quelli previsti per l'esecuzione di un nuovo impianto, quindi gestibilissimi anche da una sola delle due squadre di Milano». O da un eventuale altro gestore qualora entrambi i club decidessero di cambiare casa. — **federica venni**



ENEA, Università di Roma Tor Vergata e CNR - Fotovoltaico ad alta efficienza

Cella Solare Tandem silicio/perovskite ad efficienza di conversione fotovoltaica superiore al 30%

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) dell'Italia mira a sostenere la transizione energetica attraverso la riduzione delle emissioni di gas serra e l'aumento dell'utilizzo di energie rinnovabili. La strategia prevede una riduzione dei consumi energetici dello 0,8% rispetto al triennio 2016-18, l'installazione di ulteriori 50 GW di impianti di produzione da fonti rinnovabili, con un focus sul fotovoltaico. Nonostante la Cina sia leader nel mercato fotovoltaico, l'Europa sta investendo in tecnologie mature per la filiera fotovoltaica, come dimostra il progetto Libertas in Germania. L'efficienza di conversione fotovoltaica è un'area chiave di ricerca, con l'obiettivo di massimizzare il rapporto tra l'energia elettrica prodotta e l'energia luminosa incidente sulle celle solari. Sebbene il limite teorico sul silicio (leader del 95% del mercato mondiale) sia di 29,43%, il record di efficienza è attualmente di 26,8%, ottenuto con la tecnologia dell'eterogiunzione silicio amorfo/silicio cristallino. Essa consente di ridurre il budget termico al di sotto di 250°C del processo produttivo delle celle solari e conferisce maggiore resilienza al riscaldamento durante l'esposizione al sole, con conseguente maggiore produzione di energia elettrica. Inoltre, il disegno di cella ad eterogiunzione intrinsecamente bifacciale garantisce maggiore produzione energetica, potendo infatti raccogliere radiazione solare da entrambi i lati della cella stessa.

Il principale limite all'efficienza delle celle solari in silicio è costituito dalla capacità del materiale di assorbire in modo efficiente solo una determinata porzione dello spettro solare, nonostante l'assorbimento complessivo avvenga su uno spettro solare ben più ampio, dall'ultravioletto fino al vicino infrarosso (300-1200nm). Gran parte dell'energia della radiazione incidente sulla cella solare contribuisce poco al bilancio energetico elettrico complessivo, trasferendosi in calore indesiderato, eccetto per le componenti della radiazione prossime al vicino infrarosso. Sarebbe preferibile utilizzare materiali ad assorbimento selettivo, in grado di assorbire una parte dello spettro di radiazione del sole e trasmettere la parte non assorbita. Sovrapponendo questi materiali selettivi si ottiene una multigiunzione (vedi Figura 1) ad efficienza di conversione fotovoltaica ben superiore a quella di una cella convenzionale, ma i costi di questi materiali sono purtroppo insostenibili. Tuttavia, limitandosi a due materiali a basso costo, si realizza una cella solare Tandem formata da due celle: BOTTOM ancora in silicio e TOP in Perovskite, un nuovo materiale assorbitore realizzabile a film sottile con semplici tecniche di stampa convenzionali a basso costo. Essa ha dimostrato in laboratorio efficienze record di conversione del 25%. La ricerca della stabilità delle proprietà fotovoltaiche durante esposizione alla luce solare, sta aprendo nuove possibilità di realizzare sia celle solari semitrasparenti, utilizzabili in un prossimo futuro in molti settori quali agrivoltaico e integrazione architettonica, sia giunzioni tandem su silicio con potenziale efficienza teorica massima del 42%. In Figura 2 si può notare che le due celle solari TOP e BOTTOM assorbono (producendo efficienza quantica) quasi tutto lo spettro di irradiazione solare fra 300 e 1200nm.

In Italia, ENEA, il centro CHOSE dell'Università di Roma Tor Vergata assieme al CNR-ISM sono impegnati in sinergia in svariati progetti nazionali per la ricerca e sviluppo di celle so-

lari Tandem Perovskite/Silicio. Alla cella in silicio (BOTTOM) si sovrappone una cella in Perovskite (TOP) semitrasparente otticamente ottimizzata per trasmettere lo spettro solare vicino all'infrarosso alla cella in silicio (BOTTOM).

“La scelta della tecnologia ad eterogiunzione (HJT) per la cella in silicio - spiega Luca Serenelli ricercatore ENEA - assicura la maggiore tensione fra tutte quelle disponibili in celle in silicio. La tensione complessiva della cella tandem sarà somma delle tensioni delle singole celle, garantendo in tal modo alta efficienza e maggiore resilienza agli effetti termici indesiderati”.

“Il nostro lavoro - chiarisce Fabio Matteocci ricercatore del CHOSE-Università Tor Vergata - si è concentrato sullo studio del film sottile in Perovskite in termini composizionali. Sono stati fatti notevoli progressi riguardo la stabilità del film di Perovskite, passando da una formulazione a tre cationi ad una a doppio catione, migliorando sia le interfacce, con l'uso di opportuni buffer layer, sia la capacità di assorbire efficacemente la parte dello spettro solare a lunghezze d'onda corte e trasmettere una quantità di radiazione alla cella in silicio (BOTTOM) in modo che entrambe possano produrre simili correnti.”

“Sono davvero felice di far parte di un progetto di ricerca sullo sviluppo del fotovoltaico di prossima generazione - commenta Elisa Nonni che sta svolgendo il suo PhD presso il CHOSE - sapere che il contributo del nostro Team sarà di grande impatto per la diffusione di una tecnologia innovativa come quella della cella tandem Perovskite/Silicio è davvero affascinante.”

“La sovrapposizione delle due celle solari - aggiunge Mario Tucci responsabile del Laboratorio di ricerca ENEA per il fotovoltaico - avviene mediante un accoppiamento meccanico in grado di assicurare un valido collegamento elettrico fra i contatti metallici in argento (terminali della cella in silicio), e lo strato di contatto elettrico trasparente (TCO) della cella in Perovskite (vedi Figura 3). Molteplici gli aspetti vantaggiosi di questo approccio; il principale consiste nel fabbricare ed ottimizzare separatamente le due celle utilizzando i migliori processi disponibili anche in prospettiva di sviluppo industriale mantenendo separate le eventuali due linee di produzione, per le celle in silicio e per le celle a film sottile di Perovskite”.

L'ottimizzazione dei contatti elettrici della cella in silicio, della cella in Perovskite e dell'accoppiamento meccanico, ha permesso di raggiungere il 31% di efficienza di conversione fotovoltaica, superando l'efficienza teorica massima per il silicio, senza dover spingere la tecnologia della cella in silicio oltre il 22%. La bifaccialità del dispositivo consentirà inoltre una raccolta di radiazione anche dalla parte posteriore della cella solare a tutto vantaggio dell'efficienza e della quantità di energia producibile durante l'esposizione al sole.

“Questo approccio - conclude Aldo Di Carlo Direttore del



CNR-ISM è coordinatore del gruppo di ricerca del CHOSE - apre la strada allo sviluppo preindustriale del nuovo dispositivo per una futura generazione di pannelli fotovoltaici. L'aumento di efficienza permetterà di ridurre il costo di generazione dell'energia elettrica ben al di sotto di qualsiasi altra fonte di energia e ci aiuterà a raggiungere gli obiettivi previsti dalla comunità europea nei prossimi anni".

Fig. 3 - Schema di principio (non in scala) dell'accoppiamento meccanico della cella in Perovskite (TOP) e della cella ad eterogiunzione in silicio (BOTTOM) per realizzare la cella solare Tandem. La cella solare tandem ha dimostrato una efficienza di conversione fotovoltaica del 31%, illuminata dal sole attraverso il Vetro/Glass

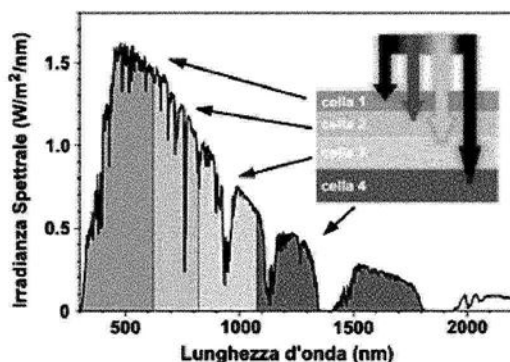
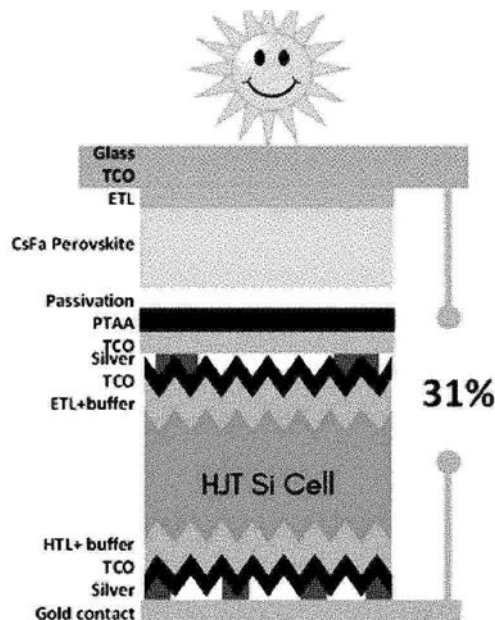


Fig. 1 - Schema di principio dell'assorbimento delle singole celle lungo lo spettro di radiazione solare in una cella solare multi-giunzione. Ogni cella selettivamente assorbe una parte dello spettro e lascia passare la restante parte di spettro a lunghezze d'onda crescenti

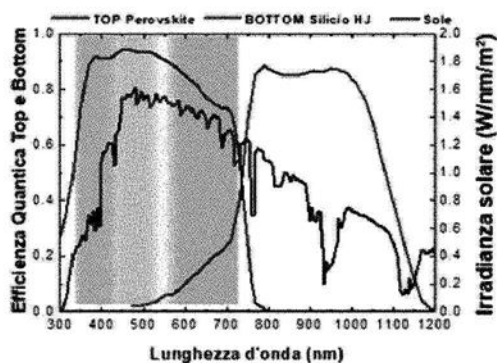


Fig. 2 - Lunghezze d'onda dello spettro di irradiazione solare (linea nera) assorbite rispettivamente dalla cella solare TOP in Perovskite (linea blu) e dalla cella solare in silicio ad eterogiunzione BOTTOM (linea rossa). In trasparenza lo spettro visibile



Centro, i residenti lanciano l'allarme: «Stop ai nuovi B&b fino al Giubileo»

L'APPELLO

«Stop ai nuovi Bed & breakfast, almeno fino al Giubileo, e controlli capillari e severi su quelli esistenti: dalla guardia di finanza ai Nas, fino alle verifiche dell'identità delle persone che vengono ospitate». I residenti del centro storico lanciano la loro proposta insieme al grido d'allarme per una situazione che, soprattutto in estate, sta creando grossi problemi di vivibilità nei rioni più visitati (e delicati) di Roma. Gli abitanti si sentono assediati dal moltiplicarsi di strutture ricettive «che stanno definitivamente cambiando la faccia dei nostri quartieri, rendendo la vita impossibile a chi ci abita e costringendo chi può a cambiare casa e spostarsi altrove».

LA MAPPA

La presenza dei B&b, nel cuore della Capitale, è molto fitta: Monti, piazza Navona, Campo de' Fiori e Trastevere su tutti. Ma praticamente non c'è strada, all'interno delle Mura Aureliane, che non presenti la sua offerta sul mercato turistico extralberghiero: un dato che, dopo la crisi pandemica, sta crescendo

in maniera esponenziale insieme

me al grande ritorno dei visitatori nella Città eterna. Mostrando così l'altra faccia della medaglia del boom che sta spingendo la ripresa dell'economia cittadina post Covid. In città sono presenti più di 21 mila strutture autorizzate tra alloggi per uso turistico (10.926), B&b (1.332), case vacanze (6.251) e affittacamere (3.162). Ma parallelamente c'è almeno un'identica quantità di realtà totalmente abusive e sconosciute all'amministrazione e alle forze dell'ordine: il 70 per cento di queste realtà, neanche a dirlo, ricadono nel territorio del I Municipio. Con una serie di controindicazioni, che continuano a creare allarme nei residenti delle zone maggiormente interessate.

ITEMI

«I problemi sono tanti, e ci rendono la vita impossibile - tuona Viviana Di Capua, presidente dell'Associazione abitanti del centro storico - Dalla sicurezza ai rifiuti, dal commercio al rumore». Si parte proprio dalla presenza di tante persone «che accedono indisturbate ai condomini, utilizzando chiavi o codici d'accesso, rendendo impossibile qualsiasi controllo sugli accessi nei palazzi», spiega Di Capua. Non solo: «Con l'esplosione dei B&b ci troviamo edifici in cui c'è il doppio delle persone

abitualmente ospitate, con evidenti rischi per la sicurezza e sovraccarico per le infrastrutture - aggiunge la leader dei residenti del centro storico - Basti pensare, per esempio, che alcuni idraulici sono costretti a installare le pompe elettriche per far arrivare l'acqua ai piani alti». Quindi, il problema della raccolta dei rifiuti, con il cuore di Roma che paga più degli altri le carenze del servizio, proprio a causa del surplus di turisti: con il risultato che, per liberarsi dei sacchetti di immondizia, «o ingombrano i cassonetti o li gettano per strada». L'offerta commerciale, poi, si adegua alle richieste dei turisti: «Vediamo soltanto negozietti di borse o souvenir, tanti locali, ma mai nulla di qualità», dicono dall'associazione dei cittadini del centro storico. E poi «la musica suonata ad alto volume sui terrazzi, che disturba il riposo di chi abita nei tantissimi palazzi che ospitano B&b e affittacamere». I residenti chiedono quindi «una politica di tutela del centro, che non lo renda un parco giochi per turisti».

Fabio Rossi

**A ROMA MIGLIAIA
DI STRUTTURE ABUSIVE
«SICUREZZA A RISCHIO
NEI PALAZZI E TROPPI
RIFIUTI LASCIATI
PER LE STRADE»**

**IL 70 PER CENTO
DEI POSTI LETTO
RICADE NEL I MUNICIPIO
«SERVONO CONTROLLI
SEVERI E CAPILLARI
QUI NON SI VIVE PIÙ»**



L'offerta ricettiva extra alberghi a Roma comprende più di 21 mila strutture tra alloggi per uso turistico (10.926), B&b (1.332), case vacanze (6.251) e affittacamere (3.162), poi ci sono quelle abusive



Santa Palomba è nei piani di Fs “Hub delle merci”

di Eugenio Occorsio • a pagina 8

Treni e merci tutti i binari portano a Santa Palomba hub strategico nel 2030

Fs vuole investirci una
quota importante dei
300 milioni destinati
alla intermodalità

di Eugenio Occorsio

Il Lazio al centro dell'intermodalità europea: l'hub per lo scambio di merci intorno a Roma - che comprende l'aeroporto di Fiumicino e il porto di Civitavecchia - si integra e si completa con il perfezionamento del nodo ferroviario intermodale (cioè specializzato nel trasferimento rapido delle merci dal treno al camion e viceversa) di Pomezia-Santa Palomba. Il fattore abilitante è che sull'area gravitano ben sette distretti industriali, e un gran numero di sedi locali di importanti multinazionali. Intorno a questo polo il gruppo Fs intende investire una parte significativa dei 300 milioni di euro destinati all'intermodalità (su 3 miliardi complessivi del piano industriale di Mercitalia Logistics di qui al 2032), in parte con fondi del Pnrr (da destinare più che altro, essendo riservati alle infrastrutture, al miglioramento della rete su cui poi s'innestano i terminal).

La settimana scorsa le varie società della costellazione Fs coinvolte, la Regione Lazio e le autorità locali hanno ufficialmente lanciato

il progetto-upgrade. «Il terminal di Santa Palomba riveste una parte determinante del nostro disegno complessivo di intermodalità», conferma Sabrina De Filippis, Ceo di Mercitalia Logistics del gruppo Fs. «Abbiamo già investito 5,3 milioni negli ultimi tre anni nella struttura, che funziona al ritmo di oltre 4000 treni in arrivo e in partenza, con 55-60mila unità di carico movimentate ogni anno, volumi che si punta ad incrementare ulteriormente».

Questi primi investimenti hanno comportato l'allungamento di due binari a 550 metri, il rifacimento del manto stradale, la sostituzione di tutte le vecchie lampade con i led per efficientare i consumi. Ma ben altro verrà: «Ora bisogna sviluppare una serie di servizi logistici a valore aggiunto - dice De Filippis - se vogliamo dare veramente la spinta finale a questo terminal che si inserisce in modo cruciale nel corridoio merci Scandinavia-Mediterraneo, e a questo scopo abbiamo rivolto un appello a tutte le compagnie private interes-

sate perché partecipino attivamente a questo grande “upgrading”. Rendendo più rapido l'accesso dalla rete ferroviaria e dall'autostrada diventerebbe più efficiente il servizio del terminal e si alleggerirebbe la circolazione su due arterie già ampiamente congestionate, l'Ardeatina e la Pontina. L'appello ai privati di Mercitalia, del resto, riguarda tutti i poli logistici ferroviari italiani: sia quelli già funzionanti (come Pomezia), sia quelli da rilanciare sia ancora quelli da riprogettare completamente come Piacenza, Milano Smistamento e Brescia.

Al momento il terminal di Pome-



zia dispone di 13 binari, la cui lunghezza raggiunge un massimo di 618 metri. I regolamenti europei prevedono però binari capaci di far transitare treni della lunghezza di 740 metri con un peso assiale che sale a 22 tonnellate, il che già implica una prima significativa tranche di investimenti: «Abbiamo compiuto, con gli altri soggetti interessati, un'esauriente ricognizione dell'area individuando i terreni adatti a quest'ampliamento», dice De Filippis. «Treni più lunghi che trasportano un volume maggiore di merci rappresentano una delle principali risposte europee per la decarbonizzazione dei tra-

sporti». Oggi le merci non costituiscono in Italia più del 12% del totale del traffico ferroviario, decisamente sotto le medie europee: «Vogliamo con questa spinta all'intermodalità arrivare al raddoppio dei volumi entro il 2030». A Pomezia non c'è solo da lavorare sui binari: il terminal, che si trova sia sulla ferrovia che sull'autostrada Roma-Napoli, necessita di investimenti sia per i raccordi stradali che per quelli ferroviari. «La logistica è un tema che deve mettere intorno al tavolo più rappresentanti delle parti coinvolte, che sia possibile. Con tutti abbiamo cominciato a lavorare nella consapevolezza che que-

sto "porto intermodale" possa dare una spinta importante non solo all'economia del Lazio ma di tutto il centro Italia».

Il terminal già oggi ha dimensioni importanti: all'interno di esso, oltre ai 90mila metri quadrati di area intermodale, sono operativi tre magazzini raccordati fra di loro per complessivi 21mila metri quadrati coperti, di proprietà della stessa Mercitalia Logistics. Un impegno così cospicuo del gruppo Fs per potenziare la struttura, testimonia l'importanza decisiva che essa potrebbe assumere per migliorare l'economia di tutta la regione.

I numeri

60 mila

Il carico

L'hub ferroviario di Pomezia-Santa Palomba movimentata ogni anno 60 mila unità di carico

90 mila

L'area

Nel terminal ci sono 90 mila metri quadrati intermodali e sono operativi 3 magazzini per 21 mila metri quadrati coperti

12%

La quota

Oggi in Italia le merci non costituiscono più del 12% del totale del traffico, quota ben al di sotto della media europea

In cifre

Vacanze e prezzi

8,9%

Inflazione media

I costi delle vacanze sono aumentati: Demoskopika stima un balzo dell' 8,9% per il 2023 sul 2022

9,5%

Il record

Il Lazio segna un record ben più alto della media nazionale con un primato di aumenti pari al 9,5%

16,3

Le presenze

Si stima che le presenze turistiche in tutto il Lazio possano raggiungere nell'anno i 16,3 milioni

In breve



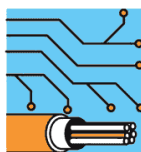
Hclog, 145 in cig

Arriva la cassa integrazione per i 145 lavoratori della Hclog, a rischio licenziamento dopo la scelta della società di chiudere i battenti della sede logistica che rifornisce Acqua&Sapone. Perso l'appalto, l'azienda ha confermato la chiusura del magazzino sulla Nettunense



Aurelia venduta

Sanità privata: Garofalo Health Care si è aggiudicata il perimetro dell'attivo di Aurelia 80 in liquidazione. Del pacchetto fanno parte la struttura privata accreditata Aurelia Hospital e le partecipazioni in altre 3 strutture per un totale di 628 posti letto



Gigabit a Sacrofano

Al via a Sacrofano il "Piano Italia a 1 Giga" finanziato con il Pnrr. L'intervento prevede il cablaggio in FTTH (la fibra ottica fino a casa) di 264 civici della cittadina. La connettività realizzata da Open Fiber può raggiungere la velocità di 10 Gigabit al secondo



▲ Ceo

Sabrina De Filippis, è la Ceo di Mercitalia Logistics del gruppo Fs





Dal drone

Una visione dal drone dell'hub intermodale Pomezia - Santa Palomba. Il sito si candida a diventare nel 2030 struttura fondamentale per gli scambi merci nel traffico ferroviario europeo



Fiume da vivere

TRA MARCONI E OSTIENSE

Via al restyling della riva sinistra

a pagina 19



UN FIUME DA VIVERE

Basta baraccopoli e discariche abusive lungo le sponde. Al via la progettazione del primo intervento sulla riva sinistra

Scatta l'operazione Tevere

Cinque milioni per un'area naturalistica e archeologica tra Ponte Marconi e il Ponte di Ferro

MARTINA ZANCHI

m.zanchi@iltempo.it

••• La riva sinistra del Tevere è storicamente quella meno frequentata e più soggetta al proliferare di baraccopoli. Come quella nascosta tra le sterpaglie da cui, due anni fa, è scaturito l'incendio che ha distrutto il Ponte dell'Industria. Ora un piano finanziato con cinque milioni di fondi giubilari mira a valorizzare proprio quell'area fino a Ponte Marconi, a ridosso della spiaggia «Tiberis», creando un parco naturalistico fluviale e collegando punti di interesse archeologico individuati dalla Soprintendenza. Il progetto si chiama «Tevever» e, nei giorni scorsi, la società Giubileo 2025 ha pub-

blicato un bando di progettazione da 1,4 milioni che si concluderà il 31 agosto. L'obiettivo è concludere l'opera entro il primo trimestre del 2025, in tempo per accogliere i pellegrini, e tutto sommato Roma Capitale sta rispettando il cronoprogramma previsto. Tra le finalità del progetto «Tevever» c'è quella di migliorare l'interconnessione del fiume con la città e i due assi trasversali su cui si sviluppa portano rispettivamente i frequentatori dalla riva sinistra, in corrispondenza di Ponte Marconi, fino a

parco Schuster e alla basilica di San Paolo, e dal Ponte di Ferro ai Mercati generali e al Gazometro. Altri luoghi d'interesse, come Centrale Montemartini, il teatro India e il parco d'affaccio sulla riva destra, dovranno essere inclusi dai progettisti nei nuovi percorsi di accessibilità. Fulcro del futuro parco naturalistico saranno i resti archeologici presenti sia sulla destra che sulla sinistra idraulica del fiume, a partire dalla Darsena di Pietra Papa, che ancora oggi si vede affiorare dall'acqua nei periodi di sec-



ca. Ma sono diversi gli interventi che il Campidoglio ha in programma per il Tevere nei prossimi anni. Il «masterplan» presentato ad aprile dagli assessorati all'Urbanistica e all'Ambiente di Roma Capitale vale complessivamente 45 milioni e mette insieme tutte le risorse disponibili, da quelle giubilari ai finanziamenti Pnrr, per strutturare una visione complessiva del

fiume nel suo tratto urbano. L'obiettivo è rendere il Tevere un luogo attrattivo e vissuto dai cittadini e dai turisti, dove rilassarsi e assistere a spettacoli ed eventi. A questo scopo saranno creati cinque nuovi parchi d'affaccio, già finanziati con sette milioni, in corrispondenza di Foro Ita-

lico, Ponte Milvio, Aniene e Ostia Antica. Per questi interventi i lavori dovrebbero partire entro il 2023.

Darsena di Pietra Papa

I resti dell'antico porto fluviale riemergono dall'acqua nei periodi di secca

5

Milioni
Il valore del progetto «Tevever» finanziato da risorse giubilari



COMMENTI

VILLOIS
 La Città Eterna
 insegue la qualità
 di Milano

a pagina 9

METROPOLI ITALIANE
**Roma è costretta
 a inseguire
 la qualità di Milano**
 DI BRUNO VILLOIS

Le grandi metropoli italiane sono ad una svolta per affrontare le sfide ambientali fortemente connesse con quelle economiche. La transazione ambientale e quella digitale impongono, soprattutto alle poche metropoli italiane, assunzioni di responsabilità nel decidere quali investimenti debbono avere priorità e quali sono le risorse finanziarie autonome e indotte da quelle statali e regionali per riuscire a metterle in atto. Milano e Roma sono le capofila dei percorsi da assumere, partendo però da posizioni diametralmente opposte. Milano dispone di livelli di modernizzazione enormemente più avanzate di quelli di Roma, grazie a Sindaci di centro destra come Gabriele Albertini, che ha saputo fronteggiare e anticipare la problematica dei rifiuti attraverso la realizzazione di termovalorizzatori e di una raccolta differenziata portata a porta, praticamente perfetta. Roma resta una cenerentola in tema di rifiuti, colpa di sindaci di centro sinistra incapaci di prendere scelte sulla falsariga di quelle milanesi, che la designa ad essere una delle città più sporche a livello europeo. Anche peggio sta andando per la modernizzazione tecnologica della città che risulta particolarmente arretrata. Milano è in continuo rafforza-

mento e in avvicinamento alle città più virtuose a livello continentale, mentre in Roma permane uno stato confusionale addebitabile particolarmente ai 5 Stelle, la cui capacità decisionale resta fagocitata di pressapochismo. Anche nella sfida dei trasporti pubblici e nell'innovazione Caput Mundi resta arretrata, una condizione che penalizza la qualità della vita dei cittadini, arrecando loro disagi che nel periodo di massima presenza turistica, ormai perdurante per l'intero anno, si manifestano nel traffico cittadino di portata epocale. Questi e molti altri ritardi di Roma determinano una significativa differenza a favore di Milano per il reddito procapite, con Milano che si avvicina ai 38 mila euro, mentre Roma è distanziata di ben 10 mila euro. Infine i flussi turistici pur essendo di gran lunga superiori quelli Romani, producono a Milano una spesa media singola, per un periodo di 4 giorni, che supera i 700 euro, mentre quello romano è inferiore di ben oltre il 10%, la differenza percentuale è legata ad un'offerta più diffusa di elevato standing da parte della città meneghina. Roma ha tutte le condizioni per avvicinarsi a Milano, pur mantenendo un divario difficilmente recuperabile a causa dei ritardi dei sindaci di centro sinistra di realizzare cambiamenti.

Per incamminarsi verso un profondo cambiamento di strategia economica e sociale, di lungo termine deve dividerlo con attuale opposizione, una strategia nella quale spicchi un modello attrattivo basato sulla soluzione del problema rifiuti, traffico, insediamenti di nuove realtà imprenditoriali internazionali in grado di apportare, come è successo a Milano, un modus vivendi e operandi di diverso taglio che sia più internazionale. Il fatto di possedere più Università favorisce un'attrattività globale, sempre che queste vengano dotate di veri campus nei quale convivono didattica evoluta, ricerca scientifica e tecnologica riconosciuta a livello internazionale, impianti sportivi, alloggi per studenti e ricercatori, ma anche sedi di big internazionali dell'industria e della finanza. Tocca al Sindaco e alla sua Giunta avere il coraggio di rompere gli indugi e aprire all'opposizione per definire il piano del rilancio. Roma e i romani si meritano di vedere rifiorire la loro meravigliosa Urbe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

