



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	Cedolare al 26% sugli affitti brevi. Airbnb obbligata al prelievo Next Re Siiq in rosso Centri commerciali italiani, per il 50% degli investitori sono sotto la media Ue Resta controverso chi partecipa e chi paga Consumo di suolo, nel 2022 record con 21 ettari al giorno Bonus casa, ritenute sui bonifici più care. Crescono dall'8 all'11%
MF	Apertura anche sulla divisione del patrimonio in vita Servizi immobiliari, l'Italia sale
ItaliaOggi	Prima casa con mutui agevolati Preliminare condizionato all'erogazione di un mutuo a favore del promissario acquirente
Fortune	Da "Palazzone" a Resort per studenti e professionisti
Panorama	2023 Fuga dal mattone
Gazzetta	I tassi schizzano i mutui frenano (un terzo in meno)
Nazione	Al via la nuova campagna mutui. Offerte per giovani e case green
Libero	Ecco la manovra, Bene il cuneo, ma sulla casa....
Notizia	Energia Green e coworking. Così Poste sviluppa il mattone
Repubblica	Bari. Casa, il mercato frena: -22% di compravendite ma prezzi sul dell'1,8% Bari. Palazzo Barone Ferrara vendesi per 16 milioni

MILANO (da pag. 29)

Corriere	La linea Blu pronta a fine 2024 “Extracosti per 140 milioni”
Giornale	La M4 vede la fine del tunnel nell’autunno 2024
Avvenire	Realizzati in regione 669 alloggi popolari

ROMA (da pag. 34)

Messaggero	Edison, altro impianto fotovoltaico nel Lazio
Tempo	I fondi ci sono le idee no Con 13 miliardi in tasca Gualtieri ha reso eterno soltanto il traffico Portico d’Ottavia. Pronte le misure per la riqualificazione Villaggio Olimpico. Nessuna mediazione per l’Orange Sport club
Leggo	E parte il restyling del Portico d’Ottavia: decoro e sicurezza
Repubblica	Orange, sfratto per morosità. Il club al Comune “paghiamo tutto”

TORINO (da pag. 42)

Corriere	Giochi, Cesana all’esame del SiMiCo. Adobi: “L’Italia è la nostra priorità”
Repubblica	Edilizia e industria soffrono la cassa integrazione su del 50%

*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

Cedolare al 26% sugli affitti brevi Airbnb obbligata al prelievo

La stabile organizzazione in un Paese Ue dei portali di mediazione procederà a trattenute e versamento

Locazioni

**Aumento in manovra
Il Consiglio di Stato ribadisce gli obblighi delle piattaforme**

Doppia mossa del Governo sugli affitti brevi nella manovra 2024. Arriva l'innalzamento dal 21% al 26% dell'aliquota della cedolare secca per questa specifica categoria di locazioni (non sono quindi toccate le altre) e arriva una regolamentazione per gli obblighi di versamento da parte dei portali di intermediazione immobiliare, con la riscrittura in caso di presenza di una stabile organizzazione in Italia o in Unione europea. La prima bozza circolata della legge di Bilancio arriva quasi in contemporanea con il deposito delle motivazioni della sentenza 9188/2023, con cui la quarta sezione del Consiglio di Stato ha di fatto sancito l'obbligo per Airbnb di riscuotere e versare all'Erario la ritenuta sugli affitti brevi.

«Airbnb ha sempre inteso collaborare con le autorità in materia fiscale - commenta in una nota il portale statunitense - e supporta il corretto pagamento delle imposte degli host applicando la normativa europea di riferimento sulla rendicontazione, nota come Dac7. Stiamo analizzando la sentenza e valutando le iniziative più opportune da intraprendere». Una querelle giudiziaria che l'ha vista contrapposta, oltre che all'amministrazione finanziaria italiana, anche a Federalberghi che ha commentato: «Confidiamo che il pronunciamento del Consiglio di Stato metta la parola fine a una telenovela che si trascina da più di sei anni, durante i quali Airbnb si è appigliato a ogni cavillo pur di non rispettare le leggi dello Stato».

Fin qui il (recente) passato. Ora la manovra - come anticipato - punta su due versanti: l'incremento del 26% della cedolare secca sugli affitti brevi (fortemente contraria Confedilizia: «Un grave errore del governo, di cui peraltro non sono note le ragioni») e una disciplina più puntuale sugli obblighi di ritenuta e versamento nei casi dei portali di intermediazione immobiliare. Nello specifico, alla disciplina già esistente (contenuta nell'articolo 4 del Dl 50/2017) viene aggiunto un passaggio chiave, in base al quale i soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi a cui sono tenuti tramite la stabile organizzazione. Qualora questi intermediari fossero riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, per adempiere gli obblighi derivanti dalla disciplina fiscale sugli affitti brevi, in qualità di responsabili d'imposta, procedono a nominare un rappresentante fiscale.

Oltre a questo la nuova norma disciplina tutte le possibili casistiche, incluso il residente in uno Stato membro dell'Unione europea privo di stabile organizzazione in Italia, in modo da individuare sempre il soggetto responsabile della ritenuta dell'imposta sugli affitti brevi e del suo successivo versamento.

Uno scenario in cui si attendono nuovi sviluppi, visto che la ministra del Turismo Daniela Santanchè ha ribadito l'intenzione di procedere a una complessiva regolamentazione degli affitti brevi: «C'è un Far West. Vedrete che a breve, assieme e coordinandoci con i sindaci delle città metropolitane e con tutti gli assessori del turismo, arriveremo a una definizione».

—Gi. L.
—G. Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



-5,8 milioni

NEXT RE SIIQ IN ROSSO

Next Re siiq (già Nova Re), società immobiliare con sede a Roma, nei nove mesi dell'esercizio evidenzia una perdita di 5,8 milioni (-0,3 milioni al 30 settembre 2022); un Ebitda consolidato negativo per -1,3 milioni (-0,7 milioni di Euro al 30 settembre 2022) e un patrimonio netto consolidato di 80 milioni (85,9 milioni).



Centri commerciali italiani, per il 50% degli investitori sono sotto la media Ue

Real estate

La fotografia emerge da una ricerca EY: si a High Street e a parchi retail

Laura Cavestri

MILANO

Per il 50% degli investitori gli shopping center italiani si collocano, come qualità dell'asset, al di sotto della media Ue. Dove investire, allora? In *High Street* – ovvero i negozi di grandi brand nelle vie del lusso e nei “retail park” (cioè zone commerciali con ampio parcheggio dove uno o due “marchi-locomotiva” – dello sport, dell'elettronica o del bricolage – trainano attività più piccole).

Sono questi i segmenti della galassia retail nell'orbita di interesse degli investitori, secondo i risultati dell'indagine “*EY Retail property investment barometer Italy*”, il sondaggio annuale condotto da Ernst & Young tra una cinquantina fra dirigenti senior di grandi property companies, gestori di fondi immobiliari ed asset manager nazionali e internazionali, per valutare la percezione e la fiducia del mercato negli investimenti nell'asset class retail nel mercato immobiliare italiano. Oltre il 90% dei partecipanti ha familiarità con il commercio al dettaglio (il 73% ha investimenti diretti in corso). Circa il 40% degli intervistati ha investito sopra i 200 milioni.

A guidare gli investimenti sono le esigenze di adeguare il parco esistente ai criteri di sostenibilità ambientale Esg. Oltre otto intervistati su 10 stanno implementando o hanno in programma strategie di gestione attiva dei pro-

pri asset: dal rimodellamento del merchandising mix (54%) agli interventi di efficientamento energetico (27 per cento). I criteri Esg guidano il 90% degli investimenti. Quasi il 60% sta investendo sul lato *digital*.

«In Italia, in controtendenza rispetto al resto d'Europa, si riscontra da prima del covid una scarsa appetibilità di questa asset class – spiega Marco Daviddi, managing partner della *Service Line Strategy and Transactions* di EY in Italia – i cui investimenti sono passati dai 3 miliardi del periodo 2015-2016 a un miliardo circa del 2022. Una diffidenza dovuta anche al fatto che i centri commerciali si sono diffusi più tardi rispetto ad altre realtà europee, arrivando oggi in “ritardo” rispetto alla loro riqualificazione in chiave sostenibile e sociale come centri di servizi e non solo di acquisti. La nostra survey evidenzia che c'è un tema generale di qualità degli asset in Italia, ma allo stesso tempo una rilevante disponibilità ad investire per migliorare». Nelle loro attività di investimento nel retail in Italia, gli investitori dichiarano di puntare principalmente ad asset *High Street* ed a *retail park*, con un orizzonte temporale di medio termine (18 mesi), con approccio *value added* ed opportunistico.

«Chi investe in *High Street* – ha concluso Daviddi – acquista una location non un asset. I centri commerciali e i *retail park* sono percepiti con maggiore rischio, legato alla pressione delle vendite online, ai crescenti costi di gestione e al minor potere di acquisto. Ma dalla survey emerge che si può lavorare per mitigare i rischi puntando a rendimenti più interessanti se comparati con altre asset class». Per i centri commerciali, i rendimenti prime si collocano oggi attorno al 6,5 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il punto**RESTA CONTROVERSO
CHI PARTECIPA E CHI PAGA**di **Antonio Scarpa**

E' controverso nella pratica se, in ipotesi di unità immobiliare sequestrata o pignorata ed affidata ad un custode giudiziario, spetti a quest'ultimo o comunque al proprietario il diritto di prendere parte alle assemblee di condominio. Secondo Cassazione 23255/2021 (richiamata poi da Cassazione 12826/2023), in ipotesi di sequestro preventivo penale avente a oggetto una unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa nell'edificio condominiale, il vincolo di indisponibilità (o inutilizzabilità) che ne consegue colpisce anche i diritti e le facoltà individuali inerenti al diritto di condominio, compreso il diritto d'intervento e di voto in assemblea. Cassazione 29070/2023 (vedi altro pezzo in pagina) ha a sua volta affermato che all'assemblea deve partecipare e votare il condomino proprietario anche se il suo immobile sia stato pignorato ed affidato ad un custode, salvo che il giudice dell'esecuzione abbia impartito al custode diverse istruzioni o direttive. Non può certo sostenersi che per la stessa "testa" e per la stessa "quota" si trovino contemporaneamente legittimati in assemblea due soggetti. La disciplina del condominio è retta

dal principio di normale coincidenza tra sfera di efficacia della delibera da prendere in assemblea (anche ai fini dell'obbligo di concorrere alle spese che ne discendono) e legittimazione alla partecipazione alla relativa assemblea, e quindi anche alla impugnazione ex articolo 1137 Codice civile della decisione ivi adottata. Venendo al caso del pignoramento di un appartamento in condominio (che assoggetta alla espropriazione forzata anche la quota proporzionale delle parti comuni), per decidere chi tra il condomino esecutato e il custode abbia diritto a prendere parte alle assemblee occorre previamente stabilire chi debba pagare le spese condominiali. A norma degli articoli 559 e 560 del Codice di procedura civile, modificati dal Dlgs 149/2022, col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti. Contestuale alla nomina di un esperto per la perizia, tuttavia, il giudice dell'esecuzione nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter disposizioni attuative Codice procedura civile o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534 del Codice procedura civile (vendita all'incanto), salvo che «la

sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione/ amministrazione del bene o per la vendita». Una volta nominato, è il custode che «provvede, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato». Vero è pure che «[i]l debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento...», salvo che non sia attuato l'ordine del giudice di liberazione del bene. Potrebbe allora dedursi che quanto meno il condomino esecutato che non sia più nel possesso dell'immobile pignorato non ha alcun diritto di partecipare alle assemblee condominiali. Ancor più radicalmente, al riconoscimento del diritto esclusivo di intervento e di voto assembleari al custode può pervenirsi osservando che questi è tenuto al pagamento delle spese condominiali maturate dal momento del pignoramento, poiché esse rientrano nella gestione, amministrazione e conservazione del bene e sono funzionali all'interesse del procedimento e dunque relative ad atti per esso necessari, in quanto influenti sul prezzo di vendita dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pignoramento e spese condominiali**I precedenti di legittimità**

Secondo Cassazione 23255/2021 (richiamata poi da Cassazione 12826/2023), in ipotesi di sequestro preventivo penale, il vincolo di indisponibilità (o di inutilizzabilità) del bene colpisce anche i diritti e le facoltà individuali inerenti al diritto di

condominio, anche l'intervento e il voto in assemblea. Questo perché il sequestro dell'immobile e l'affidamento ad un custode hanno la loro ragion d'essere nell'esigenza di sottrarre al condomino che subisce il sequestro la possibilità di continuare a gestire detto bene.



Consumo di suolo, nel 2022 record con 21 ettari al giorno

Rapporto Ispra

In un anno aumentano di 76,8 km quadrati le coperture artificiali

È Roma la città che ha più edificato lo scorso anno: trend mai così alto dal 2006

Alexis Paparo

Immaginiamo una città italiana di 76,8 km quadrati. Un comune con una superficie costruita poco più grande di quella del comune di Napoli (75,1 km quadrati). Immaginiamo che sia nato nell'ultimo anno, a una velocità di 2,4 metri quadrati al secondo, ricoprendo superfici che erano agricole e naturali con nuovi edifici, fabbricati e infrastrutture. È questa la nuova fotografia scattata dall'edizione 2023 del Rapporto Ispra e Snpa Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, presentato oggi a Genova alla 40esima assemblea annuale dell'Assemblea nazionale dei comuni italiani (Anci) e che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

Nel 2022 il consumo di suolo in Italia è cresciuto a ritmi che non si vedevano da oltre 10 anni. Le nuove coperture artificiali sono il 10,2% in più del 2021. Si tratta, in media, di oltre 21 ettari al giorno, il valore più elevato degli ultimi 11 anni. Il cemento ricopre oltre 21.500 km quadrati di suolo nazionale: il 7,14% del territorio italiano (era il 6,73% nel 2006). Le aree edificate occupano 5.414 km quadrati, un territorio grande quanto la Liguria e continuano a crescere: nell'ultimo anno sono stati costruiti 9,94 km quadrati di edifici, in un Paese da tempo in decrescita demografica e dove risultano circa 249 km quadrati di edifici inutilizzati.

«Procedendo a questa velocità rischiamo di perdere altri 2 mila km quadrati di suolo entro il 2050», spiega Michele Munafò, responsabile del Rapporto. «Una cifra folle, che metterebbe veramente a rischio l'equilibrio ambientale, ecologico e idrogeologico del territorio». In una città come Genova – continua Munafò – le aree costruite non arrivano a 60 km qua-

drati. Duemila km quadrati di costruzioni equivalgono ad altre 30 Genova.

L'analisi delle regioni

Il 13,5% del suolo consumato in Italia nel 2022 è in Lombardia: Monza e Brianza è la provincia con la percentuale di suolo artificiale più alta (circa il 41%), con un ulteriore aumento di 48 ettari, dopo i quasi 11 del 2021. Con oltre 290 mila ettari di territorio artificializzato la Lombardia ha anche il primato di regione con il più alto consumo di suolo (il 12,16%), davanti a Veneto (l'11,88%) e Campania (il 10,52%).

Solo nel 2022, la Lombardia ha consumato altri 908 ettari; la seguono Veneto (739), Puglia (718), Emilia-Romagna (635) e Piemonte (617). Se invece si analizza l'incremento percentuale del consumo rispetto al 2021, il podio cambia: la Sardegna è prima (+0,67%), con la provincia di Cagliari capofila italiana (+1,80%), seguita da Molise (+0,46%) e Puglia (+0,45%). «In Sardegna e in Puglia pesano gli effetti dell'edilizia connessa al turismo», spiega Munafò e «in Sardegna si riscontra l'impatto di impianti fotovoltaici a terra, un consumo di suolo reversibile che comunque viene, in parte conteggiato, in linea con la classificazione prevista a livello europeo». Osservata speciale è l'Emilia-Romagna, prima per consumo di suolo in aree a pericolosità idraulica media. I suoi 433 ettari edificati in zone a rischio rappresentano quasi la metà del consumo di suolo nazionale in queste aree.

Il focus sulle città

Roma Capitale si conferma la città con il più alto consumo di suolo in Italia, con 124 nuovi ettari di costruzioni nel 2022, una crescita delle superfici artificiali a livelli mai rilevati dal 2006. «Eppure ci sono città come

Genova, Firenze e Reggio Calabria che sono state in grado di mettere in atto politiche di riduzione e, nell'ultimo anno, hanno registrato valori tra uno e due ettari», commenta Munafò. Dopo Roma, compaiono Uta, in provincia di Cagliari – a causa di un grande impianto fotovoltaico – e Casalpusterlengo (Lodi), con, rispettivamente, 98 e 63 ettari. Al lato opposto della classifica Ercolano, Montale (Pistoia) e San Martino Siccomario (Pavia): i comuni “Risparmia suolo 2023”.

Il costo del consumo di suolo

Ispra ha stimato in 20 miliardi di euro la perdita dei servizi ecosistemici negli ultimi 16 anni (1 miliardo e mezzo nel 2022). D'ora in poi costerà al Paese nove miliardi all'anno rimpiazzare artificialmente ciò che il suolo forniva gratis, ovvero la regolazione del microclima e del regime idrogeologico, la produzione agricola, lo stoccaggio di CO₂. «Ciò che rileviamo sul territorio ha spesso origini lontane: piani regolatori e urbanistici magari approvati vent'anni fa, attuati oggi sulla base di previsioni del passato. Servono politiche di effettiva tutela del suolo, che evitino trasformazioni non necessarie, e la revisione al ribasso delle previsioni di nuova edificazione, contenute nella quasi totalità dei piani urbanistici degli 8 mila comuni italiani». Questi dati



sono anche il risultato dell'assenza di interventi normativi efficaci in buona parte del Paese e, su tutto, della mancanza di un quadro di indirizzo omogeneo a livello nazionale. Eppure le proposte di legge per contrastare il consumo di suolo e rigenerazione urbana piacciono: nell'ultima legislatura ne sono state presentate nove (ma solo una di cui è stata avviata la discussione), che fanno seguito alle innumerevoli proposte mai approvate a partire dal 2012. Ad oggi, di concreto sul tema sembra esserci solo il decreto di riparto del Fondo per il contrasto al consumo del suolo stanziato nella scorsa

legge di bilancio, con dotazione di 160 milioni di euro complessivi per gli anni 2023-2027. Il Mase fa sapere che dovrebbe vedere la luce entro fine anno.

Costerà 9 miliardi di euro all'anno rimpiazzare i servizi che il terreno fornisce gratuitamente



AGEVOLAZIONI

Bonus edilizi, ritenute più care
Superbonus con nuovi vincoli

Latour, Parente

Bonus casa, ritenute sui bonifici più care Crescono dall'8 all'11%

Agevolazioni

Superbonus, stretta sulle vendite degli immobili e controlli catastali in arrivo

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

La ritenuta collegata ai bonifici parlanti, necessari per ottenere i bonus casa, sale dall'8 all'11 per cento. Il disegno di legge di Bilancio, nelle prime bozze circolate ieri, non contiene interventi su proroghe e percentuali delle agevolazioni edilizie, come annunciato dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, ma porta con diverse misure una stretta indiretta a questi meccanismi di incentivazione.

Il colpo più duro viene assestato alle imprese della filiera dell'edilizia: punta a monetizzare, in maniera rapida, la corsa alle ristrutturazioni registrata negli ultimi due anni, creando un immediato effetto di cassa. Viene, infatti, innalzata dal 2024 di tre punti la ritenuta (a quota 8% da gennaio 2015) che banche e Poste trattengono, a titolo di acconto dell'imposta sui redditi, al momento dell'accredito dei bonifici disposti dai clienti ai fornitori per ottenere detrazioni.

Si tratta di una scelta che non porta maggiori imposte alle imprese ma riduce la loro liquidità, anticipando di diversi mesi il momento nel quale vengono effettuati i versamenti all'Erario. Coinvolti in questa stretta sono tutti i bonus edilizi, dal superbonus all'ecobonus, passando anche per lo sconto base del 50% per le ristrutturazioni ordinarie. La perdita di liquidità, collegata a questa misura, è destinata a colpire ancora più duramente le imprese, perché arriva quando non è ancora stato risolto il grande

problema della monetizzazione dei crediti non ceduti, rimasti in pancia a molte aziende dell'edilizia.

Non è, però, l'unica stretta inserita in manovra per i bonus casa. Un'altra misura punta a colpire le operazioni di ristrutturazione, agevolate con il superbonus su immobili diversi dalla prima casa. L'obiettivo è frenare le vendite speculative di appartamenti e fabbricati messi a nuovo grazie alla maxi agevolazione. Viene, così, introdotto un regime di plusvalenza modellato sul quinquennio di sorveglianza che già oggi scatta al momento dell'acquisto di un immobile.

Con la nuova norma, la ristrutturazione agevolata con il superbonus fa scattare un periodo di cinque anni di sorveglianza, durante il quale l'eventuale cessione genera una plusvalenza tassata. Proprio per bloccare solo le operazioni speculative, sono fuori da queste limitazioni gli immobili acquisiti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del quinquennio (o di un periodo più breve, se la vendita arriva prima dei cinque anni).

La terza stretta apre un nuovo fronte di verifiche sul 110%; riguarda l'allineamento tra lavori realizzati e comunicazioni al catasto. L'agenzia delle Entrate avrà il compito di passare al setaccio i lavori di superbonus, compilando liste selettive di contribuenti e controllando «se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione» di variazione catastale. Queste modifiche, infatti, possono avere un effetto di tipo fiscale, andando a modificare la rendita dell'immobile. In caso di disallineamenti, partiranno lettere di compliance all'indirizzo dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ECCEZIONI

Sconti in fattura e cessioni anche nel 2024

Sconti in fattura e cessioni anche nel 2024. La conferma è arrivata ieri in una risposta a question time in commissione Finanze alla Camera (primo firmatario, Emiliano Fenu, M5s) del ministero dell'Economia. Dopo lo stop assestato dal Governo con il decreto 11/2024, le eccezioni al divieto di sconto e cessione saranno valide anche il prossimo anno. Le cessioni, quindi, restano per chi ha aperto la Cila entro il 16 febbraio, per gli immobili danneggiati da alluvione e terremoto nelle Marche, e per gli interventi effettuati, sempre entro il 16 febbraio, da Iacp, Onlus e cooperative di abitazione. Il superbonus, però, scenderà al 70 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Apertura anche sulla divisione del patrimonio in vita

di *Anàrea Pira*

Ufficialmente servirà a stimolare «la concorrenza nel mercato immobiliare e delle garanzie». Nei fatti le norme sulle donazioni previste dalla prima bozza del disegno di legge di bilancio diventano una sorta di divisione in vita del patrimonio. Lo scopo dichiarato è agevolare «la circolazione giuridica di beni e diritti provenienti da donazione e acquistati da terzi a titolo oneroso».

Tutto l'impianto gira attorno alla possibilità di intervenire sulla riduzione della donazione, ossia l'azione concessa dalla legge ai legittimari per ottenere la reintegrazione della quota legittima e far dichiarare l'inefficacia delle disposizioni testamentarie e delle donazioni che eccedono la quota di cui chi ha fatto testamento poteva liberamente disporre.

Nei fatti si permetterebbe una compensazione a favore di parenti stretti e legittimari. «La riduzione della donazione, non pregiudica i terzi ai quali il donatario ha alienato a titolo oneroso gli immobili donati fermo l'obbligo del donatario medesimo di compensare in denaro i legittimari nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata», si legge nel testo.

A tutela dei terzi cala anche il lasso di tempo per la domanda di riduzione. Per non pregiudicare i terzi che hanno acquistato il bene da eredi o dal legatario, in base a un atto precedente la domanda, dall'apertura della successione dovranno essere passati soltanto tre anni e non più dieci.

Cambia poi la norma in base alla quale le case restituite per effetto della riduzione sono liberi da ipoteche dovute al legatario o al donatario

Con le regole previste in manovra dovrà essere proprio il donatario a risarcire i legittimari per il minor valore dei beni «nei limiti in cui è necessario per integrare la quota ad essi riservata. (riproduzione riservata)



REPORT DI SCENARI IMMOBILIARI: FATTURATO A 36,5 MLD, METÀ DA PROPERTY MANAGEMENT

Servizi immobiliari, l'Italia sale

Mercato in espansione da dieci anni. Il patrimonio nazionale detenuto è da 65 sgr e 615 fondi e vale 123 miliardi, con Dea Capital società leader. Ma la loro quota è destinata a ridursi entro il 20230

DI ALBERTO MAPELLI

Continua a crescere il peso dei servizi immobiliari in Italia. Nel 2022 il fatturato derivante dai servizi collegati al real estate, dalla gestione all'intermediazione, è cresciuto dell'1,4% a 36,5 miliardi.

Guardando agli altri grandi Paesi europei, però, la distanza (e quindi il margine di crescita) è ancora ampia: in Germania il settore fattura 129 miliardi, nel Regno Unito 82 miliardi e in Francia 76,6 miliardi. Alle spalle dell'Italia solo la Spagna a 30,1 miliardi. Nel complesso in Europa il settore vale 355 miliardi, in crescita del 2,7%. I dati emergono dal nono «Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia» di Scenari Immobiliari, presentato ieri a Milano.

«Il settore dei servizi immobiliari, nel nostro Paese, è praticamente raddoppiato e ha avuto un incremento di quasi il 50% negli ultimi 10 anni», ha commentato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Oltre la metà del fatturato (19,9 miliardi, pari al 54,6%) nell'ambito dei servizi immobiliari nel 2022 è sta-

to prodotto dal property/facility management. Un settore in netta ascesa e la cui incidenza è prevista in ulteriore aumento da qui al 2030, con l'aumento della gamma di servizi di questo tipo prevista in aumento nei prossimi anni anche nel residenziale. Secondo le elaborazioni di Scenari Immobiliari il peso del fatturato dovrebbe scollinare quota 65% entro il 2030. La situazione non è differente negli altri grandi Paesi analizzati, in cui l'incidenza del property/facility management oscilla tra un minimo del 45% (Francia) a un massimo del 55,4% (Regno Unito).

La seconda voce è quella di servizi di agenzia (6,7 miliardi, il 18,4% del totale), mentre project management e advisory pesano rispettivamente per il 3,6% (1,3 miliardi, unico altro settore previsto in aumento) e 6,5% (2,4 miliardi).

Il contributo dell'asset management è stato invece del 16,9%, pari a 6,2 miliardi, ma è previsto in calo fino intorno all'11% nel 2030. Questo non solo per l'espansione del property e facility management, ma anche per la numerosità e complessità dei servizi offerti

a fronte di un non equiparabile aumento delle retribuzioni. Ciò non toglie che dal 2011 a oggi il numero delle sgr e dei fondi immobiliari attivi in Italia sia in continuo aumento, così come il valore del patrimonio gestito. Nel 2022 erano attive 65 sgr e 615 fondi immobiliari in Italia, con asset nel portafoglio per un controvalore di 123 miliardi. La concentrazione è molto elevata, basti pensare che il 93% dei veicoli (570) è posseduto dalle prime 25 sgr per asset gestiti.

Guardando alle società leader del settore per valore degli asset in gestione troviamo un cambio della guardia sul podio. Generali Re ha ceduto due posizioni, con un valore del patrimonio posseduto calato del 10% a 11,3 miliardi. La nuova sgr leader è Dea Capital (+5,9% a 12,5 miliardi), seguita da Kryalos (+17,6% a 12 miliardi). Da segnalare la crescita considerevole di Colliers e Coima, che hanno registrato incrementi del valore degli asset in gestione rispettivamente del 25,6% e del 17,1%.

Entrano nella top ten (allargata a 12 soggetti per ex aequo) Bnp Paribas e Cdp Real Asset, entrambe ampiamente oltre quota 3 miliardi. (riproduzione riservata)

LE SOCIETÀ LEADER DI ASSET MANAGEMENT IN ITALIA

Società	AUM (milioni euro)
1 Dea Capital Re	12.500
2 Kryalos	12.000
3 Generali Re	11.300
4 Coima	8.200
5 Investire	7.000
6 Fabrica Immobiliare	5.800
7 Prelios	5.600
8 Colliers	4.900
9 Castello	3.900
9 Bnp Paribas	3.900
9 Covivio	3.900
10 Cdp Real Asset	3.400
Totale	82.400

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie (dati al 31.12.2022)

Withub



LEGGEDI BILANCIO 2024/ C'è la proroga fino a marzo 2024 del bonus sociale elettrico

Prima casa con mutui agevolati

Per under 36, giovani coppie, genitori soli, conduttori Iacp

DI BRUNO PAGAMICI

Under 36, giovani coppie, genitori soli o conduttori di alloggi Iacp, anche per il 2024 potranno acquistare immobili con i mutui agevolati prima casa. È quanto prevede il testo provvisorio della legge di bilancio 2024 in risposta all'impennata dei tassi interesse dei mutui dei primi 10 mesi del 2023 innescata dalla situazione internazionale e dalla crisi energetica che ha reso proibitivo l'accesso ai mutui per le c.d. "categorie prioritarie". L'agevolazione consiste nell'intervento del Fondo di garanzia per la prima casa che interviene a prima richiesta e che consente anche di calmierare i tassi di interesse sui prestiti (ri-finanziamento previsto dalla Manovra 2024 di 282 milioni di euro). Per contrastare il caro bollette si prevede inoltre la proroga fino a marzo 2024 del contributo straordinario a favore dei titolari del bonus sociale elettrico.

Il Fondo di garanzia prima casa. È gestito da Consap ed è rivolto a tutti i cittadini che non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero). L'immobile per il quale si chiede il finanziamento (che non può essere superiore a 250.000 euro) deve essere adibito ad abitazione principale e non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi).

Agevolato anche l'acquisto accompagnato da lavori di ristrutturazione purché migliorino l'efficienza energetica dell'immobile. Fino al 31 dicembre 2023 la garanzia pubblica è del 50%, innalzabile all'80% come previsto dal decreto Sostegni bis n.

73/2021, a favore delle seguenti categorie (c.d. prioritarie) a cui è riconosciuta la precedenza nell'accesso al beneficio del Fondo e l'applicazione di un tasso effettivo globale (Teg) non superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm);

- giovani coppie coniugate o conviventi da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari;
- giovani di età inferiore a 36.

Tali soggetti devono avere un Isee non superiore a 40 mila euro annui. Per fronteggiare l'impennata dei tassi anche dal prossimo 1° gennaio i mutui agevolati prima casa potranno essere concessi anche se il tasso effettivo globale (Teg) sarà superiore al Tegm (in presenza di determinate condizioni).

Situazione attuale. La normativa che consente il ricorso ai mutui agevolati per l'acquisto della prima casa si applica, per adesso, alle domande presentate fino al 31 dicembre 2023. Dopo l'approvazione della legge di bilancio si potranno richiedere mutui agevolati anche nel corso del 2024. La garanzia all'80% con le "vecchie" regole su Teg e Tegm è concessa anche alle domande di mutuo presentate tra il 26 maggio 2021 ed il 31 dicembre 2022, come stabilito dalla legge n. 106/2021 di conversione del decreto Sostegni bis.

Contributo straordinario. È crescente in base ai componenti del nucleo familiare come previsto per il bonus sociale per contrastare il caro bollette. È concesso per i mesi di gennaio, febbraio, marzo 2024 e lo stanziamento è di 400 milioni.

—© Riproduzione riservata—■



GIURISPRUDENZA CASA**PRELIMINARE CONDIZIONATO ALL'EROGAZIONE DI UN MUTUO A FAVORE DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE**

“Nel caso in cui le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un istituto bancario un mutuo per poter pagare in tutto o in parte il prezzo stabilito, la relativa condizione è qualificabile come «mista», dipendendo la concessione del mutuo non solo dalla volontà della banca, ma anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica”. Pertanto “la mancata concessione del mutuo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 17919 del 22 giugno 2023.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia



RIGENERAZIONE URBANA

DA 'PALAZZONE' A RESORT PER STUDENTI E PROFESSIONISTI

Oltre 350 camere. L'ex sede Inps di via Galileo Ferraris a Napoli diventerà una residenza per studenti universitari

DI LORENZA FERRAIUOLO



A UN PASSO dalla stazione, nel trantran di immigrati e turisti. Nello stabile di via Galileo Ferraris, a Napoli, nei 15mila metri quadri che per anni hanno ospitato la sede dell'Inps, saranno creati circa 500 posti letto da affittare a studenti e giovani professionisti. Un'iniziativa del Fondo iGeneration, gestito da Investire Sgr e partecipato da Cassa depositi e prestiti Real Asset Sgr, con Fondazione con il Sud e altri investitori istituzionali. Un importante progetto di rigenerazione urbana per l'intero Paese, per mettere al centro i giovani, il loro futuro e il loro percorso formativo.

Ma anche per una città spesso raccontata male che invece riparte proprio da qui.

Il tema è nazionale: a maggio le proteste degli studenti in tenda, contro il caro affitti, hanno tenuto banco nelle discussioni sulle politiche di gestione degli alloggi. Anche nel capoluogo partenopeo, nel cortile del dipartimento degli studi umanistici della Federico II, i ragazzi stanchi di prezzi esorbitanti per pochi metri quadrati o stanze fatiscenti hanno dormito per oltre una settimana in sacchi a pelo.

“Da sempre siamo convinti che le infrastrutture connesse alla formazione, tra cui le residenze per

studenti, rappresentino un motore dello sviluppo urbano”, ci ha spiegato Giancarlo Scotti, amministratore delegato di Cdp Real Asset Sgr e direttore immobiliare di Cdp Spa. Ma non si tratta solo di questo. Riqualificare un edificio in disuso costruito negli anni '60 vuol dire sottrarlo all'abbandono e al degrado comuni a troppe strutture in Italia. E poi sì: la rifunzionalizzazione dell'edificio di via Ferraris 4 si inserisce nel più ampio disegno di rigenerazione urbana che riguarda l'intero quadrante Est della città di Napoli, affinché possano crearsi ricadute sociali e ambientali positive nel Sud degli stereotipi.

Quaranta milioni di euro di investimento. I lavori, già in parte avviati, dovrebbero terminare in tempo per il via dell'anno accademico 2025-2026. Cdp Real Asset Sgr ha ricoperto circa il 50% delle risorse necessarie ed è il primo investimento in studentati che fa al Sud. “Già con il Fia abbiamo realizzato circa 3.700 posti letto per studenti a tariffe convenzionate e lo abbiamo fatto attraverso interventi che si caratterizzano non solo per l'incremento della dotazione di alloggi, ma che attraverso il recupero di strutture inutilizzate, destinate in passato ad accogliere altre funzioni, contribuiscono alla



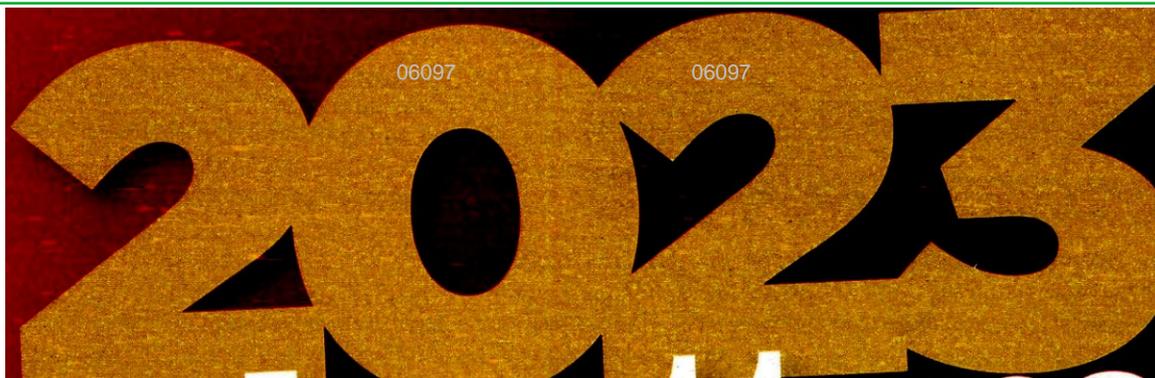
riqualificazione dei quartieri in cui si inseriscono, divenendo motori di inclusione e mix sociale”, ha sottolineato Scotti. Con i nuovi alloggi universitari sarà possibile rafforzare l’attrattiva degli atenei napoletani. Non solo contrastando la ‘migrazione’ di giovani che scappano verso il Nord, ma fungendo da catalizzatori di talenti dall’estero. “Nei Paesi del Nord Europa la residenzialità universitaria è considerata un elemento fondamentale di scelta. Se le città universitarie italiane riusciranno ad ampliare l’offerta di student housing, saranno sempre più competitive anche

a livello internazionale, oltre che per la qualità dell’offerta formativa per quella dei servizi correlati”, ha chiarito l’Ad di Cdp Real Asset SGR. Il progetto sarà un resort urbano, con una parte di spazi a ‘short term’, cioè hotel e ostello. Un modello di student housing fortemente innovativo, con un’anima ‘ibrida’: oltre 350 camere dotate di infrastrutture tecnologiche. “Il 70% dei posti letto sarà dedicato agli studenti universitari fuori sede e ai visiting professor, il resto potrà essere utilizzato anche da persone che hanno necessità di pernottamenti brevi, i cosiddetti ‘city users’ e i giovani professionisti”, ha continuato

□ La presentazione del progetto. Da sinistra Giancarlo Scotti, Ad di Cdp Real Asset Sgr, Arturo Nattino, Ad di Banca Finnat e Cinzia Staglianò, gestore del Fondo iGeneration di Investire Sgr

Scotti. Il ‘palazzone’, composto da nove piani fuori terra e due interrati, sarà perfettamente integrato nel quartiere, con spazi per il co-working aperti anche ai cittadini. Per promuovere sia la creazione di una community tra i vari utenti del resort, sia l’aggregazione sociale tra la struttura stessa e la città di Napoli. “Il progetto di riqualificazione prevede da un lato il mantenimento delle strutture esistenti, ad iniziare dalla maestosa scala principale, dall’altro la trasformazione della facciata con l’eliminazione delle finestre a nastro e un riadattamento degli spazi interni in linea con le esigenze del futuro

utilizzo. In particolare, verranno create camere di diverse tipologie con una prevalenza di stanze singole con bagno per gli studenti, mentre per la ricettività short term saranno adibite camere doppie e camere multiple”, ha precisato Scotti. Le funzioni ‘accommodation’ potranno godere di spazi comuni (aule studio, lobby, lounge, palestra, area living/cucina, lavanderia) ospitati al piano terra e ai piani semi-interrati. La funzione co-working, invece, ubicata al piano terra, ospiterà anche un corner bar/food a servizio dell’utenza accommodation. “Contiamo di rispettare i tempi sfidanti: due anni. Per quanto riguarda l’occupazione – ha concluso l’Ad - l’iniziativa prevedrà un impiego di risorse mediamente pari a 70 unità durante la fase della costruzione e di ulteriori 50 unità nella successiva fase di gestione”. ■



fuga

dal mattone

Una decisa flessione nella proprietà immobiliare che il prossimo anno si accentuerà. I motivi sono evidenti: mutui alle stelle, normativa green alle porte. E, adesso, la variabile Btp...

di Laura Della Pasqua

Al momento le istituzioni europee hanno preso tempo.

La decisione sul risparmio energetico degli immobili è stata rinviata al prossimo Trilogo (con questa espressione dal suono vescovile si definisce la riunione delle tre istituzioni Ue: Parlamento, Consiglio e Commissione) e tutto lascia supporre che si vada a una normativa più morbida con maggiore discrezionalità decisionale ai singoli Paesi. Ciò non significa che il tema sia accantonato.

La strada appare segnata tant'è che i mercati, da tempo, hanno scontato la svolta green nel settore premiando con prezzi più alti gli immobili moderni che osservano la norma energetica e penalizzando con una perdita di valore quelli più datati e non adeguati da un punto di vista ecologico.

Il mattone è al centro di una rivoluzione e gli investitori se ne sono accorti. «Dai nostri dati emerge

che gli acquirenti si stanno già orientando verso immobili di classi energetiche superiori. Ciò porta a una crescita del loro prezzo con la conseguente minore accessibilità mentre registriamo già una riduzione di valore, e quindi un'erosione del risparmio accumulato dalle famiglie nei loro immobili, sulle case in classi più basse» commenta Carlo Giordano, uno dei componenti del board della rete Immobiliare.it. E sottolinea che oltre il 61 per cento del patrimonio «in mattone» è in classi energetiche valutate come inadeguate.

Un insieme di fattori (alti mutui e alti prezzi) e il tema energetico hanno dirottato i risparmi verso altre forme di rendimento. Bastano un paio di dati a conferma dello scarso appeal che ormai esercita il mercato immobiliare. Secondo le ultime rilevazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, relativamente al trimestre aprile-giugno 2023, le compravendite sono diminuite del 16 per cento.



Ed è facile capire il motivo. Lo scorso anno, a Milano il costo medio di un appartamento di 80 metri quadrati si aggirava sui 350 mila euro, mentre a Roma per 90 mq bisognava spendere come minimo 255 mila euro. Nell'ultimo quinquennio nel capoluogo lombardo i prezzi sono aumentati del 43,2 per cento a fronte di una media nelle altre metropoli del + 8,8 per cento, secondo l'operatore di settore Tecnocasa.

Poi, il costo del denaro arrivato alle stelle. Una simulazione di Facile.it, all'indomani del decimo rialzo dei tassi da parte della Banca centrale europea, rileva che una rata del mutuo variabile da 456 euro iniziali potrebbe toccare i 759 euro, in crescita del 66 per cento rispetto all'inizio del 2022, con un aggravio pari a 303 euro. Un simile scenario spiega il risultato della recente asta del 2 ottobre scorso del «Btp Valore», il titolo di Stato con durata cinque anni e cedole trimestrali che è stato preso d'assalto dai risparmiatori (sono stati raccolti oltre 17 miliardi di euro). È un fenomeno che ha un doppio, ma semplice significato: di soldi in giro ce ne sono e si dirigono dove il rendimento è vantaggioso e sicuro. E rispetto al mercato immobiliare lo è di certo.

Andiamo oltre le notizie sulle stanze affittate sui 500-600 euro al mese o sulle locazioni stellari di bilocali al centro di Milano durante la settimana della moda. Sono situazioni marginali, sia per il posizionamento degli immobili sia perché il capoluogo lombardo e alcune aree della Capitale sono al di sopra delle statistiche. Qualche calcolo aiuta a capire meglio in che misura l'investimento nel mattone rispetto al recente Btp non risulta vantaggioso. Immaginiamo un immobile a Roma, zona semicentrale, 60 metri quadrati, acquistato a 350 mila euro e affittato a 1.500 euro al mese con un contratto «tre anni + due» e sul quale è applicata la cedolare secca al 21 per cento. Partiamo da un'ipotesi già assai ottimistica giacché anche in un'area della Capitale non periferica il li-

vello di locazione è piuttosto alto. Ora confrontiamo il rendimento per 12 mesi di tale affitto con quello offerto dalla stessa somma investita in Btp Valore.

L'obbligazione pubblica garantisce mediamente 13.400 euro l'anno considerando il tasso del 4,10 per cento nei primi tre anni, il 4,50 nei due finali, il premio a scadenza e al netto della tassazione del 12,5 per cento. L'immobile, invece, a parte il pagamento dell'Imu che oscilla sui mille euro annui e la cedolare secca, cioè imposte per circa 5 mila euro l'anno, dà un rendimento di 13 mila euro. Il calcolo si basa sulla situazione generale del mercato immobiliare e non tiene conto di possibili rivalutazioni delle unità che, tuttavia, sono circoscritte a realtà a forte richiesta abitativa come Milano. Va però anche ricordato che tale aumento di valore si concretizza solo nel momento in cui il proprietario vende il bene. I canoni di affitto, infatti, per godere della cedolare secca, devono essere all'interno di precisi parametri.

Tornando all'abitazione affittata, sono da considerare anche le eventuali spese di manutenzione (c'è sempre qualche adeguamento da fare) e il capitale immobilizzato. C'è soprattutto una variabile che fa la differenza, ovvero l'eventualità che nel corso del contratto l'inquilino smetta di pagare sia il canone sia le spese condominiali. Mentre l'investitore in Btp continua a incassare le cedole, il proprietario dell'immobile entra nel girone dantesco della causa di sfratto con quel che ne consegue in termini di spese per avvocati, per utenze e condominio e attacchi di bile per la lungaggine della pratica tra rinvii e zavorre burocratiche. Per bloccare uno sfratto ci si può appellare persino a quanto previsto dalle Nazioni Unite nel Patto internazionale sui diritti economici e sociali. A Trento, il giudice del Tribunale ha accolto il ricorso dell'Unione inquilini contro uno sfratto che si appellava proprio a tale Patto. Secondo il sindacato, infatti, una famiglia non potrebbe essere mandata via senza una sistemazione alternativa. Quindi o si trova la disponibilità di un'altra casa o il proprietario dovrebbe rinunciare a tornare in possesso del proprio bene. Con tali premesse, chi ha qualche risparmio da parte si guarda bene da bloccarlo nel mattone.

«L'investimento immobiliare ha perso appeal per le tasse e per la concorrenza dei rendimenti da titoli di Stato. Non c'è convenienza a comprare per affittare, tranne nelle zone turistiche» dice Mario Breglia, presidente del centro studi Scenari Immo-

Comprare per affittare oggi è meno conveniente di un investimento in Buoni del Tesoro poliennali. A Roma, un appartamento di 60 metri quadrati, costato 350 mila euro, ha una rendita media annuale di 13 mila euro. Lo stesso investimento in Btp garantisce circa 13.400 euro.

INVESTIMENTI IN CRISI

biliari, sottolineando che «il 2023 si concluderà con 670 mila compravendite dalle 784 mila effettuate nel 2022 e il 90 per cento riguarda le prime case».

La società di ricerche Nomisma, parallelamente, stima che quest'anno si chiuderà con un calo delle transazioni del 14,6 per cento rispetto al 2022 e una perdita stimata di circa 18 miliardi di euro. La contrazione del mercato dovrebbe proseguire, secondo le previsioni, anche nel 2024 con 643 mila compravendite. La rivoluzione green ha già avuto un impatto, anche se Bruxelles ha rinviato la decisione sulle misure di risparmio energetico a dicembre. «Il mercato si è orientato come se queste norme fossero in vigore sapendo che comunque la direzione è tracciata» riflette Breglia. Chi acquista si orienta verso immobili nuovi. Le case verdi diventeranno un problema sociale. Mentre a Milano il 70 per cento del patrimonio di edilizia residenziale è a norma, ad Agrigento il 90 per cento non lo è e lo stesso riguarda le periferie dei grandi centri urbani dove risiedono famiglie che non hanno le disponibilità per fare interventi di ristrutturazione. Resterà un buco nero.

C'è inoltre il problema dell'edilizia pubblica.

Incalza ancora il presidente di Scenari Immobiliari: «Il Comune di Milano gestisce 10 mila case popolari che vanno messe a norma. Con quali soldi?».

«La dimostrazione che il settore è sotto pressione è data anche nell'andamento dei prezzi che in alcune città, come Milano e Roma, continuano a salire ma meno velocemente degli ultimi tre anni» afferma Paolo Facchetti, ceo di Dove.it, altra piattaforma di compravendita immobiliare online. «Vendere adesso è ancora vantaggioso ma non lo è comprare, perché i prezzi e i mutui sono alti. Chi acquista è attento alla categoria energetica e se l'immobile non è moderno, chiede subito lo sconto per le ristrutturazioni. In questo spazio temporale in cui i prezzi continuano a essere elevati e le norme green non sono arrivate, è il momento giusto per vendere».

Confedilizia ora guarda a dicembre, quando il dossier del risparmio energetico sarà di nuovo sul tavolo di Bruxelles. «Se fosse passata la versione originaria sarebbe stato un disastro per il patrimonio italiano» afferma il presidente Giorgio Spaziani Testa dell'organizzazione dei proprietari di casa. «Bisogna continuare a vigilare per evitare agguati dell'ultima ora, a ridosso delle elezioni europee».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



06097 **670 mila** 06097

**le compravendite
che si concluderanno
nel 2023, a fronte
delle 784 mila del 2022
(il 90% riguarda
le «prime case»)**

IL DENARO COSTA SEMPRE DI PIÙ

I tassi schizzano i mutui frenano (un terzo in meno)

● Un impiegato barese di 40 anni, che ha chiesto un mutuo variabile a 20 anni di 160mila euro per una prima casa (del valore di 200mila euro) ha pagato 694 euro a gennaio del 2022 (tasso finito 0,48%), 1.021 euro a metà settembre (tasso 4,58%), con un incremento del 47,1%, e 1.037 euro in questi giorni (tasso: 4,76%), cioè quasi il 50% in più (49,4%) rispetto ai primi mesi dello scorso anno. Concretamente: aveva a gennaio del 2022 una proiezione di spesa di 166.560 euro (6.560 euro di interessi), che oggi sarebbe di 248.880 (88.880 euro in più rispetto al capitale richiesto). E parliamo delle migliori offerte (senza considerare un imminente possibile rincaro del costo del denaro). È uno degli

esempi (l'elaborazione è di MutuiOnline.it su richiesta della Gazzetta) che dimostra quanto sia più costoso stipulare un contratto per ottenere un prestito per l'acquisto di una prima casa. Non è un caso, dunque, quanto certificato dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili: nel primo bimestre del 2023, rispetto allo stesso periodo del 2022, i mutui ipotecari per l'acquisto della casa sono diminuiti del 28% (da 6.262 a 4.504) con una minore erogazione pari a un terzo (-29,3%: dai 958.095.657 a 676.968.148).

CAMPANELLA IN V >>>

Il denaro costa di più cala la richiesta di mutui

In sei mesi -28% (da 6.262 a 4.504): erogati 300 milioni in meno

I NUMERI

Crollo a due cifre con una punta del 75% dei finanziamenti da 450.000 a 499.000 euro e del 47% per quelli da 150 a 199.999 euro

L'ESEMPIO

Per un prestito ventennale di 160mila euro (valore immobile 200mila), un barese 40enne pagherà da oggi 88.880 euro di interessi

G. FLAVIO CAMPANELLA

● C'è chi dice no (al rialzo). Ma lo spettro di un nuovo aumento del costo del denaro sta facendo tremare non solo lo Stato (aumenterebbero ancora gli interessi sull'enorme debito pubblico), ma anche chi ha contratto un mutuo (se non ha ancora virato, con una rinegoziazione o una surroga, sul fisso) o avrebbe intenzione di stipulare un contratto, ritrovandosi con condizioni molto meno convenienti rispetto a poco più di un anno fa. Potrebbe infatti materializzarsi (domani) l'ennesimo ritocco della Bce,

l'undicesimo, dopo la progressione che dal luglio del 2022 ha portato finora a un totale di 450 punti base in più. Insomma, da zero a 4,5% in meno che non si dica con ripercussioni evidenti certificate di recente dal Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle rilevazioni effettuate attraverso i Dati statistici Notarili. Nel primo bimestre del 2023, rispetto allo stesso periodo del 2022, i mutui ipotecari per l'acquisto della casa sono diminuiti del 28% (da 6.262 a 4.504) con una minore erogazione pari a un terzo (-29,3%: dai 958.095.657 del 2022 a 676.968.148 di que-

st'anno). Giugno scorso è stato il mese in cui il calo dei mutui ha raggiunto la punta massima del 45,1% rispetto a giugno 2022. In discesa di conseguenza anche il numero delle persone fisiche che hanno contratto un mutuo

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



(-27,5%), con una riduzione del 30,2% nella fascia di età 36-45 anni e del 25,6% nella fascia 18-35.

CONFERMA - La conferma della regressione arriva dall'Osservatorio Mutui di MutuiOnline.it (con dati aggiornati praticamente in tempo reale). Considerando le richieste dei mutui per finalità in provincia di Bari, si sgonfia finora rispetto al 2022 la voce «acquisto prima casa» (dal 65,5% al 56,3%), mentre aumenta la richiesta per «consolidamento e liquidità», così come si riduce mediamente l'importo richiesto (118.840 da 124.859 euro, un -4,8% che bisca la riduzione del 2,5% del 2022 rispetto al 2021). Resta stabile la durata (23,5 anni), così come la percentuale dei mutui richiesti a 26-30 anni (39,4%), ma è appunto il numero complessivo attenuato dei mutui concessi a spiccare: come dettagliato dal Consiglio Nazionale del Notariato, nel primo semestre c'è stato un crollo a due cifre con una punta del 75% dei prestiti da 450.000 a 499.000 euro e del 47% per i prestiti da 150 a 199.999 euro. Solo i mutui superiori a 500.000 euro hanno invece registrato un incremento del 4,2%.

ESEMPIO - Per dare un'idea pratica, cioè per verificare quanti soldi le famiglie hanno dovuto sborsare per una rata mensile da un paio di anni a questa parte, l'Osservatorio MutuiOnline, su richiesta della Gazzetta, ha confrontato le migliori offerte di mutui variabili fra gennaio 2022, settembre 2023 (prima dell'ul-

timo ritocco di 25 punti del 18 settembre) e ottobre 2023. Un impiegato barese di 40 anni che ha chiesto un mutuo a 20 anni di 200mila euro per una prima casa del valore di 160mila euro ha pagato 694 euro a gennaio del 2022 (tasso finito 0,48%), 1.021 euro a metà settembre (tasso 4,58%), con un incremento del 47,1%, e 1.037 euro in questi giorni (tasso: 4,76%), cioè quasi il 50% in più (49,4%) rispetto ai primi mesi dello scorso anno. Concretamente: chi (con i parametri dell'esempio) ha stipulato un mutuo ventennale aveva a gennaio del 2022 una proiezione di spesa di 166.560 euro (6.560 euro di interessi), che oggi sarebbe di 248.880 (88.880 euro in più rispetto al capitale richiesto). E parliamo delle migliori offerte (senza considerare un imminente possibile rincaro del costo del denaro).

PROPOSTE - Al momento, la proposta migliore con tasso variabile, sempre per una prima casa del valore di 200mila euro, per la quale un impiegato a tempo indeterminato 40enne residente a Bari richieda un importo di 160mila euro a 20 anni, è, secondo le rilevazioni di MutuiOnline.it, il Mutuo Arancio di Ing (4,76%, Euribor 3 mesi+0,75% di spread; Taeg 4,99%). Poi la più conveniente è Bper Banca (1.043 euro al mese; tasso 4,85%, Euribor 1M + 1,05%; Taeg 5,12%), seguita da Credem (1.044 euro; tasso, 4,86%, Euribor 1M+1,07%; Taeg 5,24%), da CheBanca! (1.047 euro; tasso 4,90%, Euribor 3M+1,08%; Taeg 5,26%) e Banca Popolare Pugliese (1.058 euro; tasso 5,02%, Eu-

ribor 3M+1,15%; Taeg 5,33%). Con il tasso fisso si risparmia, soprattutto con Mutuo Spensierato di Bnl (974 euro; tasso 4,05%; Taeg 4,32%), ma anche con Domus Fisso di Intesa San Paolo (sempre 974 euro; tasso 4,05%; Taeg 4,33%). Seguono Bper Banca (982 euro; tasso 4,15%; Taeg 4,39%), Banco BPM (981 euro; tasso 4,13%, IRS 20A+0,70%; Taeg 4,40%) e Credem (1.001 euro; tasso 4,37%, IRS 20A+0,94%; Taeg 4,73). Cambiando il valore dell'immobile da acquistare e l'importo richiesto, si può avere un altro riferimento. Lo stesso impiegato barese che richieda un importo di 200mila euro a 30 anni per una prima casa del valore di 250mila euro pagherebbe col tasso variabile 1.035 euro con Mutuo Arancio di Ing (tasso 4,76%, Euribor 3M+0,75%; Taeg 4,94%). Qualcosa in più dovrebbe sborsare con Bper Banca (1.059 euro; tasso 4,88%, Euribor 1M+1,08%; Taeg 5,11%), Banca Popolare Pugliese (1.095 euro; tasso 5,17%; Euribor 3M+1,30%; Taeg 5,43%), Monte dei Paschi di Siena (1.093 euro; tasso 5,16%, Euribor+1,30%; Taeg 5,48%) e Intesa San Paolo (1.111 euro; tasso 5,30%, Euribor 1M+1,45%; Taeg 5,57%). Con il tasso fisso, invece, avrebbe al momento convenienza a stipulare con Bper Banca (961 euro; tasso 4,05%; Taeg 4,24%) o con Bnl (961 euro; tasso 4,05%; Taeg 4,27%) e, volendo, con Intesa San Paolo (966 euro; tasso 4,10%; Taeg 4,32%), con BMP (971 euro; tasso 4,14%, IRS 30A+0,95%, Taeg 4,35%) o con Avvera (991 euro; tasso 4,31%, IRS+1,20%; Taeg 4,63%).

Crédit Agricole Italia

Al via la nuova campagna mutui Offerte per giovani e case green



Crédit Agricole Italia (in foto l'ad Giampiero Maioli) lancia il nuovo "Mutuo CA Greenback". Sino al 31 dicembre 2023, i giovani Under 36 o chi desidera acquistare un immobile "green" (classi A, B o C) possono richiedere il finanziamento ad un tasso fisso del 3,49%.



Publicato il testo

Ecco la manovra Bene il cuneo, ma sulla casa...

SANDRO IACOMETTI

Tante conferme e alcune novità, non proprio gradite. L'impianto complessivo della manovra resta quello annunciato una decina di giorni fa al termine del Cdm che ha approvato il Documento programmatico di bilancio. E il giudizio resta invariato. Il principale difetto consiste nella scarsità di risorse su cui, piaccia o no, il governo ha poche responsabilità.

La Finanziaria

Finalmente l'Irpef va giù, ma su affitti e previdenza...

L'esecutivo paga la scarsità di risorse, ma l'intervento sui proprietari di casa era necessario?

Da una parte la congiuntura economica dovuta alle guerre e all'azione depressiva della Bce per tentare in maniera un po' maldestra di combattere l'inflazione, dall'altra l'enorme debito pubblico ereditato e il ritorno del patto di stabilità Ue. Gli spazi di manovra erano strettissimi e il governo, per insistere sul taglio delle tasse per i redditi medio bassi senza sfasciare i conti (S&P ha già promosso la scelta), ha dovuto optare per la soluzione non strutturale (il prossimo anno bisognerà rifinanziare le misure), che comunque si è mangiata, tra sforbiciata al cuneo e accorpamento delle aliquote Irpef, circa 15 miliardi sui 28 complessivi di stanziamento. Poi ci sono diversi miliardi piazzati sul rinnovo dei contratti pubblici, compresi quelli delle forze dell'ordine e del corpo insegnante, da tempo sottopagati, e quelli della sanità, spolpata in passato e ora bisognosa di nutrimento. Altre risorse assolutamente ben spese sono quelle dedicate

a spingere l'occupazione, ad aiutare le imprese, a sostenere il lavoro delle donne con figli sia attraverso una inedita e benedetta decontribuzione sia con il bonus maggiorato per gli asili nido sia con il rafforzamento dei congedi parentali.

Poi ci sono le pensioni. E già qui qualche conto inizia a non tornare. Mettiamo da parte gli interventi contromano sulla flessibilità in uscita e l'introduzione di quota 104, per giunta con penalizzazioni. Per quanto invisita e detestata, per superare la legge Fornero servono quattrini, tanti. E i saldi di bilancio apparecchiati dai precedenti governi hanno lasciato solo briciole.

Ma la previdenza riguarda anche chi l'assegno lo prende già. Nulla da dire sul tentativo di dare una mano a chi mette in tasca quelli più bassi, aumentando le minime e rivalutando pienamente quelle fino a 4 volte l'assegno base. Ben venga anche l'idea di aumentare l'adeguamento dall'85 al 90% per quelle tra 4 e 5 volte il minimo (cir-

ca 2.500 euro). Ma che bisogno c'era di andare a recuperare soldi su quelle più alte (sopra 10 volte il minimo, circa 5mila euro), tagliando la rivalutazione da un già basso 32 al 22%? Forse la mossa potrà anche strappare un sorriso a grillini e dem, sempre pronti a spennare i ricchi. Ma il centrodestra dovrebbe sapere bene che le pensioni più generose sono le uniche interamente coperte dai contributi, ovvero sudate e guadagnate creando ricchezza nel corso della vita, proprio quelle categorie che Giorgia Meloni fin dall'inizio ha detto di voler tutelare, mentre quelle più basse appartengono all'altra metà de-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



gli assegni che sono parzialmente o del tutto assistiti, ovvero a carico della fiscalità generale.

Ma c'è di peggio. Piegandosi alle richieste degli albergatori (che forse andavano aiutati in altro modo) il governo ha deciso di colpire i proprietari di casa. Non i palazzinari o i grandi costruttori, ma quelle centinaia di migliaia di famiglie (che rappresentano oltre il 90% del comparto) che per evitare di farsi occupare l'immobile da un inquilino moroso cercano di sbarcare il lunario con gli affitti brevi. Ebbene dal prossimo anno invece del 21% pagheranno sui proventi il 26% di tasse. Un balzo che in media ai proprietari costerà quasi mille euro l'anno, ma che di certo non riempirà le casse dello Stato. Era davvero necessario un tale sgambetto da parte di un governo che sta cercando in tutti i modi di difendere la casa dai continui e devastanti eco-assalti che arrivano dalla Ue?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Energia Green e coworking Così Poste sviluppa il mattone

Il Gruppo sta correndo con il Progetto Polis Valorizzando l'ingente patrimonio immobiliare

di **SERGIO PATTI**

Lo scenario immobiliare sta spingendo due dei pilastri principali di Polis, il piano di Poste Italiane per favorire la coesione economica, sociale e territoriale del Paese valorizzando l'enorme patrimonio degli uffici postali. L'aumento dei tassi, che penalizza le compravendite nel comparto del mattone, insieme alla scelta "romantica" di conservare le sedi storiche delle poste, molto spesso ubicati in zone di pregio delle maggiori città, hanno tolto dal mercato palazzi e manufatti dal valore storico prima ancora che commerciale, nei quali Poste Italiane non continua solo a offrire i suoi servizi tradizionali, ma sta ampliando velocemente l'offerta di spazi per il coworking. Questo settore si sta confermando in forte espansione, mantenendo un trend esplosivo dopo la pandemia del Covid. Il Gruppo guidato dall'Ad **Matteo Del Fante** sta così sviluppando la messa a reddito di numerosi edifici di grandi dimensioni, che in Poste Italiane sono gestiti da una divisione specializzata nel Real Estate.

Parallelamente - e qui c'è la seconda valorizzazione del patrimonio im-

mobiliare, sempre nell'ambito del Progetto Polis sta crescendo velocemente l'autoproduzione di energia per mezzo di un sistema diffuso di impianti fotovoltaici. Al punto che i 171 impianti già oggi in funzione diventeranno 1.400 entro il 2026, con una capacità tale da produrre il 15% del consumo complessivo del Gruppo. Su questo terreno Poste Italiane sta abbracciando decisamente il futuro, cogliendo tutte le occasioni che può dare una ricerca avanzata della sostenibilità. Tra le caratteristiche di questi impianti, per esempio, ci sono il controllo da remoto e la regolazione termica, anticipando l'ora di spegnimento dei caloriferi, così da sfruttare l'inerzia del tepore già immesso negli ambienti.

INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Ma le potenzialità dello smart building sono molteplici, anche per il crescente ausilio dell'intelligenza artificiale, preziosa per limitare al massimo gli sprechi. Poste Italiane in questo



sensò si distingue tra i maggiori Gruppi Green in Europa. Un salto di qualità che passa dal sempre maggiore utilizzo di energia rinnovabile, anche per la flotta di servizio. In tal senso, gli uffici postali hanno un altro obiettivo

ambizioso, già in costruzione: la realizzazione di seimila colonnine per la ricarica delle batterie di autotrazione, ciascuna delle quali con due punti di ricarica. E non finisce qui, in quanto è al lavoro un Green team chiamato a proporre nuove idee per rafforzare uno stile di vita rispettoso dell'ambiente, a partire dai 120mila dipendenti del Gruppo.

La strategia

Mentre vola la richiesta di spazi in condivisione si rivela vincente la scelta di non cedere tanti edifici di pregio



■ Un Ufficio postale



Il dossier

Casa, il mercato sta frenando: tocca -22% di compravendite

di Luca Guerra ●

Il dossier Tecnocasa

Casa, il mercato frena: -22% di compravendite ma prezzi su dell'1,8%

Il capoluogo sul podio dei centri con il calo più importante dopo Bologna (-23,3%) Poi c'è Milano (-20%)

di Luca Guerra

Bari è la seconda grande città italiana in cui nel primo semestre del 2023 è stato registrato il maggior calo di compravendite di case: meno 22 per cento. Solo Bologna (-23,3) ha fatto emergere un dato peggiore, con il podio completato da Milano (-20,0). Lo rivela una ricerca sul mercato immobiliare condotta dall'Ufficio studi di Tecnocasa. I dati, relativi alle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo, evidenziano un aumento della percentuale di chi acquista per investimento da 16,8 a 19,6 per cento a livello nazionale e lasciano intendere come a essere penalizzato sia in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. «Si aggiunge poi un generale clima di incertezza - afferma Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa - da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti.

Non accennano invece a diminuire i piccoli investitori che, secondo i nostri dati, sono in aumento, spinti soprattutto dalla volontà di proteggere il capitale e di praticare gli affit-

ti brevi, complici gli importanti flussi turistici che stanno interessando il nostro Paese». Su scala nazionale, in questo primo semestre dell'anno, le compravendite residenziali in Italia sono state 350.855 con un decremento di 12,5 punti rispetto allo stesso periodo del 2022. I comuni capoluogo hanno registrato una contrazione leggermente superiore (-14) rispetto ai comuni non capoluogo (-11,7). Le metropoli hanno visto gli scambi scendere del 14,9 per cento. A fronte di un ridotto acquisto di case, c'è una crescita dei prezzi che rallenta in particolare nelle grandi città che registrano un più 0,6 per cento. Si nota il ritorno in territorio negativo di Genova (-1 per cento) e Firenze (-0,9) ma anche il forte rallentamento sperimentato da Milano (0,2) e Bologna (0,1) che, nei semestri precedenti, avevano avuto rialzi importanti dei valori. Roma chiude il semestre in crescita dello 0,7 per cento.

La crescita più elevata (1,9) la mette a segno Napoli, seguita proprio da Bari con l'1,8 per cento. Nel capoluogo pugliese acquistare un appartamento ha costi variabili: nel centro storico si va dai 4.200 euro al metro quadrato per un signorile nuovo nel Murattiano ai 1.400 per un economico usato a Madonnella. Spontandosi tra Poggiofranco e Policlinico, le case più costose possono costare fino ai 4mila euro al metro quadrato, mentre quelle più economiche comportano una spesa vicina ai

1.200 euro.

Discorso differente se ci si allontana dal cuore della città. Sul lungomare Perotti, in direzione di Japigia e Torre a Mare, si paga dai 2mila euro per un appartamento signorile già esistente ai 1.000. Cifre simili in zona Carrassi e parco 2 Giugno: qui comprare una casa di nuova costruzione può costare fino ai 4mila euro per metro quadro, mentre è possibile trovare appartamenti risalenti agli anni '80 e '90 con costi inferiori ai 1.000 euro per metro quadrato. Sul lungomare nord, tra Palese e Santo Spirito, cifre comprese tra i 2.600 euro per un appartamento signorile in costruzione e i 1.150 per case economiche già abitate in precedenza. La domanda nelle grandi città oggi appare concentrata prevalentemente sul trilocale che raccoglie il 40 per cento delle richieste. A seguire il bilocale con il 25,1 e il quattro locali con il 22,7. Avanza il bilocale che diventa la seconda tipologia più richiesta a conferma, in parte, del ritorno degli investitori che scelgono questa tipologia.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Il trilocale invece è la tipologia maggiormente presente sul mercato, concentrando il 33,6 per cento dell'offerta. «La prima parte del 2023 - aggiungono da Tecnocasa - restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. Il mercato ci ha abituato a cambiamenti veloci, che chiedono risposte altrettanto veloci a nuove esigenze e modalità di vita. Una delle strade è sicuramente la rigenerazione, che non deve però limitarsi a restituire a nuova vita un territorio oppure un immobile ma deve creare anche senso di appartenenza, inclusione, crescita».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti

1 I prezzi in centro
Nel centro di Bari si va dai 4.200 euro al metro quadrato per un appartamento signorile nuovo nel Murattiano ai 1.400 euro per un immobile usato nel quartiere Madonnella

2 I costi in periferia
Sul lungomare Perotti, in direzione di Japigia e Torre a Mare, si paga dai 2mila euro per un appartamento signorile già esistente ai 1.000. Cifre simili in zona Carrassi e parco 2 Giugno

3 La tipologia
A livello nazionale, il trilocale è la tipologia maggiormente presente sul mercato, concentrando il 33,6 per cento dell'offerta di immobili



L'OPERAZIONE

Palazzo Barone Ferrara vendesi per 16 milioni

L'edificio ottocentesco su corso Vittorio Emanuele si estende su 5.100 mq. L'immobile completamente ristrutturato nel 2007

di **Gabriella De Matteis**
e **Gennaro Totorizzo**

Uno degli edifici più grandi e antichi di corso Vittorio Emanuele, a Bari, è in vendita. Si tratta dell'ottocentesco palazzo Barone Ferrara, che occupa gran parte dell'isolato tra via Marchese di Montrone e via De Rossi: il prezzo è fissato a 16 milioni di euro. E ci sono già le prime richieste d'informazioni per occupare gli uffici che prima ospitavano Banca Apulia. La proprietà del palazzo da cinquemila 100 metri

quadri attualmente è di un fondo immobiliare. L'edificio è stato commissionato nel gennaio del 1843 dal barone napoletano Onofrio Ferrara (dal quale ha preso il nome) all'architetto di Bitonto Luigi Castellucci. Nel corso dei decenni ha ospitato storici negozi al piano terra, dove si susseguivano una serie di botteghe: calzature, sala da barba, radio, profumi.

E c'è una stretta sulla movida. Sui social l'appuntamento era descritto come "l'evento dell'anno". E in effetti la serata organizzata per ricordare i tempi del Camelot, storica discoteca della città, ha riscosso notevole successo, almeno di pubblico, con più di 400 persone a ballare in pista. Peccato però che la capienza della location scelta per la festa non potesse superare le 160 persone. Questo almeno hanno scoperto gli agenti della Polizia locale.

● a pagina 3

È in vendita palazzo Barone Ferrara 16 mln per un pezzo di storia barese

L'edificio ottocentesco
su corso Vittorio
Emanuele si estende
su 5mila 100 mq
di **Gennaro Totorizzo**

Uno degli edifici più grandi e antichi di corso Vittorio Emanuele è in vendita. Si tratta dell'ottocentesco palazzo Barone Ferrara, che occupa gran parte dell'isolato fra via Marchese di Montrone e via De Rossi: il prezzo è fissato a 16 milioni di euro. E ci sono già le prime richieste d'informazioni per occupare gli uffici che prima ospitavano Banca Apulia. La proprietà del palazzo da 5mila 100 metri quadrati attualmente è di un fondo immobiliare. Sull'operazione gli addetti ai lavori mantengono comunque il massimo riserbo.

L'edificio è stato commissionato nel gennaio del 1843 dal barone napoletano Onofrio Ferrar

ra all'architetto bitontino Luigi Castellucci. Nel corso dei decenni ha ospitato storici negozi al piano terra, dove si susseguivano una serie di botteghe: calzature, sala da barba, commercianti di profumi. Nella seconda metà del Novecento lì dentro c'era anche la scuola Ferri, e in molti ricordano ancora l'andirivieni di studenti. I più la associano però a Banca Apulia – poi entrata nel gruppo di Intesa Sanpaolo dal 2019 – che lì fino a qualche anno fa aveva la sede centrale. Insomma, è impossibile per un barese non averlo notato. Il palazzo era entrato anche nell'inchiesta sul crac dell'imprenditore Vito Fusillo e quindi sulle vicende legate alla Banca Popolare di Bari: la sua Fimco lo avrebbe prima acquistato e poi rivenduto nel 2013 a due costruttori romani a prezzo molto più alto, con l'obiettivo poi di riacquistarlo. L'idea sarebbe stata quella di trasferirci proprio al-

cuni uffici della Banca Popolare di Bari, ma non si è mai concretizzata. La vendita è partita nella prima metà di ottobre. Si è ancora nelle fasi iniziali, di conseguenza, ma ci sono già alcuni potenziali acquirenti che hanno chiesto informazioni. Attualmente, dato che precedentemente ospitava una banca, l'interesse è perlopiù per l'uso ufficio. L'agenzia immobiliare Toscano ha intanto esposto uno striscione per annunciare la vendita da uno dei 13 balconi che affacciano su corso Vittorio Emanuele.



Il palazzo era stato completamente ristrutturato nel 2007. Anche il Fai, il Fondo per l'ambiente italiano, si era impegnato per la sua valorizzazione, organizzando una serie di visite guidate per ammirare le affascinanti e ampie sale. Attualmente il piano terra, il primo e il secondo piano ospitano ambienti destinati a uffici e ampie sale riunioni, al primo interrato ci sono un parcheggio e alcuni depositi e al terzo piano sono presenti locali tecnici e un lastrico solare. Ed è compreso anche un affascinante terrazzo da 800 metri quadrati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti

1

La vendita

A ottobre è stato messo in vendita da un fondo immobiliare l'ottocentesco palazzo Barone Ferrara, fra i più grandi e antichi su corso Vittorio Emanuele

2

Le richieste

Il prezzo è fissato a 16 milioni di euro. I potenziali acquirenti vorrebbero utilizzare gli spazi come uffici: prima il palazzo era la sede centrale di Banca Apulia

3

Le caratteristiche

Il palazzo è di 5 mila 100 metri quadrati e occupa quasi tutto l'isolato: ha quattro piani, di cui uno interrato con un parcheggio e depositi, e c'è anche una terrazza da 800 metri quadrati

I CANTIERI DELLA M4

La linea Blu pronta a fine 2024 «Extracosti per 140 milioni»

Nuovi costi aggiuntivi per il metrò 4: in Commissione Mobilità a Palazzo Marino sono stati annunciati altri 140 milioni che andranno a sommarsi ai 2,2 miliardi raggiunti in questi anni. Nella finanziaria 2023, però, il ministero dei Trasporti ha stanziato 75 milioni che andranno in parte a coprire i nuovi extracosti. Nel cronoprogramma resta come *milestone* la data di dicembre 2024 per l'entrata in servizio di tutta la tratta: le ultime stazioni pronte saranno De Amicis e Sforza-Policlinico.

a pagina 2 **Baldi**

Metrò, linea 4 più cara di 140 milioni Fine lavori a dicembre del 2024

Metà degli extra-costi finanziati dal governo. Gli aumenti dovuti a materiali e norme anti-Covid

La mappa

— tratta operativa
- - - tratta in costruzione

IL TRAGITTO
15 km

LE FERMATE
21

IL COSTO DELL'OPERA
2,2 miliardi di euro

GLI EXTRACOSTI
140 milioni di euro

LA TRATTA COMPLETA
Entro la fine del **2024**



Il progetto

Per l'opera già spesi 2,2 miliardi. Previste 21 stazioni su un percorso di 15 chilometri di **Chiara Baldi**

Un nuovo aumento per i costi della linea 4 del metrò, che già ha una spesa di 2,2 miliardi di euro (erano 1,682 miliardi nel 2014): nei prossimi mesi, infatti, saranno ufficializzati altri 140 milioni di extracosti per l'opera che entrerà in funzione, con 47 convogli, entro la fine del 2024, quando tutte le stazioni saranno pronte. La giunta di Beppe Sala, così come previsto dal decreto Aiuti, dovrà quindi procedere a una delibera che rifinanzi

l'opera alla luce di queste nuove cifre.

Ma una buona, parziale, notizia c'è: la metà di questa cifra, circa 75 milioni, è stata stanziata nella finanziaria del 2023 dal ministero dei Trasporti guidato da Matteo Salvini, che ha inserito un comma per riconoscere l'aumento del costo dei materiali e dell'energia. «Siamo in attesa del decreto di assegnazione — ha spiegato ieri in commissione Mobilità a Palazzo Marino Salvatore Barbara, direttore della Direzione specialistica infrastrutture del territorio del Comune — perché l'aumento dei materiali su una commessa di questa portata immaginate che valori economici possa avere, visto che materiali come acciaio e calcestruzzo hanno avuto un aumento abnorme». Infatti i 140

milioni extra che entrano nel computo totale della spesa — e che saranno ufficializzati dal Collegio di consulta tecnica — sono dovuti proprio al rincaro dei materiali (in particolare rame, acciaio e calcestruzzo) e all'aumento dei costi dell'energia, oltre a alcune iniziative che sono state prese per ovviare alla situazione pandemica: ad esempio, il solo acquisto delle mascherine per i lavoratori, insieme a



quello dei container per far dormire in camere separate gli operai al fine di rispettare le norme per il distanziamento, ammonta a circa 10 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece i tempi per l'entrata in servizio della «Blu» — i cui lavori dovevano durare poco più di sette anni e hanno invece superato i dieci —, si conferma la data di dicembre 2024, anche perché prima c'è un passaggio tecnico con il ministero dei Trasporti che deve rilasciare l'autorizzazione al precoscizio per il gestore (che è Atm). Anche se il Construction manager di M4 Marco Di Paola ha spiegato che le diverse stazioni — 21 in tutto che coprono un percorso di 15 chilometri e di queste ad oggi ne sono aperte 8, da Linate a San Babila — sono tutte a buon punto: le due che presentano più criticità sono De Amicis e Sforza-Policlinico, che non saranno pronte prima di dicembre 2024. Tutte le altre, invece, saranno portate a termine entro settembre del prossimo anno, con l'unica eccezione di Bolivar che sarà pronta già a febbraio. Negli scorsi mesi, sul tunnel che collegherà sottoterra la Pusterla di Sant'Ambrogio con via Carducci, in zona San Vittore — in corrispondenza della fermata della M4 Sant'Ambrogio — è stata rinvenuto un muro risalente all'epoca romana: per questo manufatto M4 ha chiesto alla Soprintendenza delle Belle Arti di mantenerne almeno una parte visibile nella stazione attraverso un vetro. Al momento si attende però la risposta della soprintendente Emanuela Carpani.

All'inizio del nuovo anno sarà invece operativo il deposito della M4 di San Cristoforo, che si estenderà su una superficie di 12 ettari e che consentirà di fare le necessarie attività di manutenzione e custodia dei 47 treni in servizio una volta che la «Blu» andrà a regime. Oggi i 12 treni che sono operativi sulla tratta che collega l'aeroporto di Linate con il centro città sono invece in deposito nel sito di Linate, che però non è adeguato alla manutenzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'APERTURA DA LINATE A SAN CRISTOFORO

La M4 vede la fine del tunnel nell'autunno 2024

Extracosti per 140 milioni. Le mura romane visibili nel tunnel di sant'Ambrogio

■ Per prudenza si parla di «fine 2024» ma nell'autunno M4 dovrebbe finalmente viaggiare da Linate a San Cristoforo. Anni di attesa, disagi e costi in più per 140 milioni (75 già garantiti dal governo). La società M4 ieri ha fatto il punto sul cronoprogramma. Tra le novità: le mura romane ritrovate a Sant'Ambrogio (nella foto) resteranno visibili e protette da lastre di vetro nel tunnel di collegamento tra M2 e M4. Presentati anche i tempi dei restyling in superficie.

Chiara Campo a pagina 2

DA LINATE A SAN CRISTOFORO

M4 alla fine del tunnel nell'autunno 2024:

140 milioni di extracosti Mura romane visibili nella galleria di Sant'Ambrogio Tutti i tempi dei restyling (e disagi) in superficie

1,9 mld

Il valore economico della «commessa», il costo di realizzazione dell'intera linea metropolitana M4

75 mln

I costi del caro materiali e caro energia che il governo si è impegnato a coprire per i cantieri M4

Chiara Campo

■ Si vede (finalmente) la luce in fondo al tunnel della M4. Dopo l'apertura da Linate a San Babila sono praticamente completate (al 99%) gallerie, stazioni e manufatti fino al capolinea di San Cristoforo, per le opere tecnologiche i lavori sono al 97%, gli armamenti (binari, scambi) al 95,5% e anche la consegna dei treni è al 99%. Restano alcuni nodi sugli espropri (al 96%) e su impianti elettrici, scale mobili e ascensori il bilancio è dell'82% di opere già completate. Nel documento che aggiorna il cronoprogramma la società presie-

duta da Alessandro Lamperetti azzarda in verde una data di «apertura all'esercizio della linea intera»: 22 settembre 2024. Anche se i vertici della società, memori anche degli imprevisti del passato, precisano subito ai consiglieri comunali riuniti ieri in Commissione per fare il punto che si tratta di una data di consegna della metropolitana «blu» finita, poi la palla passa al Ministero dei Trasporti che potrebbe impiegare tra i 30 e 60 giorni per il rilascio delle autorizzazioni. «Apertura entro fine 2024» è la valutazione prudente. Autunno 2024 la stima più reali-

stica, tra fine ottobre e novembre. Alcune pillole sui cantieri della tratta ovest: a inizio 2024 sarà pronto il deposito San Cristoforo da 12 ettari che consentirà di fare le necessarie attività di manutenzione e custodia dei treni oggi svolte a Linate. Secondo focus sulla stazione Sant'Ambrogio, dove in fase



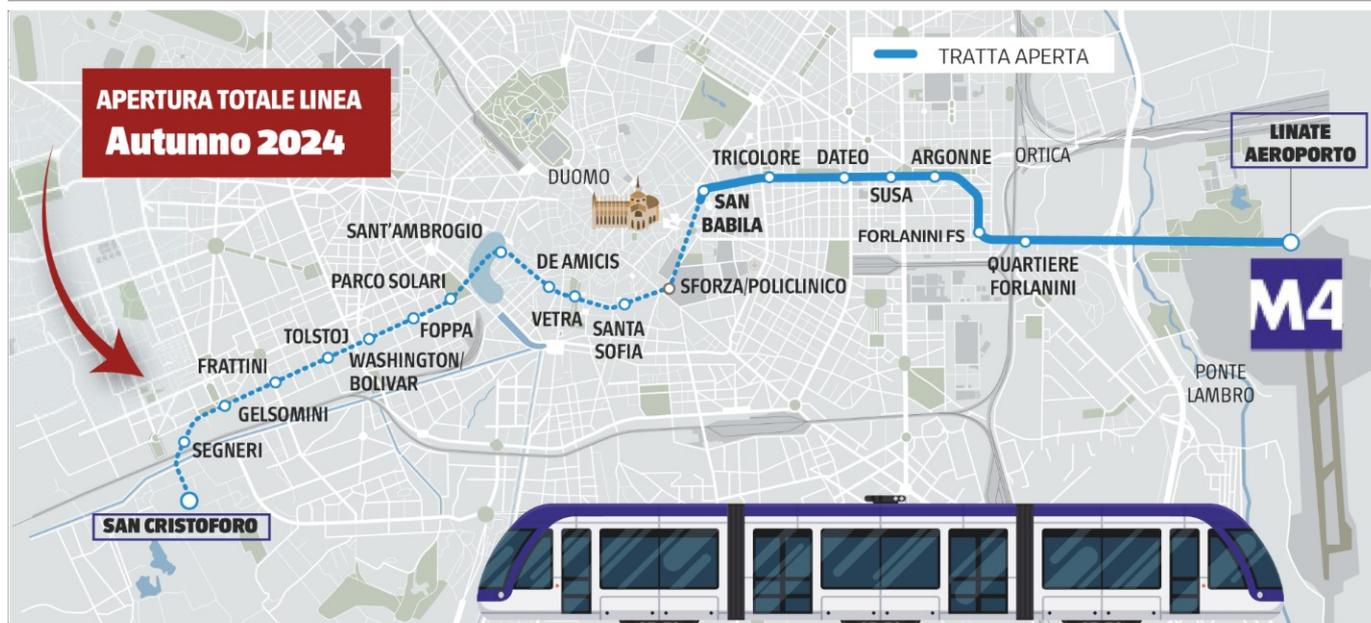
di scavo del tunnel che collegherà a piedi M2 e M4 è stato rinvenuto un muro di epoca medievale che ha tenuto in stand by il cantiere. «È stata fatta un'opera di scavo e stiamo arrivando a conclusione del processo, abbiamo proposto alla Soprintendenza di mantenere parte del muro romano ritrovato durante i lavori lungo il tunnel e sarebbe visibile attraverso una lastra di vetro» spiega la società. Per quanto riguarda la passerella ciclopedonale San Cristoforo, sono già state montate quasi tutte le file per sostenere l'impalcato.

Il presidente FdI della Commissione Partecipate Marco Bestetti ha incalzato M4 sugli extracosti legati a caro energia e materiali. Ammontano a quasi 75 milioni

e il governo ha inserito la copertura in Finanziaria, la società che realizza la «blu» attende ovviamente la pubblicazione del decreto attuativa che si traduce le intenzioni in fondi reali. Ma il totale degli extracosti (alle voci precedenti si sommano ad esempio i 14 mesi di protrazione dei lavori o la richiesta di interventi e modifiche impreviste da parte dei vigili del fuoco) arriva a 140 milioni. La metà non coperta dallo Stato sarà coperta da Comune e concessionario, la quadra potrebbe in parte arrivare da una proroga della concessione della linea. Il valore economico della «commessa» è salito invece da 1,6 a 1,9 miliardi. Orietta Colacicco, portavoce del Comitato Fop-

pa-Dezza-Solari, fa presente che «se sarà confermata fine 2024 i cittadini avranno comunque sopportato disagi per 10 anni». Il capogruppo di Forza Italia Alessandro De Chirico chiede in fase di bilancio di «stanziare nuove risorse a sostegno dei commercianti». Tra le sistemazioni superficiali, che comportano bus e traffico deviato, tempi più lunghi per largo dei Bersaglieri (i cantieri chiuderanno a fine dicembre 2024) e Sforza-Policlinico (dal 26 febbraio al 31 dicembre). Tra gli altri restyling, fine lavori il 22 gennaio per largo dei Gelsomini, il 21 maggio in piazza Frattini, il 15 febbraio in piazza Bolivar, lavori dal 26 febbraio al 24 giugno in Tolstoj, dall'8 marzo al 25 luglio in De Amicis.

LA MAPPA



IN EVIDENZA**Realizzati in regione 669 alloggi popolari**

Grazie a un cofinanziamento regionale di 42,6 milioni di euro sono stati realizzati a Milano 669 alloggi, di cui 613 destinati a canone sociale e 56 a canone moderato. Questi i risultati dell'Accordo quadro di sviluppo territoriale per la casa per Comuni a fabbisogno elevato e a fabbisogno acuto (Aqst), presentati ieri a Palazzo Lombardia dall'assessore regionale alla Casa e Housing sociale, Paolo Franco. «Lo sforzo per rispondere all'emergenza abitativa - spiega l'assessore - è la missione Lombardia».



Edison, altro impianto fotovoltaico nel Lazio

► Edison ha siglato un accordo con un fondo di investimento internazionale per realizzare un impianto fotovoltaico nel Lazio, in provincia di Viterbo, tra i maggiori in Italia. L'impianto avrà una potenza installata di 87 megawatt e

una produzione di circa 145 gigawatt/ora annui, per oltre 53 mila famiglie.



PIOGGIA DI SOLDI SU ROMA

I fondi ci sono le idee no

*In arrivo tredici miliardi
per interventi su opere
e servizi in vista del Giubileo
Ma la Città Eterna continua
a essere nel caos
e Gualtieri non risolve nulla
Ieri traffico di nuovo in tilt
Dodici chilometri di fila
dall'Appia al Centro*

••• Pioggia di soldi su Roma. Tredici miliardi per interventi in opere e servizi in vista del Giubileo del 2025. Ma nonostante questo la Capitale continua a essere nel caos e il sindaco Gualtieri a non risolvere nulla. Anche ieri il traffico era di nuovo in tilt con dodici chilometri di automobili in fila per arrivare dalla via Appia al centro storico della città.

Novelli e Zanchi alle pagine 2 e 3

DISASTRO CAPITALE

DISASTRO CAPITALE

Due ore e mezza per 12 chilometri. Benvenuti a Roma

Da Ciampino a piazza Venezia viaggio infernale sull'Appia dove si procede solo a passo d'uomo
Un unico interminabile serpentone di auto, camion e mezzi pubblici senza alcuna alternativa

I grandi cantieri hanno stravolto la rete della mobilità umiliata pure dai guasti della metro
Ciliegina sulla torta la bomba d'acqua che ha provocato allagamenti e caduta rami

SUSANNA NOVELLI
s.novelli@iltempo.it

••• Due ore e quindici minuti. Tanto dura il volo da Roma a Parigi. Due ore e 35 minuti. Tanto ci si impiega da Ciampino - l'aeroporto che serve low cost e voli di Stato - a piazza Venezia. Dodici chilometri circa di pura follia. E già perché il maxi cantiere al Vittoriano è soltanto la meta finale di un viaggio che può risultare infernale. Si parte dall'Appia Nuova intorno alle 9.30, quando almeno il traffico di scuole e uffici dovrebbe essere smaltito. Una volta passato l'incrocio infernale di via delle Capannelle si spera che lo stallo dovuto al semaforo «senza tempo» si velocizzi un pochino. E invece niente. Si resta fermi ad ammirare l'agro romano, con la Villa dei Quintili

a fare da sfondo. Si scende per l'Appia Pignatelli, meno semafori e niente negozi a differenza dell'Appia Nuova. Dovrebbe essere la «via di fuga» perfetta per accorciare la tabella di marcia. E invece niente. Un lungo serpentone di auto e furgoni oscura l'orizzonte. Decine di minuti interminabili per arrivare a un altro semaforo «senza tempo», di quelli insomma che tra il rosso e il verde sembrano cadere in un limbo indefinito. Via dell'Almone. Dove sono decine le auto incolonnate per attraversare la Caffarella e andare in direzione Appia, Tuscolana, Casilina. L'unico sollievo è pensare che, superato l'incrocio diabolico, arriverà poi l'Appia Antica, in un tratto dove corre solitario il mu-

ragione delle Catacombe di San Callisto. E invece niente. La fila non perdona. Si procede a passo d'uomo. Uno sguardo fugace al «Quo Vadis» sembra quasi una beffa. E ancora a fatica fino a Porta San Sebastiano, Porta Metronia, Circo Massimo. Avanti e dietro le stesse auto di un viaggio che sembra interminabile. Ancora a passo d'uomo ci si avvicina al centro, a quel centro che comincia a fare paura. Passare per via Petroselli e via del Teatro Marcello è im-



possibile. Meglio provare ad attraversare San Giovanni, piazza dell'Esquilino, e scendere per via IV Novembre. Un'idea che non paga. Lavori in corso e un corteo ben poco «sponsorizzato» chiudono proprio piazza dell'Esquilino e tutta via Cavour. Un incubo dal quale non ci si sveglia più. Ma la speranza è sempre l'ultima a morire. Con l'ingresso nella Ztl il traffico dovrebbe alleggerirsi. Ma la visione di via IV Novembre già da via Nazionale mette i brividi. Un girone infernale, dove al traffico in tilt si aggiungono pedoni, turisti distratti, monopattini e ciclisti. La rassegnazione accompagna la meta finale,

via del Corso e con uno sguardo a una via del Tritone invasa da un lungo, immobile serpentone di lamiere, si pensa con terrore al ritorno a casa.

Lo stesso orrore provato da chi ha deciso, invece, di scegliere la metropolitana,

proprio per evitare il caos infernale che regna ormai in superficie. E invece niente, un'infiltrazione d'acqua ha fermato la tratta della metro A nell'ora di punta del mattino, provocando ritardi e assembramenti sulle banchine. La replica poi nel pomeriggio, quando un violento acquazzone ha addirittura allagato la stazione Battistini e altre criticità hanno riguardato soprattutto la linea A. E "sopra" non è andata meglio. Allagamenti, rami caduti e buche, han-

no trasformato la viabilità capitolina in una scena horror.

Ecco allora che forse ha ragione chi in questi giorni ha proposto con forza il ritorno allo smart working. Un lockdown imposto, insomma, per cercare di sopravvivere a una città ormai fuori controllo.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Piazza dell'Esquilino



IL TESORETTO

Nella bozza della manovra altri 388 milioni per l'Anno Santo. Ma in città regna il caos

Con 13 miliardi in tasca Gualtieri ha reso eterno soltanto il traffico

••• Altri 388 milioni per la buona riuscita del Giubileo 2025. Un «tesoretto» inserito dal governo nella prima bozza della manovra di Bilancio che, se confermato, farebbe lievitare il miliardo già a disposizione per preparare la Capitale all'Anno Santo. La spesa autorizzata è di 75 milioni nel 2024, di 305 nel 2025 e di 8 milioni nel 2026, mentre in conto capitale ci sono in tutto 220 milioni per lo stesso periodo. Ma non è tutto. La massa complessiva di investimenti che il sindaco Roberto Gualtieri ha già tra le mani per i prossimi anni è pari a 13 miliardi, di cui fanno parte fondi giubilari, risorse Pnrr, europee e statali. Cifra fornita tre mesi fa da una fonte più che attendibile, ovvero lo stesso primo cittadino intervenuto durante un convegno del Cnel. Prima ancora, ad aprile, la stessa somma l'aveva annunciata nel discorso ai delegati del Bie in visita nella Capitale per la missione di Expo 2030. «Roma - spiegava il sindaco - sta beneficiando di una stagione di investimenti senza precedenti. Un programma il cui budget, solo nei prossimi tre anni, supererà i 13 miliardi». Eppure basta dare uno sguardo alla situazione in

cui versa oggi la Capitale, soffocata dal traffico a causa della moltitudine di cantieri attivi contemporaneamente, per dubitare della tenuta di un sistema che dovrà reggere l'arrivo di trenta milioni di pellegrini. La Porta Santa di San Pietro si aprirà tra poco più di dodici mesi e se è vero che il Giubileo si svolge da sette secoli, altrettanto lo è che i visitatori hanno il diritto di muoversi in una città vivibile. Oggi invece piazza Venezia è paralizzata dal cantiere della metro C, con ripercussioni in tutto il centro; piazza Pia e le zone limitrofe, dove si sta cercando di realizzare entro il 2025 il tunnel che permetterà di pedonalizzare l'area, si sono trasformate in una trappola per automobilisti; sempre per lavori sono chiusi il ponte dell'Industria e parte di piazza dei Cinquecento. Molti di questi interventi sono partiti tra fine settembre e inizio ottobre, con scuole e uffici in piena attività. Un cronoprogramma difficile da comprendere, tanto che il centrodestra ha accusato il Campidoglio di aver fallito la pianificazione. Dal canto suo, peraltro, il sindaco è tornato a rassicurare sul rispetto delle tempistiche. «Stiamo rispettando

do tutte le scadenze. I cantieri andranno avanti con tre turni di lavoro per non perdere nemmeno un euro», ha detto ieri durante l'assemblea regionale della Cisl. Entrando nel merito di quei 13 miliardi di investimenti vale la pena ricordare, ad esempio, che circa 2,3 miliardi sono finora le risorse legate all'organizzazione del Giubileo mentre 2,8 riguardano progetti Pnrr. Ci sono poi i 2,2 miliardi stanziati dal governo sul periodo 2023-2032 per il completamento della metro C e grazie ai quali altre due stazioni, Porta Metronia e Fori Imperiali, vedranno la luce entro l'Anno Santo. Ed è proprio per l'organizzazione del Giubileo che nel 2022 l'esecutivo ha nominato Gualtieri commissario straordinario. Un incarico da cui derivano poteri che al primo cittadino consentono di bypassare procedure autorizzative troppo lente e di avere autonomia decisionale su dossier scottanti, come quello dei rifiuti. È con i poteri commissariali, infatti, che Gualtieri potrà costruire il termovalorizzatore. Sperando che almeno in quel caso il cantiere non blocchi mezza città. **MAR. ZAN.**



PORTICO D'OTTAVIA

Pronte le misure per la riqualificazione

••• Ieri mattina presso la XII Commissione Turismo del Comune presieduta da Mariano Angelucci, si è svolta una riunione dedicata alla riqualificazione della via Del Portico d'Ottavia ovvero l'area dell'antico quartiere ebraico. Sollecitata non solo alla luce degli ultimi fatti israelo-palestinesi che impongono di mettere in sicurezza la zona, ma soprattutto per la necessaria riqualifica di un area di altissimo pregio storico-artistico, ormai degradata da tempo. I principali interventi si sostanziano nella sistemazione delle fognature, intervento ritenuto necessario nell'ottica di un sovradimensionamento che garantisca il flusso delle acque reflue, il rifacimento del manto

stradale con rimozione dei marciapiedi che di fatto non hanno senso di esistere e l'indispensabile pedonalizzazione totale come zona ambientale. Infine la risistemazione delle occupazioni di suolo pubblico per i ristoranti in maniera più ordinata ed omogenea.



VILLAGGIO OLIMPICO

Sopralluogo dei tecnici
Il Comune si riprende
l'«Orange Sport club»

Gobbi a pagina 18

VILLAGGIO OLIMPICO

Sopralluogo dei tecnici comunali per il rientro in possesso del complesso sportivo. Rifiutata l'offerta dei gestori di pagare subito quattro milioni di mutuo

Nessuna mediazione per l'Orange Sport club

Querelle

Dura da dieci anni, gli affidatari della concessione hanno investito oltre sei milioni ma il Comune vuole un nuovo bando

MASSIMILIANO GOBBI

●●● Quattro milioni e 200mila euro di mutuo non sono bastati. Roma Capitale ha comunque avviato l'iter amministrativo per riprendersi l'impianto sportivo «Orange Sport club» di via degli Olimpionici. Non è bastata la disponibilità della società sportiva dilettantistica Olimpica di pagare l'intero importo di mutuo "in una unica soluzione", dal Campidoglio continua la linea dura volta all'acquisizione della struttura. Parliamo di un impianto tra i più prestigiosi e moderni della città composto da 2 campi da calcio, 4 campi da calcetto e 3 campi da padel in un'area di proprietà di Roma Capitale che vanta ad oggi 1500 iscritti, una scuola calcio e oltre 80 dipendenti. Un impianto realizzato con un mutuo di 4 milioni e 200mila euro concesso dal Credito Sportivo, dove negli anni sono stati investiti circa 6 milioni pagati dalla società affidataria. Dopo la revoca della concessione dell'impianto, avviata con la nota dirigenziale del 4 ottobre dall'ufficio Dipartimento Sport di Roma Capitale, nella giornata di ieri, intorno alle ore 10, sono iniziate le procedure finalizzate alla "ripresa del bene" con un sopralluogo di tecnici al lavoro per rendicontare il valore della struttura. Un valore che l'ente Comune vorrebbe capitalizzare attraverso una nuova concessione del bene proveniente un bando pubblico. A dichiararlo Alessandro Onorato, assessore allo Sport di Roma Capitale. «Una battaglia di legalità e di equità sociale che porteremo fino in fondo - ha commentato - garantendo la continuità sportiva dell'impianto affidando la

struttura con un bando pubblico. Sull'impianto sportivo Orange gravava un mutuo di oltre 4,2 milioni di euro che il concessionario non ha mai pagato, pertanto, è decaduta la concessione per grave morosità». Una somma di 4 milioni di euro, che tuttavia la società era pronta a versare. Una proposta di pagamento del debito pervenuta via pec dalla SSD Olimpica che da corrispondenza, cerca di trovare un accordo, senza chiedere di detrarre un solo euro da quanto richiesto. Un atto di forza, quello del Comune di Roma, che dura da anni, con una diatriba lunga più di 10 anni. Negli anni successivi, infatti, tanti sono stati i ricorsi e le sentenze di tribunale. Ultima in ordine di tempo, quella del Consiglio di Stato del 13 giugno con la quale è stato dichiarato "inammissibile il ricorso per revocazione", determinando la "non sussistenza di alcun rapporto concessionario" fra la società e il Comune di Roma.

«Se si parla di trasparenza risulta incomprensibile la decisione del Comune di rinunciare al recupero dell'intera somma del mutuo - commenta il legale della società - Siamo sicuri che la ripresa dell'impianto non possa prevedere l'appropriazione dei beni che appartengono alla compagine gestionale, oggi essenziali per il funzionamento della struttura. Più di proporre da oltre sei anni l'integrale pagamento del mutuo, davvero, non possiamo fare».

©RIPRODUZIONE RISERVATA



IL PROGETTO

E parte il restyling del Portico d'Ottavia: decoro e sicurezza

Il "Ghetto" di Roma diventa sempre più a misura di pedone. Dovrebbero partire a breve i lavori per l'estensione dell'isola pedonale su via Elio Toaff e sulla seconda parte di via del Portico d'Ottavia, per tutta la sua percorrenza fino a pochi metri prima dell'incrocio con via di Monte Savello. Gli interventi di eliminazione del traffico veicolare saranno accompagnati da una serie di opere di manutenzione fognaria e di riassetto dell'arredo

urbano. Tutto nasce dall'esigenza di intervenire proprio sulle fogne. In questi ultimi mesi, infatti, una serie di problemi delle tubature nel sotto suolo, a pochi passi dal teatro di Marcello, sotto via del Portico D'ottavia e in via Toaff, sta causando odori decisamente poco gradevoli, che si avvertono facilmente facendo una semplice passeggiata nel quartiere. L'intervento sulla rete fognaria, però, diventerà l'occasione per ripristinare anche lo stato

delle strade in superficie, eliminando alcuni marciapiedi e poi pedonalizzando alcune strade. "Stiamo lavorando da tempo sulle problematiche legate al Portico d'Ottavia, evidenziate da residenti e commercianti: traffico veicolare, aree di sosta, di carico e scarico merci, decoro ha commentato il presidente della commissione Mobilità del Comune di Roma- E' un lavoro importante che permetterà di dare a tutta l'area più decoro e vivibilità".

(E. Pre.)



Villaggio Olimpico**Orange, sfratto
per morosità
Il club al Comune
“Paghiamo tutto”**

Il Campidoglio ha avviato le procedure per riacquisire l'Orange Futbolclub, impianto comunale moroso per 4,2 milioni di euro. Ieri mattina i dirigenti del dipartimento Sport hanno eseguito un primo sopralluogo in via degli Olimpionici. Ne serviranno almeno altri due prima che il Campidoglio torni a impossessarsi definitivamente della struttura. A meno che non si riesca a trovare, in extremis, un accordo tra le parti.

Difficile. I tentativi degli anni scorsi, a partire dal 2017, non sono mai andati a buon fine. Guido Tommasi, il proprietario della società sportiva Ssd Olimpica, il 18 ottobre ha fatto un ultimo passo, presentando una nuova proposta transattiva al dipartimento: l'Orange si impegna a ripagare i debiti, riducendosi la concessione a 10 anni (fino al 2033), con l'impegno reciproco a rinunciare a ogni ulteriore risarcimento. Da Palazzo Senatorio, però, fanno sapere che non ci sono margini. «La società – ha spiegato Alessandro Onorato, assessore allo Sport – ha perso due ricorsi al Consiglio di Stato: uno per il mutuo non pagato, l'altro per gli abusi edilizi di strutture com-

merciali e sportive realizzate al posto dei parcheggi. La concessione è decaduta per morosità. Garantiremo la continuità sportiva poi affidare la struttura con un bando».

Tommasi non comprende «perché il dipartimento Sport voglia rinunciare al recupero integrale delle somme». «La prevista riacquisizione dell'impianto – continua – in gran parte costituito da beni di nostra proprietà per cui abbiamo speso 7 milioni totali, comporterebbe l'inevitabile chiusura della struttura a tempo indeterminato. Ci sarebbe anche un danno sociale per l'interruzione del pubblico servizio e la perdita di 80 posti di lavoro. Continuiamo a sperare che si possa comunque trovare una soluzione». Ma pesa il «no» dell'avvocatura capitolina: per i legali del Comune, la proposta presenta “profili di indeterminatezza”.

Il timore è che un impianto funzionante con 2 mila iscritti finisca abbandonato. Dal Comune però ribadiscono che daranno continuità. E che, dopo l'Orange, il Campidoglio procederà in tempi stretti nei confronti di altri impianti morosi: sono 23, per un debito di 20 milioni. – **ric.cap.**



GIOCHI INVERNALI 2026

Bob a Cesana, dossier al vaglio del SiMiCo

Cesana Torinese è in pista, eccome. La scelta della sede delle gare di bob, slittino e skeleton dell'Olimpiade invernale 2026 è stata il tema centrale della riunione di ieri della Fondazione MilanoCortina. Il «coniglio dal cilindro» evocato alla vigilia da Giovanni Malagò, non è uscito ma emerge un'apertura importante del presidente del Coni a portare il dossier di Cesana al Cio per una valutazione.

a pagina **2** **Bonsignore**

Giochi, Cesana all'esame del SiMiCo Abodi: «L'Italia è la nostra priorità»

Governo e fondazione MilanoCortina mandano avanti il dossier

Olimpiade 2026

di **Filippo Bonsignore**

Cesana Torinese è in pista, eccome. La scelta della sede delle gare di bob, slittino e skeleton dell'Olimpiade invernale 2026 è stata il tema centrale della riunione di ieri della Fondazione MilanoCortina. Il «coniglio dal cilindro» evocato alla vigilia da Giovanni Malagò, non è uscito ma emerge un'apertura importante del presidente del Coni a portare il dossier di Cesana al Cio per una valutazione.

Potrebbe essere la svolta nella querelle nata dopo che è tramontato il progetto relativo alla pista di Cortina d'Ampezzo per problemi di costi e tempi. Stando alla nota ufficiale diffusa dopo il meeting, la soluzione veneta sarebbe ancora in gioco, insieme però a quella piemontese, visto che

è stato illustrato «lo stato dell'arte relativo alle due opzioni domestiche, ossia Cortina d'Ampezzo e Cesana Torinese». La realtà, però, racconta che la rivisitazione «al risparmio» del progetto cortinese, alla ricerca della riduzione dei costi, non sarebbe stata particolarmente apprezzata, anzi. Resterebbe, quindi, soltanto Cesana e qui si arriva all'apertura di Malagò al Piemonte: il governo e la Fondazione MilanoCortina hanno dato mandato a SiMiCo, la società che si occupa delle infrastrutture olimpiche, di verificare entro 7-10 giorni la compatibilità del dossier di Cesana con i tempi previsti dal Cio, così da presentarlo a Losanna per l'esame.

La conferma che Cesana e il Piemonte stanno scalando le gerarchie è arrivata anche dal ministro per lo Sport, Andrea Abodi: «La priorità è quella di fare le gare in Italia. Ci auguriamo che questa opportunità venga colta e che la competizione olimpica di bob, skele-

ton e slittino si faccia nel nostro Paese». Con una chiosa tutt'altro che secondaria: «In due settimane ci sarà un'interlocuzione con la Regione Piemonte e con tutti i soggetti interessati per la pista di Cesana Torinese ed entro il mese di novembre la Fondazione MilanoCortina, in accordo con il Cio, dovrà scegliere il luogo. Al momento, non mi sembra ci siano le condizioni per fare la pista a Cortina, perché il Governo ha preso dolorosamente atto di non poter mettere a disposizione ulteriori fondi».

La fiducia nelle istituzioni piemontesi cresce: a Roma il presidente della Regione, Alberto Cirio, si è occupato della questione Olimpiadi e in serata ha raggiunto il sindaco di Torino, Stefano Lo Russo, a Parigi dove oggi verranno presentate le tappe piemontesi del Tour de France 2024. Queste, sì, sono già realtà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL LAVORO

Edilizia e industria soffrono la cassa integrazione su del 50%

Frenata del Superbonus, Germania in difficoltà e le incertezze geopolitiche spingono le domande - I sindacati: è quasi allarme rosso
di **Diego Longhin**

TORINO - I motivi sono diversi, dalla fine del Superbonus alla frenata dell'economia tedesca. E poi le incertezze geopolitiche, tra guerra in Ucraina e quella in Medio Oriente. Tutto ciò ha portato a una netta risalita delle richieste di cassa integrazione in Italia. E gli esperti si attendono un'ulteriore impennata nei prossimi mesi. Il dato che preoccupa di più è quello rapportato al 2019, prima dello scoppio della pandemia. Le ore di cassa integrazione autorizzate, sommando tutti i tipi di ammortizzatori sociali, compresi i fondi bilaterali, e prendendo a riferimento i primi nove mesi del 2023, sono cresciute del 50%. Si è passati da oltre 203 milioni di ore nel 2019 a più di 304 milioni. Se si prende a riferimento solo la cassa ordinaria, straordinaria e in deroga, il balzo è più alto: + 57,9%. «Una situazione che ci preoccupa e che mostra sofferenza», dice Ivana Veronese che nella segreteria Uil si occupa di politiche per il lavoro.

Le imprese che utilizzano gli ammortizzatori non mancano, dagli addetti dell'ex Ilva a quelli della Bosch di Bari, polo in cerca di nuove vocazioni, oppure la Marelli, alle prese con un piano di riorganizzazione che tocca le fabbriche italiane. C'è poi la Natuzzi di Altamura, la Lear di Grugliasco, che produce sedili per auto ma non ha commesse. O i casi

della Wartsila di Trieste o della Gkn di Campi Bisenzio sfociati in ore di cassa integrazione. E gli edili fanno i conti con la fine del Superbonus.

Nell'ultimo report dell'Inps emerge un incremento delle cassa rispetto ad agosto (+62,7%) - un raffronto da prendere con le pinze perché agosto è un mese anomalo - e una ripresa delle ore autorizzate rispetto a settembre 2022. La cassa ordinaria cresce del 20%, la straordinaria del 18,1% e quella in deroga del 50,2%. Solo i fondi speciali, le casse degli enti bilaterali, diminuiscono (-87,3%) e rendono il dato generale meno pesante: +6,1% rispetto al 2022. Fiammata o primo segnale di una ripresa strutturale della cassa, tra nuove crisi e ristrutturazioni profonde delle imprese? Gli esperti temono un'inversione di tendenza rispetto alla costante discesa dai picchi degli anni del Covid. «Non vogliamo essere allarmisti - rimarca Veronese della Uil - la situazione va tenuta sotto osservazione. Il livello è di attenzione, un giallo, ma non vorrei veder scattare presto il rosso».

Nel settore dell'edilizia c'è stata una crescita del 43% di ore autorizzate. «Quando al 31 dicembre cesserà del tutto il Superbonus 110% cosa succederà?», si chiede Massimo Coliando, segretario degli edili della Cgil Piemonte. La crescita nell'industria è stata del 25%. Nel manifatturiero preoccupa il crollo degli ordini per la costruzione di macchine utensili. L'ultimo rapporto di Ucima indica un calo del 19,9% rispetto allo stesso trimestre 2022. Si tratta di uno dei settori di punta, possibile spia di un rallentamento della produzione nei prossimi mesi. «Soprattutto le imprese che esportano in Germania - sottolinea Anna Maria Poggio della segreteria Cgil Piemonte - hanno annunciato richieste di nuova cassa per novembre». © RIPRODUZIONE RISERVATA

