



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	In città il 78% dei consumi: la transizione cerca risorse Porte e tramezzi, la lieve modifica non richiede variazioni catastali Esenzione Imu, esclusa l'equiparazione automatica tra alloggi sociali ed Erp Gran Bretagna: effetto mutui su Londra, prezzi delle case in caduta Prima casa, archiviata la lunga pausa per Covid Le agevolazioni tagliate
MF	Mamacrowd, raccolta mensile record a 8,7 milioni Enasarco muove sul gestore Gwm
ItaliaOggi	Cedolare al 26%, sul secondo appartamento in affitto fino a 30 giorni
Giornale	Sciolto il nodo sugli affitti brevi. La cedolare si alza dalla seconda casa Il Btp è l'asset preferito dagli italiani
Giorno	Poste si prepara a dare il via al maxi-piano immobiliare Crédit Agricole lancia il mutuo per le case green Mutui per i giovani. Ancora due mesi per approfittare dei vantaggi
Verità	Un accrocchio sulla casa blinda la manovra
Messaggero	Si paga il 26% dalla seconda abitazione. E adesso arriva il codice anti-evasione
Avvenire	Bonus edilizi, come recuperare il ritardo

Repubblica **Bari. Casillo allarga il business punta anche sul mattone**
Palermo. Un ostello da 200 posti nell'ex centrale elettrica.
Sarà pronto entro l'anno

MILANO (da pag. 27)

Notizia **Stadio del Milan a San Donato. Colata di cemento e**
parcheggi solo per vip
Provincia **"Affitti? Abbordabili. Cremona isola felice"**
Repubblica **Radice Fossati, ai 4 figli due cave e tanto mattone**
Verde, sostenibilità e più equa i dieci punti della città futura
La sfida del futuro è il bivio tra zone troppo costose e
recupero del ceto medio

ROMA (da pag. 35)

Messaggero **Lavori a lungotevere Testaccio: 10 giorni per la**
riqualificazione
Con lo stadio a Pietralata "un miliardo di indotto"
Tempo **Ztl e fascia verde cacciano i romani**
Case popolari. Nel Lazio cambia tutto. Ecco la nuova legge

TORINO (da pag. 41)

Giornale **Stefano Cornaglia è il presidente delle aziende "Turismo e**
Cultura"
Voce **Nuovo hub realizzato dalla Panattoni. Oltre 300 posti di**
lavoro all'ex Olivetti

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

In città il 78% dei consumi: la transizione cerca risorse

Giornata delle città

Le sfide per un futuro più sostenibile al centro della Giornata mondiale dell'Onu

Centri urbani in prima linea su mobilità, energia e alloggi ma con risorse limitate

Michela Finizio

Cantieri per la transizione ecologica a caccia di liquidità. La carenza di risorse e i continui tagli alle politiche urbane minacciano il futuro sostenibile delle nostre città. Sono questi i temi al centro della Giornata Mondiale delle Città, giunta oggi alla sua decima edizione.

La prima volta fu celebrata nel 2014 dalle Nazioni Unite e per l'occasione quest'anno il tema centrale del dibattito sarà «Finanziare un futuro urbano sostenibile per tutti»: con la scelta di questo argomento l'Onu invita i diversi Paesi a sbloccare investimenti trasformativi nella pianificazione urbana e raggiungere un'adeguata decentralizzazione fiscale. La città ospitante quest'anno è Üsküdar, quartiere residenziale sul lato asiatico di Istanbul a ridosso del ponte sul Bosforo, dove oggi si tiene l'evento celebrativo ufficiale.

Le attuali prospettive economiche, anche in Italia, rimangono fragili e la crisi minaccia di ostacolare ulteriormente il progresso verso gli Obiettivi di sviluppo sostenibile (Sdg) dell'Agenda 2030 dell'Onu. «Le città - ha dichiarato nel suo messaggio il segretario generale dell'Onu, António Guterres - sono motori di crescita economica e rappresentano la chiave per raggiungere gli obiettivi. I centri urbani sono in prima linea, ma le autorità locali sono alle prese con risorse limitate, mentre la domanda di infrastrutture, alloggi a prezzi accessibili,

trasporti efficienti e servizi sociali è enorme e in crescita».

Qualche numero: le città, che coprono solo il 2% della superficie terrestre, consumano il 78% dell'energia primaria mondiale e sono responsabili del 60% delle emissioni di CO₂. Oggi ospitano il 54% della popolazione globale ed entro il 2050 due terzi delle persone vivrà in aree urbane.

Anche in Italia la sfida parte dalle città. «A settembre il governo ha annunciato il definanziamento di 9 misure del Pnrr - racconta il presidente di Legambiente, Stefano Ciafani - e la proposta presentata di modifica al piano prevede tagli per 13,5 miliardi di euro che gli enti locali rischiano di perdere. Il governo ha precisato che i progetti interessati saranno comunque finanziati con altre fonti, tra cui i fondi europei per la coesione, i fondi strutturali europei e il fondo complementare. Ma ad oggi ancora non si ha ancora un quadro certo».

Tra le opere interessate ci sono quelle legate al dissesto idrogeologico, che escono dal Pnrr per andare sulla programmazione ordinaria. «Proprio mentre sta per iniziare un nuovo autunno, durante il quale si concentra il rischio di eventi estremi, si devono rimandare progetti che prevedono la delocalizzazione di edifici, la realizzazione di vasche di esondazione o la messa in sicurezza delle reti elettriche sul territorio», aggiunge Ciafani. Sono interessati dalla revisione del Pnrr anche i progetti legati all'efficientamento energetico degli edifici pubblici, quelli di riqualificazione delle periferie o quelli per il riu-

tilizzo dei beni confiscati alle mafie.

Diverse sono le critiche mosse anche dall'Anci e dai sindacati: prima contro la «doccia fredda» di quest'estate, quando la revisione governativa del Pnrr ha proposto di rimodulare alcuni progetti; ora contro la legge di Bilancio che torna a parlare di tagli per i Comuni. «Le lamentale dei sindacati - dice il presidente di Legambiente - non sono pretestuose, tanto che provengono da ogni colore politico. La rimodulazione delle risorse rischia di frenare la transizione ecologica delle città e, quindi, del paese. Inoltre, alcune opere sono già state bandite e c'è un problema di anticipo dei fondi».

Legambiente sta mappando i cantieri in corso e sono un centinaio quelli già avviati e raccolti nella mappa interattiva online messa a punto, in vista del XII congresso nazionale, dall'associazione ambientalista. «Per alcune opere - conclude Ciafani - la rimodulazione prevede la necessità di trovare altre risorse e abbiamo appena assistito alla difficoltà di reperire risorse in manovra. In questo modo questi progetti perderanno la corsia preferenziale del Pnrr. Solo così sarebbero stati portati a termine entro il 2026, mentre ora finiranno tra le tante opere infinite di questo paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Legambiente lancia l'allarme sui tempi: fuori dalla corsia del Pnrr, tanti progetti rischiano di non avere tempi certi



CATASTO E 110%**Quando serve
la variazione****Antonio Iovine** — a pag. 6

Porte e tramezzi, la lieve modifica non richiede variazioni catastali

Gli esempi

Per alcune ristrutturazioni
la comunicazione
può non essere necessaria

Antonio Iovine

La presentazione di una variazione catastale a seguito di lavori edilizi o di cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare già censita è un importante adempimento (sanzionabile) di natura catastale e fiscale, giacché sono molteplici le imposizioni immobiliari che per il calcolo della base imponibile fanno riferimento alla rendita catastale (tra le più significative Imu, Imposta di registro, Irpef immobili a disposizione).

Per accedere al beneficio di alcune agevolazioni fiscali, viene richiesto che si sia provveduto al corretto assolvimento degli adempimenti in materia di catasto. Inoltre, senza aggiornamento catastale non si può ottenere perfino l'agibilità, a seguito di interventi edilizi. In ultimo, ma non certamente per importanza, occorre ricordare come una non corretta conformità tra rappresentazione della planimetria depositata in catasto rispetto allo stato di fatto può rendere l'atto di ac-

quisto di una unità immobiliare nullo.

Alla base dell'adempimento, da assolvere entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori c'è la disposizione dell'articolo 17, lettera b) del regio decreto n. 652/1939, che impone la variazione ogni qualvolta intervenga una mutazione nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. Nel tempo si sono susseguite disposizioni di prassi tra cui la circolare del ministero dei Lavori pubblici del 30 luglio 1985 n.3357/25 (adempimenti per il condono edilizio), laddove si precisa il concetto che alcune variazioni nello stato dell'unità immobiliare possono non avere rilevanza ai fini della determinazione della consistenza e dell'assegnazione del classamento.

Ad esempio, le lievi modifiche interne come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità non hanno rilevanza catastale, come pure la sostituzione di pavimenti, infissi, rifacimento bagni, adeguamento impianti o, più in generale, l'esecuzione di opere di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Diversamente, quando si operi una redistribuzione degli spazi interni, si aprano nuove finestre in vani che ne erano privi, si doti l'unità

immobiliare di ulteriori servizi igienici, o infine si modifichi l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze, occorre provvedere alla dichiarazione in catasto.

Con la lettera circolare n. 3/3405 del 14 ottobre 1989 della direzione generale del Catasto, questo concetto espresso dalla circolare dei Lavori pubblici è stato confermato, disponendo perfino il rifiuto di accettazione di variazioni catastali influenti sulla rendita catastale. Infine, con la circolare dell'agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010 è stato confermato che non sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria aggiornata, nei casi di modifiche non incidenti nell'attribuzione della categoria o della classe, e dunque nell'attribuzione della rendita; viene, comunque, precisato che è fatta salva la facoltà di presentazione della nuova planimetria anche per modifiche non influenti sulla rendita.

Un solco oggettivamente dirimente, sull'esistenza o meno dell'obbligo di presentazione di una variazione, è stato tracciato dalla circolare n. 1T/2006 dell'agenzia del Territorio nella quale si precisa l'esistenza dell'obbligo in caso di interventi che comportino una miglioria di almeno il 15% del valore/reddito con riferimento al periodo economico 1988-89.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La novità. Sulle variazioni catastali arrivano nuovi controlli nel Ddl di Bilancio

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Esenzione Imu, esclusa l'equiparazione automatica tra alloggi sociali ed Erp

Imposte sulla casa

L'accesso al beneficio risulta vincolato dall'accertamento dei requisiti dell'immobile

Ketti Baraldo

Con la sentenza 902/2023 la Corte di giustizia tributaria del Veneto ha fatto chiarezza su una questione, l'esenzione Imu per gli alloggi sociali, che negli ultimi anni ha generato un contenzioso significativo per l'interpretazione che gli enti di edilizia residenziale pubblica hanno avanzato dell'articolo 13 del Dl 201/2011.

Nel chiedere il riconoscimento dell'esenzione Imu per i propri alloggi di edilizia residenziale pubblica (case popolari) l'Ater, nel giudizio contro l'avviso di accertamento emesso dal Comune, ha invocato l'articolo 13, comma 2, lettera b, Dl 201/2011 secondo cui l'Imu non si applica «ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008».

La difesa della contribuente, quindi, muoveva dall'assunto che nella definizione di alloggio sociale dovessero rientrare anche e soprattutto gli alloggi Erp (case popolari).

Il Comune si è costituito in giudizio, dando evidenza della differenza tra le due categorie di alloggi (sociali ed Erp) e rilevando come il legislatore del 2013, allorché ha sostituito il comma 10 dell'articolo 13 Dl 201/2011, abbia chiaramente inteso disciplinare in modo speciale la categoria degli alloggi assegnati dalle

Ater, in quanto qualificabili come alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp), assoggettandoli a Imu e riconoscendo, al contempo, una detrazione d'imposta di 200 euro.

Nella sentenza, la Corte di giustizia tributaria ha accolto la tesi dell'ente locale rilevando come dall'interpretazione letterale della disposizione si possa desumere la volontà del legislatore di accordare alle case popolari assegnate dagli Ater il solo beneficio della detrazione d'imposta.

Al contempo i giudici d'appello, richiamando un precedente della Ctr Lombardia (sentenza 2828/2022), hanno escluso che si possano equiparare in automatico gli alloggi sociali agli alloggi Erp rilevando, per il riconoscimento del diritto all'esenzione, la necessità che la contribuente fornisca la prova in giudizio della sussistenza dei requisiti dell'articolo 1 del Dm 22 aprile 2008, in relazione a ogni immobile assegnato.

Nel respingere il ricorso della contribuente, la Corte di giustizia tributaria ha ribadito che, per qualificare un'unità abitativa come alloggio sociale, è imprescindibile l'accertamento concreto delle sue caratteristiche e che, trattandosi di un'ipotesi di esenzione, spetta al contribuente l'assolvimento dell'onere probatorio.

È un precedente importante che pone le basi per la risoluzione di quello che appare essere un equivoco: l'edilizia residenziale sociale (*social housing*) è uno strumento che non si è sostituito ma si è aggiunto a quello disciplinato dalla legge 457/1978 sull'edilizia residenziale pubblica e non si rivolge alle famiglie disagiate, per le quali sono previsti interventi di edilizia sovvenzionata, ma a quelle con reddito medio basso, al di sopra della soglia di povertà, che faticano a pagare un affitto a prezzi di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gran BretagnaEffetto mutui su Londra,
prezzi delle case in caduta**Gran Bretagna: effetto
mutui su Londra,
prezzi delle case in caduta****Real Estate****Il costo di finanziamento
spinge ad acquisti cash
ad un terzo delle vendite****Laura Cavestri**

MILANO

Un avvistamento verso il basso che durerà ancora due anni.

I prezzi delle case nel Regno Unito scenderanno del 5% quest'anno, e di un ulteriore 2,4% nel 2024 e non inizieranno a riprendersi fino al 2025. È quanto ha previsto, qualche giorno fa, Lloyds Banking Group, il principale istituto che nel Paese eroga mutui, presentando previsioni e risultati finanziari del gruppo nel terzo trimestre.

La corsa dei tassi d'interesse – dopo la sbornia d'acquisto post-covid – ha frenato un mercato con valori al galoppo. I tassi di interesse hanno, infatti, raggiunto il 5,25%, il livello più alto degli ultimi 15 anni, stringendo la morsa sui mutui. Oggi, il tasso medio fisso a due anni (a differenza dell'Italia, in Gran Bretagna i mutui vengono periodicamente rinegoziati) si colloca, in media, al 6,24 per cento.

L'aumento dei costi di finanziamento e la contrazione dei redditi delle famiglie hanno "tagliato" le nuove richieste di mutuo o stanno ritardando le intenzioni di acquisto e le consegne di nuovi sviluppi immobiliari. Del resto, circa l'80% dei comuni – tra città e aree rurali – di Inghilterra e Galles hanno registrato un calo dei prezzi delle case nel 2023 rispetto allo scorso anno, come ha rilevato ieri il portale immobiliare Zoopla, in base all'analisi dei flus-

si di vendite immobiliari in 378 enti locali (6 mesi fa a registrare un calo era circa un comune su venti). A "soffrire" di più sono Londra, le aree limitrofe e le zone a sud e a est.

I valori delle case reggono meglio nei mercati più economici. Ad esempio, in Scozia i prezzi delle case, il mese scorso, sono addirittura cresciuti dell'1,2% sull'anno.

Va anche detto che, nonostante il calo dei prezzi, il valore medio di una casa nel Regno Unito rimane elevato. L'importo medio degli immobili basati sulle transazioni completate nel Regno Unito ad agosto scorso è stato di £ 291.044 (oltre 333mila euro). Insomma, va bene i valori (al ribasso) ma più di tutto ne ha risentito il volume delle transazioni, destinate a diminuire di quasi un quarto entro la fine del 2023 rispetto allo scorso anno, a un milione.

C'è però un altro aspetto. Crescono (e non risentono della crisi) coloro che hanno liquidità pronta per far fronte a un'acquisto immobiliare e, dunque, non risentono dei costi dei mutui.

«I dati – ha spiegato Richard Donnell, *executive director* di Zoopla – mostrano che la percentuale di questi acquirenti – persone che hanno soldi immediatamente disponibili per acquistare una proprietà e non hanno bisogno di accendere un mutuo – è aumentata, rappresentando circa un terzo di tutte le vendite di case quest'anno, rispetto a un quinto negli ultimi cinque anni. Si stima che quest'anno siano state acquistate in contanti circa 60mila proprietà in più rispetto all'intero 2022».

Per questi acquirenti si prevedono, dunque, buone opportunità di acquisto, con gli sconti migliori nel sud dell'Inghilterra, da Brighton e Canterbury, dove i cali dei valori sono stati maggiori.



Gran Bretagna. Cadono i prezzi delle case



© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prima casa, archiviata la lunga pausa per Covid

Immobili

Riprendono a decorrere tutti i termini previsti dall'agevolazione

Acquisto dal 23 febbraio 2020: da oggi i 18 mesi per trasferire la residenza

Angelo Busani

Da oggi 31 ottobre 2023 riprendono a decorrere tutti i termini della normativa sull'agevolazione "prima casa" che erano stati sospesi in conseguenza dell'epidemia da Covid-19:

- ➊ l'acquirente di una "prima casa" deve trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto, nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato;
- ➋ se l'acquirente di una "prima casa", al momento dell'acquisto, era proprietario di un'altra casa, precedentemente acquistata con l'agevolazione "prima casa", deve vendere quest'ultima entro un anno dal rogito del nuovo acquisto;
- ➌ il venditore di una casa comprata con l'agevolazione e poi alienata prima di cinque anni deve comprare un'altra abitazione entro un anno al fine di non subire la decadenza dal beneficio fiscale ottenuto in sede di acquisto;
- ➍ nei casi di riacquisto infrannuale il contribuente matura inoltre un credito d'imposta.

Originariamente, l'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva sospeso i termini in corso al 23 febbraio 2020 e di quelli che avrebbero iniziato il loro decorso nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020; quest'ultima data è stata poi posticipata fino al 31 marzo 2022 per effetto dell'articolo 3, comma 11-quinquies, dl 183/2020 e poi dell'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021.

Infine, l'articolo 3, comma 10-quinquies, dl 198/2022 (il cosiddetto Milleproroghe 2023, entrato in vigore il 27 febbraio 2023) aveva riaperto il differimento dei termini in questione, prorogandoli appunto fino al 30 ottobre 2023 (con effetto retroattivo dal 1° aprile 2022). In sostanza, si è trattato, in totale, di ben 768 giorni di sospensione.

Per effetto della legislazione emergenziale:

- il termine che stava decorrendo al 23 febbraio 2020 è stato sospeso a tale data e riprende a decorrere il 31 ottobre 2023 (sommando i giorni decorsi anteriormente al 23 febbraio 2020 a quelli decorsi posteriormente al 30 ottobre 2023);
- il termine la cui decorrenza avrebbe dovuto iniziare dal 23 febbraio 2020 in avanti, inizia a decorrere (da zero) il 31 ottobre 2023.

La facilitazione di cui fin qui si è parlato non compete a chi abbia ricevuto la notifica di avvisi di accertamento per scadenza dei termini tra il 1° aprile 2022 (data in cui scadeva la proroga disposta dall'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021) e il 27 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del Mille-

proroghe 2023). Si tratta infatti di un periodo di 333 giorni, nel corso del quale può ben essere successo che un termine decorrente al 23 febbraio 2020, e sospeso a quella data, sia ricominciato a decorrere e abbia concluso il suo decorso prima del 28 febbraio 2023, provocando un avviso di accertamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ESEMPIO

Trasferire la residenza

Vediamo un esempio per comprendere la portata della normativa che ha sospeso i termini in questione: chi ha comprato una casa il 31 gennaio 2020 avrebbe avuto tempo fino al 31 luglio 2021 per trasferire la sua residenza. Invece, avrà tempo (effettuando un calcolo prudenziale) fino al 6 marzo 2025, in quanto:

- il primo dei diciotto mesi (febbraio 2020) è stato impiegato per soli 22 dei suoi 29 giorni (e quindi ne residuano 7);
- contando 7 giorni dal 31 ottobre 2023 si arriva fino al 6 ottobre 2023 e da lì si dovrebbero considerare altri 17 mesi, giungendo quindi, appunto, al 6 marzo 2025. Chi invece abbia comprato una casa dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023, avrà tempo fino al 31 marzo 2025 per spostare la propria residenza, in quanto il decorso dei 18 mesi non è mai iniziato.

18

MESI

L'acquirente di una "prima casa" deve trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto mentre il venditore di una

casa comprata con l'agevolazione, alienata prima di 5 anni, deve comprare un'altra abitazione entro un anno per non perdere il beneficio fiscale ottenuto in sede di acquisto.



LE AGEVOLAZIONI TAGLIATE

Senza proroghe il superbonus condominiale scende dal 90% al 70% a partire da gennaio 2024. Il superbonus per villette e abitazioni unifamiliari sparisce, come anche lo sconto al 50% sull'Iva degli acquisti di case green, in classe A o B. Scende, infine, da 8mila a 5mila euro il tetto di spesa per il bonus mobili.

70%



Mamacrowd, raccolta mensile record a 8,7 milioni

di Marco Capponi

Settembre da incorniciare per Mamacrowd, piattaforma di equity crowdfunding di cui il gruppo Azimut è azionista di maggioranza. La società ha messo a segno il record storico di raccolta mensile: 8,7 milioni di euro in 30 giorni, un risultato quasi triplo rispetto alla media degli altri mesi dell'anno.

Analizzando il mese di settembre con la lente d'ingrandimento si può notare come il grosso della raccolta mensile sia arrivato da un solo round. Out Of, startup che produce occhiali sportivi ad alto contenuto tecnologico, ha completato una campagna di raccolta -la seconda dell'azienda bresciana- raccogliendo 7,6 milioni da 580 investitori, il 40% dei quali aveva già scommesso sul progetto nella prima campagna e ha approfittato di questo secondo round per fare follow-on. A questi investitori peraltro si sono aggiunti il fondo Azimut Eltif-Venture Capital Alicrowd III (veicolo Eltif di Azimut per permettere al retail di investire in venture capital) e Ferrari Family Investments, family office della famiglia del fondatore della scuderia. Questa raccolta ha rappresentato un unicum nella storia del crowdfunding italiano, fermandosi a un passo dal limite massimo di 8 milioni previsto dalla normativa.

Nel frattempo, un importante contributo alla raccolta di Mamacrowd è arrivato anche dal settore immobiliare. La campagna Firenze Rimaggio, progetto di riqualificazione di una serie di edifici storici del capoluogo toscano, ha raccolto 1,4 milioni di euro in quattro giorni.

Settembre, in buona sostanza, è stato spinto in positivo da due round molto importanti rispetto alla media. Resta il fatto che Mamacrowd, in un anno di rallentamento per il settore, ha comunque chiuso il primo semestre con una raccolta di oltre 14 milio-

ni, in crescita annua del 54%, proveniente da più di 2.300 investitori. Nel corso del periodo sono state inoltre realizzate le prime due exit immobiliari: G311 (in via Gallarate a Milano) e Milano 1040.

«Questi risultati», ha commentato il ceo di Mamacrowd, Dario Giudici, «sono il frutto di un percorso che portiamo avanti da anni in Italia come primario operatore lavorando in formula ibrida con investitori istituzionali, come Azimut, ma sapendo creare un network crowd forte e ricorrente». Gli «attenti processi di selezione dei progetti», ha aggiunto, «di cui solo circa l'1,3% ha l'ok per andare in raccolta, unitamente alla capacità del nostro team di seguire questi progetti negli step successivi alla campagna, sono i nostri punti di maggiore forza. (riproduzione riservata)



**Enasarco vuole
Gwm, la sgr
che già cura
una parte del
suo patrimonio**

Deugeni a pagina 13

TRATTATIVE AVANZATE PER ACQUISIRE LA SGR CHE CURA PARTE DEL PATRIMONIO DELL'ENTE

Enasarco muove sul gestore Gwm

La cassa previdenziale degli agenti di commercio punta a razionalizzare le attività di asset management per risparmiare sulle commissioni. Il valore dell'operazione è sui 40-60 milioni

DI ANDREA DEUGENI

Dopo gli investimenti in Banco Bpm, Bf Holding (Bonifiche Ferraresi) e nelle cliniche Garofalo Health Care ora Enasarco apre il dossier sgr.

Secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza*, la cassa previdenziale degli agenti di commercio, uno dei più grandi enti pensionistici privati italiani il cui nome è circolato nelle ultime settimane come possibile nuovo investitore di Mediobanca, ha deciso di razionalizzare le proprie attività di asset management.

Sul tavolo del direttore generale Antonio Buonfiglio c'è un piano ad hoc che consentirebbe alla cassa di far confluire su un'unica piattaforma sia la gestione dei fondi oggi amministrati da altre sgr sia i nuovi investimenti che verranno effettuati in particolare nel settore immobiliare. Di fatto si tratta di un'operazione di internalizzazione di attività che vengono fatte in outsourcing.

Lo scopo della cassa presieduta da Alfonsino Mei è quello di risparmiare milioni di fee che ogni anno l'ente paga alle varie piattaforme che gestiscono i fondi il cui investitore di maggioranza è proprio Enasarco. La piattaforma individuata è Gwm, asset manager europeo da oltre 3 miliardi di euro di masse, presieduto dall'ex Kpmg e Banca Leonardo, Roberto Tamburrini. È una sgr di base a Londra, ma con uffici anche in Lussemburgo, a Milano e a Roma e che lavora con Enasarco già da molti anni. Nei mesi scorsi era finita anche nel mirino di Prelios, il gruppo milanese presieduto da Fa-

brizio Palenzona appena rilevato da Ion e di DoValue. Con circa 800 milioni di euro, l'ente previdenziale è infatti uno dei principali investitori dei fondi di Gwm. Prima della pandemia, la piattaforma era salita alla ribalta delle cronache finanziarie per le operazioni Sandokan 1 e 2 di Unicredit, gare in cui era riuscita ad aggiudicarsi la gestione dei crediti problematici utp (unlikely to pay) della banca di piazza Gae Aulenti.

Secondo quanto risulta la trattativa è in fase avanzata, vicina alla chiusura e punta al controllo del gruppo, rilevando il 53% in mano ai principali azionisti che sono anche i manager chiave della sgr: oltre Tamburrini, Peter Sartogo, Matteo Cidonio e Gennaro Giordano. Il restante 47% è in mano a Massimo Caputi, Antonio Errigo, Alessandra Patera.

Bocche cucitissime sul valore della transazione. Secondo alcune indiscrezioni, potrebbe aggirarsi intorno ai 40 milioni di euro, mentre per altri addetti ai lavori il prezzo potrebbe essere maggiore, intorno ai 60 milioni, sulla base di operazioni simili come l'acquisizione di Castello sgr da parte di Anima Holding. A febbraio il gruppo guidato da Alessandro Melzi d'Eril aveva rilevato dal fondo Oaktree il controllo della piattaforma specializzata nel settore immobiliare, ma che ha messo nel mirino anche il settore delle energie rinnovabili, un deal servito ad Anima per aprirsi al mercato degli investimenti alternativi. (riproduzione riservata)



Alfonsino Mei
Enasarco



Cedolare al 26% sul secondo appartamento in affitto fino a 30 giorni

Cedolare secca al 26% dal secondo affitto breve e codice unico che, però, sarà approvato nella legge di conversione del decreto collegato fiscale. Sono questi gli ultimi ritocchi al disegno di legge di bilancio 2024 che attende il via libera del Quirinale per essere presentata alle Camera, dopo il via libera del consiglio dei ministri il 16 ottobre 2023. Dopo aver diluito la misura sul pignoramento presso terzi (conti correnti), da parte dell'Agenzia delle riscossione, riformulando l'azione in una cooperazione informatica, restava da dare un assetto definitivo all'aliquota applicabile alla cedolare secca sugli affitti brevi che nelle prime bozze era stata innalzata al 26%. Il compromesso è stato trovato nel fissare la cedolare secca ferma al 21% per il primo appartamento dato in affitto breve (non superiore ai 30 giorni). «Dal secondo», si legge in una nota di FI promotore della trattativa sulla norma, «intestato allo stesso proprietario - passa al 26%». Quanto al nodo Rai, FI spiega che «il governo si è fatto carico di analizzare il finanziamento della tv pubblica Rai, al fine di sostenere il piano industriale triennale di rilancio dell'azienda». L'altra novità sugli affitti brevi è quella dell'inserimento di un codice unico identificativo nazionale (al momento esiste su base regionale) di chi affitta che, secondo le intenzioni della proposta legislativa dovrebbe contrastare gli affitti in nero: «Siamo molto soddisfatti anche dall'accordo trovato sulla nostra proposta, che verrà inserita con un emendamento nel decreto "legge collegato alla manovra "di avere un codice identificativo nazionale che farà emergere il sommerso di coloro che affittano appartamenti. Quindi ci sarà trasparenza e si regolarizzerà tutto il sistema e questo porterà anche più soldi nelle casse che andranno nel fondo per ridurre la pressione fiscale», ha dichiarato il vicepremier Antonio Tajani al termine del vertice di maggioranza, sottolineando che è stata sottoscritta da tutta la maggioranza. Intanto sempre ieri una nota di palazzo Chigi ha spiegato che i capogruppi di maggioranza hanno garantito che l'esame della legge avverrà senza la presentazione di emendamenti da parte dei parlamentari di maggioranza.

— © Riproduzione riservata — ■



TESTO DI 109 ARTICOLI, BOLLINATO E FIRMATO DA MATTARELLA

Sciolto il nodo sugli affitti brevi La cedolare si alza dalla seconda casa

Introdotta un codice identificativo per chi concede in uso le abitazioni fino a 30 giorni. Il miliardo di gettito sarà destinato a ridurre le tasse sugli immobili

Marcello Astorri

■ Si scioglie il nodo della cedolare secca sugli affitti brevi. Dal vertice di maggioranza sulla manovra è emerso l'accoglimento della proposta di Forza Italia per avere un codice identificativo nazionale per gli affitti brevi, una misura che serve a tracciare i proprietari in chiave anti evasione. La misura, secondo le prime stime, dovrebbe fare emergere un reddito sommerso di un miliardo. L'accordo è che tale cifra verrà usata per ridurre le tasse sugli immobili. Confermato poi l'aumento dal 21 al 26% dell'aliquota, ma solo dalla seconda alla quarta casa messa in affitto fino a 30 giorni, mentre per la prima casa resterà al 21 per cento.

Cura dimagrante in vista anche per i ministeri: in tre anni dovranno tagliare circa 2,5 miliardi di spese. Via libera a Quota 103, fortemente voluta dal leader della Lega Matteo Salvini, con la possibilità di un anticipo pensionistico a 62 anni di età e 41 di contributi. Anche se ci saranno, su questo punto, una serie di limitazioni: ossia il calcolo dell'assegno con il metodo contributivo e un tetto massimo a 2.250 euro lordi mensili. Rimangono i tagli del rendimento delle pensioni dei dipendenti pubblici, che prevedono penalizzazioni sulla parte retributiva per chi andrà in pensione dal 1 gennaio 2024 e avrà meno di 15 anni di contributi versati entro il 1995. Una misura che dovrebbe riguardare 700mila lavoratori e riguarda gli iscritti alla cassa per le pensioni degli enti locali, dei sanitari, insegnanti di asili ed elementari, ufficiali giudiziari.

Una manovra di 109 articoli bollinata e firmata dal presidente della Repubblica Sergio Mattarella che, in ogni caso, riesce a centrare molti obiettivi che si

era posto il governo Meloni. A partire dalla conferma del taglio del cuneo fiscale, con uno sconto sui contributi a carico del lavoratore del 7% per i redditi più bassi (fino a 1.932 euro) e del 6% per chi guadagna fino a 2.692 euro lordi mensili. Pacchetto a sostegno del reddito delle famiglie che accompagna l'accorpamento Irpef dei primi due scaglioni al 23 per cento.

Altro punto importante i sostegni alla natalità: dagli sgravi contributivi al 100% per le mamme lavoratrici assunte a tempo indeterminato, con tetto massimo a 3mila euro annui, all'aumento del bonus nido per il secondo figlio fino all'introduzione di due mesi di congedo parentale all'80% (anziché del 30%) e il rafforzamento dell'assegno unico per il terzo figlio. Sono state inoltre trovate le risorse, tre miliardi, per andare incontro al fabbisogno del sistema sanitario nazionale. In questo quadro generale, ci sono alcuni piccoli dettagli da risolvere come, per esempio, il canone Rai: a quanto emerge il taglio da 90 a 70 euro voluto dalla Lega avrebbe sollevato quale perplessità in Forza Italia, che teme per il finanziamento della tv pubblica.

Ieri, la manovra è stata trasmessa al Parlamento. La premier, Giorgia Meloni, vuole meno modifiche possibili, anche perché ci saranno solo 100 milioni disponibili per il 2024 e altrettanti per il 2025. Usati per evitare il rialzo al 22% dell'Iva sui pannolini: il prossimo anno l'aliquota salirà dall'attuale 5% ma su fermerà al 10%.



COMPROMESSI Il leader della Lega, vice premier e ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, è riuscito a ottenere il ritorno di Quota 103, cavallo di battaglia del suo partito. L'ultimo vertice di maggioranza è servito anche per fare un passo nella direzione delle richieste di Forza Italia sulla questione cedolare secca sugli affitti brevi, che passerà dal 21 al 26% ma solo per la seconda casa



L'INDAGINE ACRI-IPSON

Il Btp è l'asset preferito dagli italiani

Sorpasso deciso sull'immobiliare. Oggi l'addio di Visco, in Banca d'Italia arriva Panetta

CAUTO OTTIMISMO

Migliorano le attese sulla condizione economica nonostante l'inflazione

Gian Maria De Francesco

■ I titoli di Stato, investimento a basso rischio e con garanzia di rendimento, tornano a essere l'asset preferito dai risparmiatori italiani, sopravanzando dopo molti anni l'immobiliare. È quanto emerge dall'indagine Acri-Ipsos presentata ieri alla vigilia della Giornata del risparmio che oggi vedrà il governatore Ignazio Visco al suo ultimo appuntamento ufficiale, con Fabio Panetta pronto ad assumere la guida della Banca d'Italia.

In particolare, è aumentata in maniera rilevante la propensione a strumenti finanziari più sicuri (38% contro 23% nel 2022) che offrono maggiore stabilità e una minore esposizione al rischio, questo a scapito della liquidità, che passa dal 35% al 26%, e di strumenti più rischiosi come l'azionario che scendono dal 10% dello scorso anno al 7% del 2023. Stabile l'immobiliare (29 per cento).

Il rapporto fotografa un «cauto ottimismo» degli italiani che hanno manifestato capacità di adattamento al caro prezzi e una maggiore soddisfazione della pro-

pria situazione economica. Nel 2023 gli italiani mostrano di aver riguadagnato una timida fiducia. Anche se gli ottimisti rimangono stabili (27% contro 26% nel 2022), si riduce la quota di pessimisti (al 52% dal 58%). In notevole calo gli sfiduciati «radicali» che si riducono di 9 punti percentuali dal 29% al 20%. Il saldo tra ottimisti e pessimisti migliora così a -25 da -32 nel 2022.

Sono in particolare le prospettive economiche personali che volgono in positivo. I giovani e i Millennial ritengono che nei prossimi 3 anni la propria situazione personale migliorerà. L'aumento dell'occupazione, una certa abilità nel limitare l'effetto dell'inflazione con maggiori accortezze senza rinunciare del tutto alle spese superflue, ha un effetto positivo e aumenta anche la capacità di risparmio. Lo studio segnala inoltre «un modesto miglioramento del tenore di vita delle famiglie, che torna ai livelli pre-pandemia» mentre evidenzia come le famiglie in forte difficoltà economica siano in calo rispetto al 2022 e quelle che hanno registrato una migliore tenuta del tenore di vita sono in crescita rispetto allo stesso anno. Ciò si accompagna a una minore insoddi-

sfazione: scende dal 17% al 14% la quota di chi appare seriamente in difficoltà.

Il 36% del campione dichiara di investire una parte dei risparmi rispetto al 34% nel 2022. E tuttavia, avvisa l'indagine, l'abitudine a tenere risorse sul conto corrente non è scomparsa: «la propensione a spendere il denaro o a tenerlo a disposizione sul conto corrente riguarda il 62% degli italiani (era il 63% nel 2022 e il 61% nel 2021)». Cala invece l'interesse per i prodotti Esg a finalità ambientali e sociali. Questi scontano, rispetto ad altre forme di investito, una minore percezione della solidità del proponente e una minore chiarezza delle proposte.

Da rilevare inoltre come l'Unione europea appaia meno solida come punto di ancoraggio. Sono circa la metà (51%) gli italiani che hanno piena fiducia (57% nel 2022) nell'istituzione. La sfiducia nell'euro sale al 58% ma due italiani su tre restano convinti che tra vent'anni l'esser parte della moneta unica sarà un vantaggio. C'è poi un tema giovani. L'indagine li fotografa non solo come più ottimisti, ma anche come più fiduciosi nell'Unione europea. Ma la maggioranza del campione ha ancora una preoccupazione dominante: la stabilità lavorativa.

36%

La quota di italiani che riesce a investire i propri risparmi, valore in aumento dal 34% del 2022

14%

La quota di italiani che si sente in difficoltà. Il dato è in calo dal 17% registrato l'anno scorso



UN INVESTIMENTO DA 1,2 MILIARDI CO-FINANZIATO DAL PNRR

Poste si prepara a dare il via al maxi-piano immobiliare

Il gruppo metterà a nuovo 250 palazzi da prenotare con un'app. E 7mila piccoli uffici cambieranno volto

NOVITÀ

**Gli sportelli forniranno i servizi della Pa
Perfino i passaporti**
Marcello Astorri

■ In un mondo che cerca alternative agli uffici tradizionali, Poste si prepara a diventare un attore di rilievo sulla scena italiana nel mondo degli spazi di coworking. Nell'ambito del progetto Polis, infatti, la società guidata dall'ad Matteo Del Fante si prepara a riportare in vita 250 edifici inutilizzati parte del suo immenso patrimonio da quasi 15mila immobili. Sono partiti 70 cantieri per rendere i primi palazzi disponibili per la prenotazione di aziende o privati: quest'ultimi si potranno riservare un piano intero dell'edificio, oppure anche una stanza attraverso un'applicazione che sarà disponibile nel corso del 2024. Il tutto anche per un giorno, una settimana o un mese. Ben più flessibile rispetto a una locazione tradizionale. Gli edifici avranno il necessario per il lavoro, connessione internet compresa, e la tariffa sarà comprensiva di tutto. «Questi spazi», ha spiegato il condirettore generale di Poste, Giuseppe Lasco, «non saranno solo nelle grandi città dove i player del settore sono già presenti, ma soprattutto nelle realtà medio-piccole».

Quest'ultima è un'iniziativa che rientra nel Progetto Polis, un maxi piano che metterà sul piatto il restauro di quasi 7mila uffici postali

di paesi sotto i 15mila abitanti entro il 2026. L'investimento complessivo è di 1,2 miliardi: di cui 800 milioni provenienti dai fondi del Pnrr e 400 messi da Poste. Gli uffici più piccoli, compresi quelli di alta montagna, saranno quindi ristrutturati e dotati della tecnologia smart building per efficientare i consumi. Prevista inoltre l'installazione di un migliaio di pannelli fotovoltaici. La novità più significativa, però, è la nascita del cosiddetto Sportello Unico, con l'obiettivo di dotare gli uffici dei servizi della Pubblica amministrazione. «Stiamo già erogando i servizi dell'Inps, certificati anagrafici e giudiziari», ha specificato Lasco. «A partire da dicembre anche l'ufficio postale potrà erogare il passaporto, mentre da febbraio rilasceremo le carte di identità elettroniche e i servizi dell'Agenzia delle Entrate».

Il compimento del progetto Polis sarà funzionale all'obiettivo più generale del gruppo di abbattere del 30% le emissioni di CO2 a fine 2025, azzerando quelle nette al 2030. Sono quindi in atto diversi interventi sul parco immobiliare, affiancati dall'autoproduzione di energia rinnovabile. Il gruppo installerà 1400 impianti fotovoltaici entro il 2026, che copriranno il 15% del suo fabbisogno. Va in questo senso la recente inaugurazione, a Palermo, del primo grande impianto a pannelli solari del Centro sud, il 171esimo del gruppo, capace di alimentare fino a 250 abitazioni.



AL LAVORO
Giuseppe Lasco, condirettore generale Poste



CRÉDIT AGRICOLE

Ecco il mutuo
per gli under 36
e le case green

Servizio a pagina 5

Crédit Agricole lancia il mutuo per le case green

Condizioni molto competitive per i giovani under 36
e per chi acquista abitazioni ad alte prestazioni energetiche

di **Achille Perego**

IL VICEDIRETTORE GENERALE VITTORIO RATTO

«In un contesto di tassi al rialzo tuteliamo le fasce di popolazione che necessitano di maggior accompagnamento come i giovani under 36»

UNA NUOVA CAMPAGNA interamente dedicata al mutuo casa. È quella lanciata da Crédit Agricole Italia con la quale il gruppo, che opera nel nostro Paese con tutte le linee di business al servizio di 5,9 milioni di clienti attivi, 1.600 punti vendita e oltre 16.400 collaboratori per un sostegno all'economia italiana pari a oltre 97 miliardi di finanziamenti, si conferma un partner di riferimento per famiglie e giovani. In un contesto di mercato reso sempre più complesso da tensioni geopolitiche, caro prezzi e tassi al rialzo, Crédit Agricole ha deciso di sostenere i propri clienti offrendo loro il nuovo 'Mutuo CA Greenback' a condizioni molto competitive. Fino al 31 dicembre 2023 i giovani under 36 o coloro che desiderano acquistare un immobile «green» ad alte prestazioni energetiche (classi A, B o C) possono infatti richiedere il finanziamento a un tasso fisso del 3,49%.

Al contempo, al fine di sostenere fattivamente la transizione energetica delle famiglie, se interessate all'acquisizione di case a basso impatto ambientale, il 'Mutuo CA Greenback' non prevede spese d'istruttoria. In aggiunta, per i clienti di altri istituti che intendono ridurre l'importo della rata, trasferendo il loro mutuo attraverso la surroga, Crédit Agricole riserva ai Giovani Under 36 e ai possessori di immobili in classi A, B o C un tasso del 3,79%, mentre a tutti gli altri clienti un tasso del 3,99%. Tutti i tassi vengono poi offerti in abbinamento a una polizza di Credit Protection.

«Il mutuo – spiega Vittorio Ratto, vicedirettore ge-

nerale Retail & Digital di Crédit Agricole Italia – è da sempre al centro dell'attività del gruppo in Italia, rappresentando un prodotto che accompagna la vita delle famiglie, consentendo loro di realizzare il sogno dell'acquisto o della riqualificazione della propria casa. Questa promozione ha un valore non esclusivamente commerciale, ma ha il preciso scopo di sostenere concretamente i nostri clienti: aiutandoli ad accedere al finanziamento con una rata più bassa e fissa, in un contesto di tassi al rialzo e tutelando le fasce di popolazione che necessitano di maggior accompagnamento come i giovani under 36».

Da alcuni anni, aggiunge Marco Briata, responsabile della Direzione Marketing Privati e Digital «stiamo sviluppando un modello distributivo capillare e completo per il nostro mutuo. Mutuo CA Greenback, infatti, può essere richiesto non solo presso le nostre filiali ma anche presso i broker di tutte le principali reti d'intermediazione creditizia, accedendo alle vetrine online e anche visitando il nostro Portale Mutui. Per il 2024, stiamo preparando un ulteriore upgrade: sarà possibile, richiedere, istruire ed ottenere una delibera di mutuo integralmente a distanza, con l'ausilio di un consulente dedicato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La soddisfazione del cliente al centro

Crédit Agricole è prima tra le banche in Italia
per indice di Raccomandazione - IRC

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA è salita al primo posto tra le banche universali in Italia per Indice di

Raccomandazione Cliente-IRC. Un traguardo importante, che premia il lavoro svolto dal gruppo guidato da Giampiero Maioli e conferma la fiducia dimostrata dai suoi clienti. Questo significativo risultato è emerso da un'indagine effettuata da BVA Doxa a settembre e ottobre 2023 su specifici profili di clienti della banca, confrontati con clienti di istituti concorrenti nei territori di presenza delle filiali Crédit Agricole Italia. Con l'obiettivo di porre la soddisfazione del cliente al centro della propria crescita, il gruppo ricorda di avere continuato nel tempo a investire sulla relazione in maniera costante e concreta, posizionandosi come punto di riferimento per i suoi clienti, senza mai smettere di monitorare i risultati dei servizi offerti. Per raggiungere l'eccellenza relazionale, oltre a garantire un'offerta distintiva, la banca si impegna nel rispondere a tutte le esigenze dei clienti, attraverso un attento ascolto dei bisogni e un continuo dialogo, che permettono di comprendere e realizzare le aspettative e la soddisfazione della sua clientela.

Un impegno che si concretizza anche sul fronte dell'educazione finanziaria. A ottobre, proprio in occasione del Mese nazionale dell'educazione finanziaria, Crédit Agricole Italia e FEduF, in collaborazione con Amundi, hanno lanciato infatti il percorso «Sosteniamo il Futuro», un ciclo di lezioni e incontri online rivolto agli studenti delle scuole secondarie di II grado di 14 province italiane e dedicati ai temi di educazione civica e cittadinanza economica. Appena aperte le iscrizioni: sono già 900 gli studenti che hanno aderito al percorso e il numero cresce di giorno in giorno. Il progetto testimonia del resto l'interesse del gruppo

verso le nuove generazioni e l'impegno nella costruzione di un futuro sostenibile sotto più punti di vista

«**L'impegno** di realtà come Crédit Agricole Italia al fianco di FEduF – spiega Giovanna Boggio Robutti, Direttore Generale della FEduF – ci permette da un lato di aiutare i ragazzi a sviluppare consapevolezza sull'uso del denaro, sulle scelte di spesa, sulla propria impronta ecologica e, dall'altro, rappresenta un valore per il Paese, ottenuto a costo zero».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGRAMMA

Sconti sulla rata con Scelte di Valore

Il 'Mutuo CA Greenback' consente ai sottoscrittori di accedere a Scelte di Valore, il programma che premia l'acquisto di prodotti bancari, assicurativi e finanziari emessi dal gruppo attraverso sconti cumulabili sulla rata (da 1 fino a 39 euro), per i prossimi 5 anni, oltre a numerose opzioni di flessibilità, come l'opzione IniziaConCalma, che permette di iniziare a pagare le rate fino a 12 mesi dopo la stipula, oppure la SaltaRata, che consente, in occasione di particolari imprevisti, di saltare una rata all'anno per tutta la durata del mutuo.

OBIETTIVO EDUCAZIONE FINANZIARIA

Crédit Agricole Italia e FEduF, con Amundi, hanno lanciato il percorso «Sosteniamo il Futuro», un ciclo di lezioni e incontri online rivolto agli studenti delle scuole secondarie





**ZERO
SPESE
D'ISTRUTTORIA**

Nella foto,
da sinistra,
Marco Briata,
Head of
Marketing
Retail
and Digital;
Vittorio Ratto,
vice direttore
Generale Retail
& Digital e
Lorenzo Milani,
responsabile
Business Unit
Mutui di Crédit
Agricole Italia

Mutui per i giovani Ancora due mesi per approfittare dei vantaggi

Prorogata dal governo la possibilità di fruire del Fondo di garanzia aperto agli under 36 e alle coppie under 35

di **Achille Perego**

COME SCEGLIERE LA BANCA

È bene confrontare le offerte su Internet utilizzando portali specializzati come mutuonline.it, facile.it, mutuisupermarket.it e altroconsumo.it.

LA RAFFICA di aumenti dei tassi decisi dalla Bce hanno reso sempre più costoso – ma anche più difficile – indebitarsi per l'acquisto della casa. Soprattutto per i giovani che hanno lavori precari e poco retribuiti. Investire nel mattone con il risparmio forzato del mutuo, piuttosto che pagare un affitto, che nelle grandi città è diventato quasi proibitivo, può essere la scelta giusta. Scelta che lo Stato aiuta con il Fondo di garanzia mutui per la prima casa istituito nel 2021 e gestito dalla Concessionaria servizi assicurativi pubblici (www.consap.it). La buona notizia per i 210mila giovani che secondo Facile.it non potrebbero comprare casa senza questa agevolazione, è che con il decreto 132 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 settembre, il governo ha prorogato la possibilità di usufruire del Fondo dalla scadenza del 30 settembre fino al 31 dicembre 2023. L'anno prossimo il Fondo potrebbe essere ancora prorogato ma, non sapendo oggi se sarà così, meglio approfittare di questi due mesi per usufruirne. Al Fondo possono accedere tutti gli under 36 (ovvero fino a 35 anni compiuti) in possesso di un Indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40 mila euro. Le stesse agevolazioni sono valide anche per giovani coppie under 35, famiglie monogenitoriali con figli minori e chi abita in case popolari. Il decreto di proroga prevede che lo Stato, attraverso il Fondo Consap possa garantire fino all'80% della quota di capitale del mutuo (normalmente la garanzia è del 50% della quota capitale), senza che il giovane che lo chiede debba per forza avere un contratto di lavoro atipico né è richiesta la presenza di un garante, per esempio i genitori.

I mutui concessi agli under 36, per garantire più

flessibilità di erogazione da parte delle banche, possono avere un tasso di interesse superiore al tasso medio rilevato ai fini dell'usura – fino al 30 settembre 2023 era il 5,38% per i mutui a tasso fisso e 5,41% per quelli a tasso variabile – con una differenza massima di circa l'1%. Le banche che aderiscono a questa iniziativa possono applicare condizioni più o meno vantaggiose e quindi, prima di scegliere, è bene confrontare le offerte su Internet utilizzando portali specializzati come mutuonline.it (**in foto il dg Alessio Santarelli**), facile.it, mutuisupermarket.it, altroconsumo.it. Le migliori offerte hanno un Indice sintetico di costo o Taeg, il parametro da utilizzare per i confronti, attorno al 4% mentre il rapporto tra l'importo della rata del mutuo e il reddito non può superare il 33%. Chi rientra nelle agevolazioni previste dal Fondo, oltre al mutuo giovani può usufruire di una serie di sconti sulle tasse previste per le compravendite immobiliari.

In particolare, chi compra una prima casa entro il 31 dicembre 2023 e non ha ancora compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto viene stipulato ha diritto, se il venditore è un privato, a non versare al momento del rogito l'imposta di registro che ammonta al 2% del valore catastale della casa e l'imposta ipotecaria e catastale per un totale di 100 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato al tempo del rialzo dei tassi

I mutui a tasso fisso rappresentano oggi il 90 per cento delle richieste presentate

CHI STA PROGETTANDO oggi l'acquisto di un immobile deve fare i conti, per finanziarsi, con l'aumento dei costi dei mutui. Un forte rincaro dovuto all'effetto del rialzo del costo del denaro da parte della Bce per combattere l'inflazione. Il decimo incremento consecutivo da luglio 2022 ha portato a settembre il tasso di riferimento europeo al 4,5%. Così, come ricordano a MutuiOnline.it, la ra-

ta di un mutuo a tasso variabile da 160.000 euro a 30 anni è passata da 821 a 842 euro, il 78% rispetto a gennaio 2022 quando era pari a 472. L'aumento è stato più contenuto per i mutui a tasso variabile a 20 anni più cari del 50% rispetto a inizio 2022 con un rialzo della rata mensile da 1021 a 1041 euro con l'ultimo aumento di 25 punti base dei tassi Ue per un incremento sul gennaio dello scorso anno di 350 euro.

Ma come si sta muovendo il mercato dei mutui? Con una differenza tra i tassi fissi e quelli variabili ancora sensibili e in molti casi superiore a un punto percentuale, le richieste di mutui «variabili» sono crollate e, spiegano a MutuiOnline.it, ci si può aspettare che il tasso fisso, la scelta più sicura, continuerà a rappresentare oltre il 90% delle richieste fino a fine anno. L'Osservatorio di MutuiOnline.it sottolinea anche che nell'ultimo trimestre il 56,2% delle richieste di mutuo è stata per l'acquisto della prima casa, il 33% per le surroghe, il 5,9% per l'acquisto di una seconda casa, il 3,3% per la ristrutturazione e l'1,5% per il consolidamento e la liquidità. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa sono diminuite del 16,7% sul totale del mix. «La scelta della Bce di continuare con i rialzi presenta sicuramente dei rischi considerato l'attuale contesto macroeconomico e la possibilità di recessione nell'Eurozona – spiega Alessio Santarelli, direttore generale del Gruppo MutuiOnline – È probabile sia l'ultima stretta, ma poco cambia rispetto a prima. Ormai siamo di fronte a un «new normal» a cui le famiglie si devono abituare. Rimandare l'acquisto di una casa sperando che i tassi tornino sotto l'1% è utopistico, per un possibile miglioramento futuro ci sono sempre le surroghe. In questa situazione sarebbe auspicabile che il governo supportasse i consumatori e il mercato estendendo una norma analoga a quella dei mutui giovani a fasce di età e di reddito più ampie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE VARIABILI

Cosa cambia se si compra la prima casa da un'impresa

Se si ha fino a 36 anni e si compra da un'impresa bisogna versare l'Iva del 4% sul prezzo d'acquisto ma la cifra versata darà diritto a un credito d'imposta di pari ammontare da utilizzare per pagare altre imposte. Inoltre non si dovrà versare l'imposta di registro, l'ipotecaria e la catastale che ammontano a 200 euro l'una per un totale di 600 euro. Esentati dall'imposta sostitutiva (imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni) dello 0,25% i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della casa.

PREVISTI
AGEVOLAZIONI
E SCONTI

I NUMERI
DELL'ULTIMO
TRIMESTRE

Chi rientra nelle agevolazioni previste dal Fondo, oltre al mutuo giovani può usufruire di una serie di sconti sulle tasse previste per le compravendite immobiliari

L'Osservatorio MutuiOnline.it sottolinea che nell'ultimo trimestre il 56,2% delle richieste di mutuo è stata per l'acquisto della prima casa, il 33% per le surroghe



Un accrocchio sulla casa blinda la manovra

La cedolare secca per l'affitto breve passa al 26% ma solo per più di un appartamento. Introdotto un codice identificativo che era già previsto. Giallo sul taglio dei fondi ai disabili. Fi accetta la linea zero emendamenti

■ Il vertice di maggioranza scioglie alcuni nodi della manovra: resta l'aumento dell'aliquota della cedolare secca sugli affitti brevi, ma solo dalla seconda casa data in locazione: dal 21 al 26%. Per ora dunque Forza Italia retrocede dal «no» categorico a qualunque carico fiscale aggiuntivo sugli immobili. Sì allo stop agli emendamenti.

**CLAUDIO ANTONELLI,
TOBIA DE STEFANO,
GIORGIA PACIONE DI BELLO
e CARLO TARALLO**
alle pagine 6 e 7

Il governo insiste per la tassina sulla casa

Confermato l'aumento della cedolare al 26% dalla seconda locazione. In cambio una semplificazione burocratica (codice identificativo nazionale) per affitti brevi e per stare su Airbnb. Solo che la procedura è legge dal 2019: mancava l'attuazione

di **CLAUDIO ANTONELLI**

■ Il testo della manovra 2024 previsto per oggi in Parlamento, dopo l'ok del Capo dello Stato. Ad accompagnarla, una dichiarazione che rappresenta una novità assoluta: «Le forze di maggioranza hanno confermato la volontà di procedere speditamente all'approvazione senza pertanto presentare emendamenti. Il governo terrà conto con grande attenzione del dibattito parlamentare e delle considerazioni delle forze di maggioranza e opposizione». Tradotto: super-blindatura con coda polemica compresa di segnale ai deputati e senatori. Bene parlarne in Aula, ma nessuna intromissione nelle attività del governo. Un messaggio forte, se si pensa che si è arrivati a blindare l'intera manovra attorno a un solo articolo, il numero 18. Fortemente voluto da Fratelli d'Italia, lo specifico paragrafo della manovra riguarda gli affitti brevi.

Per capire il punto di caduta e la mediazione avvenuta tra Fdi e Forza Italia bisogna riavvolgere lo schema a due settimane fa, all'indomani del Consiglio dei ministri che ha approvato il primo file di quello che diventerà la legge finanziaria. L'idea iniziale

era quella di aumentare il prelievo della cedolare secca dal 21 al 26% su quegli immobili che vengono locati per un periodo inferiore ai 30 giorni. La primissima versione prevedeva un rialzo a partire dalla seconda casa posta in affitto e dunque la terza di proprietà del medesimo contribuente. La settimana successiva l'articolo ha subito delle modifiche ed è stato allargato il perimetro. Probabilmente perché il legislatore ha pensato che il gettito sarebbe stato limitato. Si è così pensato di innalzare il prelievo anche sulla prima casa posta in affitto, e quindi sulla seconda di proprietà. Da qui si è scatenato l'inferno. Forza Italia ha alzato le barricate fine a chiedere l'incontro chiarificatore di ieri pomeriggio. Si sono trovati i vice ministri, la premier **Giorgia Meloni** e i rappresentanti dei partiti di maggioranza, oltre che il titolare dell'Economia, **Giancarlo Giorgetti**. Risultato? Ieri sera

si è tornati alla prima ipotesi: taxa extra solo sulla seconda casa posta in affitto.

Il tutto ufficializzato da un take di agenzia. «Entra nella manovra la proposta di Fi per un codice identificativo nazionale per gli affitti brevi. Lo apprende l'Ansa da fonti di maggioranza e di governo al termine del vertice sulla ma-

novra che ha confermato l'aumento al 26% dell'aliquota dalla seconda alla quarta casa messa in affitto, specificando che per la prima resta al 21%. C'è l'impegno di destinare il gettito derivante - circa un miliardo di euro secondo stime circolate nella riunione - alla riduzione delle tasse sulla casa». Due anomalie. La prima riguarda il codice identificativo.

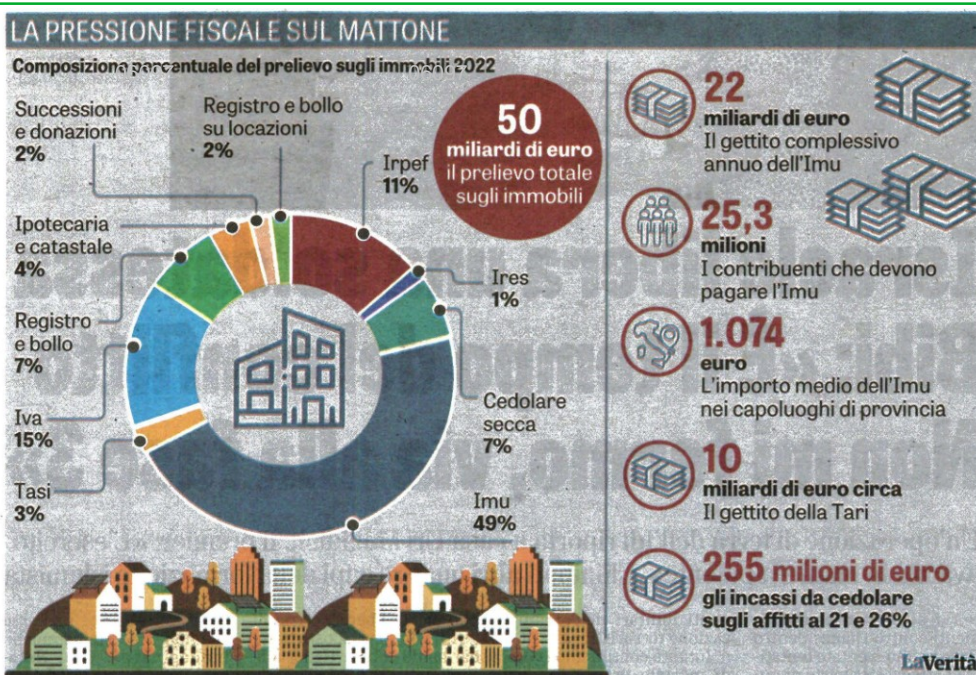
In realtà si chiama Cin, codice identificativo nazionale, ed esiste nella forma di Cir, codice identificativo regionale, dall'estate del 2019. Senza il numero in questione le persone non potrebbero nemmeno stare su Airbnb. Dunque la novità si riduce al perimetro: da nazionale a regionale. Peccato che la stessa legge finanziaria del 2020 già prevedeva il Cin, con la sola spiegazione che nessun governo successivo si è occupato di scrivere il relativo decreto attuativo. Insomma, la semplificazione promessa ai proprietari di case in cambio dell'extra taxa ricorda un po' il gioco delle tre carte. Così come siamo molto curiosi di leggere la relazione tecnica agganciata all'articolo 18. Nella velina dell'Ansa citata sopra si parla di un miliardo di gettito. L'ultimo dato disponibile relativo alla cedolare secca degli immobili a uso turistico (sono circa 650.000) segna una cifra non



superiore ai 250 milioni. Come sia possibile quadruplicare il valore con un ritocchino di 5 punti destinato a una fetta minima di locatori è difficile da prevedere. Così come faticiamo a comprendere come si possa sostenere che si mettono nuove imposte sulla casa per poi alleggerire la pressione fiscale sul comparto immobiliare. Il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, punta il dito in occasione di varie dirette tv contro la categoria degli albergatori che avrebbe spinto per far alzare le imposte, ma soprattutto per creare (tramite questa manovra) le premesse per far scivolare meglio in Aula il disegno di legge affitti brevi, ribattezzato anche ddl Santanchè.

L'obiettivo del testo è quello di rendere molto più difficile affittare per pochi giorni. Molti sindaci di sinistra sono della stessa idea. È chiaro che questo cozza con le tradizioni libertarie di Forza Italia. Cozza con gli interessi di molti elettori di centrodestra. Mentre favorisce gli albergatori che vorrebbero ampliare il proprio perimetro di lavoro. L'accrocchio raggiunto ieri permette di chiudere la manovra, blindarla e mandarla in Aula. In fondo, dalle stime da noi fatte ci sono in ballo pochi milioni di euro. Il problema è che quando arriverà alla Camera il disegno di legge Santanchè sarà molto più difficile tenere insieme la maggioranza. Non è una questione di gettito ma di filosofia sottostante. Senza **Silvio Berlusconi** che valori e idee porteranno avanti gli azzurri? Potranno abbracciare anche loro idee da destra sociale? Per carità anche giuste, soprattutto in momenti di crisi come l'attuale. Ma gli azzurri possono farne una bandiera?

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Si paga il 26% dalla seconda abitazione E adesso arriva il codice anti-evasione

**SONO 600 MILA
LE FAMIGLIE
CHE INTEGRANO
I PROPRI REDDITI
METTENDO IN LOCAZIONE
ALMENO UN IMMOBILE**

IL FOCUS

ROMA I proprietari di una casa al mare o in montagna, che per parte dell'estate affittano il loro immobile allo scopo di arrotondare un po' le entrate, possono tirare un sospiro di sollievo. Almeno una parte di loro. Oggi sono quasi dieci milioni le seconde case a disposizione degli italiani e circa 600 mila le famiglie che mettono a reddito almeno un immobile per far quadrare i bilanci a fine mese. La cedolare al 26% per gli appartamenti affittati per un periodo inferiore a 30 giorni, dice il compromesso sulla manovra raggiunto in queste ore in seno alla maggioranza, scatterà soltanto dal secondo appartamento messo in locazione da ogni singolo proprietario. Per gli altri rimarrà dunque la possibilità di usufruire della cedolare secca al 21 per cento, particolarmente vantaggiosa per chi non fa delle locazioni brevi un business vero e proprio e dichiara redditi bassi. In compenso, si va verso un'intensificazione dei controlli. L'intesa sugli affitti brevi prevede infatti di introdurre un codice identificativo nazionale per far emergere il nero. Più nel dettaglio, il codice anti-evasione servirà a tracciare chi affitta un'abitazione e a scovare chi dribbla il fisco omettendo i pernottamenti.

Insomma, per i proprietari delle case in vetrina su Airbnb e altre piattaforme dedicate alle permanenze "short term" si profilano all'orizzonte verifiche più stringenti. La cedolare secca è un regime facoltativo per i redditi da locazione. Consente al proprietario di un'abitazione messa in affitto di sfruttare una tassazione sostitutiva che prevede un'imposta fissa del 21%, al posto dell'aliquota marginale Irpef. Dal 2021 si possono dare in locazione al massimo quattro appartamenti con l'opzione della cedolare secca. Al di sopra scatta la presunzione che si tratti di attività d'impresa.

I VINCOLI

Attenzione però perché chi sceglie questa strada va incontro anche a qualche rinuncia. Per esempio: il proprietario che versa l'imposta fissa non può richiedere l'aggiornamento del canone di affitto per l'inflazione e perde il diritto a una serie di detrazioni. Come detto, grazie all'accordo sugli affitti brevi, raggiunto in zona Cesarini, l'aumento al 26% sarà destinato alle locazioni che non superano la soglia dei 30 giorni e si applicherà solo a partire dal secondo immobile. Ma chi affitta ai turisti più di un appartamento a cosa va incontro più precisamente? Va detto che quello della cedolare secca è un regime opzionale. Tradotto, non è obbligatorio aderire a questa forma di tassazione sostitutiva, che risulta decisamente conveniente per i redditi bassi e un po' meno per quelli alti. L'Aigab, l'associazione dei pro-

perty manager extralberghieri, ha ricordato che per lo Stato gli affitti brevi valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette. Le locazioni "short term" assicurano poi altri 44 miliardi di indotto, per un totale di circa 57 miliardi di Pil, tenendo in considerazione anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni. E ancora. Le seconde case a disposizione degli italiani sono 9,5 milioni su un totale di 35 milioni di case esistenti, ha rilevato il centro studi dell'associazione. Quelle attualmente in affitto breve, per cui è reperibile un annuncio in rete, sono poco più di 630 mila, ovvero meno del 2% delle case presenti sul territorio nazionale, e il 6,6% delle seconde case inutilizzate. Questi immobili si trovano prevalentemente nelle località di campagna, nelle città di mare e nei borghi. Secondo l'Aigab oggi i bilanci di circa 600 mila famiglie si appoggiano sull'affitto di un immobile ereditato o su cui sono stati fatti degli investimenti al fine di renderlo fruibile. Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi, dicono sempre i dati dell'associazione dei property manager extralberghieri, appartiene a proprietari singoli.

Francesco Bisozzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IMMOBILI. Remissione «in bonis» della cessione di crediti, così si può rimediare alla mancata comunicazione

Bonus edilizi, come recuperare il ritardo

COSTANZA BONELLI

Entro il 30 novembre è possibile rimediare alla mancata comunicazione all'Agenzia delle entrate relativa alla cessione dei bonus edilizi, comunicazione che doveva essere effettuata entro lo scorso 31 marzo.

I bonus edilizi sono stati largamente utilizzati anche grazie alla possibilità di cedere il credito a terzi, banche e istituti finanziari compresi, o di utilizzarli per ottenere la riduzione della fattura, utilizzi alternativi a quello diretto nella dichiarazione dei redditi per ridurre l'imposta da versare.

Il blocco della cessione del credito. Dal 17 febbraio, però, con l'entrata in vigore del decreto legge 11/2023 la facoltà optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura è stata abrogata, fatte salve alcune situazioni tassativamente individuate dalla norma.

Il divieto non opera con riferimento al bonus del 75% spettante sulle spese sostenute per l'abbattimento o la riduzione delle barriere architettoniche (art. 2, co. 1-bis).

Risultano soggettivamente escluse dal divieto le Onlus, le OdV e le APS, che possono continuare ad esercitare l'opzione per la cessione del credito, anche nella forma di sconto in fattura, con riferimento a tutti i bonus edilizi loro spettanti (compreso il superbonus) (art. 2, co. 3-bis).

Inoltre, il terzo comma dell'articolo 2 prevede alcune situazioni escluse dal divieto di cessione; in particolare per gli interventi diversi da quelli rientranti nel superbonus (cui gli enti non commerciali diversi da OdV APS e Onlus possono accedere solo limitatamente ai lavori su parti comuni condominiali) sono esclusi dal blocco gli interventi per i quali alla data del 16 febbraio 2023:

- risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

- siano già iniziati i lavori per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori; nel caso in cui al 17 febbraio 2023 non risultino

versati acconti, l'attestazione che i lavori abbiano avuto inizio entro il 16 febbraio 2023, o entro detta data sia avvenuta la stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori, deve essere fornita dal cedente o committente e dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Si ricorda oltre al bonus barriere architettoniche gli altri bonus edilizi a cui possono accedere gli enti ecclesiastici e gli altri enti non commerciali (diversi da Onlus, OdV e APS) sono:

- l'ecobonus relativo agli interventi di efficienza energetica elencati nell'articolo 14 del D.L. 63/2013, come, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;

- il sismabonus connesso all'adozione delle misure antisismiche indicate all'articolo 16 del D.L. 63/2013 effettuate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

La comunicazione dell'opzione per la cessione del credito.

La norma sulla cessione del credito (o lo sconto in fattura) prevede che questa sia comunicata all'Agenzia delle entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione. Inoltre, per l'opzione di cessione delle rate residue non fruito delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, la Comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. L'opzione si riferisce a tutte le rate ed è irrevocabile (cfr. Provv. N. 35873 del 3.2.2022).

Come ricorda la Circolare 27E/2023, per le spese sostenute nel 2022, nonché per le rate residue non fruito delle detrazioni riguardanti le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, il termine ordi-

nario è stato prorogato dal 16 marzo al 31 marzo 2023 (cfr. D.L. 198/2022, conv. L. 14/2023, art. 3, co. 10-octies).

La remissione in bonis delle mancate comunicazioni. In sede di conversione in legge del D.L. 11/2023 è stata introdotta la possibilità di sanare l'omissione della comunicazione di cessione del credito entro lo scorso 31 marzo attraverso l'istituto della remissione in bonis (art. 2-ter) di cui è possibile avvalersi a condizione che:

- sussistano tutti i requisiti sostanziali per usufruire della detrazione di imposta relativa alle spese dell'anno di riferimento;

- si sia tenuto un comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione, in particolare, nelle ipotesi in cui tale esercizio risulti da un contratto di cessione o da una fattura precedenti al termine di scadenza per l'invio della comunicazione;

- non siano già state poste in essere attività di controllo in ordine alla spettanza del bonus che si intende cedere o acquisire sotto forma di sconto sul corrispettivo;

- sia versato l'importo corrispondente alla misura minima della sanzione di 250 euro stabilita dall'art. 11, co. 1, del D.Lgs. 471/1997.

In presenza di tutte le condizioni richieste, l'invio della comunicazione può essere effettuato entro il prossimo 30 novembre.

Circa la necessità che il contratto di cessione sia stato concluso in data antecedente il 31 marzo va segnalato che la normativa non richiede che sia stipulato in forma scritta, né che sia assoggettato a registrazione (si vedano la Risposta ad interpello della Direzione Regionale del Piemonte n. 901-956/2020 e la Risoluzione n. 84/E/2018).

Il D.L. 11/2023 prevede anche una ulteriore possibilità di remissione in bonis della mancata comunicazione della cessione del credito entro il 31 marzo riguardate l'ipotesi in cui a quella data non risultava concluso il contratto di cessione.

L'articolo 2-quinques consente comunque la presentazione tardiva della comunicazione all'Agenzia delle entrate entro il 30 marzo con due limitazioni:

- è possibile solo con riferimento alle spese sostenute nel 2022 ed alle rate residue non fruito



te delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e 2021, la cessione può essere effettuata solo ai cosiddetti "soggetti qualificati", cioè banche, intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dal testo unico bancario, società appartenenti a un gruppo bancario, imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Casillo allarga il business punta anche sul mattone

Un palazzo di tredici piani in cemento armato, realizzato in via don Guanella, nel quartiere Poggiofranco: è l'investimento della Iniziativa Immobiliare Casillo Group. L'azienda, leader mondiale nella lavorazione e distribuzione del grano e che fa capo a Pasquale Casillo, presidente anche di Banca Popolare di Bari e della Fiera del Levante, ha da tempo deciso di diversificare le attività.

● a pagina 3

IL PROTAGONISTA

Casillo sbarca anche nel mattone palazzo di 13 piani a Poggiofranco

La food company internazionale con sede a Corato punta su operazioni immobiliari a Bari e a Milano

Un palazzo di tredici piani in cemento armato, realizzato in via don Guanella, nel quartiere Poggiofranco: è l'investimento della Iniziativa Immobiliare Casillo Group. L'azienda, leader mondiale nella lavorazione e distribuzione del grano e che fa capo a Pasquale Casillo, presidente anche di Banca Popolare di Bari e della Fiera del Levante, ha da tempo deciso di diversificare le proprie attività. Una appunto è quella che riguarda il mattone e che ha portato il gruppo ad iniziative che come si legge nel sito del gruppo sono «prevalentemente focalizzate sulle piazze di Milano e Bari». Nel capoluogo pugliese alla Iniziativa Immobiliare Casillo Group, in partnership con Resnova Immobiliare srl e con Pi.Group tecnologia e impianti (azienda di Corato che fa riferi-

mento alla famiglia dell'ex sindaco Luigi Perrone), fa capo un progetto avviato grazie al Piano Casa e che ha portato alla costruzione di un palazzo di tredici piani.

La zona è quella dove oggi hanno sede gli uffici della procura: il complesso residenziale in fase di realizzazione sorge al posto di un palazzo, simile alle torri dove sono ospitati gli uffici giudiziari, che però per anni è stato abbandonato. La Iniziativa Immobiliare Casillo Group con gli altri partner ha proceduto alla demolizione e alla ricostruzione. Il palazzo, chiamato Verdica, si articola su tredici piani (due sono interrati) e porterà alla realizzazione, come si legge, nel sito del progetto, di 110 appartamenti o ville urbane come vengono definite nel sito di presentazione del progetto Verdica. I lavori nel cantiere proseguono con il completamento degli impianti, dei massetti e dei parapetti dei balconi.

La decisione di un gruppo come Casillo, che vanta un fatturato di un miliardo e mezzo, di considerare la città di Bari insieme con quella di Milano centrale nelle operazioni di investi-

menti immobiliari conferma come il mercato del mattone nel capoluogo pugliese sia considerato un business ad alto rendimento. Lo strumento urbanistico del Piano Casa sta portando alla nascita di nuovi complessi residenziali anche in zone, sino ad oggi, a bassa densità abitativa. È il caso ad esempio della zona di Santa Caterina, di quella a ridosso di Asclepios Tre dove l'abbattimento di ciò che resta di una vecchia cartiera porterà alla realizzazione di nuove residenze. Con la bocciatura da parte della Corte Costituzionale della proroga del Piano Casa deciso dal consiglio regionale nel novembre del 2021 non possono più essere presentati nuovi progetti. I cantieri aperti riguardano procedure avviate prima del dicembre del 2021. — **g.d.m.**



Ostello da 200 posti nella ex centrale

di Irene Carmina e Tullio Filippone • a pagina 11

Un ostello da 200 posti nell'ex centrale elettrica Sarà pronto entro l'anno

In via Volta si lavora al restauro dell'edificio
 «Puntiamo ad aprire nella primavera del 2024: porteremo un turismo giovane e internazionale»
 di Irene Carmina e Tullio Filippone

Nei 2.600 metri quadrati della vecchia centrale termoelettrica dell'Enel che fino agli anni Cinquanta illuminava Palermo, in primavera, ci saranno 200 posti letto e un nuovo spazio culturale aperto alla città, a pochi metri dal lungomare del porto che ha riscoperto l'area del Castello a mare. Entro fine anno, saranno completati i lavori di restauro per trasformare l'immobile di archeologia industriale nella nuova sede di Ostello Bello, catena di ostelli nota in Italia e nel mondo e punto di riferimento dei giovani e dei nomadi digitali.

La società Neaimmobiliare del presidente del Palermo Dario Mirri, proprietaria dell'immobile, e il fondatore di Ostello Bello Carlo Alberto Dalla Chiesa, nipote e omonimo del nonno generale dei carabinieri, potranno finalmente realizzare il progetto nato da un sodalizio imprenditoriale sei anni fa e ostacolato da una lunga battaglia burocratica con il Comune di Palermo.

«Puntiamo ad aprir-

re nella prossima primavera, quando saranno passati sei anni da quella stretta di mano con Dario Mirri per creare in città un luogo di condivisione, convivialità, cultura e amore – dice Carlo Alberto Dalla Chiesa, 45 anni – Ho scelto Palermo perché è la città dove sono nato e la città di mia madre. Ma soprattutto un posto dove volevo far nascere qualcosa di nuovo che si mescolasse con il tessuto urbano in cui si trova. Un luogo che non sarà solo un ostello, ma un centro culturale aperto alla città».

In via Volta, i lavori vanno avanti a ritmo serrato dal giugno 2022. Ma per quasi 4 anni il progetto è rimasto intrappolato in una battaglia di carte bollate vinta dagli imprenditori. L'Edilizia privata del Comune aveva infatti negato il permesso di restauro e riqualificazione della centrale contestando la destinazione urbanistica. Ma dopo un ricorso al Tar di Mirri e Dalla Chiesa e un controricorso del Comune, la giustizia amministrativa ha dato ragione agli imprenditori.

«Entro la fine dell'anno avremo terminato», dice la progettista e direttrice dei lavori Chiara Mazzarella, moglie di Dario Mirri. Un investimento da 4 milioni di euro tra acquisto e ristrutturazione per la società proprietaria «Neaimmobiliare» e una superficie di 2.600 metri quadrati in cui sorgeranno 42 stanze per circa 200 posti letto, una reception e spazi comuni che raccontano la storia della fabbrica, oltre a un giardino, un cortile interno e le terrazze.

«Abbiamo voluto mantenere integra la memoria storica del luogo, restaurando tutto ciò che poteva essere recuperato: dagli infissi alle

terrazze fino alle ringhiere», racconta Mazzarella. D'altronde si tratta di un bene sottoposto a vincolo paesaggistico e monumentale e le regole, in questi casi, le detta la Soprintendenza che ha acconsentito a collocare un impianto fotovoltaico e solare termico nelle aree non vincolate per ridurre al minimo l'impatto energetico. Non tutta l'ex fabbrica Enel diventerà un ostello.

«Il progetto riguarda il 50% del complesso – osserva la direttrice dei lavori – La restante metà, di 2.200 metri quadrati, sarà oggetto di ristrutturazione più avanti e verrà restituita ai palermitani in una prospettiva di riqualificazione della zona, conformemente alle istanze formulate dal-

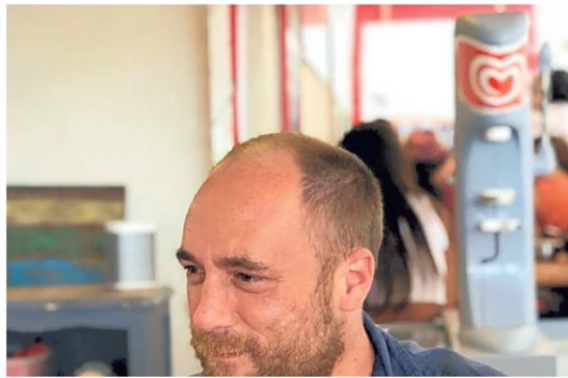


l'ente porto nel piano particolareggiato: l'area del Castello a mare farà da *trait d'union* tra il molo trapezoidale e la città, portando finalmente un pubblico giovane e internazionale nel capoluogo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ex centrale termoelettrica di via Alessandro Volta, vicino al porto, che diventerà presto un ostello



L'imprenditore

Carlo Alberto Dalla Chiesa, nipote del generale e fondatore della catena Ostello Bello. A destra, la sede dell'ex centrale Enel in via Volta



STADIO DEL MILAN A SAN DONATO COLATA DI CEMENTO E PARCHEGGI SOLO PER VIP

di ANDREA SPARACIARI

Una colata di cemento quadruplicata rispetto al Piano regolatore. Con parcheggi riservati solo ai Vip. Ecco in esclusiva il progetto del nuovo stadio del Milan a San Donato.

ALLE PAGINE 10 E 11



Stadio del Milan a San Donato Colata di cemento e parcheggi solo per Vip

di ANDREA SPARACIARI

Dimensioni che quadruplicano rispetto al Piano Regolatore approvato (da 108.100 a 479.373 mq); milioni di tonnellate di cemento riversate sull'area verde di San Francesco e anche all'interno del Parco Sud (con un consumo di suolo stimato in 51.500 mq. per i parcheggi); viabilità locale da stravolgere con tre maxi-rotonde, altrettanti nuovi svincoli autostradali e due ponti ciclopedonali, tutti da costruire; parcheggi assicurati solo al 24% dei tifosi (quelli



vip), mentre gli altri dovranno arrangiarsi tra aree vicine, parcheggi di interscambio dei metrò, fino a quello dell'aeroporto di Linate; Tpl che dovrà assicurare orari prolungati della M3, nuovi slot e treni Trenord (almeno 10 convogli extra nelle ore pre e post partita). È solo una parte di quanto prevede il Masterplan (ma il termine è improprio, poiché si tratta solo di un rapporto preliminare) del nuovo stadio da 70mila posti che il Milan ha annunciato di voler costruire a San Donato. Il documento, dal titolo "Valutazione ambientale strategica (Vas) fase di specificazione. Rapporto preliminare", che *La Notizia* ha potuto consultare in esclusiva, è stato consegnato il 27 settembre scorso al sindaco **Francesco Squeri** e da questo subito secretato. Comprensibilmente, perché quel documento, al di là dei *rendering* assai accattivanti fatti circolare dal Milan nei mesi scorsi, è destinato a far infuriare ambientalisti e opposizioni. Quei "no-stadio" (come sono stati bollati - con un chiaro senso dispregiativo - dalla stampa), che da subito avevano lanciato l'allarme per l'immensa colata di cemento che si sarebbe abbattuta sull'area verde di San Francesco.

Uffici, alberghi & C. Pure nelle zone protette

Un lembo al confine col Parco Agricolo Sud delimitata a nord dall'A1, a est dalla linea ferroviaria Milano-Bologna; a sud est dall'area produttiva di via Buozzi; a sud ovest dal raccordo tra l'A1 e la Tangenziale Est; a ovest da aree agricole e dall'abbazia monumentale di Chiaravalle. Un'opera, dicevano, che avrebbe consumato



suolo, avrebbe avuto enormi impatti sulla mobilità urbana locale e dagli esorbitanti costi per la collettività. Tutti timori rivelatisi più che fondati. Prima di analizzare il documento occorre però precisare che nell'area di San Francesco nel 2021 era stata autorizzata la costruzione di una cittadella dello sport, la quale comprendeva un'Arena da 20mila posti e altri edifici, per una Superficie Lineare (SL) complessiva di 108.100 mq. Il Milan ha recentemente acquistato la società che avrebbe dovuto costruire il complesso e da lì è partito per il suo impianto, stravolgendo e dilatando il progetto originale. Secondo il piano del club di **Gerry Cardinale**, infatti, nell'area dovranno trovare posto: lo Stadium da 70mila posti (41.500 mq); un Entertainment District (27.500 mq); un hotel da 200 camere (15.000 mq); il quartier generale del Milan (9.000 mq); un'area commerciale (6.000 mq); un'area Food & Beverage (4.100 mq); il Museo (2.500 mq) e il Milan Store (2.500 mq). Superficie occupata: 479.373 mq contro i 108.100 mq previsti fino al 2021. Oltre 4 volte e mezzo! Fulcro del progetto è il "Podium", una struttura "di

estensione pari a circa 160.000 mq e di altezza pari a 8 m, sulla cui copertura verranno costruiti 7 edifici (albergo, uffici, museo, ecc.) e lo stadio vero e proprio". Tra stadio ed edifici è prevista una piazza sulla quale si affacceranno 4 costruzioni. E "al piano terra di ciascuno di questi edifici sono previste attività commerciali e di food and beverage". Ma attenzione, attività commerciali e F&B, non sono una quota fissa (con buona pace dei commercianti di San Donato): nella bozza di convenzione col Comune, infatti,



il Milan prevede che “è altresì possibile insediare superfici commerciali ulteriori (...), negli edifici di progetto (...)”.

Posto auto a un tifoso su 4 Gli altri? Si arrangino!

Una maxi colata di cemento che, per stessa ammissione dei proponenti, andrà a intaccare anche alcune aree protette del Parco Agricolo Sud, dove saranno creati i posti auto e moto: “All’interno del PII proposto il consumo di suolo sarebbe determinato dai due comparti a parcheggio localizzati all’interno del perimetro del Pasm (Parco Agricolo Sud Milano, *ndr*), per una superficie di circa 51.500 mq”, ammette infatti il Milan. Del resto, i parcheggi sono uno dei punti più dolenti dell’intero piano. Il club di Scaroni prevede (con molto ottimismo) che saranno solo 37.800 i tifosi che arriveranno allo stadio in auto, 5.600 quelli in moto, 16.100 useranno i mezzi pubblici, 1400 bici/monopattino e 9.100 taxi e bus. Secondo i calcoli, considerando 3 persone ad auto e una per moto, servono “12.896 stalli per le auto e 4.942 per le moto”. Ma nel sito i posteggi saranno meno di un quarto! “I parcheggi sotto al podio saranno quasi certamente destinati ai tifosi VIP e Premium. Gli altri parcheggi all’interno del Masterplan saranno destinati ad accogliere le altre categorie di tifosi, anche se la quasi totalità dovrà cercare parcheggio al di fuori del Masterplan”, annota il Milan, che ammette: “Infatti, da una prima stima, circa il 24% dei tifosi in arrivo in auto potrà trovare parcheggio all’interno del sito”. E gli altri tifosi, i “non vip”, che fanno? Circa il 55% dei senza parcheggio potrà “utilizzare i parcheggi di prossimità Eni di via Adenauer



e via Correggio insieme con il parcheggio di interscambio della M3". Tuttavia ancora non basteranno, così il 21% dei tifosi "dovrà utilizzare i parcheggi remoti (circa il 21% della sosta reperita) di interscambio nell'ambito territoriale metropolitano". Che poi sono il Parcheggio di Interscambio di Rogoredo, di Forlanini FS, di Cascina Gobba più Crescen-zago e Interscambio di Famagosta. Il Milan arriva anche a proporre "l'utilizzo dei parcheggi dell'aeroporto di Linate". Ma prima di farlo parcheggiare, il tifoso deve farcelo arrivare allo stadio.

Viabilità e trasporto Sfrecciano le incognite

Per questo il piano prevede "una nuova rete di viabilità (pedonale, ciclistica e veicolare)", una vera rivoluzione con conseguente consumo di suolo. I cui costi dovranno essere divisi tra: "viabilità pubblica a carico del Comune di San Donato (dove troverà i soldi? *ndr*); viabilità private, che rimarranno in carico al proponente (cioè il Milan, *ndr*); viabilità autostradali, che verranno prese in carico da Autostrade per l'Italia (Aspi). Tra le altre costruzioni, sono previste tre nuove maxi-rotatorie (una "lungo la Via Emilia", una "in via Adenauer e di una terza rotatoria in corrispondenza dello svincolo per l'accesso autostradale"); tre nuovi svincoli autostradali ("Lo svincolo a Nord consiste nella realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'attuale uscita di San Donato verso la SS9 Emilia"; lo Svincolo Est in prossimità di via Buozzi per l'immissione in autostrada; lo Svincolo Sud che cambierebbe l'accesso e l'uscita sulla A1); un nuovo ponte



da 42 metri di luce, necessario per scavalcare i binari, visto che quello esistente “non risulta economicamente conveniente prevederne il ripristino e l’adeguamento strutturale”. E anche sul portare i tifosi allo stadio col Tpl c’è molto da discutere: secondo le previsioni sarebbero 16.100 quelli che userebbero i mezzi. Il 50% userebbe la fermata Trenord di San Donato (Linee S1, S12 e linee regionali), il 40% arriverebbe con la M3 (stazione San Donato, a 1,7 km di distanza) e il restante 10% utilizzerebbe il trasporto locale. Tuttavia, la M3 nella fascia serale e festiva (quando ci sarebbero i match), riduce il servizio da 17 a 6 treni/ora (e il fabbisogno stimato è di almeno 17 treni/ora per l’arrivo e di 8 a fine partita). Quindi bisogna implementare il servizio e chi pagherebbe Atm?

Ancora più difficoltoso l’utilizzo di Trenord: secondo il progetto la linea ferroviaria Mi-

lano-Melegnano (che oggi prevede 2 treni l’ora) dovrebbe assicurare “un rinforzo dei servizi, nello specifico della linea S12 Bovisio (Cormano in futuro) – Melegnano, pari a 2 treni / ora extra per direzione nell’ora di picco di arrivo allo stadio e 3 treni/ora extra durante il picco di uscita (considerando uno scenario di riferimento che preveda 2 corse/ora/direzione sia per S1 che per S2)”. Il Milan quindi chiede 10 treni in più nei giorni di partita, concentrati in due precise ore. E come ogni pendolare lombardo sa benissimo, né Trenord né la rete di Rfi sono in grado di sopportare alcuno sforzo ulteriore. Inoltre, la calendarizzazione del trasporto ferroviario verrebbe così a dipendere dai risultati del Milan, che se vince e va avanti in coppa, per esempio, richiede un certo numero di treni, se perde, quei treni non servono più... Infattibile.

Esclusivo

Ecco il progetto del nuovo impianto secretato dal Comune che *La Notizia* è riuscita a procurarsi

Un calcio al verde

Le dimensioni sono quadruplicate rispetto al Piano regolatore intaccando anche il Parco Agricolo Sud



OASI FELICE
**CARO AFFITTI
 GLI STUDENTI
 ARRIVANO
 DA MILANO**

A pagina 2

«Affitti? Abbordabili Cremona isola felice»

Per i fuori sede locazioni a prezzi più bassi rispetto ad altre città. Gli esperti confermano

di **ELISA CALAMARI**

■ **CREMONA** Mentre a Roma i sindacati studenteschi incontrano il ministro dell'Istruzione e del Merito, **Giuseppe Valditara** per parlare anche dal caro-affitti che interessa numerose città italiane, all'ombra del Torrazzo l'emergenza abitativa non sembra riguardare gli universitari. Lo conferma il segretario della Consulta studentesca, **Francesco Maria Frigeri**: «Io frequento il Politecnico e abitando in città non ho una percezione diretta del problema, ma so che i miei compagni di corso che sono fuori sede hanno trovato alloggio abbastanza rapidamente e a prezzi decisamente inferiori rispetto a quelli milanesi». Percezione confermata da chi più di tutti mastica la materia, ovvero i referenti del settore immobiliare. «La premessa è che le domande di locazione da parte di studenti a Cremona erano già buone e abbiamo registrato una ulteriore crescita in questo anno accademico – spiega **Luca**

Arcari, presidente provinciale di Fimaa Confcommercio (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) –. Non solo: prevediamo un altro incremento nel 2024, anche per effetto di un aumento dell'offerta di corsi universitari. I ragazzi iniziano a cercare alloggi fra maggio e giugno, con un picco fra luglio e ottobre quando si concretizza la maggior parte dei contratti. Anche se a livello di affitti a Cremona la domanda continua a superare l'offerta, i prezzi sono decisamente contenuti rispetto ad altri territori». Arcari traccia anche una mappa dei costi medi in città: «Per l'affitto di una stanza in media 300 euro, ma di recente registriamo un incremento delle richieste di bilocali arredati, probabilmente perché anche gli studenti sono alla ricerca di una maggiore indipendenza. In questo caso il canone medio è 450 euro. La maggior parte delle richieste riguarda il centro storico, perché i ragazzi preferiscono spostarsi a piedi o in bicicletta. Credo che la città si stia piano piano adeguando alla richiesta universitaria – conclude –, quel che forse cambierà nei prossimi anni è la tipologia dell'offerta: attualmente quelli affittati sono per lo più immobili vecchi, risalenti agli anni '70».

Remo Castelli, presidente provinciale di Anama (Associazione nazionale agenti e mediatori d'affari) sottolinea che la questione andrà rivalutata a breve anche alla luce

della manovra finanziaria: «L'aumento della tassazione relativa agli affitti brevi, dal 21 al 26%, frena già ora le decisioni di molti proprietari. E penso potrebbe portare anche ad un incremento dei normali canoni d'affitto, di conseguenza potrebbero esserci ripercussioni anche per gli alloggi universitari».

Claudio Villa, presidente del collegio provinciale Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) di Cremona, conferma a sua volta che la richiesta di affitti negli ultimi tempi si è molto alzata: «Probabilmente la ragione è da ricercare anche in un cambio di mentalità: prima si optava maggiormente per mutuo e acquisto». Ma in tema di affitti la differenza fra domanda e offerta interessa, a suo parere, più che altro le famiglie: «In questo caso è più difficile trovare, anche perché per i proprietari spesso diventa più appetibile affittare a stanze, magari proprio a studenti. Vedremo come incideranno sul discorso le imminenti decisioni del Governo. Quanto ai prezzi, va detto che Cremona non è mai stata una città con canoni d'affitto alti: storica-



mente ci collochiamo al di sotto di realtà vicine e simili come ad esempio Piacenza, Parma e Mantova. La stessa Crema ha canoni più elevati».

A confermare canoni di locazione contenuti nella nostra città sembra essere anche il portale Cremonauniversity, creato proprio per agevolare gli universitari: si trovano alcune proposte di affitto per camera o per appartamento intero, con prezzi variabili ma che partono da 200 euro al mese. Nulla a che vedere con Milano dove il costo per una stanza singola è in media 626 euro al mese. Seguono Bologna (482 euro), Roma (463 euro) e Firenze (435 euro).



Una studentessa universitaria alla ricerca di un alloggio legge gli annunci di una bacheca

Lavori a lungotevere Testaccio: 10 giorni per la riqualificazione

IL CANTIERE

Sono partiti ieri sera i lavori di riqualificazione di Lungotevere Testaccio. Il cantiere, gestito dal Dipartimento Csimu di Roma Capitale, si svolgerà esclusivamente di notte, dalle 21 alle 6 del mattino, in restringimento di carreggiata, proprio per cercare di contenere i disagi sul traffico. Le lavorazioni di manutenzione straordinaria prevedono il rifacimento profondo della piattaforma stradale, dureranno circa dieci giorni e sono finanziate con circa 820mila euro di fondi giubilari. «Diamo avvio alla manutenzione delle strade giubilari esegui-

te dal Csimu, dopo quelle iniziate a giugno da Anas, continuando il Piano voluto dal sindaco Gualtieri», racconta l'assessora ai Lavori Pubblici del Campidoglio, Ornella Segnalini.

MINORI DISAGI

«Quest'estate abbiamo infatti approvato la prima delibera che avvia la riqualificazione di 17 grandi arterie con 9 milioni di fondi giubilari - aggiunge - Questo primo pacchetto di lavori, che inauguriamo oggi (*ieri per chi legge, ndr*), fa parte del finanziamento giubilare di 47 milioni complessivi a disposizione dell'assessorato per risanare circa 85 chilometri di grande viabilità. Procediamo con cura per garantire la piena fruibilità del Lungotevere a

partire dal mattino, cercando ridurre al minimo i disagi». Non finiranno qui, però, tutti gli interventi che coinvolgeranno il lungotevere, una delle arterie più trafficate del Centro della città. Sul cantiere - conclude Segnalini - sono presenti 10 maestranze che al termine di questo intervento proseguiranno su Lungotevere Thaon de Revel e Salvo d'Acquisto». Quindi, si aprirà presto l'altro tratto di cantiere per risistemare l'asfalto di uno dei luoghi strategici - e più iconici - del traffico romano.

G.Val.



Un tratto del lungotevere Testaccio interessato per dieci giorni dai lavori di riqualificazione



Con lo stadio a Pietralata «un miliardo di indotto»

►L'analisi: costruire la nuova casa della As Roma creerebbe 2.300 posti di lavoro ►Oltre alla crescita del Pil, il progetto genererà 450 milioni di gettito fiscale

LO SCENARIO

Mentre ieri andava in scena l'ultima seduta del dibattito pubblico sullo Stadio della Roma di Pietralata, arrivano anche i primi conti su indotto, tasse e occupazione che l'impianto potrebbe generare: un miliardo di euro come effetto sul Pil nazionale, poco meno di 2.300 nuovi posti di lavoro solo nella fase di costruzione dell'impianto e generare tasse, fra locali e nazionali, per circa 450 milioni di euro.

L'OPERA

Il progetto è quello di realizzare un nuovo stadio che diventerebbe la "casa" della squadra giallorossa: la zona individuata da As Roma è quella di Pietralata, non lontana da quella del futuro Rome Technopole, dalla nuova sede Istat e dallo studentato della Sapienza. L'idea è uno stadio con una capienza da 62mila posti, immerso in un parco da 140mila metri quadri all'interno del quale le zone di controllo e sicurezza saranno sostanzialmente mitigate e non impattanti come accade oggi all'Olimpico. Vicino al "parco dello Stadio" è prevista la realizzazione di una seconda area verde dove, a spese della Roma, saranno realizzati degli impianti a disposizione della città e del Muni-

cipio.

Il progetto, poi, prevede che a carico della società sportiva ricadano anche le spese per la viabilità, sia quella interna inclusi i parcheggi per pullman, auto e moto, sia quella esterna: qui ci sono tre ponti ciclopedonali da costruire. Il primo, all'altezza di via Lorenzo il Magnifico per consentire ai tifosi provenienti dalla fermata della metro B/Bl Bologna di raggiungere l'impianto a piedi, percorrendo circa 1600 metri. Un secondo, dal lato Pietralata della Stazione Tiburtina che condurrebbe nell'area "curva Sud" dello Stadio con una passeggiata di 600 metri circa. L'ultimo, lato tribuna Tevere (sempre per usare una topografia ricalcata sull'Olimpico), servirà per scavalcare via dei Monti Tiburtini e condurre in uno dei tre parcheggi, l'unico fuori terra, che servirà anche come elemento di separazione acustica con l'Ospedale Pertini.

Infine, la Roma curerà anche la riprogettazione e la realizzazione della piazza soprastante l'ingresso della fermata della metro B Quintiliani, posta a circa 400 metri dallo Stadio. Per dare un elemento di raffronto: la distanza fra il parcheggio delle moto lato ex Aula Bunker del Foro Italico e i cancelli di ingresso della curva sud è di 1200 metri.

LO STUDIO

A fare i conti sulle ricadute economiche e occupazionali dell'im-

pianto di Pietralata è OpenEconomics, società specializzata nelle analisi economiche, sociali e ambientali a supporto di istituzioni e investitori. In un'analisi dedicata all'impatto globale sui nuovi stadi in Italia - 14 impianti in progettazione - il paragrafo dedicato alla Roma è molto chiaro: a fronte di un investimento di circa 600 milioni di euro (arrotondato per eccesso, visto che il progetto preliminare prevede una spesa stimata di circa 580 milioni) OpenEconomics ritiene che il nuovo impianto possa portare 2.269 nuovi posti di lavoro già solo nella fase di edificazione dello stadio e delle sue pertinenze. Da un punto di vista economico, l'impatto sul Pil italiano supera il miliardo di euro, con 420 milioni (42 per cento) solo nel Lazio. Infine, come entrate fiscali, la stima è che la Roma ne generi per 449 milioni di euro. Finito ieri il dibattito pubblico, ora, occorrerà attendere fine novembre, quando Nomisma - la società che ha gestito questa parte dell'iter - presenterà e depositerà la relazione finale. Poi, sarà solo la Roma che dovrà consegnare il definitivo.

Fernando M. Magliaro

**SECONDO LE STIME
DI OPENECONOMICS
L'INVESTIMENTO
PORTEREBBE NEL LAZIO
UN RITORNO IMMEDIATO
DI 420 MILIONI**



I PUNTI

1 Le misure dell'impianto

Il progetto di Pietralata prevede di realizzare un nuovo stadio con una capienza da 62 mila posti, immerso in un parco da 140 mila metri quadri



2 La piazza sulla stazione

la Roma curerà anche la realizzazione della piazza soprastante l'ingresso della fermata della metro B Quintiliani (nella foto), a circa 400 metri dallo stadio

3 I ponti pedonali

Saranno tre: il primo all'altezza di via Lorenzo il Magnifico; un altro dal lato Pietralata della stazione Tiburtina; l'ultimo per scavalcare via dei Monti Tiburtini



La bozza del disegno del nuovo Stadio della Roma che dovrebbe sorgere a Pietralata, a circa 600 metri dalla stazione Tiburtina: l'opera prevede una serie di parcheggi, due parchi, interventi di mitigazione dell'impatto acustico in particolare per l'ospedale Pertini



COMMENTI

• **FERRONI**
*Ztl e fascia verde
 cacciano i romani
 dalla città*

**VELENI IN PIAZZA
 ZTL E FASCIA VERDE
 CACCIANO
 I ROMANI**

DI **GIANFRANCO FERRONI**

Cosa fa chi abita nella Ztl o nella «fascia verde»? Vuole vendere la casa, per andare a vivere fuori dalle aree controllate dalle telecamere, che registreranno ogni passaggio delle auto. Sì, perché alla fine si arriverà ad una schedatura gigantesca dei movimenti dei cittadini, che saranno sempre controllati. E allora quale soluzione stanno cercando i romani? Improvvisamente sono apparsi sul mercato immobili che non erano stati posti in vendita da decenni, alcuni addirittura da secoli, appartenenti a famiglie che non ne possono più di vivere in un centro storico che è dominato dalle presenze dei turisti: e in vista del Giubileo del 2025 andrà sempre peggio. È tornato di moda l'Eur, con le sue ville ricche di giardini. E pure il litorale sta incontrando i gusti, per chi ama abitare al mare anche d'inverno. Il mercato immobiliare subisce le decisioni del Campidoglio, ma ancora pochi se ne rendono conto. Fatto sta che Ztl e «fascia verde» stanno cacciando i romani dal centro, e non solo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



BANDI E GRADUATORIA**Case popolari
Nel Lazio cambia tutto
Ecco la nuova legge****NODO GRADUATORIA**

Non sarà più il Comune ad assegnare gli alloggi. Via il canone di 7,75 euro

L'Ater si riprende le sue case popolari

Ecco le novità previste nella bozza di legge regionale

MARTINA ZANCHI
m.zanchi@iltempo.it

••• Dai Comuni, a partire da Roma Capitale, l'assegnazione delle case popolari passerà all'Ater che indirà una sua graduatoria con valenza probabilmente biennale. È questa la prima novità contenuta nella bozza di legge sulla casa a cui l'amministrazione del Lazio, guidata dal governatore Francesco Rocca, sta lavorando ormai da mesi e che dovrebbe vedere la luce con il nuovo anno. Il documento, che *Il Tempo* ha potuto visionare, è aggiornato alla scorsa settimana e sebbene ci siano da limare ancora alcuni aspetti tecnici, le linee d'indirizzo sono a questo punto definite. A partire, come si diceva, dal passaggio all'Ater dell'assegnazione degli alloggi. Quelli che, del resto, fanno parte del suo patrimonio. Solo nella Capitale si tratta di circa 48mila case che, al momento, sono invece a disposizione della graduatoria del Campidoglio. Da circa 75mila alloggi totali, quindi, al Comune di Roma resterebbero da assegnare «solo» i suoi 27mila. La bozza della nuova legge regionale prevede infatti che siano gli enti gestori (ovvero le cinque Ater territoriali) a indire i bandi e redigere la graduatoria. Compiti che attualmente, invece, svolge il Comune. Un passaggio di competenze da cui ne consegue un altro,

non meno importante: andrebbe in capo alla Regione, infatti, anche la decisione sulla quantità di alloggi da assegnare extra-graduatoria. Si tratta della cosiddetta «quota di riserva», che serve a dare velocemente una casa a chi è in emergenza abitativa. Ma se Roma Capitale apre anche agli occupanti abusivi (qualora abbiano i requisiti per ottenere una casa popolare) la Regione a guida Rocca sembra avere ben altri piani. L'ultima bozza di legge esclude infatti che possano beneficiare della quota di riserva coloro che hanno occupato un immobile dopo il 2014. C'è poi un'altra, sostanziale novità che nei giorni scorsi è stata in qualche modo anticipata dal presidente. «Basta chiedere 7 euro di affitto - ha detto Rocca durante un'iniziativa pubblica - È giusto prevedere un canone sociale e nella nuova legge stabiliremo un Isee per cui l'affitto sarà zero, ma per chi ha di più sarà più alto». Stando alla bozza sarà di 35 euro, ma non si esclude che possa salire ancora arrivando magari a 40. Tutto dipende dai calcoli dell'Imu che l'Ater versa al Comune per le case popolari. Il canone minimo di 7,75 euro versato dagli inquilini, infatti, a fine anno non permette di rientrare dall'importo delle tasse. La cifra definitiva, quindi, sarà quella che farà quadrare i conti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



48

Mila
Le case popolari
dell'Ater di Roma
Oggi vengono
assegnate tramite
la graduatoria
del Comune



UNIONE INDUSTRIALI TORINO

Stefano Cornaglia è il presidente delle aziende «Turismo e Cultura»

Il Gruppo dell'associazione riunisce 70 imprese per 2.700 addetti in totale

Eliana Puccio

■ Stefano Cornaglia è il nuovo presidente delle aziende del gruppo «Turismo e Cultura» associate all'Unione Industriali Torino, nato per le Olimpiadi Invernali 2006 con la denominazione «Turistico e Alberghiero», ora modificata con il riferimento all'offerta culturale.

Il Gruppo, che conta circa 70 imprese associate per un totale di circa 2.700 addetti, è suddiviso nelle sezioni: Alberghiero e ricettività; Turismo, incentive e viaggi; Esercenti funiviari e Montagna (Anef Torino); Cultura ed eventi. Ne fanno parte gli operatori dell'acco-

glienza e della ricettività, l'aeroporto di Torino Caselle, le agenzie di viaggio, i tour operator, le imprese che gestiscono gli impianti a fune in montagna e, più in generale, le imprese che svolgono attività inerenti l'attrattività turistica. A completamento del settore, un ruolo molto importante è attribuito alle imprese che operano in ambito culturale nelle più svariate declinazioni, focalizzate nell'arricchire il panorama delle proposte e promuovere nel contempo la città.

Compongono la squadra di presidenza il vicepresidente Andrea Andorno dell'Aeroporto di Torino Caselle, insieme a: Marco Amato di Lavazza Eventi - vice presidente Cultura; Elena Losito di Gattinoni - vice

presidente Turismo, incentive e viaggi; Francesco Bosca di Hotel Majestic - vice presidente Alberghi e ricettività; Sergio Gibelli di Sestrieres SpA - vice presidente Esercenti funiviari e Montagna (Anef Torino). Completano il Consiglio: il past president Federico De Giuli - Nh Carlina e Casa del Pingone; Enrico Rossi - Colomion; Diego Paolucci - Condivido; Mariangela Minio - Hotel Royal; Emanuela Galleano - LineaVerde Viaggi e Caboto 35; Ettore Scuteri - Nh Torino Centro; Umberto Maccario - Zoom.

«La nomina - dichiara Cornaglia - rappresenta per me un onore e motivo di orgoglio. Il mio auspicio e il proposito che ho condiviso con i soci è di lavorare insieme per far emerge-

re tutte le potenzialità del territorio in termini di attrattività turistica. Sono profondamente convinto che, agendo in una logica di filiera, e cioè in stretta sinergia e collaborazione tra operatori della ricettività e del turismo e operatori che rappresentano l'offerta culturale di Torino, più incisivo ed efficace potrà essere il ruolo della nostra Associazione nella promozione delle ricchezze del territorio, nella valorizzazione della nostra esperienza, nella proposta di una nuova vision in dialogo con le Istituzioni».

Stefano Cornaglia, senior manager con oltre 20 anni di esperienza, è business development director incoming Italia di Alpitour.



SCARMAGNO Grazie al nuovo hub realizzato dalla Panattoni Oltre 300 posti di lavoro all'ex Olivetti

A Scarmagno sono in arrivo numerose assunzioni grazie alla costruzione di un nuovo polo logistico che si insedierà nell'ex polo Olivetti, di fronte al casello autostradale.

Il nuovo hub piemontese, che sarà realizzato dalla Panattoni Italia, divisione nazionale di Panattoni Europe e Panattoni Development Company, specializzate nel settore degli immobili industriali, secondo le previsioni, sarà pronto nella primavera del 2024.

Il progetto prevede la costruzione di un magazzino che si svilupperà su una superficie di 90 mila metri quadrati. Il sito vedrà anche la presenza

di uffici, mensa, palestra e aree ricreative.

Il complesso sarà realizzato all'insegna della sostenibilità. Verranno infatti impiegati materiali ecosostenibili e pannelli fotovoltaici. Inoltre, saranno presenti alberi e spazi verdi che permetteranno una perfetta integrazione con il paesaggio circostante.

Il polo logistico sarà preso in gestione da aziende tenant e potrà ospitare al suo interno varie attività interessate a svilupparsi e a crescere in questa area del Piemonte.

Sarà importante l'impatto sull'occupazione del territorio. Si stima che potrà creare ben 300 posti di lavoro a Scarmagno, presso le società che si insedieranno nell'area.

Molto probabilmente, gran parte delle assunzioni che saranno effettuate con l'avvio del nuovo centro logistico saranno rivolte soprattutto a profili quali addetti alla logistica e magazzinieri.



IN FOTO, il rendering del nuovo polo logistico

