



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	<p>Altre quattro case di cura nel portafoglio di Kryalos Superbonus, nel 2023 cessioni per altri 20 miliardi di crediti</p>
MF	<p>Sereni Orizzonti cede 5 rsa a Kryalos per 36 milioni</p> <p>Ipo in vista per Edil San Felice</p> <p>Le case green nel mirino degli operatori</p>
ItaliaOggi	<p>Beni soci, al lavoro su cessioni</p> <p>Accordo sulla ricostruzione post alluvione</p> <p>Giurisprudenza casa</p> <p>Convegno con Leo</p> <p>Rif. Fiscale. Spaziani Testa tra gli esperti</p> <p>A fianco dei proprietari. La Confedilizia celebra nel 2023 i 140 anni</p> <p>L'affitto breve uccide gli hotel</p> <p>Superbonus cambiato 34 volte</p> <p>Villette e condomini, un dedalo di scadenze e aliquote</p>
QN	<p>L'urbanistica e la bonifica "Non si riqualifica un'area con piani da cartolina. Va evitato l'isolamento"</p>
Giornale	<p>Per Immsi ricavi a 1,2 miliardi. Matteo Colaninno presidente</p>
Repubblica	<p>Gualtieri "Il Superbonus doveva finire nel 2021. Prima delle proroghe ha evitato il collasso"</p> <p>A Conserva vanno i terreni della Baritech</p> <p>Firenze. Montedomini e via Baracca, la socialità come valore</p>

Corriere	Palermo. Condonare e costruire la controriforma urbanistica che piace al centrodestra
Verità	Il mercato dei crediti sui bonus edilizi. Ceduti online con sconti fino al 40% L'email segreta per spingere le case green
MILANO (da pag. 32)	
MF	Milano periferia soffia sui prezzi
Giorno	La città dove oltre il 70% è cemento "Mappiamo gli edifici senza tutele ma che non possiamo perdere" Le idee dell'archistar Cucinella "Recuperare, non abbattere. Però non tutto il Liberty è fatto di cose fantastiche"
Libero	Il record a San Siro. Case, in cinque anni prezzi su del 43%
ROMA (da pag. 42)	
Sole24Ore	Expo 2030, per Roma rush finale sulla campagna per ospitare l'evento
Messaggero	"Partita aperta per Expo". Le imprese si compattano
Romanista	Pietralata. Lo Stadio impatta meno dello SDO
Tempo	Fondazione Expo e Maxxi "Noi insieme per Roma"
Repubblica	Il grande immobile della Compagnia Assicurativa Tirrena Pnrr, cancellati 1,2 miliardi "Migliaia di progetti perduti" Zingaretti "Colpo di mano sul Pnrr il governo affossa 2.534 progetti"
TORINO (da pag. 55)	
Stampa	La resa della cultura Rosanna Purchia. L'assessora della Città replica alle critiche "Sulle periferie non è mai stato investito come in questi ultimi anni"

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

Altre quattro case di cura nel portafoglio di Kryalos

Immobiliare

L'operazione conclusa con Sereni Orizzonti vale 36 milioni di euro

Paola Dezza

MILANO

È il residenziale nelle sue diverse sfaccettature che catalizza l'interesse degli investitori immobiliari, in cerca di rendimenti interessanti e di operazioni anti-cicliche in un momento decisamente difficile di mercato. Tra questi ambiti anche il settore healthcare, che in Italia mostra ancora un gap consistente con il resto d'Europa e quindi opportunità di investimento. In un momento in cui, lo ricordiamo, con tassi di interesse agli attuali livelli la competizione con altre asset class di investimento si è fatta più aspra per il real estate.

Di ieri la notizia che Kryalos Sgr ha appena siglato, tramite il fondo Euryale Healthcare Italia 1, l'acquisto di una residenza sanitaria assistenziale a Torrazza Piemonte (Torino) per un totale di 120 posti letto e una superficie di 6.800 metri quadrati. Ma l'obiettivo è arrivare a 530 posti letto acquisendo ulteriori quattro Rsa, di cui tre sono oggi in costruzione. Secondo indiscrezioni l'operazione vale circa 36 milioni di euro.

A vendere è il Gruppo Sereni Orizzonti che manterrà il ruolo di gestore delle strutture.

I 530 posti letto saranno suddivisi tra Piemonte, Friuli-Venezia Giulia e Lombardia. Quest'ultima, secondo un report di JLL, è la regione con il maggior numero di posti letto privati (poco più del

20% del totale). Le strutture si aggiungono a un portafoglio già formato con sei strutture dislocate nel nord Italia, in località come Cornaredo, Vittuone e Spinetta Marengo.

«L'healthcare è un settore che presenta grandi potenzialità di sviluppo per il mercato italiano connesse alla necessità di incrementare i posti letto che risultano decisamente inferiori rispetto alle medie europee - ha affermato Paolo Bottelli, amministratore delegato di Kryalos Sgr (società partecipata per il 30% circa dal colosso americano Blackstone, ndr) che è arrivata a detenere 12,1 miliardi di euro di asset under management -. Il nostro obiettivo è quello di investire nel nord del Paese con un partner specializzato e con una pipeline importante di operazioni».

Il fondo gemello Euryale Healthcare Italia 2 ha intanto in pipeline l'investimento in un portafoglio immobiliare di otto immobili in fase di costruzione di cui il fondo acquisirà la piena proprietà solo al completamento dei lavori, fissato entro il 2024.

«I due fondi sono focalizzati su asset immobiliari di tipo healthcare ubicati in Italia, di nuova costruzione, già realizzati o da ristrutturare, riconvertire, rinnovare, completare o valorizzare in vista della loro strategia di locazione a lungo termine» si legge nella scheda descrittiva.

Il fondo Euryale Healthcare Italia 1 è interamente sottoscritto da Pierval Santé, FIA di diritto francese attivo in Francia, Germania, Olanda, Irlanda, Portogallo, Spagna, UK, Canada e Italia che fa capo al gruppo Euryale, società francese con oltre 3,1 miliardi di euro di asset in gestione nei settori healthcare, senior living e nursing home.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus, nel 2023 cessioni per altri 20 miliardi di crediti

Agevolazioni

Sotto la lente dei controlli preventivi finiscono anche 14,5 miliardi di crediti

Registrati a fine agosto quasi 20,7 miliardi di prime cessioni e sconti in fattura tra superbonus e altri bonus casa. Con questa progressione entro la fine del 2023 sarà superata la soglia dei 30 miliardi. Per questo il governo accelera sulla stretta alle agevolazioni edilizie, mentre 14,5 miliardi di crediti fiscali finiscono sotto la lente dei controlli preventivi.

Latour e Parente — a pag. 3

Superbonus, nel 2023 altri 20 miliardi di cessioni

Casa. Non si ferma la corsa dei trasferimenti di bonus fiscali: il Governo pensa a una stretta Freni: «Chance da limitare a chi ha redditi bassi»



Tra le ipotesi anche l'estensione del quoziente familiare ma c'è il timore di incostituzionalità

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Una stretta ulteriore sulla cessione dei crediti e lo sconto in fattura, dopo quella che a febbraio scorso aveva, pur con molte eccezioni, provato a fermare all'improvviso la giostra della monetizzazione di bonus. È questo l'intervento del quale si discute con più frequenza in questi giorni sui tavoli di Governo nei quali si stanno preparando la Nota di aggiornamento al Def di fine mese e la prossima manovra, da presentare per metà ottobre.

A guardare gli ultimi numeri, ancora riservati, dell'agenzia delle Entrate, non è un caso che proprio questa mossa stia prendendo forma. Le misure varate tra l'autunno e l'inverno scorsi (il decreto Aiuti quater di novembre, la legge di Bilancio 2023 di dicembre e il decreto Cessioni di febbraio), di fatto, non stanno avven-

do l'effetto sperato: a fine agosto sono state registrate nel corso dell'anno quasi 20,7 miliardi di prime cessioni e sconti in fattura tra superbonus e altri bonus casa. Con questa progressione a fine anno sarà superata la soglia dei 30 miliardi.

Sel'obiettivo era quello di azzerare le cessioni, anche per sterilizzare gli effetti contabili del trasferimento di crediti fiscali, la realtà sta presentando un conto molto diverso. Le sole cessioni da superbonus hanno totalizzato 19,3 miliardi nel 2023, mentre gli altri bonus circa 1,4 miliardi. Il totale dei crediti messi in circolazione dal 2020 è di poco inferiore ai 147 miliardi. Da qui l'idea, che si sta consolidando in questi giorni, di mettere, come prima mossa, un freno più deciso alle cessioni di crediti.

Una traccia della direzione che l'esecutivo vuole percorrere viene fornita dal sottosegretario all'Economia, Federico Freni: «Una tutela per i redditi più bassi vuol dire circoscrivere ulteriormente l'applicazione non tanto del superbonus quanto della cessione». Il superbonus, per

Freni, «deve tutelare chi i lavori non se li potrebbe permettere, non chi se li può permettere e magari così non li paga». Il richiamo è al quoziente familiare, già introdotto per le villette nel 2023: quest'anno, infatti, per accedere alla maxiagevolazione al 90% è necessario rientrare nel tetto di reddito massimo di 15mila euro, calcolato in base al numero dei componenti del nucleo.

Questo schema, che ha ridotto moltissimo l'utilizzo del 90%, potrebbe essere applicato con poche modifiche ad altre situazioni, pur vagliandone la costituzionalità. Ad esempio, la proposta di legge già presentata alla Camera dalla Lega (primo firmata-



rio: Alberto Gusmeroli) per riformare i bonus casa prevede che la cessione dei crediti e lo sconto in fattura siano accessibili soltanto per le abitazioni principali, per le famiglie sotto i 15 mila euro di reddito e per i lavori che garantiscano un alto livello di efficientamento energetico (da classe G a classe E entro il 2035). È una traccia di lavoro che potrebbe già essere avanzata nell'incontro tra i capigruppo della maggioranza di Camera e Senato, calendarizzato per oggi.

In questa strategia potrebbe rientrare anche una forte limitazione alle molte eccezioni previste, in fase di conversione del Dl n. 11/2023, allo stop alle cessioni. Sono diversi i casi nei quali lo strumento del trasferimento di bonus è rimasto in vita: ad esempio, per il bonus barriere architettoniche (applicabile a un ampio ventaglio di lavori) e per gli interventi con un titolo edilizio presentato entro il 16 febbraio. La grande massa di Cilas comunicate tra la fine del 2022 e l'inizio del 2023, senza avviare i lavori, ha prodotto un ampio serbatoio di interventi che consentono ancora di cedere. Su tutto questo il Governo potrebbe decidere di stringere le maglie.

Per riequilibrare la forte riduzione del perimetro delle cessioni, l'idea è quella di rimettere le detrazioni al centro del sistema dei bonus. Per farlo bisogna evitare che, in alcune situazioni, gli sconti fiscali siano strutturalmente troppo pesanti per un reddito medio. La risposta potrebbe passare dalla riproposizione della misura che consente di spalmare i crediti 2022 in dieci annualità. Questo allungamento potrebbe andare anche oltre, fino alle quindici rate.

Aumentano, infine, le chance della proroga della maxi agevolazione per i cantieri condominiali di superbonus attualmente aperti (quasi 12 miliardi, si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Secondo quanto circola in ambienti della maggioranza, il termine di fine dicembre per completare i lavori al 90 o al 110% potrebbe arrivare al 31 marzo 2024, ma vincolandolo a un Sal che potrebbe oscillare intorno al 60 o 70 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sereni Orizzonti cede 5 rsa a Kryalos per 36 milioni

di Alberto Mapelli e Rossella Savojardo

Dopo l'acquisizione di un hub logistico la scorsa settimana con il fondo Mazer per Kryalos è di nuovo tempo di shopping, ma questa volta nel mondo dell'healthcare.

Attraverso Euryale Healthcare Italia 1, fondo chiuso di investimento immobiliare specializzato nel settore, la società di gestione ha infatti perfezionato l'acquisto di una residenza sanitaria assistenziale a Torrazza Piemonte, in provincia di Torino, dal gruppo Sereni Orizzonti. Nel dettaglio, l'investimento riguarda un immobile inaugurato nel 2022 che si compone di un totale di 120 posti letto, un'area verde, un parcheggio, una clinica e una palestra riabilitativa, per una superficie totale pari a 6.800 metri quadrati.

Ma le mire espansionistiche di Kryalos nel comparto non si fermano qui. Contestualmente alla chiusura dell'operazione il fondo si è impegnato in un accordo quadro di sale and leaseback per l'acquisizione nel ramo immobiliare di altre quattro rsa, tutte appartenenti al gruppo Sereni Orizzonti, per un valore complessivo che, secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza* ammonta a 36 milioni di euro. Di queste ultime, tre strutture sono attualmente già in fase di costruzione ma verranno rogitate solo in seguito al termine dei lavori e dopo l'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie necessarie. Nel loro complesso le cinque strutture potranno ospitare fino a 530 posti letto suddivisi tra Piemonte, Friuli-Venezia Giulia e Lombardia e verranno comunque tutte gestite dal gruppo Sereni Orizzonti.

Ad ogni modo, la strategia di investimento di Kryalos nel settore dell'healthcare sembra essere solo all'inizio. «Il nostro obiettivo è quello di investire nel nord del Paese con un partner specializzato e con una pipeline importante di operazioni», ha spiegato in occasione dell'annuncio dell'operazione l'amministratore delegato di Kryalos Sgr, Paolo Bottelli, il quale intravede un'opportunità di investimento non da poco nel comparto. «L'healthcare», ha concluso Bottelli, «è settore che presenta grandi potenzialità di sviluppo per il mercato italiano connesse alla necessità di incrementare i posti letto che risultano decisamente inferiori rispetto alle medie europee». In questa prospettiva Sereni Orizzonti rappresenta un interlocutore perfetto per rispondere agli obiettivi della sgr: con 5.300 posti letto operativi e 3.500 collaboratori, è uno dei principali player italiani nel settore healthcare e fa parte di un gruppo operante anche in Spagna. (riproduzione riservata)



VERSO IL LISTINO EGM

La napoletana Edil San Felice prepara l'ipo con un aumento

Carosielli a pagina 10

IL GENERAL CONTRACTOR DELLA PROVINCIA DI NAPOLI APRE IL CANTIERE QUOTAZIONE

Ipo in vista per Edil San Felice

Il gruppo studia lo sbarco sull'Egm con un aumento di capitale da 15-20 milioni che garantirà risorse per acquisizioni

DI NICOLA CAROSIELLI

C'è fermento nel mondo dei general contractor italiani. In un contesto effervescente, spinto soprattutto dal nuovo piano infrastrutturale presentato recentemente dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, alcuni gruppi del comparto si muovono cercando occasioni di crescita. Che potrebbero passare anche da Piazza Affari. Dovrebbe essere così per Edil San Felice, general contractor di Nola (Napoli) che, secondo quanto appreso da *MF-Milano Finanza*, sta accelerando sul processo di quotazione che lo porterà a sbarcare sull'Euronext Growth Milan. Fondata nel 1979 da Lorenzo Francesco Di Palma e guidato ora dal nipote Lorenzo, che ricopre il ruolo di amministratore delegato, il gruppo è considerato uno dei principali player italiani nel settore delle costruzioni e della manutenzione autostradale ed è attivo nel comparto dell'edilizia stradale, industriale e civile con due stabilimenti operativi (uno recentemente aperto a Bologna), 704 clienti e 206 dipendenti. Negli anni l'azienda si è specializzata nella raccolta e nel trasporto dei rifiuti speciali pericolosi e non, nello spazzamento meccanizzato e nelle bonifiche ambientali, arrivando a chiudere il 2022 con ricavi per 34,3 milioni, che rappresentano un cagr del 24% dal 2019, a fronte di un ebitda di 6,9 milioni (20% ebitda margin) e una cassa di 2 milioni. In base alle indiscrezioni, l'intenzione è quella di condurre un'operazione in aumento di ca-

pitale, con l'obiettivo di raccogliere tra 15-20 milioni di euro, trovando così le risorse necessarie a compiere una serie di operazioni strategiche per rilevare la maggioranza di società operanti in settori in forte sviluppo e non ancora battute da Edil San Felice, come ad esempio il comparto ferroviario.

Raggiunto da questo giornale, il ceo Di Palma si è limitato a dichiarare che «è allo studio una potenziale quotazione per creare valore e garantire l'espansione della società», sottolineando contemporaneamente «il contesto di forte espansione per il settore». Il riferimento è al piano infrastrutturale varato dal ministero guidato da Matteo Salvini, che prevede lavori per 3,5 miliardi per interventi di manutenzione su strade e autostrade e altri 4,5 miliardi di investimenti compresi nel contratto di programmazione Anas, oltre agli 11,2 miliardi di appalti in avvio sulla rete ferroviaria. «Il mercato è esploso e le opportunità sono infinite; paradossalmente la domanda supera l'offerta creando così occasioni importanti per player strutturati come noi, che possono sfruttare anche la polverizzazione di un settore popolato da numerose piccole società», ha concluso Di Palma. (riproduzione riservata)



Lorenzo Di Palma
Edil San Felice



Le case green nel mirino degli operatori

La velocità dei cambiamenti imposti e la rigidità delle richieste effettuate dalla direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici trasformano le sue giuste intenzioni («siamo infatti favorevoli») in elementi problematici per il mercato immobiliare, soprattutto in un Paese come l'Italia. Lo spiegano a *MF-Milano Finanza* per Facile Immobiliare Bruno Vettore e Charlie Cinolo, presidente e ad di Area Business della divisione Real Estate del Gruppo Renovars. Pesa la conformazione del territorio italiano, fatto di piccoli borghi e di proprietà sotto i vincoli delle belle arti, per cui il testo Ue deve fornire maggiori indicazioni. Inoltre l'Italia è un «Paese vecchio» e non fanno eccezione i proprietari immobiliari che, avendo un'età elevata, necessitano di un ampio lavoro di sensibilizzazione sui temi green. Infine il salto non potrà

compiersi senza incentivi pubblici, da monitorare per evitare gli abusi del Bonus 110%. (riproduzione riservata)



BENI SOCI, AL LAVORO SU CESSIONI

Assegnazioni ai soci al rush finale. Resta al momento fissata al 30 settembre prossimo la data di scadenza per il perfezionamento delle operazioni di assegnazione e cessione agevolata degli immobili, nonché per la trasformazione in società semplice. Tuttavia, la concomitanza con altre scadenze oltre all'esame di talune fattispecie complesse, ha portato il cndcec a richiedere una proroga al 30 novembre 2023 (si veda l'articolo a pagina 31).

Le assegnazioni e le cessioni agevolate. Entro il prossimo 30 settembre le società che hanno i requisiti devono decidere se perfezionare le c.d. "assegnazioni e cessioni agevolate" introdotte dalla l. n. 197/2022, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8% (o del 10,5% in caso di soggetti non operativi), calcolata su di una base imponibile che prende come valore normale il valore catastale per le assegnazioni, mentre utilizza il maggiore tra corrispettivo e valore catastale per le cessioni. Sebbene il provvedimento appaia già delineato nelle sue linee essenziali (che ricalca la precedente versione del 2016), per prendere una decisione ponderata sulla fattibilità e sull'effettiva convenienza fiscale dell'operazione, è necessario procedere ad effettuare alcune verifiche e conteggi che non sempre sono lineari.

Gli aspetti civilistici. Se dal punto di vista fiscale i comparti impositivi da monitorare e per i quali fare i conteggi sono quelli delle imposte dirette, Iva e imposta di registro, ridotta del 50% solo in caso di imposta proporzionale, oltre alle imposte ipotecarie e catastali, l'aspetto preliminare che deve essere valuta-

to soprattutto per le assegnazioni, è quello di carattere civilistico. Sul punto, con particolare riferimento alle assegnazioni, la prima questione da verificare attiene alla possibilità di poter assegnare l'immobile con il correlato effetto di riduzione del patrimonio netto che tale operazione comporta: sebbene diversi documenti di taluni enti abbiano lasciato intendere che sia possibile una certa flessibilità nella scelta del valore civilistico di assegnazione, rimane comunque il fatto che da qualsiasi impostazione adottata, discenda un decremento del patrimonio netto. Si rende perciò necessario operare una verifica di capienza patrimoniale con un approfondimento sulla qualità delle poste di patrimonio che si andranno a ridurre, tenendo anche in conto "la gerarchia" che diverse sentenze di cassazione al riguardo hanno indicato. A solo titolo d'esempio si consideri che in presenza di una riserva di rivalutazione in sospensione di imposta e di altra riserva straordinaria entrambe capienti, si dovrà procedere, in assegnazione, con la riduzione della seconda. Peraltro, laddove non fosse possibile operare una riduzione patrimoniale in concomitanza con l'assegnazione, si dovrà valutare la possibilità di estromettere l'immobile in questione mediante l'operazione di cessione agevolata che, però non è esattamente equivalente. Dal punto di vista sostanziale, non c'è nella cessione l'effetto di decremento patrimoniale, oltre al fatto che la cessione presuppone il pagamento di un corrispettivo per l'immobile ceduto. Inoltre anche la base imponibile potrebbe determinarsi diversamente rispetto all'assegnazione, qualora il corrispettivo di cessione

ne sia superiore al valore catastale.

La trasformazione agevolata. Le alternative oggetto di possibile valutazione, si esauriscono con la trasformazione agevolata della società commerciale in società semplice. Anche in questo caso, valgono le regole fiscali per la determinazione di base imponibile, di imposta sostitutiva e di applicazione dei meccanismi Iva. Tuttavia, non è possibile effettuare un'equiparazione tra i due istituti, atteso che uno degli effetti della trasformazione è la tassabilità immediata in capo ai soci delle riserve di utili presenti nel patrimonio della società trasformanda, oltre al fatto che ai fini del conteggio del quinquennio per applicazione della non tassabilità della successiva cessione dell'immobile detenuto dalla società semplice trasformata, il quinquennio decorre dalla originaria data di possesso dell'immobile, mentre nelle assegnazioni, tale termine decorre dal perfezionamento dell'atto. In conclusione, tali aspetti possono richiedere parecchio tempo e una proroga al 30 novembre prossimo potrebbe essere d'aiuto per professionisti e contribuenti al fine fare una ponderata valutazione dei molteplici aspetti interessati.

**Duilio Liburdi
Massimiliano Sironi**

— © Riproduzione riservata — ■



ACCORDO SULLA RICOSTRUZIONE POST ALLUVIONE

Ricostruzione del patrimonio pubblico dopo l'alluvione dello scorso maggio in Emilia Romagna. C'è un accordo tra il Demanio e il commissario straordinario, lo hanno siglato ieri la direttrice dell'Agenzia Alessandra del Verme e il commissario Francesco Paolo Figliuolo.

La notizia è arrivata ieri, 5 settembre, con un comunicato dell'Agenzia del demanio in cui si annuncia che "un accordo istituzionale in attuazione del decreto alluvioni, dl 61/2023, è stato firmato dal commissario straordinario alla ricostruzione delle regioni Emilia Romagna, Toscana e Marche, Francesco Paolo Figliuolo e dal direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra del Verme"

L'obiettivo di questo concordato è in primis quello di ideare, sviluppare e implementare iniziative che contribuiscano alla ricostruzione delle aree gravemente danneggiate dall'alluvione che ha colpito il territorio e le comunità emiliane a maggio. I professionisti e i tecnici dell'Agenzia del Demanio si impegneranno alla definizione dei piani di azione sul patrimonio immobiliare pubblico da ricostruire.

"L'accordo prevede che le attività di indirizzo alla progettazione e di ricostruzione garantiscano la rigenerazione urbana e la salvaguardia del patrimonio di interesse paesaggistico, architettonico e storico-artistico"

È previsto anche un confronto con le organizzazioni dei cittadini per preservare l'identità, la memoria e il paesaggio delle aree interessate dagli interventi.

Maria Mantero

© Riproduzione riservata ■



GIURISPRUDENZA CASA

INSUFFICIENTE EROGAZIONE DI CALORE DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

“L’obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell’edificio, alla prestazione dei servizi nell’interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella proprietà delle parti comuni dell’edificio (art. 1123, primo comma, cod. civ.). Ne segue che la semplice circostanza che l’impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio, poiché il condomino non è titolare di una pretesa a una prestazione sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 17452 del 19.6.2023.

a cura dell’Ufficio legale della Confedilizia

— © Riproduzione riservata — ■



Convegno con Leo

Il 29 settembre si terrà a Roma, presso la Sala Einaudi della sede della Confedilizia, un convegno sulla riforma fiscale. Interverrà, fra gli altri, l'on. Maurizio Leo, Viceministro dell'economia e delle finanze.

Al centro dell'attenzione vi saranno gli aspetti di maggiore interesse per il settore immobiliare. In occasione dell'approvazione della legge delega, il Presidente Spaziani Testa, ha dichiarato: "Si tratta di una riforma ampia e articolata, con principi e criteri direttivi precisi e con la necessaria attenzione alle garanzie per i contribuenti. Per quanto riguarda il comparto immobiliare, accogliamo con soddisfazione la previsione di una cedolare secca per gli affitti commerciali e, in relazione al previsto riordino delle cosiddette tax expenditures, l'impegno alla tutela «del bene costituito dalla casa» e al conseguimento degli obiettivi del miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio. Da sottolineare è anche il potenziamento dei sistemi per l'individuazione degli immobili non censiti e abusivi". Info: www.confedilizia.it.



RIF. FISCALE*Spaziani
Testa tra
gli esperti*

Con dm Economia, è stato istituito presso lo stesso Ministero il "Comitato tecnico per l'attuazione della riforma tributaria", formato da un Comitato di coordinamento generale, da una Segreteria tecnica e da Commissioni di esperti. In una delle Commissioni di esperti, alle quali il decreto affida il compito di elaborare, entro il 20 settembre, gli schemi dei dlgs di attuazione della legge delega, è stato inserito Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia. La Commissione si occuperà dell'Irpef, al fine di definire le disposizioni generali del relativo sistema giuridico, garantendo progressività e graduale riduzione dell'imposta e riordino delle deduzioni, degli scaglioni di reddito, delle aliquote, delle detrazioni e dei crediti d'imposta, nonché di disciplinare le norme sulle diverse categorie reddituali.



Una giornata il 22 settembre, prima dell'annuale convegno dei legali

A fianco dei proprietari

La Confedilizia celebra nel 2023 i 140 anni

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA**,
PRESIDENTE CONFEDILIZIA

La Confedilizia celebra nel 2023 i 140 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi. Nel 1883 sorse infatti a Genova la "Associazione fra i proprietari" e poi altre Associazioni nacquero in centri minori, come Rivarolo e Cornigliano, nel genovese. A Milano, l'Associazione della proprietà edilizia venne fondata nel 1893. Ma Associazioni fiorirono anche nelle zone italiane soggette all'impero asburgico: a Zara già dal 1890, a Pola dal 1895, mentre a Trieste un'Associazione risultava costituita nel 1897, formalmente riconosciuta dall'imperial-regio Luogotenente. Fu poi la volta di Bari (1904), di Como (1908) e anche di Venezia (1913) e Napoli (1913). E via via, negli anni, di tante altre città.

Poi queste Associazioni sentirono l'esigenza di un Coordinamento nazionale. Fu così che il 17 ottobre 1915, a Milano, venne fondata la "Federazione fra le Associazioni dei Proprietari di case", presenti – in rappresentanza delle Associazioni fondatrici – i delegati delle sedi di Alessandria, Bologna, Cagliari, Como, Cremona, Firenze, Genova, Livorno, Mantova, Milano, Monza, Napoli, Pavia, Rivarolo ligure, Roma, Torino, Venezia e Verona. Piacenza si aggiunse due anni dopo (1917). Da quel momento, come evidenziava Corrado Sforza Fogliani in occasione della ricorrenza dei 120 anni, "la Confedilizia – pur avendo registrato qualche mutamento di nome (venne, infatti, inserita nelle strutture corporative durante il fascismo e fu ricostituita nel 1945) – ha

rappresentato e rappresenta la categoria dei proprietari di immobili (in rappresentanza esclusiva dei quali stipula coi sindacati confederali il relativo contratto collettivo di lavoro), difendendo la proprietà privata nell'ambito di un libero mercato ed avendone sempre presente la funzione non solo economica e sociale, ma anche – e soprattutto – etica e civile".

Celebreremo il nostro centotrentesimo anniversario il 22 settembre a Piacenza, il giorno precedente l'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia. E lo faremo anche ricordando – attraverso gli interventi di autorevolissimi relatori – proprio la figura di Corrado Sforza Fogliani, che di questa Confederazione è stato Presidente per 25 anni.

Dopodiché ripartiremo per una nuova stagione di lavoro e di impegno su tanti fronti: da quello della riforma fiscale (con la nostra attenzione puntata soprattutto sulla cedolare secca per le locazioni non abitative) a quello della direttiva "case green" (che vede la Confedilizia impegnata da quasi due anni su posizioni di contrasto verso le quali ora confluiscono in tanti), da quello degli "affitti brevi" (con l'iniziativa del Ministro del turismo da tenere sotto controllo) a quello delle locazioni degli studenti (per il quale sono alle viste nuove iniziative di contestazione). Passando per una legge di bilancio che si preannuncia particolarmente problematica, ma con la soddisfazione di avere appena ottenuto una deroga – ridotta nella sua estensione, ma importante nel suo significato profondo – alla preistorica legge sulle locazioni non abitative.



Secondo Assohotel, sulle piattaforme di riferimento si contano circa 500 mila proposte

L'affitto breve uccide gli hotel

In 10 anni scomparsi più 2.800 alberghi a una e due stelle

DI FILIPPO MERLI

Erano gli alberghi a conduzione familiare. Semplici, tranquilli, discreti, in cui soggiornare per diverse estati chiamando i proprietari per nome.

Già: erano. Perché secondo un'analisi di Assohotel, l'associazione che riunisce le imprese della ricettività turistica alberghiera associate a Confesercenti, con gli affitti brevi le piccole strutture sono destinate a scomparire.

Sulle principali piattaforme di affitti turistici brevi si contano circa 500 mila proposte tra appartamenti e stanze private. «Un boom che sta avendo un grave impatto sul mondo dell'accoglienza alberghiera in Italia, in particolare sulle pensioni e le strutture a gestione familiare che faticano a restare sul mercato», spiega Assohotel.

Come emerge da una ricerca condotta del Centro studi sul turismo, in Italia, nel giro di dieci anni, sono scomparsi 2.790 hotel a una e due stelle. Le piccole strutture sarebbero schiacciate da quelle che vengono definite le «aggressive politiche tariffarie degli hotel di categoria superiore» e al tempo stesso dall'aumento degli appartamenti dati in affitto ai turisti, che hanno costi di gestione del tutto marginali rispetto a quelli delle imprese ricettive e sono privi di obblighi sul livello minimo dei servizi.

Nel 2011, su tutto il territorio nazionale, erano presenti 10.266 hotel a una e due stelle che offrivano il

13% dei posti letto del settore alberghiero. Oggi ne restano 7.476 e coprono il 9% dei posti letto del comparto. In termini percentuali gli alberghi a una stella sono passati da 3.612 a 2.385 (-34%), mentre i due stelle sono calati da 6.654 a 5.091 (-23%).

Nel 2022 il maggior numero di hotel a una e due stelle era concentrato nelle regioni del Nordest (43%), mentre al Sud e nelle isole era distribuito solo il 13% del totale. Proprio in queste aree, nell'ultimo decennio, si è registrata la diminuzione percentuale più elevata, a differenza delle regioni del Centro dove la diminuzione si è fermata al -20%.

«**La deregulation in cui si è sviluppato** il mercato degli affitti brevi in Italia sta portando a gravi squilibri nel comparto ricettivo», dice il presidente di Assohotel, **Vittorio Messina**. «Stiamo favorendo le non-imprese a tutto svantaggio delle attività imprenditoriali, che sono sottoposte a un prelievo fiscale più oneroso e sostengono costi maggiori».

Anche per questo l'associazione di categoria sostiene la proposta di legge che arriva dal governo e che punta a regolamentare le locazioni brevi. «Ci auguriamo che si vada effettivamente nella direzione di eliminare ogni incertezza normativa e ogni forma di concorrenza sleale», aggiunge Messina.

© Riproduzione riservata

Nel 2011, su tutto il territorio nazionale, erano presenti 10.266 hotel a una e due stelle che offrivano il 13% dei posti letto del settore alberghiero. Oggi ne restano 7.476 e coprono il 9% dei posti letto del settore alberghiero



I piccoli hotel sono a rischio sopravvivenza



Il riepilogo sulle modifiche normative apportate al bonus 110% dal 2020 ad oggi

Superbonus cambiato 34 volte

L'agevolazione ha subito quasi un aggiornamento al mese

DI ANDREA BONGI

Un Superbonus al mese. Dal 19 maggio 2020 ad oggi si contano infatti ben 34 modifiche normative alle disposizioni che hanno introdotto il famoso superbonus del 110% e il correlato meccanismo di cessione dei crediti e sconto in fattura. Si tratta degli articoli 119 e 121 del DL 34/2020 (c.d. decreto rilancio).

Rapportando i giorni dall'entrata in vigore del 110% all'ultimo intervento normativo per il numero degli interventi stessi si ottiene come risultato una modifica ogni 30 giorni. Risultato piuttosto curioso che significa, di fatto, che la normativa sul superbonus è cambiata ogni mese dal 19 maggio 2020 a oggi. Un vero record senza precedenti.

Le 34 modifiche normative sono ripartite nei poco più di tre anni di vigenza della normativa come segue: 6 modifiche nell'anno 2020; 8 modifiche nell'anno 2021; 14 modifiche nel corso dell'anno 2022 e, infine, ben 5 modifiche nel corso del corrente anno.

In questo arco temporale sono tre gli esecutivi che si sono succeduti: Conte-II (5 settembre 2019 - 12 febbraio 2021) governo che ha istituito la normativa del superbonus entrata in vigore il 19 maggio 2020;

Draghi-I (13 febbraio 2021 -

21 ottobre 2022) e Meloni-I (in carica dal 22 ottobre 2022 ad oggi).

Nelle 34 modifiche ai due articoli portanti della normativa sul 110% c'è di tutto e di più. Ci sono modifiche la cui finalità è quella di chiarire meglio la portata applicativa delle disposizioni in relazioni a particolari interventi o all'ambito soggettivo degli aventi diritto al bonus fiscale.

Altre tipologie di interventi normativi, soprattutto quelli intervenuti nel corso del 2022 e del 2023 hanno invece finalità restrittive sia della portata che delle tempistiche dell'agevolazione, nell'intento di arginare un fenomeno che, stando anche alle dichiarazioni rilasciate in questi giorni, dai vertici dell'attuale esecutivo, ha sfondato, in termini di debito pubblico, ogni più cauta previsione.

Come si può facilmente notare nella tabella in pagina, l'anno nel quale la normativa del superbonus ha subito le maggiori modifiche è stato il 2022. Si tratta di ben 15 interventi normativi di cui 7 sull'articolo 119 e 8 sull'articolo 121. In quell'anno, come già evidenziato, si sono succeduti due governi (Draghi - Meloni) e soprattutto nella legge di bilancio 2023 (legge n.197/2022) si sono concentrate molte delle misure che hanno sostanzialmente riscritto e ridi-

mensionato il superbonus 110%. Dal punto di vista della tempistica degli interventi normativi ci sono anche delle sorprese piuttosto interessanti. Si pensi, tanto per fare un esempio concreto, alla famosa questione della responsabilità solidale del cessionario di buona fede con il proprietario dell'immobile per eventuali vizi o errori accertati successivamente alla cessione del credito.

Questa disposizione ha destato, fin dalla prima versione normativa contenuta nel DL 34/2020 grande preoccupazione, soprattutto fra gli operatori qualificati (banche, assicurazioni, etc.), rallentando a dismisura le operazioni di cessione o addirittura bloccandole.

In una situazione di tal genere, complice anche alcune prese di posizione molto rigide da parte dell'Agenzia delle entrate, si è dovuto attendere il 2023, per la precisione il DL 11/2023, per ottenere una presa di posizione chiara e definitiva del legislatore circa il perimetro esatto della suddetta responsabilità e quale documentazione minimale, il cessionario deve acquisire e verificare, per ritenersi esonerato da tale solidarietà passiva. 34 interventi normativi senza peraltro che la questione superbonus, tra crediti incagliati e cantieri appesi a un filo, possa dirsi conclusa.

Superbonus: le 34 modifiche in tre anni di vigenza

	2020	2021	2022	2023	Totale
Art.119 DL 34/20	4	6	7	2	19
Art.121 DL 34/20	2	2	8	3	15



L'ULTIMA PROROGA EFFETTIVA È QUELLA CHE HA INTERESSATO LE VILLETTE, PER IL 30 SETTEMBRE

Villette e condomini, un dedalo di scadenze e aliquote

DI CRISTIAN ANGELI

Ad oggi l'ultima proroga effettiva della maxi detrazione al 110% è quella che ha interessato le villette, avvenuta per mezzo del decreto omnibus di agosto (dl 104/2023). Il susseguirsi di modifiche e di dibattiti può confondere le idee e chiama un opportuno riepilogo del quadro delle agevolazioni fiscali vigenti. Le tabelle riportate riassumono dunque i dettagli da tenere a mente per non perdersi nel dedalo di scadenze e regole che caratterizzano, ad oggi, il 110% anche nelle sue aliquote più basse, nonché un utile vademecum relativo alle tempistiche per usufruire degli altri bonus legati all'edilizia.

Proprio in questi giorni si sta tornando a parlare infatti di differimento dei termini per i condomini, ma in realtà l'ultima modifica che ha interessato la maxi detrazione edilizia per efficientamento energetico e sismico (dl 34/2020, art. 119) è una proroga della sua scadenza al 31 dicembre 2023 per gli edifici unifamiliari e funzionalmen-

te indipendenti operata dal dl 104/2023 (si veda ItaliaOggi del 09/08/2023). Entro tale data, dunque, potranno essere sostenute le spese inerenti a detti interventi, con possibilità di agevolarle al 110%, purché il 30% dei lavori sia stato già terminato entro il 30 settembre 2022.

Per i condomini, invece, sono attualmente vigenti regole diverse, e per ora l'aliquota massima del Superbonus scade a fine anno solo se la delibera dei lavori è stata approvata prima del 19 novembre 2022 con Cilas presentata entro il 31 dicembre 2022. In alternativa, via libera al 110% fino a fine 2023 per i condomini con delibera datata tra il 19 novembre e il 24 novembre 2022 unita a una Cilas datata entro il 25 novembre 2022, oppure basta che la richiesta del titolo abilitativo sia avvenuta entro il 31 dicembre 2022 per i lavori di demolizione e ricostruzione. Come evidenziano le tabelle a corredo, invece, il Superbonus è già al 90% dal 1° gennaio 2023 per i condomini se non ricorrono le predette condizioni e solo fino al 31 dicem-

bre dello stesso anno. Scattano poi di anno in anno le riduzioni al 70% e al 65%.

Per ottenere il 110% entro fine anno, i contribuenti persone fisiche che sono unici proprietari di edifici sino a 4 unità immobiliari devono possedere una Cilas entro il 25 novembre 2022 oppure aver richiesto il titolo abilitativo entro il 2022 per demolizioni e ricostruzioni.

Il tempo massimo per accedere al Superbonus classico lo hanno invece le Onlus, le Aps (associazioni di promozione sociale) e le organizzazioni di volontariato, che se possiedono determinati requisiti possono agevolare al 110% le spese di efficientamento sostenute fino a tutto il 2025, così come coloro che devono eseguire interventi a seguito di eventi sismici. Per gli Iacp (case popolari), infine, il 110% è già terminato il 30 giugno 2023, a meno che entro tale data sia stato completato il 60% dei lavori, caso nel quale la scadenza è prorogata a fine anno.

—● Riproduzione riservata —■



Il dedalo di termini e aliquote

SUPERBONUS (di 34/2020, art. 119)			
Beneficiari	Condizioni per fruire del bonus	Aliquote	Termine sostenimento spese
Condomini	<ul style="list-style-type: none"> • delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e Cilas entro il 31.12.2022; • delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e Cilas entro il 25.11.2022; • richiesta titolo abilitativo entro il 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione 	110%	31 dicembre 2023
	Se non ricorrono le condizioni precedenti	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-	70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
	-	65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025
Edifici sino a 4 unità posseduti da una persona fisica	Cilas entro il 25 novembre 2022; richiesta titolo abilitativo entro il 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione	110%	31 dicembre 2023
	Se non ricorrono le condizioni precedenti	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-	70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
	-	65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025
Unifamiliari e unità indipendenti in edifici plurifamiliari	30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	110%	31 dicembre 2023
	<ul style="list-style-type: none"> • Beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità; • unità abitazione principale del proprietario/titolare di altro diritto reale; • beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare") 	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
IACP	-	-	30 giugno 2023
	Se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento	110%	31 dicembre 2023
Interventi post eventi sismici	-	110%	31 dicembre 2025

L'urbanista e la bonifica

«Non si riqualifica un'area con piani da cartolina Va evitato l'isolamento»

Scandurra: meglio il modello danese, favorire i collegamenti è la priorità
«Il progetto alternativo ai Sassi di Matera fallì: non c'era dialogo con i cittadini»

di **Giovanni Rossi**
ROMA



«Nessun urbanista ha la bacchetta magica. E nessun progetto di riqualificazione urbana può funzionare se prima non rinasce – o non si afferma – un sentimento di comunità». Enzo Scandurra, 76 anni, già ordinario di Urbanistica alla Sapienza di Roma e saggista affezionato alle trasformazioni delle città, sposa «l'approccio biopolitico del filosofo Michel Foucault».

In parole semplici?

«Nei quartieri ghetto l'area d'incontro tra potere e sfera della vita va studiata minuziosamente, perché senza queste esatte cognizioni anche il progetto più entusiasmante può non riuscire o fallire. Vedi – esempio per tutti – la nascita del quartiere La Martella di Matera. Quando negli anni '50 apparve un orrore che le persone vivessero ancora nei Sassi, ci fu la mobilitazione multidisciplinare di tante intelligenze. Parteciparono al progetto personaggi come De Martino o Ferrarotti. Ma alla fine La Martella non fu un successo».

Professore, al Parco Verde di Caivano, un urbanista da dove dovrebbe cominciare?

«Dalla mossa più semplice: prenderci il domicilio e abitarci almeno per un anno in un'équipe interdisciplinare con antropologi, sociologi e psicologi. L'urbanista dovrebbe parlare con tutti i cittadini e i comitati. E capire quali sono le priorità che si fanno strada dal basso mentre lo Stato, in parallelo, si impegna a

garantire il recupero di un accettabile livello di sicurezza e legalità. Solo a quel punto, dopo un effettivo ascolto, sarebbe possibile realizzare una sintesi».

Rischioso in un'area degradata gestita e dominata dai clan.

«Non sto dicendo che l'urbanista debba accogliere in toto le richieste che arrivano dai residenti, ma considerarle seriamente sì. Anche perché questo lavoro di ascolto, se condotto in contemporanea a quello sulla legalità, concorrerebbe a rigenerare il tessuto comunitario».

Le operazioni di «rammendo e rigenerazione urbana delle periferie» teorizzata e praticata da Renzo Piano possono accelerare l'uscita dalle emergenze?

«Rispetto molto il lavoro di Piano, che generosamente in questi anni ha prodotto interventi spot in molte aree degradate, ma penso che una situazione come quella di Caivano meriterebbe un intervento complessivo».

Il sentimento di comunità a Parco Verde già esiste anche per via dello storico bacino di terremotati napoletani del

1980. Solo che è una comunità chiusa e controllata.

«Questo accade perché il livello dei servizi e dei collegamenti è talmente basso da sfavorire o impedire i contatti con l'esterno. In Danimarca, dove la battaglia per riqualificare i ghetti urbani è molto seria, metropolitana e collegamenti sono il primo strumento di rigenerazione. Si

parte da quello. Per non parlare dei materiali utilizzati per le abitazioni popolari. La qualità costruttiva deve essere un prerequisito».

Al Parco Verde, invece, tutto lascia a desiderare. In certi casi non sarebbe meglio abbattere e ricostruire? Anche un pezzo alla volta...

«Inattuabile. Non troverà mai nessuno che lasci una casa popolare. La paura di perderla è troppa. E lo stiamo vedendo proprio a Tor Bella Monaca, area romana di spaccio: con i soldi del Pnrr sarebbe possibile restaurare un po' di torri, ma nessuno vuole uscire di casa».

Il racket delle occupazioni abusive è parte del problema?

«Sì, perché in quartieri difficili amplifica il potere dei clan e frena dinamiche alternative. Lo Stato sulle occupazioni abusive dovrebbe fare molto di più. Ha lasciato correre. E adesso è tutto più complicato».

Ormai nelle città prevale l'effetto bolla?

«Tante comunità distinte. Senza più nulla che le unifichi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per la riqualificazione servono anche psicologi e sociologi



IL RIASSETTO DEL GRUPPO

Per Immsi ricavi a 1,2 miliardi Matteo Colaninno presidente

■ Si completa il riassetto della governance nella galassia industriale che fa capo alla famiglia Colaninno. Ieri, infatti, il consiglio d'amministrazione della holding Immsi si è riunito dopo la scomparsa, lo scorso 19 agosto, di Roberto Colaninno, l'imprenditore mantovano artefice di mille avventure imprenditoriali tra cui il risanamento e il rilancio di Piaggio. Matteo Colaninno (in foto), primogenito di Roberto, è stato nominato presidente esecutivo mentre il fratello Michele mantiene le cariche di amministratore delegato e direttore generale. Il board ha deciso inoltre che Daniele Discepola continuerà a svolgere il ruolo di vice presidente mentre Fabrizio Quarta è stato cooptato come nuovo consigliere.

L'assetto di Immsi arriva a distanza

di pochi giorni da quello di Piaggio con Matteo Colaninno presidente esecutivo e Michele amministratore delegato. Con la ridefinizione degli assetti il consiglio d'amministrazione di Immsi ha approvato anche i conti del primo semestre dell'anno, gli ultimi dell'era di Roberto Colaninno con risultati record per tutti gli indicatori. In particolare il gruppo ha conseguito i migliori ricavi di sempre che si attestano a 1,2 miliardi di euro, in crescita del 10,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. L'utile netto sale a 47,1 milioni, con una crescita del 36,9% rispetto ai 34,4 milioni del 30 giugno 2022. Nei primi sei mesi dell'anno il gruppo ha messo a segno investimenti per 70,9 milioni di euro, rispetto ai 67,7 milioni dello stesso periodo dell'anno scorso. Nel settore indu-

striale il gruppo Piaggio ha ottenuto ricavi per 1,17 miliardi; nel comparto navale Intermarine ha registrato ricavi per 13,8 milioni di euro. Il settore Immobiliare e Holding presenta a giugno 2023 ricavi netti pari a 1,5 milioni di euro.



LA MANOVRA

Il vertice della discordia

Oggi il primo summit della maggioranza sulla legge di bilancio. Meloni prova a frenare le pretese degli alleati: "Decido io le priorità". Parte la gara per le poche risorse disponibili. Salvini: "No a una Finanziaria di rigore". Intanto Bruxelles si prepara a tagliare le stime

Gualtieri: "Il Superbonus era giusto ma doveva finire nel 2021"

Una manovra con poche risorse e troppi appetiti dei partiti. È questa la situazione nel giorno del vertice. Meloni intende puntare tutto su tre carte: cuneo fiscale, pensioni minime e natalità. Ma già ha prospettato agli alleati che sarà necessario fare scelte dolorose. «Non ci sono soldi a sufficienza per fare tutto», è il senso della risposta lapidaria a Salvini. Dice il sindaco di Roma Gualtieri, già

ministro dell'Economia: "Il Superbonus doveva finire nel 2021".

di Ciriaco, Colombo, Conte, Lauria, Pagni e Tito

● da pagina 2 a pagina 7

L'INTERVISTA

Gualtieri "Il Superbonus doveva finire nel 2021 Prima delle proroghe ha evitato il collasso"

di **Valentina Conte**

ROMA – «Se il Superbonus si fosse chiuso al 31 dicembre 2021, come avevamo previsto nella norma originaria del governo Conte II, non ci sarebbe stato alcuno sfioramento rispetto alle previsioni: anzi saremmo stati anche sotto lo stanziamento. E le proroghe le hanno volute tutti, anche chi è oggi al governo». Roberto Gualtieri, sindaco di Roma, era ministro dell'Economia in quell'esecutivo Pd-M5S guidato da Giuseppe Conte che nella primavera del 2020 varò il Superbonus.

Sindaco, il ministro Giorgetti dice che i governi precedenti hanno organizzato la cena e ora lui

paga il conto. Si sente responsabile del suo mal di pancia?

«Occorre contestualizzare. Il Superbonus era una misura fortemente richiesta dal partito di maggioranza relativa, i 5 Stelle, ma purché circoscritta aveva una sua ratio. Eravamo in piena pandemia, il Pil a picco, il Pnrr già ottenuto ma non operativo prima di due o tre anni. Dopo i ristori serviva una spinta anti-ciclica immediata per spingere gli investimenti e far ripartire un'economia al collasso. Di qui il potenziamento di Industria 4.0 e il Superbonus, che nasce come misura eccezionale in un momento eccezionale: con paletti, una

scadenza e non si applicava alle seconde case».

Poi però è cresciuto a valanga, oltre i 100 miliardi. Si poteva prevedere?

«Ricordo che in Parlamento tutti i



partiti, anche chi oggi è al governo, volevano sempre di più, estensioni sia di platee che temporali. Ci fu un negoziato politico tesissimo. Alla fine il Parlamento varò una prima proroga al giugno del 2022, e una seconda ancora più ampia durante il governo successivo portò alcuni interventi alla fine del 2023. Il Parlamento allargò anche il perimetro alle seconde case unifamiliari, riuscimmo a fermare solo ville e castelli. Occorre quindi distinguere tra la misura originaria, che ha finanziato investimenti green di efficientamento energetico in un momento di crisi, e la sua progressiva dilatazione».

Gli effetti positivi sono controversi, a seconda degli studi. Li rivendica?

«Basta guardare la situazione della finanza pubblica: crescita, deficit e debito sono andati molto meglio delle previsioni che allora furono ritenute troppo ottimistiche. L'ultima Nadev firmata da me a fine 2020 prevedeva nel 2023 un debito al 151,5% del Pil. Oggi siamo al 142,1%. Sono quasi dieci punti in meno, e non solo per l'andamento del Pil nominale ma anche per la crescita reale e l'aumento delle entrate fiscali. La politica economica di quegli anni, del governo Conte II e poi dell'esecutivo Draghi, è stata

molto positiva: il Paese è cresciuto più di altri in Europa, ha creato più occupazione e ha tenuto debito e deficit più bassi grazie al sostegno a famiglie, imprese e investimenti».

È d'accordo con l'ex premier Conte, quindi.

«Conte ha ragione nel dire che il Superbonus ha contribuito alla crescita, non quando contesta il fatto che le proroghe ne hanno fatto lievitare eccessivamente il costo. Su questo ci fu uno scontro perché ritenevo che la misura dovesse chiudersi a fine 2021. Era adeguata in un momento di crisi senza precedenti, ma esagerata con la ripartenza dell'economia. Ho trovato un'opposizione fortissima e non solo dei Cinque Stelle».

Il bonus facciate è un suo vulnus però. Nasce a fine 2019 e crea la maggior parte delle frodi, oggi a quota 12 miliardi. Perché lo varò senza tetti e paletti, come visto di conformità e asseverazione, messi poi sul Superbonus?

«Quel bonus era al 90% e si origina in modo corretto. Il problema viene dopo, a maggio del 2020, quando la cessione del credito viene estesa a tutti i bonus edilizi, compreso il bonus facciate. Quello fu un errore, corretto poi dal governo Draghi. Ma era un periodo convulso in cui l'intensità della produzione

normativa era senza precedenti e si era obbligati a immaginare soluzioni inedite a problemi che nessuno aveva mai affrontato prima: basti pensare alle misure sulla liquidità che fortunatamente hanno funzionato benissimo e hanno impegnato un terzo del Pil del Paese».

Pensa che l'allarme lanciato oggi dalla premier Meloni e dal ministro Giorgetti sul Superbonus sia un alibi per giustificare la difficoltà a trovare fondi per la manovra?

«Esiste senza dubbio un costo superiore alle previsioni del Superbonus, dovuto alle proroghe insensate. Anche se la spesa netta è almeno la metà di quanto si dice perché comunque c'è stato un effetto di trascinarsi sull'economia, in termini di Pil, occupazione e maggiori entrate. E buona parte delle frodi, grazie alle nuove norme e all'azione della Guardia di Finanza, sono state sventate. Detto questo, non si possono scaricare sul Superbonus responsabilità che non ha. Non può essere un alibi rispetto alla necessità di realizzare le riforme e gli investimenti del Pnrr e di attuare una maggiore equità fiscale e distributiva e una seria lotta all'evasione».

— “ —
*Eravamo in piena
 pandemia, il Pil
 a secco e il Pnrr non
 era operativo:
 serviva una spinta
 Ma aveva paletti
 e una scadenza*

— ” —



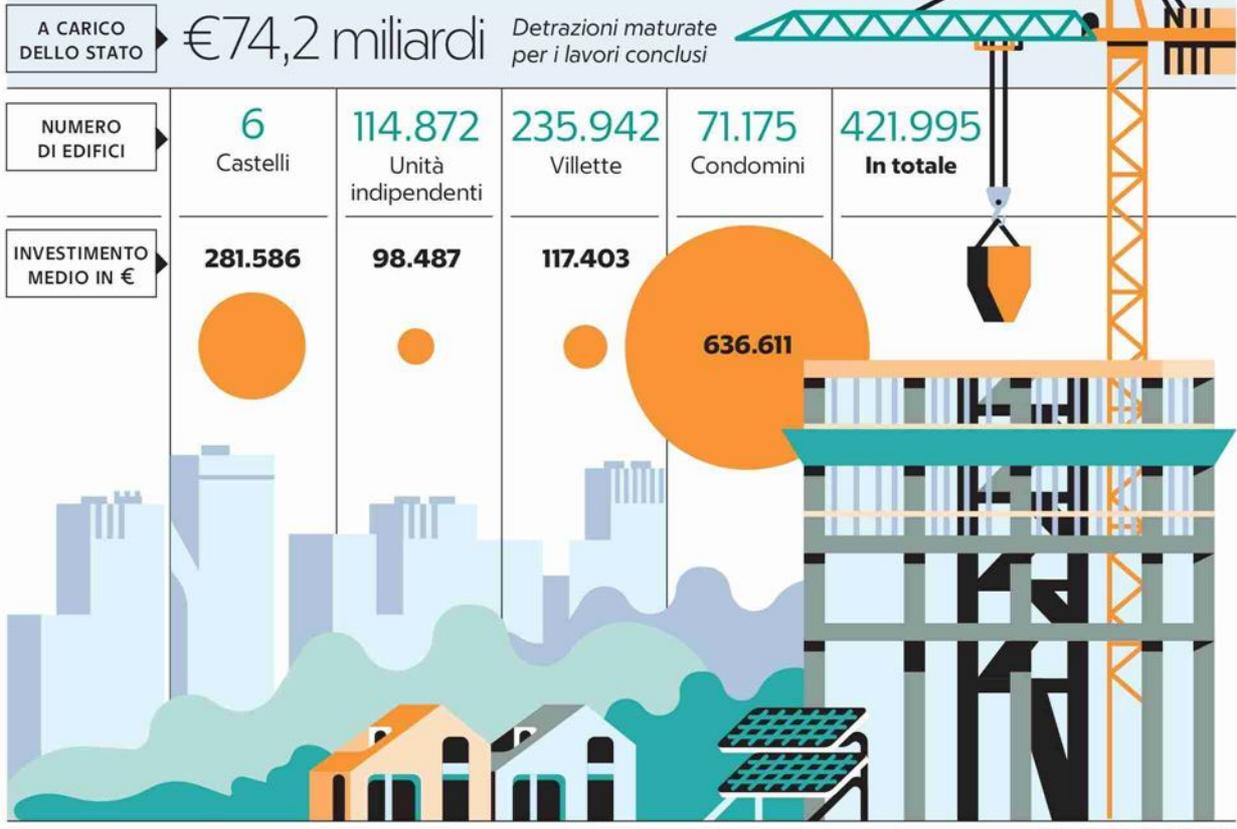
▲ **Il sindaco di Roma**
 Roberto Gualtieri, ministro
 dell'Economia nel Conte bis

— “ —
*Poi tutti i partiti,
 anche chi oggi è
 al governo, volevano
 sempre di più
 Ma gli effetti positivi
 su deficit e debito
 ci sono stati*

— ” —



Il superbonus 110% Dati al 31 luglio 2023



INFOGRAFICA DI PAULA SIMONETTI



Zona industriale

A Conserva vanno i terreni della Baritech



▲ **Il capannone** La sede dell'ex Baritech nella zona industriale di Bari-Modugno

di **Gabriella De Matteis** ● a pagina 5

L'OPERAZIONE

Zona industriale, Conserva cresce: adesso acquisisce l'area di Baritech

L'azienda di Bitonto è pronta a un investimento importante



▲ **Il fondatore** Pietro Conserva

L'impresa è molto attiva nel settore della logistica e dei trasporti: fra i suoi clienti c'è anche Amazon

di **Gabriella De Matteis**

La richiesta adesso dovrà essere valutata dall'Asi, ma la Baritech, l'azienda della zona industriale che nel 2022 ha annunciato la chiusura, è pronta a cedere i propri terreni e quindi anche il capannone alla Conserva spa, l'azienda di Bitonto, attiva nel settore dei trasporti e della logistica. Che, quindi, nella zona industriale di Bari Modugno è pronta ad un importante investimento.

La Conserva spa, fondata da Pietro Conserva, l'imprenditore scomparso nel gennaio di quest'anno e amministrata dai figli

Donato e Damiano, ha tra i propri clienti Amazon. Un'azienda in crescita che, nel 2021, ha raggiunto un fatturato di 53 milioni di euro. La Baritech, l'azienda bresciana che produce fibre, filati e tessuti, nel 2022 ha annunciato la propria volontà di chiudere lo stabilimento alla zona industriale di Modugno. Per i 113 operai, nei mesi scorsi, sono scattate le lettere di licenziamento. E a nulla sono serviti i tentativi di salvare l'insediamento industriale e quindi i dipendenti. Le trattative avviate con alcune aziende pugliesi e non, non sono mai andate in porto. E così alla vertenza occupazionale non è mai stata trova-

ta una soluzione.

Ora la Baritech ha chiesto l'autorizzazione di cedere i suoli che si estendono su 55mila metri quadri alla Conserva spa, richiesta che dovrà essere valutata dal consorzio Asi. La volontà dell'azienda di trasporto che ha già un proprio centro logistico sulla provinciale 231 nel territo-



rio di Bitonto conferma come quello dello smistamento delle merci sia uno dei settori più in crescita anche nella nostra regione e soprattutto alla zona industriale. In questi giorni il gruppo Cromwell ha aperto il cantiere negli spazi dell'ex stabilimento Ilca che in passato ha ospitato un centro per la lavorazione carni. Qui aprirà un insediamento che verrà destinato alla logistica automatizzata basata su tecnologie avanzate. Un investimento da decine di milioni di euro. Cromwell Property Group (del gruppo Cromwell) è una società di investimento e gestione immobiliare attiva in tre continenti fra Australia, Nuova Zelanda e Italia. Negli ultimi anni ha deciso di investire nella logistica, acquisendo immobili soprattutto nelle regioni del Nord a partire dalla Lombardia. E dopo i più recenti investimenti in Lombardia, ora aprirà un centro anche a Bari. I lavori per la trasformazione dell'insediamento dell'ex Ilca che si estende su una superficie di dieci ettari sono partiti in queste ore. E sarà destinato al settore della logistica un altro sito per anni in abbandono, quello dell'ex Manifattura Tabacchi che è stato rilevato dalla Trasporti & Logistica Conserva srl di Modugno. L'insediamento dell'ex Manifattura tabacchi è uno dei più estesi rimasti ancora inutilizzati. Si estende su una superficie di 22 ettari e si compone anche di una serie di capannoni. Sulla carta la proprietà ha un valore di 13 milioni di euro: nella zona Zes, infatti, ogni singolo metro quadrato ha un valore di più di 60 euro. E dopo Cromwell, Trasporti & Logistica Conserva srl di Modugno e Gls che ha in programma un piano di espansione con l'acquisizione di nuovi suoli all'interno della zona industriale due altre aziende, nel marzo scorso, hanno deciso di rilevare spazi sempre nel perimetro del consorzio Asi. Sono la T&M Logistica Integrata, azienda che si occupa di stoccaggio e movimentazione delle merci e il Gruppo Marino (concessionari auto) che aprirà un centro di distribuzione di ricambi.



Il progetto

A lato, la sede di Baritech che sarà acquisita dalla Conserva di Bitonto. La Baritech, azienda della zona industriale che nel 2022 ha annunciato la chiusura, è pronta a cedere i propri terreni e quindi anche il capannone

Il senior housing

Montedomini e via Baracca, la socialità come valore

Un miniappartamento con tutti i comfort, condivisione degli spazi esterni con la città e servizi sul posto. Questo sarà il nuovo Villaggio Montedomini a Firenze, 36 piccoli appartamenti in un condominio in "co-housing", o sociale, ben inserito nel contesto urbano. Il condominio ospiterà fino a 65 persone, over 65 autosufficienti, singole o in coppia, in 14 monolocali, 7 monolocali soppalcati e 15 bilocali, che potranno avere un supporto costante, essere autonome e ritardare così l'ingresso in Rsa. Il canone di locazione sarà calmierato e gli anziani potranno usufruire dei servizi socio-sanitari resi da Montedomini. «I lavori del primo lotto procedono spediti con demolizioni, consolidamenti, il termine è previsto per l'ottobre 2024» dice l'assessora al welfare Sara Funaro. «La progettazione del secondo lotto è già avviata e ad agosto abbiamo avuto conferma dei fondi del Pnrr anche del lotto numero 2. I lavori complessivamente dovrebbero concludersi nel marzo 2026» aggiunge Luigi Paccosi, presidente Montedomini che spiega: «La modalità di accesso dei residenti al Villaggio avverrà attraverso una procedura che sarà con-

cordata con il Comune».

Il progetto nasce all'interno del programma di mandato del sindaco Nardella dall'alleanza tra Regione, Comune, Fondazione CR Firenze e ASP Firenze Montedomini. Il Comune ha stanziato 2 milioni e 460mila euro, arrivati dal Pnrr, la Fondazione CR Firenze contribuisce con 1 milione di euro, la Regione con 1 milione 360 mila euro destinati ai lavori del Lotto 1 e ASP Firenze Montedomini finanzia 948.695 euro. Il Villaggio risponde alle necessità abitative, di prevenzione sanitaria e di socializzazione per gli anziani fragili autosufficienti. Una mensa, un teatro e un giardino, aperti ai cittadini, faranno parte del complesso che avrà l'ingresso da via dei Malcontenti, mentre l'ingresso agli alloggi sarà dal portico affacciato sulla corte interna.

Anche in via Baracca è partita la riqualificazione della struttura di senior housing nell'ambito del progetto ViViSmart del Consorzio Co&So. «La struttura da gennaio 2024 potrebbe essere in funzione» dichiara Lorenzo Terzani, direttore area innovazione Co&So, che prosegue: «I lavori sono iniziati a

ottobre del 2022. Abbiamo avuto un centinaio di colloqui con i futuri inquilini degli appartamenti e una decina di persone sono fortemente motivate. Ci sono singoli, coppie o piccoli nuclei familiari, sempre over 65. La selezione sarà fatta anche sulla base della motivazione di ciascuno, ci interessa creare una comunità per un invecchiamento attivo delle persone, con spazi in comune e luoghi di privacy».

L'edificio ospiterà 37 alloggi, prevalentemente bilocali 60 da mq, e trilocali, con spazi in comune, lavanderia e presenza continua di personale all'interno della struttura. Il canone d'affitto si aggira intorno ai 750 euro, in più sono previsti tutti i servizi infermieristici di catering, trasporto e pulizia degli spazi privati. «Mediamente la spesa complessiva si aggira intorno ai 1.200 euro. Per 15 dei 37 appartamenti, Fondazione Cr Firenze interverrà a sostegno dell'affitto con un contributo dai 200 a 400 euro a famiglia, per fascia di reddito. Tra un mese due piani saranno finiti e apriremo ai visitatori» conclude Terzani.

— c. f.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il cantiere

A Montedomini si lavora con l'obiettivo di chiudere in via definitiva l'intervento nel marzo 2026. Previsto che il condominio ospiterà fino a 65 persone



REGIONE E POLEMICHE

Condonare e costruire la controriforma urbanistica che piace al centrodestra

Il disegno di legge è approvato all'Ars: fra le proposte della maggioranza una sanatoria per le case costruite vicino al mare e meno limiti per edificare
Abusivismo e acque non depurate: l'Isola maglia nera

di **Giusi Spica** ● alle pagine 2 e 3

La nuova corsa al mattone

Condonare e costruire all'Ars la controriforma che piace al centrodestra

Il meloniano Assenza vuole sanare
le case realizzate in riva fino all'85
L'assessora non c'è, primo rinvio

di **Giusi Spica**

Pronto a partire
in commissione
l'esame del disegno
di legge Urbanistica
destinato a cambiare
una norma varata
appena tre anni fa

E si moltiplicano
gli emendamenti
che aprono la strada
a nuovi scempi

Non solo il condono per 200mila villette costruite a meno di 150 metri dalla costa, mascherato da interpretazione autentica di una legge di 40 anni fa. Anche altre norme proposte dal centrodestra nel ddl Urbanistica sono un regalo al "partito del

cemento" e un assalto al territorio. In barba all'obiettivo di azzerare il consumo di suolo entro il 2050 imposto dall'Europa e ai principi della

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



riforma approvata solo tre anni fa. Un "agguato" che fa insorgere l'opposizione e divide la maggioranza: ieri all'Ars è saltata la seduta della commissione Ambiente che doveva cominciare a votare gli emendamenti.

La sanatoria mascherata

La norma più controversa è stata proposta dal capogruppo di Fratelli d'Italia, Giorgio Assenza. Mira ad allargare le maglie del primo condono del 1985, varato dopo la legge Galasso del 1976 che aveva introdotto il divieto assoluto di edificabilità entro i 150 metri dalla battigia. L'effetto dell'interpretazione autentica sarebbe che le case abusive realizzate tra il '76 e l'85, nei Comuni dove erano in vigore piani regolatori approvati in precedenza, diventano sanabili. A beneficiarne potrebbero essere 207mila proprietari che hanno presentato richiesta nel 1985 e da allora sono in un limbo. Alcuni Comuni, come quello di Carini, hanno già avviato le demolizioni e si oppongono alla modifica, che creerebbe una discriminazione tra abusivi. La sanatoria è da sempre un cavallo di battaglia del centrodestra. Non è un caso che sia stata ripresentata in vista delle Europee e delle amministrative della prossima primavera.

Via libera al consumo di suolo

Tra gli emendamenti proposti dal presidente della commissione, l'autonomista Giuseppe Carta, ce ne sono diversi che stravolgono l'impalcatura della riforma del 2020, va-

rata dal governo Musumeci per arginare il consumo di suolo nell'Isola dove ogni anno il cemento cade su 1.800 chilometri quadrati. Quella legge mirava al consumo zero e fu approvata con ampio consenso. A favore anche M5S, che con l'allora deputato Giampiero Trizzino, ex presidente della commissione Ambiente, era riuscito a inserire una serie di norme per contrastare la cementificazione. Gli emendamenti di Carta riportano indietro le lancette dell'orologio, semplicemente sostituendo negli articoli iniziali le espressioni "divieto di consumo del suolo" con "controllo del consumo del suolo". Con la proposta di modifica dell'articolo 5, che disciplina i piani territoriali e urbanistici, si autorizzano inoltre i Comuni a colmare il "deficit urbanistico" prima di aver verificato la possibilità di riuso e rigenerazione urbana, si afferma il principio di "autodeterminazione degli enti locali" e si apre alla possibilità di concedere diritti di edificare in aree "risorsa" individuate in territori "sottoposti a vincolo paesaggistico, idrogeologico e sismico che per la loro valorizzazione devono diventare opportunità turistico ambientali".

Opposizioni sulle barricate

L'opposizione fa fronte comune. «Gli emendamenti del centrodestra – afferma il coordinatore regionale 5Stelle, Nuccio Di Paola – stravolgono lo spirito di una riforma che tre anni fa fu approvata da una maggio-

ranza dello stesso colore politico. È assurdo l'attacco a una legge che trovò il consenso anche di pezzi dell'opposizione». «Siamo convinti – rilancia il dem Tiziano Spada – che alcune modifiche servano per semplificare le azioni nei territori, come quella che autorizza i parcheggi di interscambio nei centri storici. Ma altre norme vanno ritirate».

Maggioranza divisa

Il ddl rischia di aprire l'ennesimo fronte di scontro nella maggioranza che litiga su tutto, dalle nomine dei manager sanitari a quelle dei commissari delle ex Province e dei componenti dei consorzi universitari. Ieri l'assessora meloniana Elena Pagana è stata trattenuta da una brutta influenza e così la seduta in commissione è stata rinviata. Una fumata nera che cela il mancato accordo tra le forze di governo. Frizioni sono già emerse nelle precedenti audizioni, in seguito alle contestazioni tecniche del dirigente del dipartimento Urbanistica, Rino Berlinghieri. Per trovare una sintesi, il presidente Carta ha di recente nominato un consulente, l'ingegnere catanese Paolo Di Loreto. Un nome non estraneo alla politica: vanta incarichi per la redazione dei piani regolatori in diversi Comuni etnei e progetti come l'espansione del parco commerciale "I Portali". Porta la sua firma anche il Piano urbanistico attuativo (Pua) di Catania: migliaia di metri cubi di cemento colati sul lungomare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





◀ **Capogruppo**

Giorgio Assenza
che guida
i deputati
di Fratelli d'Italia
all'Ars: propone
con un
emendamento
di sanare
le costruzioni
sorte vicino
al mare tra
il 1976 e il 1985



SUPERBONUS

I crediti scontati ceduti in Rete

di **Mario Sensini**

Un mercato dei crediti da Superbonus. Ceduti online con sconti fino al 40%. I crediti con scadenza 2023 sarebbero andati via quasi tutti. E quelli del 2024 si comprano a prezzi di saldo.

a pagina 6

Il mercato dei crediti sui bonus edilizi Ceduti online con sconti fino al 40%

Il nodo degli esodati. E c'è chi promette di finanziare nuovi lavori. Enel-X, salta la piattaforma

La protesta

Gli esodati si sono già dati appuntamento al Mef per un nuovo sit-in dal 18 settembre

ROMA «Non hai ancora iniziato i lavori del condominio? Se hai la Cilas già presentata finanziamo noi i lavori» dice V.P. al telefono. Ma come, il termine dei lavori è fine anno... «Tranquillo, la proroga è sicura. Li leggi i giornali?». E quanto costa, scusi? «Noi paghiamo l'impresa l'84,7% del valore del computo metrico. Più il 4% di commissione per noi e il 3% per la finanziaria». Quale finanziaria? «Non posso dirtelo. Poi serve un bonifico dello 0,2% dei lavori per la due diligence». Altro? «Sì, chiediamo un anticipo del 15% per avviare il cantiere. Ma se serve compriamo anche i crediti, sia vecchi che nuovi» risponde il nostro interlocutore.

Uno dei tanti affaristi che in questi giorni si affacciano sul mercato della disperazione, quello dei crediti derivanti dai bonus edilizi, che nessuno più vuole comprare. Sulle piattaforme online per comprare e vendere i crediti, che si sono moltiplicate, oggi si trova di tutto. E chi ha liquidità fa buonissimi affari, comprando i crediti a prezzi stracciati, e magari come il nostro, propongono anche di finanziare nuovi cantieri, sul filo di lana della scadenza. Online, un Bonus facciate da 33 mila euro, decennale, si compra a 19.900, col 40% di sconto. Ma c'è an-

che chi vende crediti da 10 mila euro, che si potranno scontare dalle tasse nel 2024, tra soli cinque mesi, con lo sconto del 25%. Chi cerca acquirenti per un bonus di mille euro e chi si vuole liberare di grossi impegni. Come l'impresa di Abano Terme, che forse ha fatto troppi sconti in fattura, e cerca di vendere un milione e 167 mila euro, scontabili dal '24 al '26, per 891 mila euro, al 15,83% annuo.

«I crediti con scadenza 2023 sono andati via quasi tutti», ci spiega un General contractor. «Quelli del '24 si comprano a prezzi di saldo, al 73% del valore. Quelli per gli anni successivi — dice — si comprano solo a pacchetto, tutte le rate del credito, ma non c'è mercato. Noi abbiamo 3,6 milioni fermi nel cassetto fiscale. Speriamo che la questione si risolva, sennò saranno problemi seri. Non mi rimetterei mai e poi mai in un business come questo. È un incubo».

Basta fare un giro su SiBonus.it la piattaforma di Unioncamere, oppure su Girocredito, Innovacredit, Ecobonusitalia, sempre online, per rendersi conto delle attuali quotazioni di mercato dei crediti legati ai bonus. Cessioni che hanno un tasso di interesse implicito ben oltre il tasso di usura, oggi ufficialmente al 17%.

O leggere i messaggi sui gruppi Telegram e Facebook, per capire la disperazione di chi è rimasto con i crediti in mano senza la possibilità di

venderli. Gli esodati del Superbonus si sono già dati un altro appuntamento sotto al ministero dell'Economia, per un nuovo sit-in di protesta, a partire dal 18 settembre. Chiedono che il governo si faccia carico del problema. Per loro è l'ultima speranza, alternative non ce ne sono.

La tanto attesa piattaforma di Enel-X per l'acquisto dei crediti, annunciata per l'autunno dal vecchio vertice del gruppo, e nella quale speravano in tanti, non ci sarà, né la società comprerà altri crediti. «Enel-X sta adempiendo agli impegni assunti a suo tempo, senza attivarne di nuovi, e senza ricorso a piattaforme di complessa realizzazione» fanno sapere dalla società, mettendo una pietra tombale sulla questione.

I problemi con la cessione del credito non li hanno solo i piccoli imprenditori edili, i fornitori, i cittadini rimasti con 5 mila euro da vendere, e che rischiano di diventare carta straccia. Anche sui grandi canali, le piattaforme delle grandi società di revisione, come PwC, Ernst & Young, Deloitte, Kpmg, messe a disposi-



zione di grandi imprese, studi legali e commercialisti, e che hanno come acquirenti le banche, si soffre.

La crescita dei tassi nell'ultimo anno ha creato uno sconquasso anche qui. Prima, i crediti 110% si vendevano a 100-102, il 91% del valore nominale. Oggi le banche comprano quello stesso credito a 93, cioè all'85% del valore. Le banche che oggi acquistano, però, si contano sulle dita di una mano. E i lavori si fermano. Anche nella ricostruzione delle zone terremotate, dove il 110% si usa per coprire la spesa non coperta dal contributo.

M. Sen.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La vicenda

20

● Molti affaristi si affacciano sul mercato dei crediti derivanti da bonus edilizi che nessuno vuole più

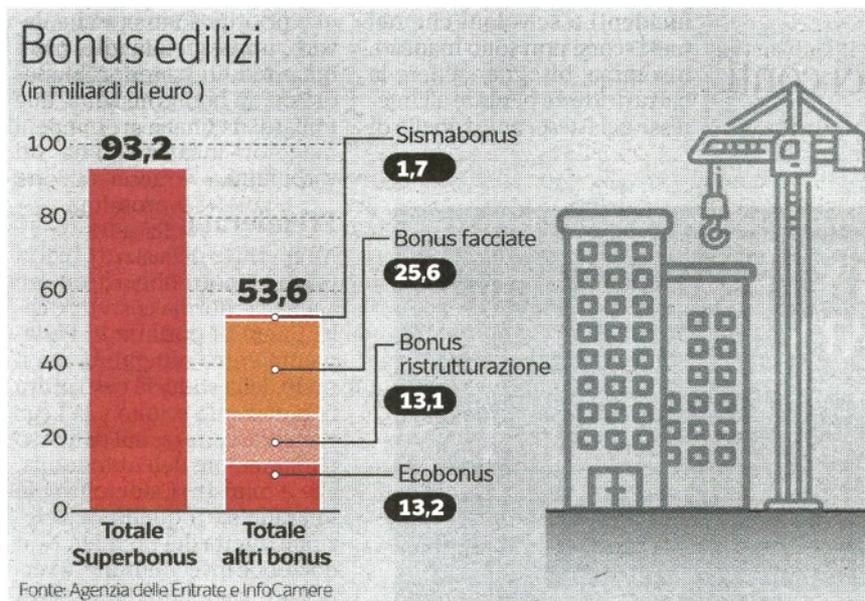
mila euro
il prezzo a cui si può comprare online un bonus facciate da 33 mila euro con il 40% di sconto

93

● Chi ha liquidità fa buoni affari comprando crediti a prezzi stracciati

euro
Il prezzo a cui le banche comprano i crediti da Superbonus, cioè all'85% del valore, dopo il rialzo dei tassi

● La piattaforma di Enel-X per l'acquisto dei crediti non ci sarà, né la società comprerà altri crediti



L'email segreta per spingere le case green

Dopo il buco nell'acqua dell'ultimo vertice, il partito ambientalista manda un messaggio agli europarlamentari che seguono il dossier con un programma di 10 incontri in un mese. Se non si trova un compromesso entro l'anno la direttiva può saltare

*Il relatore verde,
l'irlandese Ciarán
Cuffe, sta pressando
i colleghi indecisi* *Tra i punti decisivi
l'articolo 9 che fissa
i tempi per passare
alle nuove classi*

di **TOBIA DE STEFANO**

■ L'ultimo vertice sulla direttiva per le case green, quello del 31 agosto, non era andato secondo i desiderata ambientalisti. Una sorta di nulla di fatto, la soluzione di questioni assolutamente secondarie (l'individuazione dei tecnici che dovranno elaborare le certificazioni) e le matasse dure da districare che sono rimaste tutte lì sul tavolo. Soprattutto una, quella prevista all'articolo 9 che stabilisce con quali tempi e quali modalità gli immobili devono passare da una classe energetica all'altra, non è stata minimamente sfiorata. Insomma, per la sinistra e soprattutto i Verdi, partito molto potente e influente in Europa, un buco nell'acqua. Al punto che, secondo un retroscena che *La Verità* è in grado di ricostruire, al termine del Trilogo di agosto, l'incontro che ha messo a confronto rappresentanti di Parlamento, Commissione e Consiglio Ue che si è svolto dalle 9 alle 13 a Bruxelles, il relatore, il verde irlandese **Ciarán Cuffe**, ha approfittato dell'assenza dei rappresentanti di Commissione e Consiglio per indottrinare alcuni funzionari del Parlamento e chiedere loro di mettere pressione sui colleghi e gli esponenti più vicini degli altri due organismi europei affinché si trovasse degli accordi per velocizzare le trattative e portare a casa la direttiva.

Ecco, questo retroscena rappresenta il prologo di quello che possiamo raccontare adesso. *La Verità* infatti ha potuto leggere delle email che testimoniano come dai Verdi sia partito un vero e proprio blitz per accelerare l'iter della direttiva sugli immobili sostenibili. Sono stati infatti fissati ben dieci incontri (il primo c'è stato ieri) per arrivare con i giochi

pressoché fatti al 6 di ottobre, data del prossimo Trilogo e portare a casa un risultato significativo. Tanto per fare degli esempi: già il 7 e l'8 settembre sono previsti dei meeting tecnici che dovranno tenersi rispettivamente dalle 14 alle 18 e dalle 9,30 alle 13, mentre il 3 e il 5 ottobre in vista del Trilogo del giorno successivo sono programmati due vertici preparativi. Il primo che vedrà come protagonisti gli staff, il secondo invece i relatori ombra. Si terranno entrambi a Strasburgo, dalle 14 alle 16 e dalle 9 alle 11.

Un vero e proprio tour de force che ha un obiettivo chiaro: mettere al sicuro l'articolo nove della direttiva. Soprattutto nella parte in cui al primo comma stabilisce che gli edifici non residenziali e di proprietà pubblica, dal gennaio 2027 devono raggiungere la classe E e dal 2030 la classe D. Mentre è dato un po' più di tempo agli immobili residenziali: classe E entro il 2030 e D dal gennaio 2033. Ci sono eccezioni, certo, ma è poca roba e anche su queste il dibattito è aperto. Al secondo comma, per esempio, è stabilito che «gli Stati membri possono esentare l'edilizia sociale di proprietà pubblica dagli obblighi energetici qualora i lavori di ristrutturazione non siano neutri in termini di costi o comportino aumenti degli affitti per le persone che vivono in alloggi popolari».

Il dispositivo non sarà cambiato? Comunque, il messaggio arrivato anche nel vertice di ieri dalla Commissione è stato abbastanza chiaro. Il tempo scorre: ci sono altri 3-4 mesi, dopodiché se non avrete trovato un testo di compromesso, la direttiva rischierà addirittura di saltare, visto che entriamo in fase pre-elettorale (a giugno ci sono le elezioni Ue) e tutto diventerà anche politicamente molto più compli-

cato. Cosa potrebbe succedere? La speranza è che la fretta porti i falchi green a moderare le loro posizioni e a concedere più tempo ed eccezioni agli obblighi di passaggio da una classe energetica all'altra. Ma non è affatto detto. Perché l'altra strada è quella che vede gli ideologi verdi del tutto e subito tirare dritto per la loro strada e arrivare a uno scontro dagli esiti assolutamente incerti.

Vedremo. Di sicuro si sta giocando una partita decisiva per l'Italia. Di suo è inaccettabile che sia stato messo in piedi un meccanismo obbligatorio e non incentivante, ma per Roma il provvedimento sarebbe ancor più devastante. Visti i tempi così stretti è praticamente impossibile ristrutturare il 70% del patrimonio edilizio che si trova oggi nelle classi energetiche più basse, G ed F.

Serve più tempo e soprattutto va detto dove si trovano le risorse. I numeri sono chiari: l'esborso medio per famiglia è quantificato in circa 35.000 euro con differenze significative tra il Nord e il Sud del Paese e soprattutto tra periferie (dove il parco edilizio è più vetusto e spesso abusivo) e città.

In mancanza di contributi europei ci troveremo davanti a un ennesimo bagno di sangue per le casse pubbliche che a confronto quello che sta succedendo sul Superbonus sembrerà una scherzo. L'alternativa è che nessuno faccia i lavori e che buona parte del patrimonio immobiliare del Paese esca dal mercato.

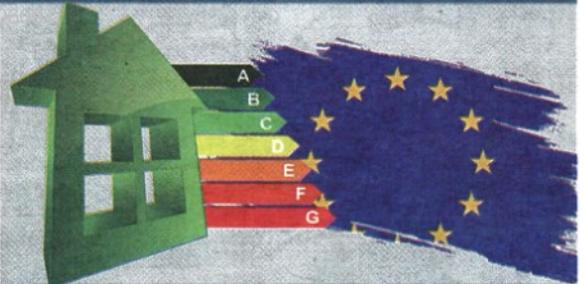
© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE TAPPE FORZATE PER APPROVARE LA DIRETTIVA UE SULLE CASE GREEN

Incontro preliminare a livello di staff	→	Martedì 5 settembre, ore 13.30-15.00 Mercoledì 6 (mattina)
Riunione tecnica interistituzionale		Giovedì 7, 14.00-18.00
Riunione tecnica interistituzionale		Venerdì 8, 9.30-13.00
Incontro preliminare a livello di staff	→	Martedì 19, 13.30-14.30
Riunione tecnica interistituzionale		Mercoledì 20, 10.00-18.00
Riunione tecnica interistituzionale		Giovedì 21, 14.00-18.00
Riunione tecnica interistituzionale		Venerdì 22, 10.00-13.00
Incontro preliminare a livello di staff	→	Martedì 3 ottobre, 14.00 - 16.00
Incontro preliminare con i relatori ombra	→	Giovedì 5, 9.00 - 11.00
Riunione del Trilogo	→	Venerdì 6, 14.00-17.00

Al Trilogo parteciperanno i rappresentanti di **Commissione, Parlamento e Consiglio Ue**



L'articolo 9 della direttiva sulle case green

Per gli edifici di proprietà pubblica

- dal 1° gennaio 2027 devono raggiungere la classe E
- dal 1° gennaio 2030 devono raggiungere la classe D

Per gli edifici non residenziali e unità immobiliari di altro tipo

- dal 1° gennaio 2027 devono raggiungere la classe E
- dal 1° gennaio 2030 devono raggiungere la classe D

Per gli edifici residenziali:

- dal 1° gennaio 2030 devono raggiungere la classe E
- dal 1° gennaio 2033 devono raggiungere la classe D

LaVerità

NELLA CITTÀ LOMBARDA I COSTI DEGLI IMMOBILI SONO SALITI DEL 43,2% NEGLI ULTIMI 5 ANNI

Milano periferia soffia sui prezzi

Dato sopra la media nelle zone meno centrali (+50,3%) per l'aumento della domanda e la ricerca di spazi più ampi. Nelle altre metropoli l'incremento medio è stato dell'8,8%

DI ALBERTO MAPELLI

La corsa dei prezzi immobiliari di Milano negli ultimi cinque anni non ha paragoni con il resto delle città italiane. Secondo le analisi dell'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa, dal 2017 al 2022 i prezzi nella città di Milano sono aumentati del 43,2%, un dato neanche paragonabile all'8,8% medio delle metropoli. A trainare la crescita dei prezzi, in modo che può sorprendere a prima vista, sono le periferie e non il centro città. L'aumento dei valori nelle zone meno centrali è stato del 50,3%, superiore alla media dei prezzi di Milano. A provocare l'incremento è stato l'alto livello a cui è fissata l'asticella dei prezzi nei quartieri centrali e semicentrali, che hanno comportato negli anni uno spostamento degli acquisti nelle zone più periferiche. L'aumento della domanda è stato quindi uno dei fattori che ha soffiato sull'incremento dei prezzi anche nelle zone meno centrali.

«A determinare questo trend», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi del Gruppo Tecnocasa, «è anche la ricerca di spazi esterni e metrature più ampie, caratteristiche più facili da trovare nelle zone periferiche e a prezzi più accessibili».

Le macroaree della città che hanno visto un incremento dei prezzi superiore alla media cittadina sono tre in particolare: Fiera-San Siro, Bovisa-Sempione e Lodi-Corsica.

La prima, Fiera-San Siro, è la macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più importante: +59,2%. Scomponendola si vedono valori in crescita ancora superiori per San Siro (+64,7%) e San Siro Capecelatro (76,5%), dove a fare la differenza è stato l'arrivo della metropolitana lilla che ha migliorato la connessione con due poli come City Life e Porta Nuova. Inoltre va segnalato che la zona partiva da prezzi più contenuti rispetto ad altri quartieri semicentrali.

Gli immobili di Bovisa-Sem-

pione (+55,8%) si sono rivalutati negli ultimi cinque anni grazie alla spinta derivante da alcuni quartieri in particolare. Alla Comasina, per fare un esempio, i prezzi sono saliti dell'85,7% attraendo domanda di chi aveva bassa disponibilità di spesa o dai più costosi quartieri confinanti. La riqualificazione della zona e la vicinanza dell'intervento dello Scalo Farini ha richiamato investitori anche in Bovisa (+80%) e Farini (+75%). Per quest'ultima zona un altro fattore è la saturazione del mercato di Isola che ha spinto gli acquirenti verso il quartiere confinante.

L'ultima macroarea che emerge è Lodi-Corsica, dove i prezzi sono saliti del 48,4%. L'influenza più grande è quella della riqualificazione dello Scalo di Porta Romana legato alle Olimpiadi invernali del 2026. La vicinanza con Santa Giulia e l'arrivo della metropolitana 4 (linea blu) hanno spinto l'area di Forlanini (+62,8%). (riproduzione riservata)

VARIAZIONE PERC. PREZZI IMMOBILIARI MILANO

Macroaree	Ultimi cinque anni
FIERA - SAN SIRO	59,2%
BOVISA - SEMPIONE	55,8%
LODI - CORSICA	48,4%
CITTÀ STUDI - INDIPENDENZA	42,8%
VERCELLI - LORENTEGGIO	39,8%
STAZIONE CENTRALE - GIOIA - FULVIO TESTI	36,1%
NAVIGLI - FAMAGOSTA	28,3%
CENTRO	27,6%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Withub



Edifici storici demoliti, dopo lo "j'accuse" di Sgarbi

«Il Politecnico: «Problema reale Mappiamo gli edifici da salvare» Cucinella: non tutto il Liberty è bello

Ballatore e T. Papa all'interno



La città dove oltre il 70% è cemento «Mappiamo gli edifici senza tutelare ma che non possiamo perdere»

Gli esperti del Politecnico: «Milano faccia scuola, urge un censimento. Noi pronti a fare la nostra parte»

di **Simona Ballatore**
MILANO

Si parte da un dato di fatto: «Superiamo la soglia del 70% di aree urbanizzate. Milano ha una dimensione più piccola rispetto ad altre città come Roma: 181 chilometri quadrati, ma molto cementificati. È una caratteristica dalla quale non possiamo prescindere», così Laura Pogliani, professoressa di Urbanistica al Politecnico di Milano, inquadra la città, le sue evoluzioni storiche e le prospettive: «Costruire sul costruito è l'impegno, evitando di estendere ulteriormente l'edificato». Ci sono aree industriali dismesse, palazzine che cambiano vocazione. «Rigenerare il patrimonio vuol dire adattarsi alle nuove performance energetiche e ambientali, ma non può essere continuamente un demolire e un ricostruire - sottolinea Pogliani -: bisogna sapere distinguere e capire su cosa e come andiamo a interferire per non cancellare non solo la memoria della città, che ha un profilo che evolve continuamente, ma l'impronta di Milano e del suo modo di abitare».

A riaccendere il dibattito è stato il sottosegretario alla Cultura Vittorio Sgarbi, che ha parlato di «progetto criminale» per costruire «scatole con l'aria condizionata» chiedendo conto alla Soprintendenza riguardo alla demolizione della villa neomedievale della Maggiolina e per altri edifici a rischio, anche privati. Al di là delle polemiche, «serve una pianificazione, serve una mappa»: sottolineano dal Politecnico «per riuscire a distin-

guere nel dettaglio la qualità del costruito, attribuire il giusto valore e orientare il tipo di trasformazione».

C'è un censimento del dismesso, da aggiornare. Si sa quali sono gli edifici vincolati, ma ci sono «una serie di edifici che non hanno questo eccezionale valore architettonico ma non possono essere trascurati, altrimenti cancelliamo la memoria», continua Pogliani. «C'è il tema delicato degli edifici privati sui quali è più difficile ma non impossibile trovare regole adatte - prosegue la docente - e ci sono parecchi edifici anche degli anni Trenta, Quaranta e Cinquanta che rischiano di essere minacciati da interventi pesanti. Occorre conoscere, fare una catalogazione di questa fascia intermedia tra gli edifici di pregio già tutelati e l'edilizia "minore", concordando insieme regole per evitare interventi contraddittori. Serve un'indagine, occorrono tempo e risorse, ma una città arrivata a questo punto del suo sviluppo deve essere consapevole del paesaggio urbano, di quello che ha e di come rigenerare». Coglie la sfida anche Davide Del Curto, professore di Restauro: «Il sottosegretario Vittorio Sgarbi ha parlato di 'cupio dissolvi': è una fragilità del nostro territorio che non nasce oggi, da sempre c'è la spinta verso la modernità e i valori di rendita spingono a una sistematica sostituzione del patrimonio. Dall'800, dal periodo post-unitario e post-bellico, Milano cambia faccia: non è più la

città d'acqua, non è la prima volta che tendiamo a sostituire anziché conservare. Ma c'è un aspetto nuovo: per la prima volta c'è una proposta opportuna, avanzata dalla soprintendente Emanuela Carpani, di collaborazione istituzionale tra ministero della Cultura, Comune, Città Metropolitana e Regione per preparare una mappa degli edifici che hanno un interesse anche se sono fuori dall'ombrello protettivo della tutela».

Qualche tentativo di estendere la "Carta del Rischio" c'è già: Lombardiabeniculturali è un primo esperimento per censire questi edifici. «Io sono d'accordo - conclude Del Curto -: parliamone. Il dipartimento di Architettura e Studi urbani è pronto a mettere a disposizione competenze e a fare la sua parte. Il caso Milano potrebbe fare scuola a livello nazionale».

CENTO TESORI IN UN'APP

Patrimonio da scoprire

Questa primavera dalle aule del Politecnico era nata anche "Archimapping" un'app gratuita - creata con Fondazione di



Comunità Milano e Aim - per
riaccendere i riflettori
sull'architettura di Milano e sui
gioielli che spesso passano
inosservati. Cento i primi edifici
censiti, dall'Unità d'Italia a oggi.
Ma l'obiettivo è ampliare il
catalogo. Dieci gli itinerari
tematici fra architetture del
lavoro; residenze collettive
scuole e università. Si va dalla
Mensa dell'Opera pia Cucine
economiche di Luigi Broggi alle
case popolari della Società
Umanitaria costruite nei primi del
Novecento, dalle residenze
borghesi degli anni Venti come la
Ca' Brütta di Giovanni Muzio
all'Istituto magistrale Virgilio di
Renzo Gerla.

Il paesaggio urbano

NON SI CANCELLI LA MEMORIA



Laura Pogliani

Professoressa di Urbanistica

Anche edifici degli anni Trenta
Quaranta e Cinquanta sono
minacciati da interventi pesanti

L'INDAGINE NECESSARIA



Davide Del Curto

Docente di Restauro

La "cupio dissolvi" è una
fragilità del nostro territorio
Ora le istituzioni collaborino



Il critico d'arte
e
sottosegretario
alla Cultura
Vittorio Sgarbi
71 anni

Le idee dell'archistar Cucinella

«Recuperare, non abbattere Però non tutto il Liberty è fatto di cose fantastiche»

L'allievo di Piano: «Certe polemiche sopra le righe si rincorrono nel tempo prima di Sgarbi a parlare degli sventramenti di Milano ci pensò Cederna Nel mercato meneghino il soggetto pubblico dovrà assumere un ruolo centrale»



Per la "città storica" servono interventi di efficientamento energetico senza stravolgere l'estetica



La "città moderna" da non chiamare "periferia" ha ancora molte possibilità di miglioramento

di **Tommaso Papa**
MILANO

Una città sostenibile se fa un salto nel passato, al suo stato preindustriale. Una città senza periferie, che si autoalimenta con i propri materiali, che torna ad essere una città per tutti. Mario Cucinella, 63 anni, palermitano d'origine approdato a Genova e poi a Parigi negli studi di Renzo Piano, da anni impegnato a Milano su più progetti chiave per il futuro, ha fatto della sostenibilità e circolarità del costruire un principio guida. E lo racconta oggi al Festivalletteratura di Mantova ('Per un'architettura sostenibile', al Teatro Bibiena, ore 17). Architetto e designer, vive e lavora tra Bologna e Milano; qui sta ultimando il complesso SeiMilano a Bisceglie ed è impegnato nella riqualificazione dell' Area Expo.

Architetto, ha letto della querelle su Milano sollevata da Vittorio Sgarbi contro i 'barbari' che cancellano edifici di pregio del passato? E come pensa che il dibattito sulla conservazione o meno di edifici del passato si inneschi nel tema della sostenibilità?

«Certe polemiche sopra le righe si rincorrono nel tempo. È ovvio

che nessuno può pensare di cancellare edifici storici di valore, ma è anche vero che non tutto il Liberty è fatto di cose fantastiche. Qualcuna non lo è, non basta una data per stabilire cos'è demolibile e cosa no. D'altra parte, quando quei palazzi sono sorti erano architettura contemporanea d'avanguardia: immaginare il futuro richiede sempre una dose di coraggio, più che conservare. E a parlare degli sventramenti di Milano ci ha pensato Cederna (l'architetto e giornalista Antonio Cederna, scomparso nel 1996, ndr) molto prima di Sgarbi».

Conservazione o innovazione, il tema della compatibilità ambientale degli edifici, resta centrale. Come affrontarlo?

«Se ci riferiamo alle nostre grandi città - Milano, Bologna, Roma - non possiamo che immaginare interventi limitati che ne rispettino il valore. Pensiamo al tema energetico: la città storica consente di migliorare i serramenti senza stravolgerne l'estetica o di dotare gli edifici di impianti efficienti di condizionamento termico. E questi accorgimenti già darebbero buoni risultati».

E in quella che lei definisce la città moderna, i palazzi degli anni Sessanta-Settanta, quali

soluzioni immagina?

«La città moderna, che non è giusto chiamare periferia anche per chi la abita, ha molte possibilità di cambiamento e di miglioramento: un'efficiente resa energetica può e deve corrispondere al miglioramento dell'estetica, il che significa rendere più gradevole la scenografia urbana complessiva. Così, l'intervento sull'energia diventa anche un atto creativo che restituisce dignità all'edificio e a chi lo abita».

Ma i costi...

«Il recupero ambientale ed energetico non è solo un costo. Ci sono altri metri di giudizio. Con il Covid abbiamo imparato quanto conta un balcone e aggiungere balconi ai palazzi moderni non costerebbe una follia. Oggi si parla tanto dei bonus, ma l'ambizione era quella che producessero benefici, da calcolare assieme alla spesa».



Ha parlato della città 'che c'è'. E quella che non c'è come la immagina?

«Immagino che non ce ne sarà poi tanta, ma che dovrà essere diversa. Sappiamo che Milano costa molto, ma qualcosa si può fare. Nel suo futuro dovrà avere un ruolo essenziale il soggetto pubblico perché il mercato da solo non basterà. Si è visto con gli studenti, ma la necessità di case a prezzi sostenibili è molto più vasta. Vienna, in questo senso, è un esempio virtuoso».

Nel suo libro 'Il futuro è un viaggio nel passato' lei tratteggia una 'città miniera' da sfruttare e di architettura 'vernaco-

lare', come ispirata da una lingua antica. Anche queste saranno caratteristiche della sostenibilità?

«È una prospettiva, una visione. La città si rigenera continuamente e produce materiali che possono entrare in un'economia circolare. Quanto al secondo punto, cosa ci serve oggi? Costruire a impatto zero, no? Ma lo facevamo già e con grandi risultati, prima della rivoluzione industriale. Torniamo alle origini, allora. Ai saperi del passato. Spesso sono più utili della tecnologia. Anche se parlano in vernacolo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I cantieri aperti

LAVORI IN CORSO



La costruzione del presente

Zona Bisceglie rimessa a nuovo

Cucinella sta ultimando il complesso SeiMilano in zona Bisceglie ed è impegnato nella riqualificazione dell' Area Expo

LE NUOVE PROSPETTIVE



La battaglia del futuro

Città miniera e "vernacolare"

Oggi alle 17 sarà a Mantova per Festivaletteratura: parlerà di «architettura sostenibile»
Tratteggia una 'città miniera' da sfruttare e l'architettura 'vernacolare' come ispirata da una lingua antica



L'architetto Mario Cucinella, 63 anni, "allievo" di Renzo Piano



L'intervista di Sgarbi al Giorno sulle demolizioni contestate fra Maggiolina e Lambrate; il progetto SeiMilano di Cucinella

IL RECORD A SAN SIRO

Case, in cinque anni
prezzi su del 43%

SERVIZIO → a pagina 35

Fiera-San Siro la zona che ha registrato i rincari maggiori

Volano i prezzi delle case: +43% in cinque anni

CHIARA PISANI

■ Il prezzo del mattone continua ad aumentare vertiginosamente. La città meneghina si conferma nuovamente la più cara d'Italia con 5.271 euro al metro quadro, al +3,3% rispetto a dodici mesi fa (dato Immobiliare.it). A tracciare questo scenario è l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Negli ultimi cinque anni i prezzi della città di Milano sono aumentati del 43,2 per cento, contro una media delle metropoli dell'8,8 per cento. In particolare, le zone periferiche hanno registrato un rialzo del 50,3 per cento. «A determinare questo trend - spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - anche la ricerca di spazi esterni e metrature più ampie, caratteristiche più facili da trovare nelle zone periferiche e a prezzi più accessibili».

Tra le macroaree della città che hanno performato meglio se ne evidenziano tre: Fiera-San Siro, Bovisa-Sempione e Lodi-Corsica. Merito degli interventi di riqualificazione che hanno interessato queste zone. Fiera-San Siro è la macroarea che ha segnalato l'aumento dei prezzi più importante con +59,2%. I quartieri maggiormente interessati al recupero dei valori sono stati San Siro (+64,7%) e San Siro Capecelatro (+76,5%). A fare la differenza l'arrivo della metropolitana lilla che ha migliorato notevolmente i collegamenti con il resto della città. Fondamentale anche tutta la questione relativa allo stadio: il progetto del Nuovo San Siro, che sarebbe dov-

to sorgere accanto al vecchio Meazza, diventando la nuova icona della città, è ormai acqua passata. Quando Milan e Inter hanno presentato la loro idea di abbattere San Siro e costruire insieme un nuovo impianto, c'erano tutti gli elementi per capire che prima o poi sarebbe arrivato il vincolo della Sovrintendenza (il vincolo sul secondo anello adesso è ufficiale, ndr). Nonostante ciò, la discussione a livello politico si è protratta per troppo tempo.

A seguire, tra le macroaree che si sono rivalutate c'è quella di Bovisa-Sempione (+55,8%) in cui diversi quartieri hanno registrato ultimi anni con aumenti di prezzo significativi. Tra questi troviamo Comasina (+85,7%) e Bovisa (+80%) che sta subendo una rivalutazione alla luce di diversi interventi di riqualificazione in essere. Infine, la macroarea di Lodi-Corsica (+48,4%) ha dalla sua parte la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana e i progetti per le Olimpiadi Invernali. L'area di Forlanini (+62,8%) deve il buon andamento alla vicinanza a Santa Giulia, dove sorgeranno alcune strutture per le prossime Olimpiadi, e soprattutto all'arrivo della M4.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Expo 2030, per Roma rush finale sulla campagna per ospitare l'evento

Grandi eventi

Via all'ultimo periodo di incontri internazionali, il Bie decide il 28 novembre

La partita è aperta: né Riyadh né Busan avrebbero i numeri per vincere al primo turno

Manuela Perrone

ROMA

Il conto alla rovescia è cominciato: mancano soltanto 83 giorni al 28 novembre, la data in cui i 181 Paesi che compongono il Bureau International des Expositions (Bie) sceglieranno la città che ospiterà l'Expo 2030. Roma, candidata insieme a Riyadh (Arabia Saudita) e Busan (Corea del Sud), attende il voto (segreto) con cauto ottimismo. Consapevole sia della posta in gioco - aggiudicarsi l'Esposizione universale, come stimato nel dossier di candidatura, varrebbe per l'Italia 50,6 miliardi di euro (il 3,8% del Pil), la nascita di 11 mila aziende e la creazione di 300 mila posti di lavoro - sia dell'aggressività della campagna di Riyadh, che sulla carta è la prima in classifica.

La partita

Ma c'è un ma. Nessuno al momento sembra poter contare sui due terzi dei consensi necessari per vincere al primo turno. E Roma ha ottenuto recentemente l'endorsement esplicito, e non

scontato, degli Stati Uniti, espresso da Biden durante l'incontro con la premier Giorgia Meloni a fine luglio, e del Brasile. «Chi dice che la partita è persa ha torto: è ancora aperta», ha sottolineato ieri il presidente del Comitato promotore, Giampiero Massolo, all'evento promosso al Maxxi dalla Fondazione Roma Expo 2030, arrivata ad associare 42 imprese a supporto della candidatura di Roma. «Le difficoltà erano note: i mezzi e la determinazione messi in campo,

molto rilevanti, dall'Arabia Saudita e le grandissime aziende della Corea del Sud sono asset difficili da sottovalutare. Ma abbiamo dalla nostra la forza di un grande Paese europeo, partnership durature, collaborazioni non episodiche».

Per il direttore generale del Comitato, Giuseppe Scognamiglio, «l'Italia ha tutte le carte in regola per arrivare al ballottaggio». A quel punto potrebbe coagulare sia il voto di una parte dei delegati schierati inizialmente con Busan sia, soprattutto, quello dei Paesi vincolati con l'Arabia Saudita soltanto al primo turno. La Francia, ad esempio, ha già lasciato filtrare di sentirsi libera dalla promessa di supporto a Riyadh dopo la prima votazione. C'è chi da Roma fa notare, peraltro, come il "sistema Riyadh" non garantisca la vittoria certa, perché il patto con la Spagna siglato in cambio del sostegno alla candidatura di Malaga per l'Expo specializzata del 2027 è finito con la città andalusa sconfitta al ballottaggio da Belgrado per 11 voti.

La forza del progetto

La speranza dell'Italia è che al secondo turno la dimensione valoriale possa prevalere sulle ragioni legate alle convenienze economiche (anche limitandosi alla sola potenza di fuoco in campo energetico, è chiaro il vantaggio competitivo di Riyadh) e che dunque le affinità tra Paesi democratici possano saldarsi infine attorno al progetto di Roma. Che già dal titolo - "Persone e Territori: Rigenerazione, Inclusione e Innovazione" - segnala il messaggio chiave: la sostenibilità. Per stringere i bulloni in queste ultime settimane di campagna elettorale, il Comitato pro-

motore, con la collaborazione della municipalità di Parigi, ha appena aperto un ufficio nella capitale francese, dove ha sede il Bie, trasferendo l'ambasciatore Antonio Bernardini in funzione di «alfiere» con tutti i delegati. Perché la scommessa è anche quella di provare a convincere gli indecisi. L'11 ottobre è previsto un forum tematico in cui sarà illustrato di nuovo il progetto Roma a una platea larga, composta anche di accademici e tecnici.

Il masterplan

Come si vince dal masterplan, svelato in un video realizzato dallo studio CRA-Carlo Ratti Associati, insieme all'architetto Italo Rota e all'urbanista Richard Burdett, il sito per Expo Roma 2030 ha un aspetto a mosaico ed è suddiviso in tre aree: la Città, il Boulevard e il Parco, in una disposizione da Ovest a Est che rappresenta una graduale transizione tra il mondo artificiale e il mondo naturale. Tra gli interventi previsti a Ovest ci sono la riqualificazione dell'area delle Vele di Calatrava, l'ingresso principale del sito espositivo, e l'Expo Village, con le palazzine da adibire agli alloggi delle delegazioni destinate a restare dopo l'evento come



un'estensione del campus dell'Università di Tor Vergata. Un lungo corridoio verde collega Expo Roma 2030 ai siti archeologici della via Appia e agli altri palazzi e monumenti storici di Roma.

Il sostegno delle imprese

«La risposta delle imprese è stata straordinaria e ogni giorno riceviamo nuove richieste di adesione», commenta Massimo Scaccabarozzi, presidente della Fondazione Expo Roma 2030, creata nell'estate 2022 da Unindustria, Cna Roma, Coldiretti Roma, Confcommercio Roma, Federlazio, Ance Roma-Acer e Confesercenti. L'appuntamento di ieri, presente il sindaco Roberto Gual-

tieri, è stato un ringraziamento pubblico. «Le imprese hanno capito che questa è un'opportunità straordinaria per Roma, per il Lazio, ma soprattutto per il Paese. Noi siamo molto fiduciosi».

Concorda Angelo Camilli, presidente di Unindustria, il primo ad aver lanciato nel 2020 l'idea di candidare Roma per Expo 2030: «La Fondazione si è affermata come player fondamentale per puntellare e ampliare le azioni utili a rendere più forte la candidatura, promuovendo un modello virtuoso e inedito di collaborazione aperta tra pubblico e privato. Crediamo fortemente in questa scommessa e siamo convinti che

questa spinta verso la sostenibilità, lo sviluppo, il benessere diffuso e l'innovazione sociale debba diventare patrimonio genetico di Roma e del Lazio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

50,6 miliardi

I BENEFICI ATTESI

Valore dei benefici attesi dall'organizzazione di Expo 2030 a Roma per il Sistema Italia



Grandi eventi. Roma in corsa per conquistare l'organizzazione di Expo 2030



«Partita aperta per Expo» Le imprese si compattano

►Oltre 40 aziende si sono incontrate al Maxxi ►Massolo: «Non è una sfida già persa, per rafforzare la candidatura della Capitale possiamo ancora convincere gli indecisi»

L'EVENTO

Il mondo delle imprese si stringe intorno alla Città eterna, nella sua corsa verso Expo 2030. A meno di tre mesi dalla scelta da parte del Bie (Bureau International des Expositions) della sede che ospiterà la prima grande manifestazione internazionale del prossimo decennio - passaggio cruciale per lo sviluppo e l'economia della Capitale - la Fondazione Roma Expo 2030 ringrazia le oltre 40 aziende (player nazionali ed internazionali) che sono entrate a far parte del progetto. Un appuntamento, ospitato ieri sera dal museo Maxxi, promosso all'insegna dell'unità d'intenti: presenti tra gli altri il presidente della Fondazione Massimo Scaccabarozzi, il direttore generale Lamberto Mancini, il sindaco Roberto Gualtieri, la vicepresidente della Regione Roberta Angelilli, il presidente del Comitato promotore Giampiero Massolo con il direttore Giuseppe Scognamiglio. La parola

d'ordine è: fiducia. «Chi dice che la partita è persa ha torto, è ancora aperta - sottolinea Massoli - Il sistema Paese ci crede: le imprese che abbiamo al nostro fianco, e a cui abbiamo chiesto di aderire, sono numerose e partecipano fattivamente alle missioni e alla Fondazione, così come le università e le istituzioni culturali».

Al loro fianco i presidenti della Camera di commercio, Lorenzo Tagliavanti, e di Unindustria, Angelo Camilli, i leader delle associazioni datoriali che fanno parte del cda che ha costituito la Fondazione - da Maria Fermanelli (Cna) a David Granieri (Coldiretti) - e i rappresentanti delle 40 aziende entrate a far parte della Fondazione: da Acea ad Avio, da Hilton a Unicredit. Il ceto dirigente, imprenditoriale, economico ed istituzionale della città, con la rappresentanza di 180 stakeholder. Presente anche Alessandro Giuli, presidente della Fondazione Maxxi. La Fondazione Expo «lavora a stretto contatto con il Comitato promotore per raggiungere questo importante traguardo», ricordano gli organizzatori. L'evento di ieri serve proprio a serrare ulteriormente le fila, in vista dello sprint finale che vedrà Roma contendersi la grande kermesse del 2030 soprattutto con Riad, capitale dell'Arabia Saudita. «Ogni giorno siamo sempre più fiduciosi e ottimisti, le carte sono ancora tutte da giocare - spiega Scaccabarozzi - Pensiamo di poter arrivare a un testa a testa con Riad». Gualtieri è stato anche protagonista di

un fuoriprogramma musicale: si è esibito alla chitarra con a fianco Scaccabarozzi che ha cantato il celebre brano «Albachiara» di Vasco Rossi.

L'ANNO SANTO

Ieri intanto a Palazzo Chigi si è svolta la quinta riunione congiunta del Tavolo istituzionale Giubileo 2025, diretto dal sottosegretario alla Presidenza del consiglio, Alfredo Mantovano. Nell'occasione è stato firmato il protocollo d'intesa per l'accoglienza dei turisti in visita a Roma in occasione dell'Anno Santo. L'obiettivo dell'accordo è di migliorare l'accoglienza e accrescere la formazione culturale e spirituale dei pellegrini. In particolare, verranno realizzati un sito e una app integrata e geolocalizzata del patrimonio sacro di Roma, con tutte le informazioni sugli eventi in programma.

Fabio Rossi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**A PALAZZO CHIGI
FIRMATO UN ACCORDO
PER CREARE UN'APP
PER IL GIUBILEO
PER GEOLOCALIZZARE
IL PATRIMONIO SACRO**

**DURANTE LA SERATA
IL SINDACO
(ALLA CHITARRA)
E SCACCAROZZI
HANNO CANTATO
"ALBACHIARA"**



A sinistra: un momento dell'intervento di Angelo Camilli presidente di Unindustria con Maria Fermanelli, presidente della Cna di Roma. Sopra, il presidente del comitato promotore di Expo 2030 Giampiero Massolo (a sinistra) con Massimo Scaccabarozzi, presidente della Fondazione Expo Roma 2030



STADIO

UN IMPIANTO GREEN
NEL CUORE DI ROMABen il 47% della copertura
svilupperà energia solarede Angelis **Pag 9**

PIETRALATA

LO STADIO IMPATTA MENO DELLO SDO

Dal dossier pubblico Per fare il nuovo impianto della Roma è richiesta cubatura inferiore, eppure c'è un fronte del "no"

**ALCUNE
ASSOCIAZIONI
AMBIENTALISTE
CONTRARIE
ALLO STADIO
DENUNCIANO
UN AUMENTO
DELLA
CUBATURA**

**SARÀ
UN'OPERA
GREEN:
IL 47%
DELLA
COPERTURA
SVILUPPERÀ
ENERGIA
SOLARE**

Andrea de Angelis

In attesa che domani inizi finalmente il Dibattito Pubblico, e quindi il confronto attivo, sul progetto per il nuovo Stadio della Roma, seguiamo ad analizzare la documentazione resa disponibile dai vari soggetti coinvolti, e che verrà nei prossimi mesi integrata dal progetto definitivo su cui proseguirà l'iter che speriamo porti alla costruzione del nuovo impianto giallorosso. Per ora il dossier è composto dal progetto di fattibilità preliminare (integrato dopo la Conferenza Preliminare dei Servizi), dal

testo della Delibera di Pubblico Interesse votata dal Campidoglio lo scorso maggio con le relative prescrizioni, e da due documenti predisposti proprio per il Dibattito, uno dalla Roma e uno dal Comune. E proprio nel dossier presentato dal Comune di Roma Capitale, introdotto dall'Assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia, troviamo alcuni elementi utili a smontare tesi su cui alcuni oppositori del progetto hanno insistito negli ultimi mesi. In particolare viene chiarito in modo inequivocabile come il progetto della Roma sia sostenibile dal punto di vista dell'occupazio-

ne del suolo, tanto da non richiedere aumenti di cubatura rispetto a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale della città, ma che addirittura sia meno invasivo di quello dello SDO (Sistema Direzio-



nale Orientale), che doveva essere realizzato nell'area e su cui al momento non ci risulta essere in corso alcuna battaglia per contrastarlo. A pagina 30 del dossier leggiamo chiaramente che «la proposta di intervento prevede in una rimodulazione/rilocalizzazione delle edificazioni previste» con una «ricaduta che [...] produce una modifica delle superfici [...] per una edificabilità complessiva pari a 67.556 mq», a fronte degli oltre 83.000 attualmente previsti. Complessivamente l'operazione stadio porta il SUL (la Superficie Utile Lorda, quindi letteralmente le dimensioni dell'area su cui si costruisce) da oltre 157 mila mq a circa 156 mila. Non una riduzione drastica, certo, ma sicuramente non un aumento, come invece denunciato da alcune associazioni ambientaliste contrarie allo stadio. Va poi considerato come lo stadio stesso, e qui torniamo al dossier presentato dalla Roma, costituirà una vera e propria centrale fotovoltaica, i cui benefici ricadranno sull'intera collettività, in particolare su quella residente nel IV Municipio. Rispondendo ad una delle richieste del Comune infatti, la Roma ha deciso di realizzare un impianto fotovoltaico di 15.656 mq, pari al 47% della copertura dello stadio. Questo in modo che il «50% dei fabbisogni per la climatizzazione estiva, invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria» sia garantito «attraverso fonti rinnovabili». Uno stadio green e sostenibile quindi. Elemento che rende il pubblico interessato per l'opera ancora più evidente. ●

Intanto Gualtieri riceve Rocchi in Campidoglio



● Il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri, ha ricevuto ieri pomeriggio in Campidoglio il presidente dell'AIA, Pacifici, e il designatore arbitrale Rocchi (FOTO: Twitter Di Francesco Ale)



Figura 14a - Stralcio Tav. 3bV (Variante PP Pietralata di cui alla DGC 208/2012)

Superficie Utile Lorda residua dell'Area A/B (disposizione della PA)		
Comparto	Sub-comp.	SUL (mq)
A	a	83.000
	b	15.000
	e	8.187
	f	9.438
B	g	18.362
	i	19.734
	l	2.141
	m	1.250
TOTALE		157.112



Figura 14b - Il progetto dello Stadio e le modifiche alla Variante PP Pietralata di cui alla DGC 208/2012

Superficie Utile Lorda (residua) ricollocata dell'Area A/B		
Comparto	Sub-comp.	SUL (mq)
A	h	67.556
	g	18.362
	ASR	48.000
B	i	19.734
	l	2.141
	m (*)	227
TOTALE		156.020

(*) superficie stimata considerando i corpi di fabbrica rimanenti

Il raffronto tra il progetto dello Sdo nel quadrante di Pietralata e quello dello stadio della Roma

VERSO IL 2030

Fondazione Expo e Maxxi «Noi insieme per Roma»

Peconi a pagina 16

**OBIETTIVO 2030**

Fra tre mesi a Parigi il voto che sancirà il Paese organizzatore

Cultura e impresa unite per Expo

Fondazione e Maxxi: «Facciamo sistema»

EMANUELE PECONI

••• La Fondazione Expo Roma 2030, presieduta da Massimo Scaccabarozzi insieme al direttore generale Lamberto Mancini, ha organizzato ieri al museo Maxxi un cocktail di ringraziamento a meno di tre mesi dalla decisione del Bie (Bureau International des Expositions, ndr), l'organizzazione che gestisce le esposizioni internazionali e universali, in merito alla possibilità di Roma di aggiudicarsi Expo 2030. Presente il presidente del Maxxi Alessandro Giuli: «Per me è un onore e un piacere partecipare, ma soprattutto un dovere istituzionale. Molto spesso si sente parlare di "sistema" con accezione negativa ma non lo è affatto perché in greco signifi-

ca "mettersi a disposizione". Con questo spirito partecipiamo attivamente, facendo sistema, stando "insieme". Nel comitato promotore c'è fiducia nel successo della candidatura. «Abbiamo ancora alcuni eventi per far cambiare idea a qualche Paese che ha promesso il voto ad altri candidati e per conquistare la fiducia di quel terzo di elettori che non ha espresso preferenze - spiega il presidente Giampiero Massolo, che rivela la volontà di - convincere la Francia. Ci auguriamo che Macron abbia avuto modo di riflettere». Presente anche il presidente della Camera di commercio di Roma Lorenzo Tagliavanti: «Sulla candidatura c'è stata un'unità di intenti, anche con il governo nazionale oltre che con la Re-

gione. Avere il governo a sostegno è importante». «Speriamo di arrivare al ballottaggio - ha dichiarato il presidente di Unindustria, Angelo Camilli - il mondo produttivo ha sempre creduto in questa candidatura, la sfida è complessa e dura ma abbiamo sempre detto che serviva una forte filiera isti-



tuzionale a sostegno e mi sembra che questo si sia realizzato, nonostante ci siano state diverse elezioni». Presente anche Roberta Angelilli, vicepresidente della Regione Lazio: «Abbiamo le carte in regola per vincere questa competizione, forti di un'unità istituzionale che ha visto insieme a Parigi la presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, il presidente della Regione Lazio Francesco Rocca e il sindaco Roberto Gualtieri -

ha detto Angelilli, aggiungendo che - dietro la candidatura c'è un Paese intero, e questo è il nostro valore aggiunto».



Evento
Il cocktail di ringraziamento organizzato da Fondazione Expo Roma 2030 al Maxxi. Presente anche la vicepresidente della Regione Roberta Angelilli.



POLTRONISSIMA

ANCORA ALL'ASTA

**IL GRANDE IMMOBILE
DELLA COMPAGNIA
ASSICURATIVA TIRRENA**

DI ANDREA GIACOBINO

È ancora in vendita un grande immobile a Roma: lo metterà all'asta per la seconda volta l'avvocato Alessandro Leproux, commissario della Compagnia Assicurativa Tirrena che fu della famiglia Amabile e che dal lontano 1993 è in stato di liquidazione coatta amministrativa. L'immobile uso ufficio si trova alla via Massimi (quartiere Balduina - Monte Mario): è un quattro piani fuori terra, tra loro collegati al piano terreno da un altro corpo di fabbrica a «piastra» con annesso porticato e due piani sottostrada, ampia corte circostante ed area destinata a parcheggi. Il compendio immobiliare è stato edificato alla fine degli anni '70: l'insieme edilizio è stato realizzato su un'area della estensione di quasi 20mila metri quadrati. I due corpi di fabbrica in elevazione presentano conformazione planimetrica rettangolare a stecca e sono disposti tra loro parallelamente per i lati lunghi. L'asta si terrà il prossimo 12 settembre nello studio del notaio Fulvio Mecenate e la base d'asta è di 30,12 milioni di euro con rilanci minimi di 100mila euro. Sarà la volta buona?

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL GOVERNO E LA CAPITALE

Pnrr, cancellati 1,2 miliardi “Migliaia di progetti perduti”

L'appello di Nicola Zingaretti: “Governo vergognoso con il silenzio complice di Rocca
Così si azzerano dieci anni di lavoro alla Regione e si danneggiano i territori”

Il libro dei sogni interrotti da Corviale a Tor Bella

Interventi pianificati da anni, in epoche diverse, che sembrava avessero trovato la loro strada per l'attuazione grazie al Piano di ripresa e resilienza e che invece ora sono finiti in un limbo. Nicola Zingaretti, che per dieci anni è stato alla guida della Regione Lazio, ne ha seguito l'iter insieme ai Comuni fino all'inserimento di queste opere nel Pnrr e quindi l'ottenimento dei finanziamenti quando

a Palazzo Chigi c'era Giuseppe Conte insieme al Pd. Ora lo scenario è totalmente diverso e l'ex governatore, oggi deputato dem, si scaglia contro il governo e contro la nuova Giunta regionale: «Miliardi di euro per migliaia di interventi sono finiti nell'incertezza più totale in attesa di altre improbabili fonti di finanziamento. Adesso rischiano di saltare».

di **Gabriella Cerami** ● a pagina 3

Gli interventi a rischio

Il libro dei sogni interrotti Tagli da 1,2 miliardi per ambiente e periferie

Meno risorse per evitare
le esondazioni degli
affluenti del Tevere
Sottratti 322 milioni
destinati al riscatto
sociale di Corviale
e Tor Bella Monaca

Sembra un libro dei sogni interrotti il Piano nazionale di ripresa e resilienza. A poco più di due anni dalla sua approvazione avvenuta nel luglio del 2021, e quando mancano meno di tre

anni al termine ultimo per il completamento delle opere fissato per giugno 2026, la scure del definanziamento è cascata sul Lazio e in particolare su Roma. Nell'intera regione sono sta-

ti tagliati fondi per un miliardo e 276 milioni di euro che servivano a finanziare 2.534 opere, alcune di queste sotto il diretto controllo dei Comuni, altre invece di competenza di Enti diversi o



ministeri.

Tutto ciò si evince dal dossier del centro studi della Camera dei Deputati sulla proposta di revisione del Pnrr. In particolare nelle pagine 25, 26 e 27 vengono elencate le misure, si legge testualmente, “da eliminare dal Pnrr e conseguentemente da rifinanziare con altre fonti”. Intrecciando i capitoli di spesa con le delibere, le opere e le banche dati emerge che Roma, dopo Napoli, è la città che più delle altre in Italia ha subito i tagli, per un ammontare di 745 milioni e 866 progetti ora in stand-by. Tra l'altro, essendo opere uscite dal perimetro del Pnrr, non dovranno più rispettare la scadenza del 2026 per il loro completamento. Ciò significa che sono finite in un limbo e non si sa per quanto vi resteranno e se saranno rifinanziate.

Nel dettaglio più di 64 milioni sono stati sottratti agli 83 progetti legati alle misure per la riduzione del rischio idrogeologico in caso di alluvioni.

Un esempio fra tutti: sono spariti i 6 milioni e 580 mila euro per la messa in sicurezza del Fosso di Malafede, antico affluente del Tevere che necessita di un intervento di bonifica e la cui

esondazione minaccia da anni gli abitanti di Vitinia.

I tagli più consistenti riguardano i piani urbani integrati, che tradotto significa colpire le periferie sottraendo loro 322 milioni di euro. A Corviale, sulla carta, dovrebbe nascere il Polo della solidarietà per dare un riscatto sociale a chi vive nel Serpentone. Qui sono previste opere per riqualificare il Palazzetto dello Sport, l'incubatore di imprese Incipit, creare attività commerciali e due parchi, per un ammontare di 48,8 milioni stanziati e forse adesso polverizzati.

A Tor Bella Monaca, con 78 milioni, era prevista la riqualificazione degli spazi pubblici e delle abitazioni insieme alla realizzazione di nuove piste ciclabili. A Santa Maria della Pietà, anche qui per un totale di 48,8 milioni, le opere riguardano la destinazione ad uffici e servizi socio-culturali dei padiglioni dismessi, la riqualificazione del parco monumentale e del Villaggio Lombroso. Tuttavia il governo non ha dato ancora indicazioni chiare ai Comuni su come comportarsi, pertanto a Roma, nel rispetto dei tempi che erano stati dettati dal Pnrr, la pianificazione e le ga-

re d'appalto stanno andando avanti, con il rischio però di non avere presto i fondi per coprire le ingenti spese.

Ai tagli legati ai Piani Urbani integrati, si aggiungono quelli agli investimenti in progetti di rigenerazione urbana per ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale. Si tratta di 129 progetti a rischio per un totale di 179,8 milioni. Per esempio, se il governo non stanzerà nuovi fondi, potrebbero essere cancellati tre progetti per la qualità dell'abitare, i cosiddetti Pinqua: 40 milioni di euro. E nove interventi per la riduzione del degrado per un costo di 10 milioni.

Il Pnrr puntava anche a potenziare servizi e infrastrutture. Nella Capitale erano previsti nove progetti per un totale di sette milioni. E come se non bastasse, nonostante l'emergenza caduta alberi e le erbacce in libertà, sono stati tagliati dal libro del Pnrr sempre più impolverato anche i 12 milioni per il Verde pubblico. — **gab.cer.**



GLI INVESTIMENTI

Zingaretti “Colpo di mano sul Pnrr il governo affossa 2.534 progetti”

“Interventi pianificati sono nell’incertezza totale aspettando fondi improbabili, è una vergogna e Rocca ne è complice”

di **Gabriella Cerami**

Interventi pianificati da anni, in epoche diverse, che sembrava avessero trovato la loro strada per la realizzazione grazie al Piano di ripresa e resilienza e che invece ora sono finiti in un limbo. Nicola Zingaretti, che per dieci anni è stato alla guida della Regione Lazio, ne ha seguito l’iter insieme ai Comuni fino all’inserimento di queste opere nel Pnrr e quindi all’ottenimento dei finanziamenti quando a Palazzo Chigi c’era Giuseppe Conte insieme al Pd.

Ora lo scenario è totalmente diverso e l’ex governatore, oggi deputato dem, si scaglia contro il governo e contro la nuova Giunta regionale: «Miliardi di euro per migliaia di interventi sono finiti nell’incertezza più totale in attesa di altre improbabili fonti di finanziamento. Adesso rischiano di saltare».

Il Pnrr, a distanza di due anni dalla sua approvazione, è stato modificato su richiesta della Commissione Europea che lo ha valutato carente in alcune sue parti. Tra queste il capitolo dedicato alle infrastrutture energetiche e ai bonus per l’efficientamento delle case. Dunque, per ottenere la terza rata dei finanziamenti, il governo

italiano guidato da Giorgia Meloni ha dovuto tagliare ingenti somme di denaro, 15,9 miliardi, su opere già approvate e avviate, spostandole su altro. Nella sola regione Lazio sono 2.534 per un ammontare di un miliardo e 276 milioni di euro. «Quello che il governo Meloni sta facendo sul Pnrr contro i territori è una vergogna», dice ancora Zingaretti: «Colpisce il silenzio complice della Regione e della maggioranza che oggi la governa. Vogliono che questo colpo di mano della destra contro i Comuni e i territori passi sotto silenzio, ma noi non lo permetteremo». Dunque l’ex governatore chiede «immediata chiarezza sulle fonti di finanziamento per realizzarli».

Genericamente l’esecutivo ha sempre detto, anche nelle note ufficiali, che «la copertura arriverà da altre fonti di finanziamento, come il Piano nazionale complementare al Pnrr e i fondi delle politiche di coesione». In quest’ultimo caso si tratterebbe tuttavia di soldi in gran parte già impegnati in altri programmi.

Zingaretti fa presente che «il Pil è in calo e per quanto riguarda la legge di bilancio già si parla di tagli», di conseguenza difficilmente si può immaginare di riparare, attraverso il calderone della legge di

stabilità, alla mannaia arrivata sul Pnrr. E poi ancora: «Noi abbiamo bisogno di investimenti per creare crescita. Soprattutto di interventi che aiutino a superare le disuguaglianze sociali. Ora con i tagli al Pnrr vengono meno gli investimenti e questa ipotesi è un disastro perché già oggi il livello di sviluppo è insufficiente». Per l’ex presidente di Regione, pronto alla mobilitazione, «il Lazio in questi anni è cresciuto grazie a politiche di investimento che hanno attratto opportunità. Ora tutti, anche la destra, dovrebbero schierarsi contro queste scelte sciagurate che penalizzano soprattutto i giovani». È un guanto di sfida lanciato all’attuale governatore Francesco Rocca, che oggi dovrà vedersela con una mozione che il Pd illustrerà in Aula per chiedere chiarezza su questi fondi.



▲ **Ex governatore**
Nicola Zingaretti è stato governatore della regione Lazio per dieci anni





◀ **Il Serpentone**

I progetti di riqualificazione del Corviale hanno subito un forte ridimensionamento delle risorse



LA CHIUSURA DI SPAZIO 211 DEPREDATO DAI LADRI: GLI SGOMBERI DELLE AREE DEGRADATE NON BASTANO

La resa della cultura

La resa di Spazio 211, schiacciato dal degrado “Nelle periferie gli sgomberi non bastano”

Il Comune tratta con i privati una soluzione per le aree occupate. La Regione: un milione per le pattuglie

Su La Stampa



Ieri l'annuncio dell'associazione Spazio Musica, costretta a chiudere a tempo indeterminato la struttura dopo l'ennesima razzia. Soltanto dall'inizio dell'anno, raccontano, hanno subito sei colpi e altrettanti tentati e non riusciti. Senza contare i furti tra le auto parcheggiate all'ingresso, spesso ai danni degli stessi musicisti protagonisti degli eventi.

La resa (si spera non definitiva) a insicurezza e degrado da parte di chi da trent'anni gestisce lo Spazio 211 apre il dibattito politico sul presente e – soprattutto – sul futuro di questo specchio di città in periferia Nord. I fantasmi dell'ex Gondrand, ormai da anni ricovero di disperati, sono diventati un problema reale per chi cerca di tenere accesa la luce nel quartiere. Furti, intrusioni notturne, danneggiamenti ripetuti hanno spinto l'associazione a gettare la spugna. La questione è da tempo sul tavolo del Comitato per l'ordine e la sicurezza pubblica, come conferma l'assessora comunale alla Sicurezza, Gianna Pentenero, che lo scorso luglio insieme ai vertici della Polizia municipale ha incontrato i responsabili dell'associazione.

«La città deve fare tutto il possibile per difendere presidi come questo – dice Pentenero – Le problematiche dell'area nascono dalle condizioni in cui versano il vicino parco Sempione e soprattutto l'ex Gondrand, un terreno privato su cui è alta la nostra attenzione mentre prosegue il dialogo con le due proprietà, per arrivare al più presto a un progetto condivi-

so che soddisfi le esigenze del territorio». E aggiunge: «In attesa che ciò avvenga resta alta l'attenzione delle forze dell'ordine sullo spazio pubblico, ma gli sgomberi senza nuove destinazioni sono spesso inefficaci».

Ieri è intervenuto sulla questione l'assessore alla Sicurezza della Regione, Fabrizio Ricca, considerando l'eventuale chiusura dello Spazio 211 una sconfitta gravissima per la città e un quartiere in cerca di riscatto. «È necessario aprire un tavolo con la Regione, i gestori, la Città di Torino e la Prefettura, per studiare una soluzione che permetta a chi porta cultura nei quartieri di non dover arretrare davanti alla prepotenza della criminalità – dice – Come Regione siamo pronti a fare tutto quello che è necessario per superare questa crisi. Credo che il recente stanziamento di un milione di euro per intensificare la presenza di pattuglie interforze vada nella direzione di portare sicurezza in aree torinesi lasciate troppo a lungo da sole».

A entrare nel dibattito sono anche la capogruppo del Pd in Comune, Nadia Conti-

celli, e il segretario torinese Marcello Mazzù: «È davvero di cattivo gusto che il disagio, che una realtà come Spazio 211 ha consegnato a chiare lettere nelle mani delle istituzioni, sia strumentalizzato per fini politici proprio da quei partiti che in questo momento governano il Paese, la Regione e le due Circoscrizioni di Torino Nord» dicono.

Quali azioni sono necessarie? «Ci sono interventi che questa amministrazione ha finalmente sbloccato: l'ex Gondrand, il cantiere Metro 2, la stazione dei bus a lunga percorrenza, il futuro della piscina Sempione – aggiungono Conticelli e Mazzù – Ci domandiamo invece dove sono i rinforzi delle forze dell'ordine tanto sbandierati dai partiti di Governo? Dove sono l'Asl e la Regione nel controllo della tossicodipendenza territoriale?». D.MOL. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Comune: una battaglia persa

DIEGO MOLINO

«Allo Spazio 211 si è persa una battaglia, ma l'importante è non perdere la guerra». Lo dice l'assessora comunale alla Cultura, Rosanna Purchia. - PAGINA 44

ROSANNA PURCHIA L'assessora della Città replica alle critiche "Sulle periferie non è mai stato investito come in questi ultimi anni

“Persa una battaglia il territorio si presidia organizzando eventi”

L'INTERVISTA

DIEGO MOLINO

«**C**on la chiusura dello Spazio 211 si è persa una battaglia, ma l'importante è non perdere la guerra». È il pensiero del giorno dopo espresso dall'assessora comunale alla Cultura, Rosanna Purchia, dopo l'annuncio dell'associazione Spazi Musicali, che dopo trent'anni di gestione ha deciso di arrendersi ai ripetuti furti e danneggiamenti subiti dal club di via Cigna. Il peso del degrado che sta affondando l'ex Gondrand, a poca distanza, rischia di affossare anche un polo musicale e artistico di riferimento per migliaia di torinesi. Presto Palazzo Civico pubblicherà un bando triennale da 4 milioni, da destinare alle realtà culturali delle periferie.

Che effetto le fa vedere un luogo come Spazio 211 saccheggiato in questo modo?

«Provo un enorme dolore e una grande lacerazione, soprattutto sapendo quanto ci siamo concentrati su quel tipo di realtà che la Città non ha mai abbandonato, destinando importanti risorse economiche con i bandi React, che hanno permesso di portare lì i punti verdi. Però tengo a fare una precisazione».

Quale?

«Ho appreso dai giornali della chiusura di Spazio 211, né io né Fondazione per la Cultura abbiamo ricevuto comunicazioni ufficiali dall'associazione, come sarebbe giusto aver-

nisse, considerato che proprio i punti verdi sono sovvenzionati con risorse della Città. Dobbiamo ricevere i dati ufficiali sui danni subiti, che sembrerebbero non essere così catastrofici. Presto incontreremo i gestori».

L'assessore regionale Ricca si dice pronto a dare una mano per evitare la chiusura. Cosa risponde?

«Con la Regione lavoriamo in sinergia e se si mette a disposizione per aiutarci ben venga, è una cosa positiva. Vediamo in che maniera e con quali risorse potranno darci una mano per sostenere quel territorio. Ma il Comune la sua parte la sta già facendo».

Come può essere riaperto il locale?

«Dalla mattina dopo l'ultimo furto siamo al lavoro con i colleghi Pentenero e Mazzoleni, aumentare il presidio delle forze dell'ordine può servire, ma non basta».

Cosa serve?

«Faccio l'esempio del Today's Festival che si è concluso da poco allo Spazio 211, ma che quest'anno si è allargato con altre iniziative sul territorio come in Cascina Marchesa, aumentando il coinvolgimento del quartiere. Durante tutta la manifestazione non c'è stato alcun problema, anche per la grande affluenza di pubblico. Bisogna presidiare sempre più con eventi culturali e, anzi, mi appello alle associazioni perché decidano sempre più di andare in questi luoghi periferici».

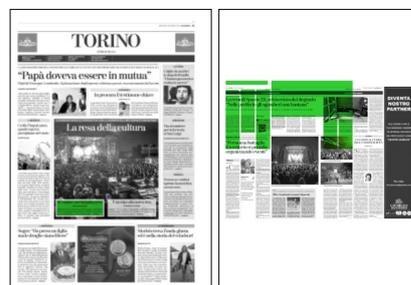
Che idea ha di Barriera di Mi-

lano?

«Passo più tempo lì che nel mio ufficio di via Meucci. Abbiamo fatto una mappatura della città e ne è risultato che il territorio della Circoscrizione 6 è quello più vivo e creativo, per la presenza di associazioni che sono una vera palestra di cultura. In periferia assisto a spettacoli di arte contemporanea, teatro, musica e arti performative che hanno un'energia speciale. E con le risorse che stiamo mettendo su questi territori le associazioni stanno crescendo dal punto di vista artistico, ma anche gestionale».

Quali investimenti farete?

«Con il programma Circoscrizione Che Spettacolo a cavallo fra il 2022 e l'autunno 2023, grazie ai fondi React e del ministero della Cultura, abbiamo destinato alle periferie cittadine circa 4 milioni, nell'anno in corso abbiamo già bandito altri 900 mila euro sempre con lo stesso obiettivo. A breve faremo un nuovo bando triennale per un sostegno di nuovo vicino ai 4 milioni. Sono risorse che andranno ad aiutare le realtà delle periferie torinesi, non finiranno nelle casse dei cosiddetti gioielli di famiglia».



Potranno bastare per superare le criticità?

«Onestamente non mi ricordo quand'è stata l'ultima volta che sono state destinate alle periferie così tante risorse, per questo motivo voglio ringraziare il ministro alla Cultura, Gennaro Sangiuliano, che ha confermato il finanziamento. Non era automatica questa decisione, ciò conferma una visione comune sul valore e la vitalità che contraddistinguono le nostre periferie». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ROSANNA PURCHIA
ASSESSORA
ALLA CULTURA



Con fondi ministeriali abbiamo stanziato quattro milioni e ne arriveranno altrettanti con il nuovo bando

In periferia assisto a spettacoli di arte teatro e musica che hanno un'energia speciale