



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	Beni confiscati e benefici per il territorio Milano Cortina, per la pista da bob in campo Webuild e Pizzarotti Country garden salvo, Evengrande scatta in Borsa In condominio il superbonus verso la proroga Case green e arredi, le altre agevolazioni in cerca di conferme Certificati verdi, prezzi alle stelle. Più che raddoppiati in due anni
ItaliaOggi	Evengrande, il titolo corre
MF	Per le agevolazioni 110%, crollano del 30% le richieste Eurozona, anche l'edilizia tira il freno Centri commerciali, fatturato +7% I tassi alti spingono i mutui fissi Missoni investe nel real estate
Avvenire	Aste immobiliari ai minimi dal 2019. Il settore non si è ripreso dal Covid L'impatto dei rialzi dei tassi sui mutui: scende l'importo e si allungano le rate
Corriere	"Mestre, la stazione più avveniristica d'Italia". Freno sulle torri gemelle rinviate le case al parco Case popolari, risposta a Renzi "Prime ristrutturazioni al via" "No Rsa di lusso in Santo Spirito"

Repubblica	Costruzioni, hotel e strutture per anziani. Ecco il piccolo impero di lady Gacem Stadio d'emergenza Gli affitti brevi ora battono i b&b
Messaggero	Firenze. Parte la ristrutturazione di 200 alloggi popolari vuoti Il Superbonus corre ancora: il conto sale a 76 miliardi. Sul tavolo la nuova proroga
MILANO (da pag. 29)	
Avvenire	"Premi a chi costruisce case per studenti"
Corriere	Affitti brevi, hanno i giorni contati "Milano non è New York: qui i turisti servono"
Giornale	La nuova piazza Frattini sarà un incubo traffico Stretta sugli affitti, Sala pressa Santanchè. Il settore: "Le case sfitte un vero problema"
Giorno	Affitti brevi, la stretta come a New York I gestori prendono più tutele "Non fateci passare per lupi cattivi. Basta regolarizzare il mercato" L'affare degli affitti brevi. Ricavi da 30 milioni al mese. E la tariffa media in città tocca i 150 euro a notte
Libero	L'architetto Joseph Di Pasquale "Non c'è più bellezza in questa città" L'illusione di rinascita che aveva fatto sognare zona San Siro
Repubblica	Airbnb, Sala alla carica "Milano come New York" Più 15% nel giro di un'estate la scalata inarrestabile delle 23 mila case per turisti
ROMA (da pag. 45)	
Messaggero	Nuovo stadio della Roma, oggi in Campidoglio parte il dibattito pubblico L'ingegneria green che cambia le città ora pensa alla Borsa
Romanista	Finalmente oggi inizia il dibattito pubblico
Repubblica	Tagli ai progetti Pnrr scontro in aula Pd-Fdl "Periferie dimenticate"
TORINO (da pag. 51)	
Stampa	"Atc pronta a ristrutturare 65 alloggi in provincia"

*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.

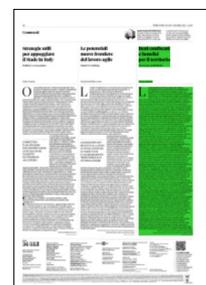
This e-mail is strictly confidential; any unauthorized reproduction and/or distribution, either whole or partial (attachments included), is strictly prohibited. The content of this e-mail shall not be shared with third parties without the previous consent of the sender. If you are not the intended recipient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

Beni confiscati e benefici per il territorio

Strategie pubbliche

Rosa Laplena

La rimodulazione del Pnrr voluta dal Governo, nell'eliminare circa 16 miliardi di euro destinati alla riqualificazione del Paese, ha tagliato anche i 300 milioni per il recupero dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Con l'assegnazione di quei 300 milioni di euro, la politica aveva dato un segnale positivo all'intero Paese. Era sembrato che il patrimonio confiscato fosse entrato a pieno titolo nell'elaborazione delle politiche pubbliche, superando una preoccupante disattenzione. Così non è stato, nonostante i numeri del patrimonio confiscato impongano una riflessione seria su come esso possa incidere seriamente sullo sviluppo dei territori interessati, se incardinato all'interno di politiche pubbliche mirate. Al 31 dicembre 2021 i beni immobili confiscati erano 31.640, di cui 19.332 destinati dall'Agenzia Nazionale prevalentemente per usi sociali agli enti locali e agli altri soggetti previsti dall'art. 48 del codice antimafia. Non tutti i beni sono stati consegnati e 12.318 sono ancora sotto la gestione dell'Agenzia. Le aziende definitivamente confiscate erano 2104 e per circa 1730 di queste l'Agenzia ha concluso l'iter di destinazione che ha portato 1637 aziende alla liquidazione o cancellazione, circa il 94% del totale. Sul totale delle aziende confiscate non è scorporato il dato di quelle con dipendenti e l'ultimo dato ufficiale rilevabile risale al 2010. Da questi numeri emerge che a 25 anni dalla legge 109/96 che ha introdotto l'uso sociale dei beni immobili confiscati, secondo una ricerca dell'associazione Libera su 19.332 beni immobili "destinati" solo 947 sono gestiti dal Terzo settore, di cui 183 dalla cooperazione: appena il 3,6% del totale e solo l'1% assegnato alla cooperazione. Eppure, da uno studio di Confcooperative del 2022 rileviamo che 153 cooperative che gestiscono beni confiscati producono un fatturato aggregato di 414 milioni di euro e danno lavoro stabile a 11 mila dipendenti. Ci chiediamo: il numero esiguo dei beni confiscati gestiti dal Terzo Settore e dalla Cooperazione può essere imputabile al loro mancato coinvolgimento nell'esercitare un ruolo chiave nell'elaborazione delle politiche pubbliche e nella co-progettazione, anche all'interno del Pnrr, nonostante le raccomandazioni della Comunità Europea? Per quanto riguarda le aziende confiscate, al netto delle scatole vuote che devono essere eliminate, quelle con dipendenti meritano una valutazione diversa perché, oltre al danno sociale che si produce quando si licenziano i lavoratori deve essere considerato il danno per l'immagine dello Stato. La perdita del posto di lavoro di questi lavoratori che, ricordiamolo, si trovano sotto tutela dello Stato, mina fortemente la credibilità di quest'ultimo, perché sia il lavoratore sia il contesto sociale in cui l'azienda è inserita non avranno più fiducia nelle istituzioni, dando forza alla teoria che la mafia dà il lavoro e lo Stato lo toglie. Eppure nel passato lo Stato ha provato a gestire con notevoli risultati positivi le aziende con dipendenti, grazie a un protocollo d'intesa firmato tra il Ministero del Lavoro, delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e Italia Lavoro. Nel triennio di applicazione del protocollo 2007/2010 è stato elaborato un modello di governance multilivello che ha rimesso sul mercato legale diversi gruppi aziendali confiscati. Delle 54 aziende confiscate prese in carico in quel triennio 18 sono state salvate dalla liquidazione e i posti di lavoro salvaguardati 771. Questi dati confermano l'importanza di politiche pubbliche per l'utilizzo e la gestione del patrimonio confiscato che mirino a salvaguardare *in primis* la credibilità dello Stato agli occhi dei cittadini e dei lavoratori, riportando i beni immobili confiscati al loro utilizzo sociale. Uno strumento importantissimo potrebbe essere il piano



regolatore sociale che permetterebbe ai comuni di infrastrutturarsi socialmente grazie a un proficuo utilizzo degli immobili confiscati. Riprendere il modello gestionale delle imprese confiscate utilizzato nel triennio 2007-2010, regolato dal protocollo interistituzionale tra ministero del Lavoro e delle Finanze, potrebbe rivelarsi un'utile strategia. Bisognerebbe, quindi, rilanciare il modello di governance multilivello e avviare da subito un confronto tra le istituzioni pubbliche, la cooperazione, i manager e il Terzo settore per comprendere quanto il patrimonio dei beni confiscati può incidere nello sviluppo dei territori interessati dal fenomeno mafioso, soprattutto nelle aree del Mezzogiorno, sia dal punto di vista dello sviluppo economico che delle infrastrutture sociali. Rinunciare a gestire questo patrimonio per il bene delle comunità già colpite dalla criminalità organizzata sarebbe una inaccettabile sconfitta dello Stato.

*Esperta della gestione di beni confiscati, autrice del libro
«I beni confiscati alla criminalità organizzata» (Mediter Italia)*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Olimpiadi invernaliMilano-Cortina, per la pista da bob
in campo Webuild e Pizzarotti —p.24

Milano Cortina, per la pista da bob in campo Webuild e Pizzarotti

Sport e business**Si chiude il 20 settembre
il secondo round dopo
un primo bando deserto****Sono stati invitati oltre dieci
grandi gruppi di costruzioni,
quota subappalti al 50%****Sara Monaci**

MILANO

Per la costruzione della pista da Bob delle Olimpiadi invernali di Milano e Cortina del 2026 qualcosa si muove, pur nella lentezza e soprattutto nell'incertezza. Per la realizzazione della struttura di Cortina, del valore base di 81 milioni, l'asta a "chiamata diretta", avviata dopo un primo bando andato deserto, si chiuderà il 20 settembre. Tuttavia due imprese hanno effettuato già il sopralluogo: Webuild e Pizzarotti, entrambe specializzate nella costruzione di infrastrutture e grandi opere in tutto il mondo. Sono due nomi che darebbero quindi molte garanzie, se alla fine accettassero.

Ce ne sono altre potenzialmente interessate: le aziende invitate sono oltre 10. E non è escluso che grandi gruppi possano anche organizzarsi fra loro all'interno di un raggruppamento di imprese. La situazione quindi è ancora fluida ma potrebbe sbloccarsi a breve, dopo un avvio piuttosto complicato, che ha fatto temere anche lo spostamento della specialità sportiva nella svizzera Saintz Moritz (e ha spinto il comune austriaco di Innsbruck a candidarsi come possibile alternativa).

Il bando è stato pubblicato a giugno dalla società Simico, che si occupa di realizzare le infrastrutture stradali e alcune di quelle sportive per i Giochi invernali del 2026. Nessuna azienda locale è però riuscita a organizzarsi in un raggruppamento di imprese, così a fine luglio

il bando è andato deserto. Due i nodi: da una parte gli extracosti, che colpiscono tutte le opere olimpiche; dall'altra un progetto esecutivo non banale, con impianti coperti da verde e sostenibili anche dal punto di vista estetico.

Simico, dopo la chiusura a vuoto della prima gara, sta ora utilizzando la procedura degli inviti mirati, come previsto dal codice degli appalti. C'è la speranza che possa essere di maggiore stimolo per le aziende, visto che ci sarebbe la possibilità di subappaltare il 50% dei lavori. Potrebbe essere così più facile trovare una sorta di capo cordata e una serie di imprese più piccole del territorio che si ritagliano un proprio spazio.

È intanto attesa la firma del Dpcm che dovrebbe rifinanziare tutte le opere olimpiche. Il valore complessivo dovrebbe essere di oltre 3 miliardi (verranno quindi aggiunti ulteriori 400 milioni circa). Il documento è pronto a Palazzo Chigi.

Potrebbe esserci tra qualche mese un altro decreto per sostenere gli extracosti al momento a carico dei privati per realizzare altre opere a Milano, il villaggio olimpico e l'Arena del quartiere Santa Giulia (dove si terrà l'hockey maschile). I costi potrebbero essere cresciuti in entrambi i casi fino al 50% in più, ed è lo stesso sindaco di Milano Giuseppe Sala a perorare la causa di un aiuto di Stato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

81 milioni**IL VALORE DELLA GARA**Base della gara a chiamata diretta
per realizzare la pista da bob a
Cortina d'Ampezzo

PARTERRE**CINA E REAL ESTATE**

Country Garden salvo, Evergrande scatta in Borsa

Evergrande vola alla Borsa di Hong Kong dove ha chiuso in rialzo del 65,7% dopo aver registrato un balzo superiore al 70% sull'euforia del mancato default di Country Garden, che ieri ha pagato due cedole scadute su bond in dollari per 22,5 milioni, a ridosso della fine dei 30 giorni del periodo di grazia. Il pericolo scampato ha fatto rimbalzare tutti gli sviluppatori immobiliari, a dispetto degli pesanti carichi di debito: da Sunac (+73%) e Shimao (+46%) fino a Logan Group (+26%).

Restano comunque tutti i dubbi e le incognite sulle prospettive del settore immobiliare cinese, gravato da un pesante fardello di debito e colpito dalla frenata dell'economia del Paese. Nelle ultime settimane Pechino ha varato una serie di riforme per rilanciare il mercato immobiliare e stimolare l'acquisto di nuove case, ma il destino dei colossi del Dragone è ancora in bilico. (R.Fi.)



Superbonus

Spunta la proroga
per i lavori in corso
nei condomini
Ad agosto avviati
interventi per 2 miliardi

Spunta una proroga di tre mesi per il superbonus in condominio per chi ha lavori in corso. Ad agosto avviati interventi per 2 miliardi.

Latour e Parente — a pag. 6

In condominio il superbonus verso la proroga

Il report Enea. Investimenti a quota 85 miliardi, 76 sono già a carico dello Stato
In agosto nuovi lavori per 2 miliardi. In arrivo tre mesi in più per i cantieri avviati



La maxi agevolazione non perde slancio Per villette e unità indipendenti l'incentivo finirà a dicembre

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Agosto non ha fermato il superbonus e intanto si profila una proroga di tre mesi per i condomini. Mentre molti italiani si dedicavano alle ferie, la maxi agevolazione ha messo a segno un altro allungo, di poco superiore ai 2 miliardi di nuovi investimenti. Dicono questo i dati Enea pubblicati ieri. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, nel suo consueto report mensile, ha fornito numeri che contribuiranno ad alimentare le polemiche in vista della preparazione della legge di Bilancio 2024: ad agosto sono stati avviati oltre 3.300 cantieri, quasi tutti condominiali. Per molti di questi l'ipotesi a cui sta lavorando il Governo è di concedere tre mesi in più fino a marzo 2024, condizionati però al raggiungimento di un Sal (stato avanzamento lavori) da fissare tra il 60%-70 per cento.

Tornando ai dati Enea, si conferma l'andamento dei mesi scorsi. I condomini mettono, infatti, a referto 1,9 miliardi di nuovi investimenti, contro i cento milioni scarsi di unifamiliari e unità indipendenti. Queste

tipologie di immobili hanno, già da diversi mesi, esaurito la loro spinta: le pratiche presentate sono attualmente ad oltre il 90% di avanzamento. Resta, insomma, una quota residuale di opere da completare, mentre sono pochi i cittadini che stanno avviando nuove ristrutturazioni. Per le unifamiliari ci sarà tempo fino al 31 dicembre, quando questo tipo di superbonus andrà in pensione.

I condomini, invece, continuano a marciare in maniera decisa. Sono più di 2.600 i nuovi cantieri avviati ad agosto. A differenza di unifamiliari e abitazioni indipendenti, poi, si accumulano lavori da completare. Guardando alle pratiche depositate, ci sono infatti interventi per circa 12,2 miliardi già autorizzati ma ancora da realizzare. Per questi sarà probabilmente necessaria la proroga della scadenza di dicembre, per evitare di far ricadere migliaia di cittadini in un nuovo regime più penalizzante. È un'opzione che, stando a fonti parlamentari e di Governo, diventa sempre più solida. Dovrebbe essere di almeno tre mesi (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), ma riguarderà solo i lavori condominiali in corso.

Complessivamente, il totale degli investimenti di superbonus ammessi a detrazione ha raggiunto quota 85 miliardi di euro. Una parte di questa somma (circa 1,3 miliardi) ha sfiorato i limiti di spesa e, quindi, non sarà recuperabile attraverso detrazione. I lavori

conclusi, ad oggi, sono pari a 69,6 miliardi e hanno generato 76,1 miliardi di detrazioni a carico dello Stato. Va precisato che, in questi giorni, il ministero dell'Economia ha citato una cifra più alta (109 miliardi): quello è il totale dei crediti da compensare, per tutti i bonus casa, non solo per il superbonus.

Anche questo mese si conferma, allora, la tendenza già consolidata nel corso del 2023: il superbonus, che a inizio anno sembrava avviato a morire, pur non avanzando al ritmo del 2022, tiene comunque una velocità altissima. Ad agosto dell'anno scorso, per fare un confronto, i nuovi investimenti erano stati pari a circa 3,3 miliardi. Quelli condominiali, però, erano stati poco meno di 1,3 miliardi, contro gli 1,9 miliardi del 2023. Se, allora, villette e unifamiliari fanno mancare il loro contributo quest'anno, anche a causa di regole molto più restrittive, i condomini stanno facendo segnare una performance positiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Case green e arredi, le altre agevolazioni in cerca di conferme

Gli sconti minori

Per il bonus mobili previsto un taglio del tetto di spesa da 8mila a 5mila euro

La detrazione del 50% per l'acquisto di immobili efficienti arriva fino al 31 dicembre

C'è il superbonus condominiale, che passerà dal 90% (e in qualche caso dal 110%) al 70 per cento. E c'è il superbonus dedicato a unifamiliari e abitazioni indipendenti, che invece è destinato a sparire dal gennaio del 2024, in tutte le sue forme. Ma ci sono anche altre agevolazioni per la casa, che potrebbero chiudere il loro percorso o essere duramente depotenziate nel giro di qualche mese. Anche di questo si discuterà con la prossima manovra.

Ci sono proroghe già previste dall'attuale normativa - salvo nuovi interventi: alcuni andranno avanti fino al 2024 (come l'ecobonus, il bonus ristrutturazioni al 50%, il sismabonus e il bonus verde per i giardini), altri addirittura fino al 2025 (è il caso del bonus barriere architettoniche).

Ci sono, però, delle eccezioni, come il bonus case green. La misura, introdotta dalla legge di Bilancio dello scorso anno, prevede una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di immobili residenziali di classe energetica A o B, ceduti da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari (Oicr) o da imprese costruttrici. Lo sconto vale per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre del

2023 e consente un recupero in dieci rate annuali.

Questo strumento, già sperimentato tra il 2016 e il 2017, punta ad agevolare l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica, in linea con le indicazioni che arrivano da Bruxelles, a valle della revisione della direttiva Epc (Energy performance of buildings directive). A fine anno, però, questo sconto è destinato a scadere. A favore della sua conferma c'è il fatto che non ha un costo esorbitante: l'ultima manovra parlava di coperture pari a circa 15 milioni.

L'altro fronte sul quale potrebbero arrivare correttivi è quello del popolarissimo bonus mobili. Il tetto di spesa per il 2023, per l'agevolazione dedicata agli acquisti di grandi elettrodomestici e mobili da agganciare a lavori di ristrutturazione, è pari a 8mila euro. A fissarlo a questo livello, dopo diverse polemiche, era stata proprio la legge di Bilancio 2023, con una correzione dell'ultimo minuto (all'inizio era previsto un taglio a 5mila euro). A partire dal 2024, invece, questo limite sarà ridotto a 5mila euro. In concreto, significa che la detrazione massima ottenibile con questo sconto fiscale passerà da 4mila a 2.500 euro.

L'incremento del tetto per il 2024 sarà certamente chiesto da più parti. Nel 2022, infatti, il tetto di spesa per la detrazione Irpef era pari a 10mila euro. Proprio le richieste di imprese e famiglie avevano impedito il dimezzamento secco per l'anno successivo. Per questa manovra si prepara un copione molto simile. In assenza di interventi di correzione, però, il taglio dell'agevolazione sarà inevitabile.

—Gi.L.

—G.Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lavori in corso. Per il superbonus in condominio si profilano tre mesi in più



AMBIENTE**Certificati verdi, prezzi più che raddoppiati in due anni**

I certificati verdi, cioè le quote mancanti per compensare la CO₂ in eccesso, hanno generato valori di scambio che oggi hanno attestato sugli 82 euro: nel 2021 erano a 40 euro. — a pagina 21

Certificati verdi, prezzi alle stelle Più che raddoppiati in due anni

RICHIESTE
Da più settori si chiede di restituire i crediti sulla CO₂ alle aziende, per investimenti green

Transizione

Per una tonnellata di CO₂ oggi un credito costa 82 euro contro i 4 del 2013

Critiche dalle imprese: impatto sulla competitività senza decarbonizzare

Sara Deganello

La crescita del prezzo dell'anidride carbonica pesa sull'industria italiana. L'Emissions trading system (Ets) dell'Ue, il sistema europeo di scambio di quote di emissione di gas a effetto serra, per cui ogni operatore dei settori più energivori (tra cui cemento, acciaio, alluminio, ceramica, vetro, chimica) ha un tetto massimo di emissioni consentite oltre le quali deve acquistare sul mercato le quote mancanti per compensare la CO₂ prodotta, ha generato valori di scambio che oggi hanno attestato sugli 82 euro per ogni tonnellata di CO₂ equivalente dopo avere toccato i 90 all'inizio dell'estate. Dieci anni fa, nel 2013, il prezzo si aggirava sui 4 euro alla tonnellata; nel 2019 era a 20; all'inizio del 2021 a 40. Oggi è pressoché raddoppiato. E la paura è che salga ancora.

«Per l'industria del cemento le quote Ets rappresentano il primo fattore di costo», dice Nicola Zampella,

direttore generale di Federbeton. «Per una tonnellata di cemento vengono prodotti 650 kg di CO₂. Se moltiplichiamo questa cifra per 90 euro alla tonnellata, si arriva a oltre metà del valore del prodotto. Vediamo crescere la quota delle importazioni», osserva Zampella che tra i motivi dell'aumento dei prezzi indica anche l'annuncio della graduale eliminazione delle quote gratuite destinate agli operatori a maggior rischio di delocalizzazione (taglio del 2,5% nel 2026, per arrivare alla scomparsa nel 2034), compresa nella riforma dell'Emissions trading system approvata definitivamente lo scorso aprile dal Consiglio dell'Ue.

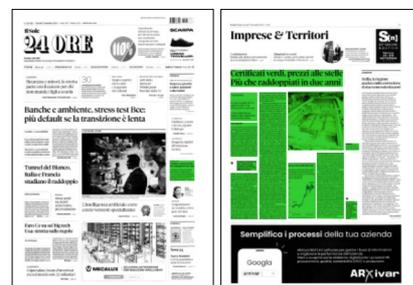
«Siamo preoccupati per la corsa dei prezzi delle quote della CO₂. Crediamo nella decarbonizzazione, ma per noi è diventata un doppio onere: abbiamo stimato investimenti necessari per 4,4 miliardi di euro, a cui si aggiungono 1,4 miliardi di costi, con un ritorno esclusivamente ambientale», sottolinea il direttore generale di Federbeton. «Chiediamo quindi che le risorse raccolte con il sistema Ets - 3,2 miliardi complessivi nel 2022 alle aste del Gse, di cui 120 milioni dal settore del cemento - vengano restituite all'industria per permetterci di investire nella transizione. In sistemi di cattura della CO₂, per esempio, che è una soluzione su cui un settore *hard to abate* come il nostro sta lavorando. Chiediamo inoltre che il dazio sul carbonio (Cbam, uno strumento contemplato nell'ultima riforma dell'Emissions trading system, ndr) entri in vigore prima possibile, per salvaguardare la competitività delle nostre imprese».

La riflessione di Michele Bianchi, presidente della Federazione Carta Grafica, è sulla stessa linea: «La CO₂ è arrivata a valori alti, che impattano tantissimo sulle aziende. Il problema del sistema Ets a questi prezzi, in un

settore *hard to abate* come quello della carta, è che non ci sono soluzioni tecniche alternative di facile ed economica implementazione. C'è quindi tutto un percorso ancora da individuare, visto che al momento le cartiere usano principalmente il gas per produrre energia elettrica e sviluppare quella termica per asciugare la carta. Pagare le emissioni di CO₂, senza che queste risorse vengano indirizzate allo sviluppo di soluzioni alternative purtroppo non aiuta la transizione, aumentando il già significativo divario competitivo con altri Paesi europei e globali. In un contesto in cui il costo del credito in espansione forza a essere prudenti negli investimenti da fare».

Dello stesso avviso Giovanni Savorani, presidente di Confindustria Ceramica: «Il prezzo degli Ets ha un impatto negativo. Diventa sempre più difficile investire per crescere. Per esempio, per aggiungere un forno in più bisogna comprare quote. È una tassa ideologica, poco tecnica, che non è utile alla transizione energetica: non ha effetti positivi, e rischia di provocare una forte delocalizzazione, favorendo una produzione in posti dove non c'è. Una multinazionale mette un nuovo forno in America se la ha possibilità, dove non ci sono le quote Ets e il gas costa meno».

«Per decarbonizzare bisogna fare investimenti tecnici e lavorare sulla ricerca, che non ha una data certa per i risultati. Al momento abbiamo bruciatori a idrogeno disponibili e pos-



siamo elettrificare molto di più di quanto fatto finora. Noi investiamo sul risparmio energetico: è uno dei costi principali, il maggiore in questi ultimi anni. Si cambia un forno con uno che consuma meno, si studiano prodotti con meno massa, più sottili, con meno impatto di CO₂ sia nei trasporti che nei processi», aggiunge il presidente di Confindustria Ceramica. Le sue richieste coincidono con quelle degli altri settori: «Chiediamo di usare queste risorse per investimenti nella transizione. Chiediamo inoltre di dedicare le quote Ets solo agli utilizzatori, senza lasciarle sul libero mercato, soggetto alla speculazione», conclude Savorani.

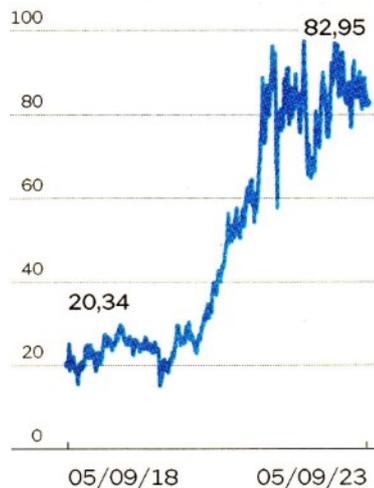
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Zampella (Federbeton):
«Per l'industria del cemento le quote Ets rappresentano il primo fattore di costo»

Prezzo dei crediti della CO₂

Andamento dei prezzi delle quote di emissione che nel sistema Ets compensano ciascuna 1 tonnellata di CO₂ equivalente.

Prezzo spot future



Fonte: elab. Ufficio Studi Il Sole 24 Ore



IMAGOECONOMICA

Cemento.

Il costo dei crediti della CO₂ è metà del valore del prodotto

Su dell'83% a Hong Kong dopo che Country Garden ha evitato il default

Evergrande, il titolo corre

Insieme all'intero settore immobiliare cinese

Evergrande ha messo a segno una seduta in forte rialzo alla borsa di Hong Kong. Il titolo del colosso immobiliare cinese ha guadagnato l'83%: si tratta dell'incremento più robusto dal suo ritorno sul mercato azionario avvenuto il 28 agosto dopo una sospensione durata quasi un anno e mezzo. Al primo giorno di scambi, peraltro, le azioni erano crollate del 78%.

Il boom di ieri è stato innescato da alcune indiscrezioni di mercato secondo cui l'altro gruppo immobiliare cinese, Country Garden, è riuscito a evitare il default effettuando il pagamento delle cedole di due bond per un totale di 22,5 milioni di dollari (21 mln euro) a poche ore dalla scadenza del periodo di grazia di 30 giorni. La notizia ha spinto all'insù l'intero settore immobiliare cinese a Hong Kong: con Logan Group è rimbalzata del 25% e la stessa Country Garden è balzata del 18%.

Sono state settimane difficili per l'immobiliare in Cina, che si trova in una posizione precaria da quando Evergrande era andata in default nel 2021. Evergrande era stata sospesa dalle contrattazioni borsistiche il 18 marzo 2022 dopo la dichiarazione di default e l'impennata delle passività. La società non era stata in grado di portare a compimento i propri progetti immobiliari e di sbloccare liquidità per rima-

nere operativa. Ma a preoccupare gli investitori era stata anche la precaria situazione di Country Garden, ai tempi un altro fiore all'occhiello del real estate del paese asiatico, che aveva mancato il pagamento di due cedole all'inizio di agosto, sollevando timori sul fatto che l'aggravarsi della crisi del debito immobiliare potesse indebolire il comparto finanziario e una più ampia ripresa dell'economia.

Per evitare il contagio al sistema finanziario nel suo insieme, alla luce dei problemi portati alla luce negli ultimi due anni da Evergrande e da altri operatori immobiliari, nelle ultime settimane il governo di Pechino ha introdotto una serie di stimoli per rilanciare l'economia interna e il settore immobiliare, fra cui il taglio dei tassi ipotecari e prestiti agevolati per l'acquisto della prima casa nelle grandi città.

Alexis Bienvenu, gestore La Financière de l'Echiquier, ricorda che, «stando ai dati provvisori pubblicati dalla China Real Estate Information Corporation, le vendite nell'agosto 2023 di unità immobiliari nuove da parte delle 100 maggiori società immobiliari sono diminuite del 33,9% rispetto all'anno precedente. Con un ribasso dell'8,5% su base annua gli investimenti immobiliari potrebbero sottrarre quasi un punto percentuale alla crescita del pil».

— © Riproduzione riservata — ■



DAI DATI ENEA DI AGOSTO CALANO LE ASSEVERAZIONI PER I LAVORI

Per le agevolazioni 110%, crollano del 30% le richieste

DI CRISTIAN ANGELI

La conclusione imminente della parentesi 110% mostra le sue conseguenze. Nel mese appena concluso di agosto, complici anche le ferie, sono state presentate il 30% in meno di asseverazioni relative ad interventi edilizi agevolabili con la detrazione per efficientamento energetico e sismico rispetto a luglio del 2023. A trainare la richiesta di Superbonus sono i condomini, che da soli hanno avviato l'80% del totale dei nuovi interventi di agosto. Minime le asseverazioni da parte delle unità funzionalmente indipendenti, che ne hanno presentate solo 162. È questo quanto risulta dai dati diffusi ieri dall'Enea (Agenzia nazionale efficienza energetica) e illustrati all'interno del bollettino sul Superbonus relativo al mese di agosto 2023, che offrono un segno della minore attrattività del bonus, la cui aliquota, al netto di eventuali proroghe, si ridurrà al 70% dal 31 dicembre 2023 per i condomini, mentre dalla stessa data le porte della maxi agevolazione si chiuderanno del tutto per le villette.

La scadenza del Superbonus è dunque dietro l'angolo, e gli effetti si fanno sentire. L'aliquota massima al 110% è infatti ancora in vigore solo per lavori che risultano già iniziati e nel rispetto di determinate condizioni, essendo del tutto preclusa per i nuovi interventi. Questi ultimi, tuttavia, possono comunque accedere ad una percentuale abbastanza vantaggiosa in termini di risparmio fiscale, pari a una detrazione del 90% delle spese, ma solo se sostenute entro il 31 dicembre 2023. Ed ecco che se nel mese di luglio 2023 erano state caricate sul sito Enea circa 4.800 asseverazioni relative ad altrettanti edifici sui quali intervenire con lavori edilizi agevolabili con il Superbonus, il dato di agosto comincia invece a scendere. Le asseverazioni totali, infatti, risultano essere 425.351 al 31 agosto

2023, contro il totale di 421.995 raggiunto a luglio, evidenziando che dunque lo scorso mese sono stati avviati "solo" 3.356 interventi. Si tratta di oltre 1.400 (1.452) pratiche Superbonus in meno rispetto a luglio, come evidenzia il report di Enea. Una contrazione della richiesta pari al 30%, ragionevolmente spiegabile alla luce del fatto che per i nuovi cantieri l'aliquota agevolativa è già scesa al 90% a partire dal 1° gennaio 2023. E non solo, perché la percentuale di detrazione sulle spese per gli interventi di efficientamento scenderà ancora al 70% a partire dal 2024, ovvero tra circa 3 mesi, mentre dalla stessa data il Superbonus non sarà più fruibile dalle villette unifamiliari, con la conseguenza che dare inizio ad agosto a pratiche edilizie con Superbonus significa doversi affrettare a concludere il maggior numero di lavorazioni possibili per poter fruire del 90%, perché i lavori che si protraggono oltre il 31 dicembre 2023 potranno vedere alleggeriti i propri costi solo del 70%. Peggio ancora per le villette, che dal 1° gennaio prossimo potranno agevolare le spese solo con le aliquote ordinarie.

In questo quadro, un altro elemento che risulta dai dati diffusi ieri da Enea è che sono principalmente i condomini a conservare ancora un discreto interesse per il Superbonus. Nel dettaglio, ad agosto 2023 gli edifici sui quali sono stati iniziati lavori agevolabili sono per l'80% di tipo condominiale. Infatti, dei già menzionati poco più di 3 mila cantieri avviati in totale (3.356) per eseguire opere di efficientamento energetico o sismico ricadenti sotto l'ombrello della maxi detrazione, ben oltre 2 mila (2.662) vedono come committenti dei lavori i condomini. Le nuove domande da parte degli edifici unifamiliari, invece, sono state solo 531, e ancora meno quelle inoltrate in relazione a lavori su unità funzionalmente indipendenti, che sono state appena 162.

—● Riproduzione riservata —■



Eurozona, anche l'edilizia tira il freno

di Rossella Savojardo

Il settore dell'edilizia abitativa è crollato ad agosto al ritmo più brusco mai registrato quest'anno. L'indice Hcob Pmi relativo al settore costruzioni della zona euro è sceso a quota 43,4 dal 43,5 di luglio (tutti i dati sotto 50 indicano contrazione economica), segnando il sedicesimo peggioramento consecutivo dell'attività del comparto. A frenare l'attività edilizia è stato l'aumento dei tassi di indebitamento che ha soppresso la domanda di nuovi mutui e ridotto i prezzi delle case, mentre i costi di costruzione hanno continuato ad aumentare. A guidare la flessione è stata la riduzione delle costruzioni in Germania ma è diminuito anche in Francia e Italia. «Non è un buon momento per l'edilizia dell'Eurozona», commenta il capo economista dell'Hamburg Commercial Bank, «l'attività è andata di male in peggio con il corrispondente indice Pmi della produzione, esclusi i mesi colpiti dalla pandemia all'inizio del 2020, al livello più basso dalla grande crisi finanziaria del 2008/2009». «Dato il crollo dell'attività edilizia, ci si aspetterebbe che i prezzi dei fattori di produzione scendessero. Questi invece continuano a salire, registrando un'accelerazione nel mese di agosto. Ciò rende ancora più difficile la situazione delle imprese edili, che già soffrono a causa dei rialzi dei tassi». (riproduzione riservata)



Centri commerciali, fatturato +7%

di *Elena Coni*

Nei primi sei mesi del 2023 i centri commerciali hanno messo a segno una crescita del fatturato del 7% anno su anno, confermando i dati positivi di fine 2022. I ricavi del settore risultano leggermente superiori anche rispetto al periodo pre-pandemia (+1,7%). È quanto emerge dal report di Cncc-Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali redatto in collaborazione con EY.

Il fatturato di tutte le categorie merceologiche è cresciuto, a esclusione dell'elettronica di consumo in calo del 5,3%. Il comparto dell'elettronica viene da anni di ottime performance favorite dai contributi pubblici mirati al digitale nel 2019 e dall'impulso in fase di pandemia verso gli acquisti a distanza.

La migliore performance è senza dubbio quella della ristorazione, che nel semestre ha accelerato del 25,1%. Completano il podio cura persona e salute (+13,2%) e cultura, tempo libero e regali (+10,5%), seguite poi da attività di servizi (+8,2%), abbigliamento (+7,1%) e beni per la casa (+1,3%). Anche gli ingressi di visitatori mostrano un costante miglioramento: il primo semestre si chiude con un balzo del 10,6%, mentre il confronto con il 2019 resta ancora negativo (-9,4%).

Tuttavia, gli esperti prevedono un ritorno ai livelli pre-Covid nel primo semestre del 2024. (riproduzione riservata)



CON IL RIALZO DEL COSTO DEL DENARO IL TAN MEDIO COSTA 109 PUNTI MENO DEL VARIABILE

I tassi alti spingono i mutui fissi

Mutuonline segnala che in seguito alla stretta Bce è aumentata la durata media dei prestiti per spalmare il finanziamento su più anni e abbassare la rata. Calano anche gli importi richiesti

DI ROSSELLA SAVOJARDO

Con il costo del denaro che in poco più di un anno è aumentato di ben 425 punti base, il mutuo a tasso fisso diventa più conveniente rispetto a quello variabile.

Secondo gli ultimi dati analizzati da MutuiOnline.it, il Tan fisso medio ad agosto si è attestato al 3,84%, contro un Tan variabile medio al 4,93%. Una forbice di 109 punti che fa propendere i mutuatari verso la sicurezza di un fisso, scelto dal 93,4% dei richiedenti negli ultimi due mesi rispetto a poco oltre il 50% di un anno fa. Spostando la lente dal livello nazionale a quello regionale l'Osservatorio di MutuiOnline.it ha riscontrato un generale calo degli importi medi richiesti contestualmente a un aumento della durata media dei mutui. Una mossa utile per spalmare il finanziamento su più anni, abbassando così la rata.

Entrando più nel dettaglio al Nord Italia, la durata media del prestito richiesto per l'acquisto della casa cresce un po' ovunque ma risulta particolarmente significativa la situazione del Trentino-Alto Adige dove la durata media per un mutuo prima casa è cresciuta rispetto al 2022 da 25 anni e 4 mesi a 26 anni e 6 mesi. La regione è anche quella del Nord del Paese col più alto importo medio richiesto (oltre 185.800 euro), mentre rispetto allo scorso anno sono più evidenti i cali negli importi in Liguria (-9,1%), in Piemonte (-8%) e in Lombardia (-6,9%). La diminuzione degli importi medi e l'aumento della durata nelle regioni sono sicuramente dovute all'aumento significativo dei tassi. Infatti, ipotizzando che il costo medio del mutuo nel 2022 fosse del 2,3% e nel 2023 sia del 3,7% (entrambi i dati pari al tasso medio dei fissi nei due anni) i richiedenti

quest'anno spendono 47% in più al mese rispetto allo scorso anno, pari a 140 euro in più.

La situazione non è diversa nel Centro Italia dove sono le Marche a registrare il crollo più ampio dell'importo medio richiesto per il mutuo: -10,6%. È il Lazio invece la seconda regione d'Italia per importi richiesti con un calo che è solo del 4,9%. In questa zona del Paese le durate dei mutui aumentano mediamente dell'1,6% e la rata cresce 48%, in pratica pari a 142 euro in più al mese. Spostandosi nel Sud Italia e nelle isole, gli importi medi richiesti per l'acquisto della casa calano (del 2,4%) in misura minore rispetto al Nord o al Centro, una tendenza probabilmente dovuta al ridotto costo dell'immobiliare. Nel Sud si registrano, inoltre, anche meno cambiamenti sulle durate dei mutui rispetto al resto d'Italia, dove c'è sì un allungamento ma in misura più contenuta (mediamente +1,3%). La regione con il calo più consistente dell'importo medio è la Puglia (con un -5,2%), seguita dalla Sicilia (-5,1%). L'unica regione in controtendenza rispetto all'andamento dell'intero Paese è il Molise dove, rispetto allo scorso anno, cresce l'importo medio richiesto (+8,3%) e di conseguenza aumenta di oltre il 70% la rata media che passa da 198 a 338 euro. Infine, focus sui mutui giovani che da gennaio sono ritornati a usufruire dei vantaggi fiscali e della garanzia statale dedicati agli under 36 di cui potranno godere fino alla fine del 2023. A livello regionale l'impatto più evidente, con un considerevole abbassamento dell'età media, è stato in Trentino, seguito poi dall'Umbria e la Sicilia che chiude il podio. Tendenza completamente inversa invece in tre regioni cioè Sardegna, Molise e Abruzzo. (riproduzione riservata)



Missoni investe nel real estate

Missoni continua a investire nell'immobiliare. In partnership con **Gafisa**, società di sviluppo real estate internazionale, la casa di moda italiana ha realizzato un nuovo progetto residenziale in Brasile. Il complesso immobiliare sarà ubicato a Itaim Bibi, nel cuore del quartiere finanziario di San Paolo, dove sorgono edifici residenziali, commerciali e un'intera area dedicata al divertimento e al tempo libero. L'interior design è stato ideato e curato da **Alberto Caliri**, direttore creativo di **Missoni home collection**, sotto la supervisione di **Rosita Missoni**. All'interno degli appartamenti, l'ampiezza degli spazi si esprime nei soffitti a doppia altezza del soggiorno e nelle ampie terrazze in legno che contribuiscono a creare un design sofisticato e un'architettura scultorea. Il progetto mira a creare una relazione basata sul rispetto tra la struttura e la città, dove il piano terra si integra perfettamente all'ambiente circostante. (riproduzione riservata)



LA TENDENZA

Aste immobiliari ai minimi dal 2019 Il settore non si è ripreso dal Covid

Nella prima parte del 2023 sono state il 21% in meno rispetto all'anno prima
Effetto anche della riforma del codice della crisi d'impresa, che rallenta i processi di bancarotta
Ma così anche i valori si riducono

CINZIA ARENA

Milano

Le aste immobiliari rappresentano un canale alternativo per acquistare un'abitazione o un immobile commerciale. Ma in Italia il settore è entrato in profonda crisi dopo la pandemia. Un cambiamento di passo determinato da due fattori principali: la diminuzione dei procedimenti nei Tribunali, di per sé positiva, e il rialzo dei tassi dei mutui legato all'inflazione. Nel primo semestre 2023 sono state registrate 85.535 aste, il 21% in meno rispetto al 2022. Si tratta del peggior risultato dal 2019 ad oggi (escludendo il 2020 quando le aste sono state sospese per l'emergenza sanitaria).

Numeri contenuti nel report diffuso da Reviva, l'azienda leader nella vivacizzazione delle aste con sede a Milano, che ha elaborato i dati estrapolati dal Portale delle vendite pubbliche.

Anche il valore complessivo delle aste è diminuito attestandosi al di sotto dei 10 miliardi di euro con un calo del 21% sul 2022, dovuto principalmente alla riduzione delle Procedure esecutive pendenti nei Tribunali. L'offerta minima media è scesa a 83mila euro per le abitazioni, rispetto agli 85mila euro del 2022. Per gli immobili non residenziali invece l'offerta minima è stata di 184mila euro (quella storica si attestava a 181mila euro) mentre quella per i terreni è scesa a 94mila euro rispetto ai 104mila euro di un anno fa.

Il calo principale si è verificato nelle aste non residenziali, che

sono passate da 37mila a 27mila con una diminuzione del 28%. Negli ultimi anni, le misure di finanziamento d'emergenza unite alla riforma del codice della crisi d'impresa, hanno posticipato il naturale default di aziende in crisi anche da tempo, e quindi ridotto il numero di immobili in asta. In controtendenza la categoria uffici, negozi e laboratori: le aste per questo tipo di immobili sono cresciute dal 7,7% all'11% del totale in un anno. Meno marcato invece il calo delle aste di immobili residenziali: è stato del 18%, da 59mila a 49 mila unità.

Continuano ad aumentare le vendite telematiche, che sono ormai il 40% del totale (erano il 37% un anno fa), mentre il 33% si svolge in modalità mista e il 27% presso il venditore. Una tendenza che in realtà è sfavorevole per questo segmento di mercato immobiliare. Le aste telematiche sono estremamente complicate: c'è il rischio che vadano deserte e facciano quindi abbassare il valore dell'immobile. Un altro elemento da prendere in considerazione è quello culturale. Ci sono molti pregiudizi che vanno dalla sicurezza dell'acquisto alle questioni etiche. Ma secondo gli operatori alla luce del calo dei mutui per acquisto prima casa e dell'aumento dei tassi di interesse, si aprono una serie di opportunità per il mercato giudiziale, soprattutto per le famiglie. Opportunità che all'estero sono state colte dai ceti medi: in Inghilterra, ad esempio, si è registrato un aumento del 50% dei clienti che per la prima volta hanno deciso

di acquistare un immobile all'asta secondo uno studio del portale Estate Agent Today.

In Italia invece il mercato è fermo. Negli ultimi due anni i prezzi del mercato immobiliare sono aumentati del 10-12%, tralasciando le piazze di Roma e Milano dove gli aumenti sono stati maggiori. C'è stato un periodo di stasi tutto sommato prevedibile. Per quanto riguarda la suddivisione geografica sono cinque Regioni a fare la differenza: Lombardia, Sicilia, Lazio, Campania e Toscana rappresentano il 50% del mercato con il Tribunale di Catania in cima alla classifica, seguito da quelli di Brescia, Roma e Milano. Secondo uno studio di NPLs RE-Solutions, il 77% delle vendite riguarda esecuzioni immobiliari vale a dire un pignoramento che porta alla vendita coattiva dell'immobile, il 20% è riconducibile a procedure concorsuali, vale a dire ai fallimenti e concordati preventivi e un residuo 3% è oggetto di contenzioso civile. Con l'attuazione della riforma Cartabia il mondo delle aste potrebbe essere trasformato dall'introduzione della vendita diretta: il debitore potrà chiedere al giudice di vendere direttamente l'immobile pignorato ad un prezzo non inferiore a quello stimato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'impatto dei rialzi dei tassi sui mutui: scende l'importo e si allungano le rate

LUCA MAZZA

Milano

La stagione del rialzo dei tassi, iniziata un'estate fa, sta cambiando le tendenze sia sul mercato dei mutui sia - a cascata - sull'immobiliare. Sono tre i trend che si stanno registrando in generale: il calo degli importi medi richiesti, l'aumento della durata media per spalmare il finanziamento su più anni e abbassare così la rata (aumentata complessivamente del 48%) e l'incremento del reddito medio dei richiedenti che rispetto a inizio 2022 è salito di quasi 900 euro, arrivando a toccare i 2.904 euro (+101 euro nel giro di un trimestre).

A fotografare le principali dinamiche del settore è l'Osservatorio di Mutuonline, che confrontando le varie proposte di finanziamento degli istituti di credito ha un panorama completo e aggiornato costantemente della situazione. In una fase di continui rialzi e di incertezza sulle politiche monetarie, gli italiani che comprano casa preferiscono non scommettere su futuri e significativi ribassi dei tassi d'interesse. Il costo del denaro è aumentato di 425 punti base da luglio 2022, portando ad agosto il Tan fisso medio a 3,84% e il Tan variabile medio a 4,93%. Questa forbice così significativa fa propendere i mutuatari verso la sicurezza di un fisso, scelto dal 93,4% dei richiedenti negli ultimi due mesi (rispetto a poco oltre il 50% di un anno fa).

Il calo degli importi medi è più o meno marcato a seconda delle aree del

Paese analizzate. Rispetto al 2022 la

Liguria fa registrare un -9,1% (da 128.255 a 116.647 euro), il Piemonte un -8% (da 128.764 a 118.505 euro), la Lombardia un -6,9% (da 167.611 a 156.023 euro), l'Emilia-Romagna un -6,6% (da 147.384 a 137.729 euro). Più limitati gli effetti per la regione col più alto importo medio richiesto in Italia, cioè il Trentino-Alto Adige, che perde solo il 2,7% (da 191.071 a 185.873 euro). Calano anche nel Centro Italia gli importi medi richiesti rispetto al 2022: -10,6% nelle Marche (da 127.163 a 113.668 euro), -7,4% in Umbria (da 120.678 a 111.727 euro), -6,6% in Toscana (da 148.261 a 138.513 euro) e in Abruzzo (da 119.801 a 111.854 euro). Il Lazio, la seconda regione d'Italia per importi richiesti, il calo è solo del 4,9% (da 165.763 a 157.595 euro). Nel Sud e nelle Isole gli importi calano mediamente del 2,4%, in misura minore rispetto a Nord e Centro Italia, probabilmente grazie al costo più ridotto dell'immobiliare.

La flessione generalizzata dell'importo medio può essere considerata il preludio a una discesa dei prezzi delle case in Italia. Gli ultimi dati del settore indicano una diminuzione delle compravendite, ma le previsioni nel medio-lungo periodo stimano una flessione anche del valore degli immobili. Sempre dai dati di Mutuonline qualche tiepido segnale po-

sitivo sul comparto sta arrivando dalle nuove generazioni. A gennaio sono ritornati i mutui giovani per tutto

il 2023: gli under 36 possono quindi usufruire di vantaggi fiscali e della garanzia statale sui mutui acquisto prima casa fino all'80% del valore dell'immobile, a patto di avere un Isee inferiore ai 40mila euro. A livello nazionale l'età media dei richiedenti mutuo si è abbassata di 4 mesi dal 2022 al 2023, indicando un timido effetto di questa estensione della norma, che era stata invece molto efficace al suo lancio da parte del governo Draghi nella seconda metà del 2021. A livello regionale l'impatto più evidente è stato in Trentino-Alto Adige, dove i richiedenti sono passati da un'età media di 37 anni e 1 mese a 35 anni e 9 mesi. Segue poi l'Umbria che è passata da quasi 38 anni di età media a 36 anni e 8 mesi e chiude il podio la Sicilia che è passata da 37 anni e 9 mesi a 36 anni e 10 mesi.

Con i tassi portati al 4,25% nell'ultima riunione della Bce a luglio, prima della pausa estiva, adesso cresce l'attesa per la decisione che verrà presa nel board in programma esattamente tra una settimana: il 14 settembre. Al simposio economico di Jackson Hole di fine agosto, Christine Lagarde ha ribadito che la Bce «è pronta a fissare i tassi d'interesse su livelli restrittivi per tutto il tempo necessario» per raggiungere l'obiettivo di riportare l'inflazione al 2%. Ecco perché tra sette giorni è più probabile che ci sia un altro rialzo (e non una pausa) dei tassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I dati dell'Osservatorio di Mutuonline: il reddito medio dei richiedenti da inizio 2022 è salito di quasi 900 euro arrivando a 2.904 euro

CASA E CREDITO

Il costo del denaro aumentato di 425 punti base da luglio 2022 sta cambiando le tendenze sui finanziamenti per comprare casa. Negli ultimi due mesi il 93,4% ha scelto il «fisso» (era poco oltre il 50% un anno fa)



Via il vincolo sull'edificio

«Mestre, la stazione più avveniristica d'Italia»

Freno sulle torri gemelle rinviata le case al parco

175

posti a sedere nella nuova sala d'attesa della stazione ferroviaria

3

anni, è la durata dei cantieri per il restyling dell'area

6

mila metri quadrati di residenza in via Trento saranno realizzati in un secondo step

MESTRE La nuova stazione «più avveniristica d'Italia» come primo tassello del più ampio progetto di rigenerazione urbana dell'intera area. Il concetto è stato ribadito durante la quinta Commissione consiliare che ha dato il via libera alla delibera che stralcia l'attuale fabbricato della stazione, costruito 60 anni fa, dall'elenco regionale degli edifici Novecenteschi tutelati per ragioni architettoniche. Un passaggio che permettere a Rfi di procedere alla sua rapida demolizione in vista della realizzazione di quella che sarà la nuova porta di accesso alla terraferma e a Venezia. «Per la città questo intervento comporterà un grande cambiamento e va avviato prima possibile — ha sottolineato ieri la consigliera fucsia Chiara Visentin — perché sarà l'avvio di un grande piano di riqualificazione dell'intera area della stazione».

Un piano di riqualificazione che nelle intenzioni di Ca' Farsetti dovrebbe includere anche la realizzazione delle

due «torri gemelle» alte 100 metri al posto del vecchio edificio delle Poste ma il progetto è ancora in alto mare dal momento che la proprietà non ha ancora avviato alcun progetto concreto. «Intanto questa delibera serve a non creare intralci a Rfi — ha affermato l'assessore all'Urbanistica Massimiliano De Martin — e l'obiettivo del progetto è anzitutto la connessione tra Mestre e Marghera perché tra una semplice passerella ed una piastra c'è una bella differenza».

Il rifacimento dello scalo ferroviario di Mestre dovrebbe concludersi nel 2027 ed è stato motivato con la necessità di adeguare ed ampliare gli spazi di un'infrastruttura che con circa 15 milioni di passeggeri in transito ogni anno, di cui l'80 per cento sono pendolari e studenti, si colloca tra le prime dieci in Italia. Da tempo Rfi chiedeva per Mestre una stazione all'altezza del suo ruolo e per questo ha concepito un progetto avveniristico con 175 posti a sedere

(ora sono 20) e con gli standard energetici più elevati, che si svilupperà al di sopra dei binari ferroviari che i passeggeri potranno raggiungere attraverso un sistema di ascensori e di scale mobili. Allo stesso tempo svolgerà il ruolo di ponte di connessione tra Mestre e Marghera grazie alla previsione di un collegamento ciclo pedonale che a sud sfocerà in via Ulloa e a nord sarà non distante dall'attuale ingresso principale della stazione. Oltre agli accessi ai binari, all'interno della struttura sopraelevata sono previsti bar, ristoranti, negozi e gli uffici della Polfer, mentre sul lato di Mestre, al piano terra, ci sarà la biglietteria. I lavori dureranno tre anni, durante i quali Rfi utilizzerà come cantiere principale l'area dello scalo merci di via Trento. Questo comporterà lo slittamento a opera terminata del progetto di edificazione di 6 mila metri quadrati destinati ad uso residenziale.

Paolo Guldone

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LAVORI IN 200 ALLOGGI

E nelle case popolari partono le ristrutturazioni (dopo l'accusa di Renzi)

Palazzo Vecchio dà il via ai lavori per riqualificare 200 alloggi popolari vuoti e poterli poi assegnare a chi aspetta in graduatoria. Le risorse, 5 milioni di euro, sono state assegnate a Casa spa per attuare il piano presentato a luglio dal sindaco Dario Nardella e dall'assessora alla Casa Benedetta Albanese per il recupero di 500 alloggi. Qualche giorno fa l'ex sindaco Renzi aveva accusato il suo successore (ex vice) Nardella proprio sulle case popolari vuote.

a pagina 2

Case popolari, risposta a Renzi «Prime ristrutturazioni al via»

Assegnati 5 milioni per avviare subito i lavori su 200 alloggi

L'altro fronte

La replica al leader Iv
«Gli 800 appartamenti sfitti? Dopo i tagli del governo aumentano di 100 ogni anno»

Palazzo Vecchio accelera sulla riqualificazione della case popolari vuote e non assegnate perché hanno bisogno di ristrutturazioni, ben 800 appartamenti. Ed ha assegnati a Casa spa 5 milioni di euro (da fondi Ue), con l'aggiudicazione dei lavori a più ditte per velocizzare i tempi e partire con gli interventi il 18 settembre. Cinque milioni per riqualificare 200 alloggi popolari vuoti.

«Diamo attuazione al piano per il recupero di 500 alloggi in attesa di ristrutturazione, presentato a luglio — ha detto il sindaco Dario Nardella — Grazie a queste risorse abbiamo potuto procedere all'assegnazione a Casa spa e dare il via alla riqualificazione di un

consistente blocco di alloggi, ben 200 sui 500 totali previsti. Già dalle prossime settimane si potrà partire con i lavori di ristrutturazione. Tempi rapidissimi, come richiede un'emergenza abitativa sempre più pressante e rispetto alla quale il governo dal 2019 ha azzerato i finanziamenti del fondo nazionale per la casa della Legge 80 eliminando quindi dalle priorità il tema della casa che è invece la vera emergenza nazionale». «Oltre agli interventi già avviati — ha aggiunto l'assessora alla casa Benedetta Albanese —, parte un importante pacchetto di lavori che è stato scelto di assegnare a più di un soggetto economico in modo da velocizzare la ristrutturazione dei 200 alloggi. Andiamo avanti per rispondere al bisogno abitativo della nostra città con le risorse a nostra disposizione, nell'inerzia del governo».

Palazzo Vecchio — forse una risposta indiretta a Matteo Renzi che sabato scorso alla festa regionale di Italia Viva ha tuonato «Quando governavamo noi non c'erano 800 appartamenti sfitti delle case

popolari, ma solo 200» — sottolinea che sono in media 200 all'anno gli alloggi che tornano nella disponibilità di Casa Spa e che prima di essere riassegnati necessitano di una ristrutturazione, ma «dopo i tagli dei fondi del Governo, le case in attesa di ristrutturazione aumentano di 100 ogni anno, fino ad arrivare agli 800 alloggi vuoti di oggi». Con il piano straordinario del Comune da 7 milioni di euro (2 milioni dal bilancio di Palazzo Vecchio e 5 assegnati dal fondo Pn Metro Plus) saranno ristrutturati entro la prossima primavera 500 alloggi, di cui 70 di nuova realizzazione, per poterli così poi assegnare alle famiglie in lista di attesa nella graduatoria.

M.B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La vicenda

● Palazzo Vecchio ha annunciato a luglio un piano speciale per il recupero in dodici mesi di 500 alloggi in attesa di ristrutturazione

● In totale questi alloggi sono 800 e ieri sono stati assegnati a Casa spa 5 dei 7 milioni di euro del piano speciale



Il bando di gara per la concessione è stato aggiudicato all'unico partecipante. M5S e FdI: rischio speculazione immobiliare

«No Rsa di lusso in Santo Spirito»

Giani raccoglie l'appello dei frati per la caserma: il ministero della Difesa la faccia gestire a loro

a pagina 3 Gori

Caserma di Santo Spirito, appello di Giani «No alla Rsa di lusso, si ascoltino i frati»

Il governatore si rivolge al ministero. Struttura in concessione all'unica società che ha risposto al bando

Reazioni

De Blasi (M5S): c'è il rischio di una nuova residenza per turisti

Draghi (FdI): è una speculazione, ho scritto al sottosegretario

Il progetto di una Senior House — appartamenti destinati agli anziani — nella caserma Ferrucci di piazza Santo Spirito non piace a Eugenio Giani. Martedì, il governatore ha incontrato il priore della Basilica, padre Giuseppe Pagano: «La posizione dei frati agostiniani mi sembra ragionevole, mi sento di condividere la loro proposta — commenta Giani — Non ho dubbi che gli agostiniani saprebbero gestire la caserma e, per farlo, di creare attorno a loro un consenso di cittadini sensibili, pronti a dare una mano». Il presidente toscano, quindi, si rivolge al ministero della Difesa, che ha dato per 32 anni in concessione la struttura alla società Fastpol Srl: «Se fossi nei panni delle autorità statali, prenderei in considerazione la proposta degli agostiniani, che si inserirebbe bene nel contesto cittadino, creerebbe aggregazione in una struttura accessibile a tutti. Il fatto che si dia prevalenza a un'offerta commerciale per una Rsa di lusso mi lascia invece molto perplesso».

Tutto nasce dall'offensiva guidata da padre Giuseppe (che per il 29 settembre sul caso ha indetto un'assemblea pubblica nella Basilica) contro la nascita della struttura privata: i frati agostiniani vorrebbero che quella parte di convento che oltre un secolo fa fu presa in mano dall'esercito tornasse alla comunità con tutti i suoi beni architettonici, ma anche realizzandoci un centro culturale di quartiere.

nici, ma anche realizzandoci un centro culturale di quartiere.

La vicenda sembrerebbe tuttavia chiusa, visto che il ministero della Difesa (attraverso Difesa Servizi spa), dopo un bando pubblicato per realizzare «una struttura residenziale per la terza età, cosiddetta senior housing», ha dato la concessione all'unica società che abbia presentato un'offerta, la Fastpol della fiorentino-tunisina Asmaa Gacem, che per 5 milioni di euro, senza rilanciare l'offerta economica, si è aggiudicata la struttura per 32 anni. «Nel rispetto delle caratteristiche stilistiche ed architettoniche — si legge nel sito di Alpha, che curerà il progetto — l'intervento verte alla creazione di un polo che ruota attorno alla terza età, realizzando appartamenti protetti e residenze sanitarie assistite oltre ad attività accessorie ad esse correlate». Risale invece a 9 anni fa il protocollo d'intesa tra Comune, Difesa e Demanio, «per la razionalizzazione e la valorizzazione» di parte degli immobili dell'esercito a Firenze, tra cui la caserma Ferrucci, con l'obiettivo di alienarli o darli in concessione per scopi diversi da quelli militari.

Se agli uffici dell'Urbanistica di Palazzo Vecchio risulta che il progetto riguardi una Rsa, ovvero una casa di riposo, il timore — non solo tra gli agostiniani che ora minacciano di lasciare Santo Spirito — è che il modello della Senior House possa non funzionare. Lasciando spazio in futuro a scopi diversi da quelli indicati dal ministero: «Condividiamo le preoccupazioni di padre Pagano — dice Roberto De Blasi, Consigliere comunale M5S — Quanti anziani autosufficienti potranno decidere di alloggiare nei nuovi spazi abbandonando le proprie case? Il rischio è che dietro l'operazione si celi l'ennesima occasione per incrementare in città la presenza di residenze per turisti».

Preoccupato anche il consigliere di FdI Alessandro Draghi, che ha scritto al sottosegretario alla Difesa Isabella Rauti: «L'operazione a mio avviso è una mera speculazione immobiliare».

G.G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La svolta

● Il 20 giugno 2022 la Caserma Ferrucci di piazza Santo Spirito viene data in concessione alla società

Fastpol di Asmaa Gacem per la realizzazione di una residenza per anziani che ora i frati agostiniani contestano come anticipato ieri sul Corriere Fiorentino



La scalata

A sinistra il progetto della residenza per anziani nella caserma Ferrucci e Asmaa Gacem, titolare della società che la prenderà in gestione e già vicepresidente nazionale di Cna Turismo

RITRATTO DELL'IMPRENDITRICE DIETRO AL PROGETTO

Non solo strutture per anziani, il piccolo impero di Lady Gacem



Trentenne
Asmaa
Gacem

Trent'anni, fiorentina d'adozione, volto da copertina e una scalata rapidissima. Tre anni fa Asmaa Gacem veniva nominata vice presidente nazionale di Cna Turismo. Oggi è amministratrice unica di Fastpol srl, la società che ha preso in mano la concessione per 32 anni della caserma di piazza Santo Spirito, gestisce un hotel sul lungarno Vespucci ed è anche amministratrice di Alpha General Contractor, un'azienda di costruzioni.

a pagina 3

Costruzioni, hotel e strutture per anziani Ecco il piccolo impero di lady Gacem

Fiorentina di adozione, 30 anni, è stata al vertice nazionale di Cna Turismo

Non solo Firenze

La sede della società è in Oltrarno nello studio legale del marito
Ha aperto centri per la terza età in Emilia Romagna e Piemonte

L'imprenditrice

Fiorentina d'adozione, origini marocchine, un volto da copertina e una scalata rapidissima. Di lei, chi la conosce da vicino, parla come di una imprenditrice capace e determinata, forte già di due lauree, una in giurisprudenza, l'altra in scienze economiche. E tre anni fa, Asmaa Gacem, ad appena 27 anni, veniva nominata vice presidente nazionale di Cna Turismo con delega alle città d'arte. Lei, amministratrice unica di Fastpol srl, la società di via dei Serragli che ha preso in mano la concessione per 32 anni della caserma Ferrucci di piazza Santo Spirito, oltre ad essere amministratrice di Alpha General Contractor, un'azienda di costruzioni con 400 lavoratori tra dipendenti diretti e indotto, ha creato in questi anni un piccolo impero di strutture ricettive e strutture per anziani. Una mission in bilico tra due diverse vocazioni, tanto da alimentare nel rione di Santo Spirito qualche interrogativo sul reale futuro della grande struttura che fino all'Ottocento era stata un con-

vento agostiniano. Dubbi sui quali almeno per il momento lei ha deciso di non replicare. L'indicazione del ministero della Difesa, tuttavia, è chiara: lì dovrà essere fatta una struttura per anziani. E chi conosce Gacem — che con Alpha General Contractor si occuperà della stessa ristrutturazione — assicura che non ci saranno deviazioni rispetto all'obiettivo indicato.

Di certo, la trentenne non si vuole precludere alcuna strada. Da un lato, Asmaa Gacem a Firenze gestisce l'hotel Lungarno Vespucci 50, dove i turisti possono soggiornare sotto affreschi storici e ha partecipato al programma televisivo «4 Hotel» di Bruno Barbieri. Dall'altro, oltre a due case di riposo in senso stretto, una casa protetta e un centro diurno tra Piemonte e Emilia Romagna, è diventata alfiere del Senior Housing, le residenze per anziani autosufficienti che vogliono vivere in ambienti prossimi ad ambulatori a loro dedicati: «Una nuova cultura economica sta nascendo attorno al senior housing europeo — diceva lei stessa la scorsa primavera — Una pioggia di investimenti per sopperire alla necessità di

prendersi cura delle fasce più anziane della popolazione europea», facendo riferimento al boom europeo — anche se per il momento ancora non italiano — di questo nuovo modello abitativo che lei ha ribattezzato «Le Residenze del Benessere».

Nata a Marrakesh, Gacem è un'imprenditrice piena di inventiva: durante la pandemia, quando per permettere agli ospiti della sua Rsa Villa Poma, in Piemonte, di incontrare i parenti in modo sicuro e protetto, aveva inventato e brevettato Emisphere, una grande bolla di plastica trasparente. «Nelle sue strutture non solo non c'è stata una sola vittima, ma neanche un caso di contagio», ci racconta. Ma proprio in relazione a quella struttura, assieme al marito, l'avvocato fiorentino Antonio Politano, 56 anni, è



finita sotto processo nell'inchiesta biellese sui «furbetti del vaccino», con l'accusa di peculato per aver immunizzato tutto il personale amministrativo quando ancora non ne avrebbe avuto il diritto, durante le prime fasi della campagna. Ma in Tribunale la determinazione di Gacem non è venuta meno. E, convinta di uscirne senza macchia, si è difesa spiegando che non solo aveva diritto al vaccino, ma che l'ha fatto per dare l'esempio ai dipendenti no-vax.

Giulio Gori

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La scalata

A sinistra il progetto della residenza per anziani nella caserma Ferrucci e Asmaa Gacem, titolare della società che la prenderà in gestione e già vicepresidente nazionale di Cna Turismo



Stadio d'emergenza

Impianti fatiscenti e progetti bloccati La speranza è Euro2032, ma chi paga?

*Stride il confronto
col nuovo Bernabeu
Anche il Barça rinnova
In Serie A solo tre club
hanno campi moderni*

Burocrazia e politica
frenano il progresso
delle strutture
San Siro resta un caso
A Roma è derby
e chi fa prima
convince gli investitori
di Emanuele Gamba

Alla gente è tornata la voglia di andare allo stadio, perché in definitiva il calcio vive per gli umori, i colori, gli odori e rumori che t'avvolgono a vederlo dal vivo. Ma allo stadio quale? Come? Dove? L'unico vantaggio dei nostri impianti fatiscenti è che i prezzi restano in molti casi moderati e il risparmio compensa la scomodità. Però che invidia per le meraviglie altrui di ultimissima generazione come il nuovo Bernabeu, che verrà inaugurato a dicembre e che intanto il Real sta presentando con filmati fantasmagorici che illustrano il nuovo aspetto esterno, il tetto retrattile e soprattutto il prato scomponibile: se deve essere allestito per altri eventi (concerti o partite di sport diversi come football americano, tennis o basket), il campo viene letteralmente fatto a fette e interrato nei sotterranei. Anche il Barcellona sta rendendo meraviglioso il Camp Nou, che verrà abbattuto e rifatto, con la capienza portata a 110 mila posti. Nel frattempo i blaugrana giocheranno nello stadio Olimpico

del Montjuic almeno fino al novembre del 2024. Chiaramente la meraviglia costa: il Real ci ha investito un miliardo (i costi sono cresciuti di 300 milioni rispetto al preventivo e i tempi di realizzazione si sono dilatati di un anno) e cifre analoghe serviranno per il Camp Nou. A Madrid è da qualche estate che tirano la cinghia sul mercato per pagarsi le spese, ma la prospettiva di guadagno è smisurata: in fondo è per questo che si ammodernano gli impianti, mentre da noi la situazione è stagnante come sempre.

Il calcio italiano spera che un impulso arrivi da Euro 2032: siamo i candidati unici assieme alla Turchia, è scontato che l'Uefa ce li assigni e l'occasione potrebbe tornare buona per le cinque o sei città che saranno sede di gara (potranno aumentare se la competizione passerà da 24 a 32 squadre), ma anche per le altre. Al momento, però, sembra difficile che piovano denaro pubblico, come invece capitò per Italia 90: il Comitato tecnico per gli stadi, costituito dal ministro Abodi e di cui fanno parte anche Figc, Lega e Mef, si è riunito una sola volta, il 24 luglio a Palazzo Chigi. La Federcalcio spera almeno nello snellimento degli iter burocratici e nell'accesso a crediti agevolati, ma resta il fatto che in Italia esiste da dieci anni una legge sugli stadi senza che da allora nessun impianto sia stato costruito da zero. Figurarsi con il tetto retrattile o il prato affettabile. In Francia, Spagna e Inghilterra sono stati investiti 2,5 miliardi negli ultimi anni per 13 progetti. Da noi, poche decine.

Certo, Milano e Roma sono pronte a partire. In particolare il Milan, che vorrebbe traslocare a San Donato Milanese tra il 2028 e il 2029, e la Roma, anche se nella capitale siamo ancora nella fase delle parole: oggi in Campidoglio (ci sarà anche

il sindaco Gualtieri) verrà presentato il dibattito pubblico sul progetto del nuovo stadio a Pietralata. È ancora lunga. Di stadi hanno parlato vis-à-vis sabato Friedkin e Cardinale, i padroni americani giallorosso e rossonero. E ne ha parlato ieri Lotito: «Stiamo lavorando con l'assessore all'Urbanistica per dare alla Lazio uno stadio. Prima di quello della Roma? Non è questo il punto. Il Flaminio? È un'opzione».

Fare presto è essenziale: chi prima arriva meglio alloggia, perché si troverebbe in vantaggio nella corsa ai finanziatori. In questo senso l'Inter sembra più indietro, condizionata dalle incertezze economiche del club: i nerazzurri hanno comunque individuato un'area, a Rozzano, e un orizzonte temporale, lo stesso del Milan: il campionato 2028/2029. Cosa sarà di San Siro, non si sa. In Serie A, intanto, ci sono soltanto tre stadi davvero moderni, quelli di Juventus, Udinese e Frosinone. L'Atalanta, che in questa stagione completerà i lavori al Gewiss, ci sta arrivando. Il Cagliari da sei anni gioca in una struttura provvisoria e confida di avere il via libera per il nuovo Sant'Elia a ottobre e la Fiorentina spera che il Comune ottenga, dopo il ricorso al Tar, i fondi del Pnrr per il nuovo Franchi. Ci sono nazioni (inclusa la Turchia con cui condivideremo Euro 2032) che sono nel futuro, noi stiamo faticosamente tentando di arrivare al moderno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Novità e restyling

06097



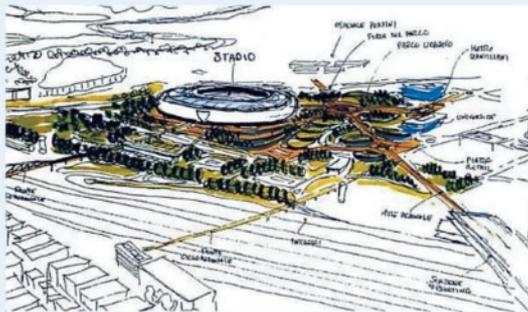
◀ **Bernabeu**

Da giorni sui social è virale il video che racconta le novità: copertura, una struttura esterna totalmente rinnovata e lo stupefacente campo retrattile



◀ **Camp Nou**

In questa estate hanno sorpreso le opere di demolizione della casa del Barcellona: abbattute le tribune per realizzare lo stadio del futuro



◀ **Il progetto**

Il disegno per lo stadio della Roma dei Friedkin: è il terzo progetto dopo quello presentato da Rosella Sensi nel 2010 e quello di Pallotta abortito solo un anno fa

Gli affitti brevi ora battono i b&b

A Bari in cinque mesi il numero delle locazioni turistiche è aumentato di 462 unità

di Gabriella De Matteis

Il dato è emblematico e conferma il cambiamento che sta caratterizzando la città: a Bari chi possiede un appartamento non utilizzato è sempre più propenso ad affittarlo ai turisti. In cinque mesi, da febbraio a luglio di quest'anno, il numero delle locazioni turistiche è aumentato di 462 unità. Un trend in crescita rispetto anche al dato riguardante i b&b che invece tendono a diminuire.

● a pagina 2



▲ In città Turisti stranieri a Bari

IL CASO

Una città di affitti brevi: più facili da gestire, hanno superato i b&b

Il calo dei bed and breakfast a beneficio delle locazioni di qualche giorno è legato alla maggiore elasticità negli adempimenti di natura burocratica

Il dato va a toccare il mercato delle case in locazione: diventano sempre meno, facendo lievitare così i prezzi

di Gabriella De Matteis

Il dato è emblematico e conferma il cambiamento che sta caratterizzando la città: a Bari chi possiede un appartamento non

utilizzato è sempre più propenso ad affittarlo ai turisti. In cinque mesi, da febbraio a luglio di quest'anno, il numero delle locazioni turistiche è aumentato di 462 unità. Un trend in crescita rispetto anche al dato riguardante i b&b, che invece tendono a diminuire. I numeri sono stati elaborati dall'amministrazione comunale, che dopo le polemiche sul fenomeno dell'abusivismo nel settore della ricettiva turistica ha aumentato i controlli. Il report è utilizzato dalla sezione di Polizia annonaria dei vigili, che stanno effettuando verifiche alle strutture ricettive dai b&b alle case vacanze. Dai dati che riguardano un periodo piuttosto breve, ovvero dal 18 febbraio al 18 luglio di quest'anno, emerge una tendenza che

va anche oltre alle previsioni. E cioè l'aumento delle locazioni turistiche, una formula di accoglienza che di fatto prevede meno regole e quindi obblighi per chi avvia l'attività.

Se al 18 febbraio del 2023 le locazioni turistiche e quindi gli appartamenti, i monolocali, le ville o più semplicemente le camere con angolo cottura pubblicizzati sulle principali piattafor-



me telematiche erano 1.439, nel giro di cinque mesi sono aumentate raggiungendo quota 1.901. Un numero che con ogni probabilità non racconta per intero le dimensioni del fenomeno (non tutte le locazioni turistiche sono in regola e quindi censite). Al boom di questa formula corrisponde una tendenza di segno inverso: i b&b diminuiscono o comunque non aumentano. Quelli a gestione familiare sono passati da 113 a 109, quelli invece che fanno riferimenti ad aziende scendono da 93 a 90. Crescono invece gli affittacamere, che in cinque mesi sono passati da 126 a 161. La tendenza non sorprende: con la ripresa dei flussi turistici, Bari, soprattutto nei quartieri più centrali, vive un cambiamento che è comune a quasi tutte le città turistiche europee. Il boom delle locazioni turistiche ha una spiegazione anche nelle procedure

più semplici per la gestione dell'attività rispetto anche a un b&b. Chi decide di affittare ai turisti una propria attività lo fa stipulando un contratto di breve durata, senza l'obbligo di fornire ai propri ospiti servizi particolari se non un ambiente dotato di arredi e di una cucina autonoma. Chi opta per la locazione turistica deve invece avere il Cir, il codice identificativo, rilasciato dalla Regione e comunicare alla questura i nominativi dei propri ospiti. Gli obblighi, in altri termini, sono diversi da quelli che hanno i gestori dei b&b, degli affittacamere o delle casa vacanze. Questo, ragionano gli addetti ai lavori, spiega il boom delle locazioni turistiche.

La sezione Annonaria della Polizia locale sta monitorando il fenomeno, con un potenziamento dei controlli che nelle ultime ore, per esempio, ha portato alla sospensione di un b&b

nella città vecchia. I vigili hanno riscontrato una serie di irregolarità (come la carenza di una parte della documentazione necessaria per l'autorizzazione) che ha portato per il momento alla sospensione dell'attività. Ad agosto gli agenti dell'Annonaria (coordinati dal dirigente Michele Cassano) avevano, invece, scoperto un bed and breakfast completamente abusivo: era stato aperto nel quartiere Maddonnella senza neanche depositare al Comune la Scia, la Segnalazione certificata di inizio attività. Irregolarità diverse per un'altra struttura, chiusa a maggio. Secondo l'ultimo report, le strutture exatralberghiere a Bari al 18 luglio erano 2mila 275 con una variazione di +485 rispetto a febbraio. Anche per queste per le locazioni turistiche il Comune ha introdotto l'obbligo di pagare la tassa di soggiorno, che sarà di 2 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In città
Il boom di presenze turistiche sta cambiando anche il mercato immobiliare

L'emergenza

Parte la ristrutturazione di 200 alloggi popolari vuoti

Stanziati 5 milioni, subito dopo ne saranno recuperati altri trecento

Case popolari, via all'operazione "spazza-vuoti". Annunciata nell'ambito di un piano speciale sulla casa a luglio scorso, scatta la ristrutturazione di un quarto degli alloggi ora vuoti ma non assegnati ai richiedenti. Sono circa 800 appartamenti che necessitano di lavori per essere dati a chi è in lista d'attesa, lasciati da chi muore o cambia sistemazione: spesso lavori leggeri, ritinteggiatura e piccoli interventi edili o di arredamento, in altri casi cantieri più massicci. In media 20-25 mila euro. Eppure, senza di quelli, l'alloggio non può essere assegnato. Il numero dei vuoti è da anni un assillo del Comune ma ora è piuttosto alto, quasi il 10% del totale delle 8 mila case di Erp (edilizia residenziale pubblica) fiorentine. E il problema è che la dimensione del fenomeno è molto aumentata negli ultimi 2 anni, parallelamente ai tagli dei finanziamenti statali per le ristrutturazioni: si accumulano 100 case popolari vuote l'anno da qualche tempo. Circa 200 tornano ogni anno nella disponibilità del Comune e della società Casa spa, ma solo 100 vengono rimesse poi in pista: con le risorse in calo i restauri via via non tengono più il passo. Con un "tesoretto" di 5 milioni ricavato dai fondi europei Palazzo Vecchio dà ora l'ok ai cantieri per le sistemazioni di 200 case tutte insieme, un quarto delle vuote attuali. Le risorse sono arrivate, i cantieri sono

assegnati e partiranno dal 18 se tutto fila liscio. È solo la prima tranche, nella seconda entreranno altri 300 alloggi, ci sono almeno altri 2 milioni di euro a disposizione del Comune (è un mix tra il programma Pn Metro Plus 2021 - 2027 e soldi comunali che vale oltre 7 milioni) per arrivare a 500 totali. Mentre l'emergenza abitativa rischia di aggravarsi tra inflazione, super mutui e affitti al galoppo, questo è quantomeno un abbozzo di risposta sociale di Palazzo Vecchio. Sufficiente è improbabile, vista la fase. Le stime più recenti del Sunia-Cgil, il sindacato inquilini, parlano di 20 mila persone in situazione di disagio abitativo nell'area fiorentina e solo in agosto allo sportello casa Sunia sono arrivate 4 richieste di aiuto al giorno tra chi non trova affitto e chi non riesce a pagare il canone. La lista d'attesa Erp a Firenze conta 2.450 persone e il prossimo bando non arriverà prima di 2 anni. Ci sono 150 sfratti mensili con forza pubblica, il social housing latita. E la misura del Comune «per quanto positiva rischia di essere una goccia nell'oceano» dice Laura Grandi del Sunia. «Già dalle prossime settimane si potrà partire con i lavori di ristrutturazione. Tempi rapidissimi, come richiede un'emergenza abitativa sempre più pressante e rispetto alla quale il governo dal 2019 ha azzerato i finanziamenti del fondo nazionale per la casa» rivendica il sindaco Dario Nardella. «Abbiamo scelto di assegnare a più di un soggetto economico i lavori in modo da velocizzare la ristrutturazione dei 200 alloggi. Rispondiamo all'inerzia del governo» tiene a dire l'assessora Benedetta Albanese. — e.f.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Lavori Al via per ristrutturare 200 alloggi popolari



Il Superbonus corre ancora: il conto sale a 76 miliardi Sul tavolo la nuova proroga

**L'IPOTESI È DI DARE
ALTRI TRE MESI
AI CONDOMINI PER
FINIRE I LAVORI
MA SONO IN ARRIVO
NUOVI PALETTI**

IL PROVVEDIMENTO

ROMA Il conto del Superbonus è come una palla di neve: più rotola e più diventa imponente, ingombrante e minaccioso. Imponente perché stando all'ultimo report dell'Enea le detrazioni maturate per lavori già conclusi e a carico dello Stato sono salite a 76,1 miliardi, risultando in aumento di circa 25 miliardi di euro rispetto a un anno fa. Ingombrante perché come evidenziato dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, la misura messa in moto tre anni fa, quando a Palazzo Chigi sedeva Giuseppe Conte, oggi impegna risorse che potrebbero essere utilizzate per altri interventi. Minaccioso perché, come ribadito sempre dall'inquilino del dicastero di via XX settembre, il bonus «ingessa la politica economica» mettendo di conseguenza a repentaglio la crescita, proprio ora che il Pil (evidenzia il dato Istat relativo al secondo trimestre) ha frenato dello 0,4%.

IL PESO

Come se ne esce? In vista della manovra il governo studia un'ulteriore stretta, che nella sostanza prevede un nuovo ritocco al ribasso delle aliquote del Superbonus per i prossimi anni, tutelando però condomini e redditi bassi. Insomma, la misura per le ristrutturazioni edilizie sta pesando in modo eccessivo sui conti pubblici. Nel dettaglio, stando a quanto co-

municato dall'Enea, al 31 agosto 2023 gli investimenti ammessi a detrazione per il Superbonus al 110% sono saliti a 85 miliardi di euro, su un totale di investimenti (comprese le somme non ammesse a detrazione) di 86,3 miliardi. Le detrazioni maturate per lavori conclusi, invece, hanno superato come detto la soglia dei 76 miliardi di euro. Il numero degli edifici coinvolti è pari a 425.351. Di questi 73.837 sono condomini, per 47,2 miliardi di investimenti, 46,9 dei quali ammessi a detrazione. Gli edifici unifamiliari coinvolti dalla richiesta di Superbonus ammontano invece a più di 236 mila, per 27,77 miliardi di investimenti e 26,99 miliardi ammessi a detrazione. Infine, le unità funzionalmente indipendenti interessate dalla misura sono state 115.035 per 11,3 miliardi di investimenti (11,1 ammessi a detrazione). In media sono stati spesi dunque 639.830 euro per i condomini, oltre 117 mila euro per gli edifici unifamiliari, 98.493 euro per gli edifici funzionalmente indipendenti e, ciliegina sulla torta, 281.586 euro per i castelli (sei in tutto).

Numeri che in queste ora devono aver ulteriormente peggiorato il «mal di pancia» di cui ha parlato il ministro Giorgetti, dicendo di soffrirne ogni volta che pensa al maxi bonus edilizio. Il problema è che i tagli all'aliquota dell'agevolazione, passata quest'anno dal 110 al 90% (con delle eccezioni) e destinata a scendere al 70% a partire dal 2024, e lo stop alle operazioni di cessione dei crediti (arrivato a febbraio di quest'anno), non sembrano essere stati sufficienti a tenere sotto controllo quella che è diventata a tutti gli effetti una seria emorragia. Da qui l'idea, che l'esecutivo sta valutando in questi gior-

ni, di inserire per l'anno prossimo nuovi paletti, sul modello di quanto fatto per esempio per le villette, che nel 2023 hanno beneficiato del Superbonus al 90% solo a fronte di un reddito familiare entro i 15 mila euro.

Capitolo condomini: quelli che hanno presentato nei tempi previsti le carte per sfruttare anche nel 2023 la misura con l'agevolazione al 110%, ma che ora risultano in ritardo con i lavori, da gennaio rischiano di essere tagliati fuori e di doversi accontentare di uno sconto del 90%. Da fonti parlamentari e governative trapela tuttavia che potrebbe ricevere semaforo verde un'ennesima proroga, di tre mesi, legata però alla soglia di avanzamento dei lavori nei condomini (si ragiona sul 60-70%).

GLI INTERVENTI

Di Superbonus ha parlato ieri anche il governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, intervenendo all'evento organizzato dall'Ispi e dedicato al futuro dell'inflazione. «Ci sono stati interventi necessari durante la pandemia, ma non possono essere strumenti permanenti in atto nel tempo da mantenere», così il numero uno di via Nazionale. E ancora. «Il Superbonus - ha detto Visco - doveva finire presto. Il fatto che sia cresciuto, e che ci fossero dei meccanismi un po' strani, lo abbiamo detto noi ma anche l'Ufficio del bilancio».

Francesco Bisozzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



«Premi a chi costruisce case per studenti»

Il sindaco Sala: potremmo concedere più volumetrie a chi destina parte delle nuove abitazioni per risolvere l'emergenza abitativa dei giovani. E sul boom degli affitti brevi: guardiamo a New York dove è stato fissato un limite alle giornate. Ieri protesta degli universitari alla Bicocca

Il primo cittadino: non è possibile avere più di 20mila abitazioni affittate per brevissimi periodi. Accordo fra la Statale e il Comune di Rho per la costruzione di residenze universitarie

DANIELE AGRATI

Un nuovo incontro del tavolo con studenti e rettori degli atenei milanesi sul tema dell'emergenza alloggi. Un faccia a faccia in tempi rapidi annunciato dal sindaco Giuseppe Sala, a margine della presentazione del bilancio del primo anno di attività del progetto Musa all'università Bicocca, durante la quale in un gruppo di studenti ha manifestato contro i fondi del Pnrr per le residenze universitarie finiti al privato. «Sto discutendo - ha detto Sala - con l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran per rifare una convocazione a Palazzo Marino per studenti e rettori, perché il problema è evi-

dente che non si risolve velocemente, ma va affrontato». Per il primo cittadino «limitare gli affitti brevi è un elemento, però bisogna fare altre cose». La proposta del sindaco di Milano è che «le grandi città possano concedere volumetrie anche in eccesso rispetto a quelle che ci sono nei nostri piani, se chi costruisce lascia al Comune una parte di appartamenti da dedicare agli affitti calmierati per studenti. È il momento di fare queste cose», ha esortato Sala, riconoscendo «che è una questione di difficile soluzione, ma capisco bene le ragioni degli studenti». «Il caso di New York - ha aggiunto Sala - che ha deciso una stretta sugli affitti brevi, è eclatante, però è un riferimento. Tra il bianco e il nero bisogna trovare il grigio giusto, perché così non va bene: non si possono avere più di 20.000 appartamenti dedicati agli affitti brevi». «Il Comune vorrebbe fare una scelta che, se non è come quella di New York, va in quella direzione. Noi l'abbiamo proposto,

bisogna lavorare sul numero di giornate, e poi bisogna lavorare sul numero degli appartamenti, ha detto il sindaco, precisando: «Io non ce l'ho con il mio concittadino che ha un appartamento in più e lo affitta in questo modo, ce l'ho con chi in questi anni ha fatto razzia di appartamenti per poi metterli sul mercato tutti per affitti brevi. Questo è successo, ci sono intere palazzine a Milano che hanno avuto questa destinazione, io ho lavorato nel mercato e nella concorrenza per tanti anni, però non è che è un liberismo eccessivo sia la soluzione e che la situazione sia adeguata. Bisogna dire che così non va bene».

Una posizione, quella del Comune di Milano sugli affitti brevi, già espressa nei mesi scorsi. «La ministra del Turismo Daniela Santanchè si è dimostrata all'inizio disponibile», ma «di fatto non è successo niente, dobbiamo dire la verità», ha riferito Sala. Inoltre «va bene la

preoccupazione della ministra Santanchè che così si limiti il turismo, ma come vedete il turismo a Milano sta crescendo tantissi-

mo, con luglio 2023 a +30% rispetto a luglio 2019».

Intanto un primo passo positivo viene dall'accordo tra università Statale e Comune di Rho. Ateneo ed ente locale hanno sottoscritto un protocollo di intesa con l'obiettivo di sviluppare residenze per studenti nel Comune di Rho, in virtù della vicinanza al campus universitario che sorgerà nell'area di Mind. Una possibile localizzazione è l'edificio denominato Steccone, l'ex magazzino del Cotonicificio Muggiani, ma si valuta pure altre aree, la cui scelta verrà finalizzata anche sulla base dell'esito della manifestazione di interesse del Ministero dell'Università e della Ricerca.

«A pochi mesi dalla posa della prima pietra del nuovo Campus scientifico nel distretto Mind - spiega il rettore Elio Franzini - ci stiamo muovendo per garantire al nostro nuovo insediamento ogni caratteristica che ne faccia un luogo a piena misura delle numerose esigenze degli studenti, oltre che un polo scientifico internazionale di altissimo profilo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Emergenza alloggi Dopo le proteste per i prezzi alle stelle, il sindaco chiede che le misure siano ancora più rigide

Affitti brevi, hanno i giorni contati

Sala: insostenibile mantenere 20 mila appartamenti bloccati, Santanchè: riforma già pronta

di **Maurizio Giannattasio**

«Adesso c'è il caso un po' eclatante di New York», riflette il sindaco Beppe Sala. La metropoli Usa ha da poco definito rigidi limiti per gli affitti brevi. E parlando di Milano, Sala aggiunge: «Non si possono avere più di 20 mila apparta-

menti dedicati agli affitti brevi». E poi l'attacco politico: «Purtroppo prendo atto che la ministra al Turismo Daniela Santanchè si è dimostrata all'inizio disponibile ma, dobbiamo dire la verità, di fatto non è successo niente». La ministra però replica: «Ho cercato di trovare l'assenso di tutti gli assessori e delle associa-

zioni di categoria». Per gli affitti brevi, si parla di un decreto con queste regole: un codice identificativo nazionale per gli appartamenti, un soggiorno minimo di due notti e il limite massimo di due appartamenti a proprietario, oltre i quali non si usufruirebbe della cedolare secca.

a pagina 3

«Troppe 20mila case in affitto breve Il governo intervenga Ci vuole una legge»

Affondo di Sala, replica di Santanchè: norme già pronte

L'esempio

Il Comune vorrebbe fare una scelta che va nella direzione di quella americana

La protesta degli studenti all'università Bicocca contro il caro affitti e la cronica mancanza di alloggi è la scintilla che riapre la polemica sugli affitti brevi e la legge che ancora non c'è. Tocca al sindaco Beppe Sala, presente in ateneo, lanciare il primo sasso nello stagno. Sullo sfondo c'è la decisione di New York di limitare l'affitto breve solo agli appartamenti dove gli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti e gli ospiti non possono essere più di due. «Adesso c'è il caso anche un po' eclatante di New York che però è un riferimento — dice Sala —. Così non va bene perché non si può avere più di 20 mila appartamenti dedicati agli affitti brevi». Punta il dito contro Daniela Santanchè: «Purtroppo prendo atto che la ministra al Turismo Daniela Santanchè

si è dimostrata all'inizio disponibile ma, dobbiamo dire la verità, di fatto non è successo niente». A macchia d'olio si aggiunge il sindaco di Firenze, Dario Nardella che in attesa di una legge nazionale ha deliberato che gli affitti brevi sono possibili solo fuori dal centro storico. «Abbiamo avuto solo un incontro con la ministra, poi non siamo stati più convocati».

Non ci sta la ministra. Ricorda che alla legge sta lavorando da sei mesi, quando nessuno prima di questo governo aveva voluto metterci mano, e che la proposta finale è stata consegnata a tutti e dodici i sindaci delle città metropolitane. «Oggi — dice Santanchè — tutti hanno la mia proposta. Ho cercato di trovare l'assenso di tutti gli assessori e delle associazioni di categoria. Mi sono presa il coraggio di normare qualcosa che prima non era mai stato normato». Dovrebbe essere un decreto legge con quattro punti fondamentali: l'introduzione di un codice identificativo nazionale (Cin), grazie al quale risulterebbe più semplice fare un computo dei letti

a disposizione e delle persone e senza il quale non si può stare sulle piattaforme di affitto, un minimum stay di due notti e il limite massimo di due appartamenti oltre i quali devi essere considerato impresa e non puoi più usufruire della cedolare secca. «Se hai dieci case — dice la ministra — non puoi venire a raccontare che lo fai per arrotondare. Da ultimo verranno richieste alcune norme di sicurezza. «Perché dobbiamo tenere alta l'immagine dell'Italia e le abitazioni devono avere certe caratteristiche».

Una normativa che evidentemente i sindaci vorrebbero più stringente. «A noi importa la gestione dell'offerta degli appartamenti — prosegue Sala —. Il Comune vorrebbe fare



una scelta che se non è come quella di New York va in quella direzione. Bisogna lavorare sul numero di giornate e sul numero di appartamenti». Con una precisazione rispetto alle limitazioni della Grande Mela. Il sindaco ha ribadito di non avercela con chi ha un appartamento e lo affitta: «Ce l'ho con chi ha fatto razzia di appartamenti in questi anni per poi metterli sul mercato tutti per gli affitti brevi, ci sono intere palazzine che hanno avuto questa destinazione». Con la diretta conseguenza

che trovare una casa in affitto lungo a Milano è ridotta al lumicino e i prezzi sono saliti alle stelle. E si torna alle proteste degli studenti. A breve il sindaco convocherà un nuovo incontro con studenti e rettori degli atenei. «La mia proposta è che le grandi città possano concedere volumetrie anche in eccesso rispetto a quelle previste se chi costruisce lascia al Comune una parte di appartamenti da dedicare agli affitti calmierati per studenti».

Maurizio Giannattasio

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La parola

MINIMUM STAY

Per gli affitti brevi il soggiorno minimo di due notti è uno dei punti del decreto legge a cui sta lavorando la ministra del Turismo Daniela Santanché. Gli altri punti sono: l'introduzione di un codice identificativo nazionale (Cin) grazie al quale risulterebbe più semplice fare un computo dei letti a disposizione e delle persone e senza il quale non è possibile stare sulle piattaforme, il limite massimo di due appartamenti oltre i quali non puoi usufruire della cedolare secca, norme di sicurezza

3

Le migliaia

di case milanesi finite sulla piattaforma Airbnb solo negli ultimi tre mesi. Il totale di appartamenti in affitto breve è quindi ora nettamente superiore a quota ventimila: a marzo erano 8 mila in meno

L'intervista

«Milano non è New York: qui i turisti servono»

Un po' bottega familiare, un po' impresa. Sono bastati tre appartamenti di proprietà per arrivare a fondare Milan Retreats, un'agenzia per soggiorni brevi di medio alto livello. Una storia «all'americana» quella di Elisa Lainati, ceo dell'agenzia. E la conta di appartamenti disponibili è arrivata a 84. Di fatto, sono uno dei grandi player di questa categoria. Il tema casa infiamma Milano. «Non si dica però che gli affitti brevi sono il problema — risponde Lainati —. Sono diventati il capro espiatorio».

Cosa l'era passato in testa nel 2014, quando è iniziato tutto?

«L'idea è arrivata da questi tre appartamenti di famiglia. Ho lasciato il vecchio lavoro. Da subito ho dato un taglio imprenditoriale. E ho studiato la materia, tra cui la gestione dei prezzi».

E come funziona?

«Prendiamo in affitto le case da un proprietario che riceve a sua volta un canone. Poi la gestione è nostra. Se qualcuno invece dovesse aver bisogno dell'appartamento, o venderlo, lo restituiamo».

Milan Retreats fa parte dei cosiddetti grandi player, cioè quei «locatori» che gestiscono più immobili.

«Sì, ma ci differenziamo dai classici affitti brevi. Puntiamo su servizi aggiuntivi, sul modello alberghiero».

Tema affitti brevi. Come valuta le ultime parole del sindaco Sala?

«Una regolamentazione è necessaria. C'è tanto sottobosco. Ma non demonizziamo. E Milano non c'entra

nulla con New York perché l'Italia ha una capacità d'affitto minore, e le soluzioni a breve tempo stanno aiutando il turismo».

Tra le proposte c'è quella di ridurre il numero di case destinate agli affitti brevi.

«Non pensiamo che quelle case vadano a studenti. Anzi, rimarrebbero inutilizzate perché i proprietari non è detto siano disponibili ad affittarle nuovamente».

Quindi?

«Riducendo gli affitti brevi non si risolverebbe il problema. "È il mercato che si morde la coda". Bisognerebbe lavorare sul patrimonio sfitto, tra le case popolari per esempio».

M. Cas.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'agenzia
Gli affitti
brevi sono
diventati
il capro
espiatorio
del
problema
casa in città.
Ma
riducendoli
non si
risolverà

Chi è

● Elisa Lainati (foto) è Ceo di Milan Retreats, agenzia di soggiorni brevi di medio alto livello che opera nel centro di Milano. Hanno in gestione 84 appartamenti



IL PROGETTO

La nuova piazza Frattini sarà un incubo traffico

■ Risistemata la mobilità in piazza Frattini, zona Lorenteggio. Con la sistemazione superficiale. Il Comune ha messo mano alla viabilità complessiva dello snodo viario che collega tre grandi arterie viabilistiche: via Lorenteggio, via Bartolomeo d'Alviano e via Bellini. Ma i tecnici di Palazzo Mari-

no hanno pensato un sistema che invece di fluidificare il traffico, lo raddoppierà. Le conseguenze delle carreggiate che si restringono in corrispondenza della piazza sono molteplici e tutte negative: più ingorghi, più traffico, più inquinamento. Inoltre più incidenti e mezzi di soccorso imbottigliati.

Marta Bravi a pagina 2

Piazza Frattini, effetto imbuto Bocciata la nuova viabilità

*Lo snodo in zona Lorenteggio diventa a rischio ingorgo
L'esperto: «Così aumentano traffico e inquinamento»*

EFFETTO BOOMERANG

Anche il passaggio dei mezzi di soccorso subirà blocchi pericolosi

Marta Bravi

■ Cambia la mobilità in piazza Frattini, zona Lorenteggio. Con la sistemazione superficiale della grande piazza, a fronte del completamento imminente dei lavori per la tratta ovest di M4, previsto per fine 2024, il Comune ha messo mano alla viabilità complessiva dello snodo viario che collega tre grandi arterie viabilistiche: via Lorenteggio, divisa a metà dalla piazza, via Bartolomeo d'Alviano che porta a San Siro, e via Bellini collegata con il cavalcavia Brunelleschi che porta da un lato in viale Famagosta e dall'altro alla Barona.

Peccato che i tecnici di Palazzo Marino abbiano pensato un sistema che invece di fluidificare il traffico, lo raddoppierà. Le grandi arterie, infatti, che scorrono su due corsie per senso di marcia, in prossimità della piazza si restringono a una sola corsia, creando un imbuto. Mentre un tempo in Frattini si poteva

circolare su tre corsie, ora se ne potrà percorrere due o soltanto una, a seconda dei tratti. Le difficoltà che questa nuova sistemazione comporta, tutta a vantaggio della parte pedonale, con i suoi ampi marciapiedi, sono molteplici sia per il traffico che per la sicurezza degli utenti stessi. Dal punto di vista viabilistico, infatti, le immissioni nella piazza e le svolte sono diventate ad angolo retto: si può facilmente notare osservando gli autobus, come il doppio bus della linea 95, in difficoltà a ogni immissione. Non solo, in corrispondenza delle fermate della 98 e della 50, le corsie si restringono bloccando il traffico nelle tre vie e nella piazza. E la situazione peggiora ulteriormente nel caso di un mezzo in panne: il traffico si paralizzerebbe completamente rendendo impossibile per un mezzo di soccorso muoversi. E questo è un problema piuttosto grave.

«Il fatto di congestionare il traffico ha diverse conseguenze - spiega Enrico Bonizzoli, esperto di sicurezza stradale -: dal punto di vista dell'inquinamento, che, come noto, aumenta, effetto palesemente in contrasto con le politiche green dell'am-

ministrazione». Sotto il profilo della sicurezza stradale, la paralisi del traffico rischia di avere effetti disastrosi in particolare per gli utenti deboli: nel 2021, infatti sono cresciuti a Milano gli incidenti con feriti e morti che coinvolgono bici e moto. In particolare sono passati dal 33,6 per cento del 2019 al 50,5 per cento del 2021, con forte incidenza per moto e motorini. Qui gli incidenti gravi sono saliti dal 26,6 per cento del 2019 al 39 per cento del 2021. «Questo significa che se la revisione della mobilità in gran parte dei quartieri era pensato, come dichiarava Palazzo Marino, per tutelare gli utenti della strada più deboli, ha ottenuto il risultato opposto, con un aumento dei sinistri. Restringendo le carreggiate, infatti - continua Bonizzoli - si bloccano le due ruote in



mezzo al traffico che non avendo più spazio di manovra, sono più soggetti a incidenti».

Non solo, ma il restringimento delle carreggiate danneggia anche gli utenti di mezzi pubblici, sia chi li prende per scelta ecologica, sia chi è costretto dai divieti incalzanti di Area B e Area C. Impensabile che i mezzi, come appunto la 98 e la 50 in questo caso, possano mantenere la velocità di viaggio attuale, il collo di bottiglia che si creerà avrà ripercussioni sul traffico di

tutta la via Lorenteggio fino alle Cerchia della 90-91, in via Bellini fino a Giambellino e in Bartolomeo d'Alviano fino al quartiere San Siro. Di nuovo con buona pace di proclami *green* del sindaco e alla sua giunta che continuano a promuovere l'uso dei mezzi pubblici, a svantaggio dell'auto. Per non parlare della beffa dei ciclisti che si troveranno a girare in tondo per piazza Frattini, senza poi poter continuare il loro tragitto in sicurezza: il nuovo intervento, in-

fatti, prevede una pista in sede protetta sulla piazza, con una ciclabile che non continua in via Lorenteggio né in via d'Alviano (impossibile da realizzare - spiega il Comune - per motivi tecnici), mentre secondo il rendering la pista verrà realizzata in via Bellini, per collegarsi poi in via Vespri, dove la ciclabile, seppur a tratti, è stata realizzata. In sintesi: questo è il peggiore intervento realizzato sotto il profilo e della sicurezza stradale» conclude Bonizzoli.



CRITICITÀ Alcuni scorcì della nuova mobilità di piazza Frattini: nelle intenzioni del Comune l'idea di favorire i pedoni e conferire una nuova identità al luogo, rendendola più vivibile

MA SBAGLIA I CONTI

Affitti brevi, Sala pressa Santanchè

servizio a pagina 2

LO SCINTRO

Stretta sugli affitti, Sala pressa Santanchè Il settore: «Le case sfitte un vero problema»

*Dopo il giro di vite di New York il Comune chiede la regolamentazione
Rescasa: «Solo 15mila alloggi in città, meno degli anni pre Covid»*

■ Beppe Sala spinge per una stretta sugli affitti brevi (quasi) sul modello New York, dove è appena scattata la legge che permette di affittare su Airbnb e altre piattaforme simili ad un massimo di due turisti e solo una parte della casa in cui si vive, non l'intero alloggio. Nei mesi scorsi il ministro del Turismo Daniela Santanchè ha annunciato un regolamento del settore anche in Italia, ha incontrato Comuni e categorie per scrivere un disegno di legge condiviso. «Purtroppo - ha contestato ieri il sindaco - prendo atto che si è mostrata all'inizio disponibile ma di fatto non è successo niente. Adesso c'è il caso un po' eclatante di New York, tra il bianco e il nero bisogna anche trovare il grigio giusto, e così non va bene». Sala era presente ieri in Bicocca alla protesta degli universitari contro il caro affitti. «Voglio riconvocare a Palazzo Marino rettori e studenti, il problema va affrontato. Limitare gli affitti brevi è un elemento. Un altro esempio? Le grandi città possono concedere a volte volumetrie un po' in eccesso se chi costruisce cede una parte di alloggi che il Comune dedica ad affitti molto calmierati per studenti». Tornando sul «modello AirBnb», Sala sostiene che «non possiamo avere oltre 20mila alloggi dedicati ad affitti brevi, la preoccupazione del ministro è che così si limiti il turismo, ma a Milano sta crescendo tantissimo e il problema va gestito. La nostra proposta è di lavorare sul numero di giornate e di alloggi. Non ce l'ho col cittadino che ne ha solo uno in più e lo affitta ma con chi ha fatto razzia per metterli sul mer-

cato degli affitti brevi. Ci sono intere palazzine acquistate con quella destinazione. Un liberismo eccessivo non va bene». L'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran ha proposto anche vincoli più rigidi dove il gap tra domanda di affitti non turistici e offerta è più forte.

Ridimensiona il fenomeno Francesco Zorgno, presidente di Rescasa Lombardia (associazione di Confcommercio che riunisce gli imprenditori del settore residence e appartamenti a uso turistico). Proprio ieri ha esaminato i dati consuntivi relativi agli ultimi mesi su Milano e Lombardia pubblicati da Airdna, società indipendente che rielabora i dati delle piattaforme «tipo Airbnb». E intanto corregge Sala: attualmente Milano non conta 20mila ma «circa 15mila alloggi in affitto breve, circa 2mila in meno rispetto al pre Covid, la ripresa è molto graduale». Negli Usa e altre città europee «il fenomeno si è sviluppato molto prima di noi e in maniera sregolata. Qui è arrivato più o meno nel 2015 con Expo e accompagnato subito da normative precise, in particolare quella di Regione Lombardia». Ora si è ridotta anche la durata dei soggiorni, 2/3 notti in media». Il messaggio? «Il problema di Milano non sono sicuramente gli affitti brevi, che sono una piccola fetta del mercato, ma quelli vuoti. Tanti milanesi non affittano per evitare il rischio morosità. Servirebbe una radicale riforma in questo senso». E sulla regolamentazione invita a «premiare la gestione buona e professionale rispetto a quella diletantistica».

ChiCa



Zorgno
Rischio morosità, ecco perché ci sono tanti alloggi che restano vuoti



Affitti brevi, la stretta come a New York

Il sindaco: Governo immobile, tavolo in Comune. Business da 30 milioni al mese. E i gestori chiedono tutele **Servizio all'interno**

I prezzi fuori controllo «Governo immobile Sì al modello New York per limitare Airbnb»

Il sindaco: ce l'ho con le società che hanno fatto razzia di appartamenti
«Convocherò di nuovo un tavolo a Palazzo Marino con rettori e studenti»



**Il sindaco
di Milano
Giuseppe Sala
contro
gli affitti brevi
in città**

LA PROPOSTA

**«Più volumetrie
ai costruttori
se cedono al Comune
case da destinare
agli studenti
con affitti calmierati»**

di **Massimiliano Mingoa**
MILANO

Boccia l'immobilismo della ministra del Turismo Daniela Santanchè e guarda alla soluzione adottata da New York. Il sindaco Giuseppe Sala torna a parlare del problema del caro casa e dei troppi affitti brevi a Milano e prova a delineare un piano per rimettere sul mercato, a canoni calmierati, un numero più alto di alloggi rispetto a quello attuale. Il primo cittadino affronta il tema rispondendo alle domande dei cronisti dopo aveva assistito, pochi minuti prima, alla contestazione degli studenti del Politecnico all'interno della sede in Bicocca proprio contro il caro alloggi a Milano.

Ma procediamo con ordine. È dallo scorso maggio che Palazzo Marino è in pressing sul Governo per far limitare gli affitti brevi. Quattro mesi dopo, Sala critica l'operato dell'esecutivo: «All'inizio ho preso atto che la ministra Santanchè si è mostrata disponibile, ma di fatto non è successo niente». Milano, inve-

ce, spinge per soluzioni radicali e il sindaco cita l'esempio di New York, in cui è appena entrata in vigore una legge che impedisce alle persone di affittare case ad ospiti per meno di 30 giorni, a meno che l'host o l'affittuario non sia fisicamente presente nell'appartamento o nella casa durante il soggiorno. Un drastico ridimensionamento di piattaforme come Airbnb. «Adesso c'è il caso eclatante di New York - afferma Sala -. È un riferimento. Tra il bianco e il nero c'è bisogno di trovare il grigio giusto, ma così ora a Milano non va bene. Non si può avere più di 20 mila appartamenti dedicati agli affitti brevi. La preoccupazione della ministra Santanchè è che non si colpisca il turismo, che in ogni caso cresce: a Milano, a luglio, rispetto al luglio 2019, è aumentato del 30%. Quello che importa a noi è la gestione dell'offerta degli appartamenti».

La domanda sorge spontanea: Milano potrebbe adottare la stessa soluzione di New York per tagliare gli affitti brevi? Il numero uno di Palazzo Marino replica che «il Comune vorrebbe

fare una scelta che, se non è come quella di New York, va in quella direzione, cioè lavorare sul numero di giornate e sul numero di appartamenti (da dedicare agli affitti brevi, ndr). Io non ce l'ho con il mio concittadino che ha un appartamento in più e lo affitta, ce l'ho con chi in questi anni ha fatto razzia di appartamenti per poi metterli sul mercato con gli affitti brevi. Questo è successo, ci sono intere palazzine a Milano che hanno avuto quella destinazione. Io ho lavorato nel mercato e nella concorrenza per tanti anni, ma un liberismo eccessivo non è la soluzione adeguata. Bisogna dire che così non va bene».

Sala si schiera dalla parte degli studenti universitari che protestano contro il caro casa nel ca-



poluogo lombardo: «Oggi (ieri, in Bicocca, ndr) c'erano dei ragazzi che manifestavano. voglio - e ne sto discutendo con l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran - rifare una convocazione a Palazzo Marino per studenti e rettori, perché il problema è evidente che non si risolve in tempi brevi ma va affrontato. Come? Un elemento è limitare gli affitti brevi, ma bisogna fare anche altre cose. Un esempio: io credo che le grandi città possano concedere volumetrie in eccesso rispetto a quelle che ci sono nei nostri piani urbanistici se chi costruisce cede al Comune una parte di appartamenti che l'amministrazione possa assegnare con affitti molto calmierati per studenti. È il momento di fare queste cose. So benissimo che è una questione di difficilissima soluzione ma capisco anche le ragioni dei ragazzi».

9 milioni

turisti a Milano

Quest'estate Milano ha registrato il record di turisti: in particolare il mese di luglio ha segnato un +33% sullo stesso periodo del 2019. Entro fine 2023 si stima che verrà superata la soglia dei 10 milioni di visitatori in città.



56 milioni

turisti a New York

Ogni anno 56 milioni e 400mila turisti da tutto il mondo vengono in visita a New York. Il settore contribuisce a sostenere circa 410.000 posti di lavoro nell'intero settore e oltre 40 miliardi di dollari di spesa diretta da parte dei visitatori.

I gestori pretendono più tutele

«Non fateci passare per lupi cattivi

Basta regolarizzare il mercato»

«Il 60% dei clienti sono stranieri: in estate senza di loro bar e ristoranti muoiono»

NORMATIVE NON AGGIORNATE

«Gli host sono rimasti scottati dal passato: gli inquilini non pagavano per mesi»

di **Mariachiara Rossi**

MILANO

I grandi e i piccoli operatori del settore non ci stanno. «Non fateci passare per lupi cattivi. I problemi di oggi c'erano già 30 anni fa. Che senso ha ora caricarli sulle spalle dei privati? "Il pubblico" si deve prendere le sue responsabilità» rispondono in coro e ad alta voce i gestori delle strutture, i cui diritti sono rappresentati dall'Associazione italiana gestori affitti brevi. A tenere banco, oltre alle parole del sindaco di Milano, la "Local law 18", nuova legge entrata in vigore a New York il 5 settembre che limita fortemente il modo in cui Airbnb opera, restringendo ad un mese il tempo massimo di affitto e a soli due ospiti il numero limite di persone per soggiorno. Misure che non convincono Marco Celani, presidente di Agab e Ceo di Italianway, leader nel business degli affitti brevi: «Sono stupito che una simile limitazione venga portata avanti proprio in America. Da cittadino e imprenditore trovo che sia un freno alla libertà personale e alla proprietà privata. Senza contare che, numeri alla mano, ad agosto 2023 il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43mila annunci online nella Grande Mela, di cui il 42% erano camere in condivisione e il 56% case intere. Rispetto al totale delle case esistenti a New York (circa 7,8 milioni), stiamo parlando di

un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli abitualmente affittate. Una decisione che alla fine andrà a pesare sui viaggiatori low cost e per piacere, e probabilmente gli unici felici saranno i ricchi abitanti del centro».

A confronto, per Celani, il sistema di controllo messo in atto dal capoluogo lombardo è efficiente e funziona già molto bene. «Non servono altre regole, bisognerebbe solo mettere in pratica quelle esistenti: chi affitta deve presentare la Scia al Comune, l'abitabilità e tutta una serie di documenti ad hoc. Piuttosto che limitare gli affitti brevi, penso che sarebbe molto più intelligente regolarizzare il mercato. Per esempio inserendo l'obbligo di Partiva Iva già dalla seconda casa messa in affitto», propone Vincenzo Cella. Ceo di Halldis, società di *property management* fondata nel 1986 a Milano. Secondo dati provenienti da AirDNA, il principale fornitore di numeri sul mercato degli affitti brevi nel mondo, nel 2023, sul totale degli annunci a Milano, quelli attivi - ossia che sono stati scelti per un soggiorno a partire dal nuovo anno solare - sarebbero poco più di 5mila, circa lo 0,5% del totale delle abitazioni del capoluogo. «Ho un passato in *Investment Banking* e sono abituato a prendere decisioni basandomi sui numeri. Mi preoccupa il fatto che il Comune di Milano si vanti di accogliere eventi di tutti i generi - per esempio a fine settembre accoglierà la fashion week, un festival di yoga con 4mila persone, oltre ad una partita di Champions - ma che non si interessi di fornire a turisti e visitatori abitazioni facilmente raggiungibili nel centro cittadino.

Giusto qualche giorno fa parlavo con la direttrice del teatro Menotti di Milano: ha dovuto sistemare alcuni ospiti in un albergo vicino all'autostrada», racconta ancora Marco Celani. «Ce l'ho con chi in questi anni ha fatto razzia di appartamenti per poi metterli sul mercato con affitti brevi» ha specificato il sindaco, prendendosi la con le società che gestirebbero un alto numero di appartamenti di proprietà di terzi, applicando tariffe a portata di poche persone.

«Ma improvvisarsi amministratore di una o due case non è per niente facile, e il ricavo marginale, considerando tutti i costi, è davvero basso - ribatte Andrea Laghi, responsabile vendite e partner di Solo Affitti Brevi -. Dicono che mancano posti letto per gli studenti? Stiamo parlando di un mercato completamente diverso. Non rubiamo spazio a nessuno, anzi... Ci capita di affittare a ragazzi non frequentanti in periodo esami, a professori o ai parenti degli studenti. Più che altro ci si dovrebbe chiedere quanto inciderebbe sul totale del Pil lombardo l'eventuale scelta di limitare i soggiorni a breve durata. Il 60% dei nostri clienti sono stranieri che in estate affollano, metro, treni, bar, ristoranti: l'indotto generale andrebbe a pesare drasticamente su tutti questi settori». Sul tavolo delle richieste da parte degli imprenditori anche la modifica della legge che disciplina il contratto di locazione: al momento non obbliga l'affittuario a stipulare una copertura assicurativa, lasciando il gestore indifeso davanti a eventuali inadempienze dell'inquilino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'affare degli affitti brevi

Ricavi da 30 milioni al mese

E la tariffa media in città tocca i 150 euro a notte

L'analisi di Rescasa-Confcommercio: «Ci sono 100mila alloggi sfitti»
A settembre e ottobre è già tutto esaurito. Offerte solo in periferia

NUMERI IN CRESCITA

«Prezzi saliti del 5% ma offerta inferiore rispetto al pre-Covid. Il settore si stabilizza»

di **Andrea Gianni**
MILANO

Il giro d'affari degli affitti brevi a Milano è di circa 30 milioni di euro al mese, spesi dai visitatori, ma «l'indotto generato vale quattro volte tanto». Una parte del tesoretto finisce all'erario, con la cedolare secca al 21%. La tariffa media in città è di 150 euro a notte, cresciuta del 5% rispetto all'anno scorso con valori che si stanno stabilizzando. Poi c'è il fenomeno del sommerso, che sfugge ai radar. Una fotografia scattata, sulla base di dati AirDna, da Rescasa-Confcommercio, associazione di categoria che rappresenta gli imprenditori che gestiscono residenze turistiche e case per vacanze. Gli appartamenti messi sul mercato per affitti brevi a Milano sono circa 15mila: numeri in lieve crescita ma ancora inferiori rispetto agli anni pre-pandemia, quando erano circa 17mila.

Sono invece 180mila gli immobili messi in affitto con canoni e regimi tradizionali. «A questo si aggiungono 100mila appartamenti sfitti e lasciati vuoti dai proprietari – spiega Francesco Zorgno, presidente di Rescasa e

dell'operatore italiano del settore affitti brevi CleanBnb – un numero indicativo dei problemi del settore. Per un proprietario è più conveniente affittare a lungo termine, perché i costi di gestione sono inferiori rispetto al breve e la rendita è assicurata, anche se un forte freno è il rischio di morosità degli inquilini, che porta a tenere le case vuote». Secondo i dati analizzati dall'associazione di categoria, che ieri si è riunita in consiglio proprio sul tema affitti brevi e si prepara a varare iniziative come un corso di formazione per la gestione professionale, la durata media di un soggiorno a Milano è di 2-3 giorni, in riduzione rispetto al recente passato.

Il 70% dei visitatori che scelgono la formula dell'affitto breve proviene dall'estero. Una quota che, in questo caso, è in crescita. E viene premiato chi offre formule con la maggiore flessibilità possibile. «L'offerta milanese e i prezzi si stanno stabilizzando – sottolinea Zorgno – grazie all'incontro fra domanda e offerta. Chi applica tariffe esagerate in questo momento resta fuori dal mercato». Un settore tornato sotto i riflettori, con una possibile stretta e la richiesta di una nuova regolamentazione locale e nazionale. «La situazione di New York non può essere paragonata a quella di Milano – spiega Zorgno – perché negli Stati Uniti c'è stata una crescita incontrollata e non regolata, ini-

ziata molto prima. Da noi gli affitti brevi si sono diffusi attorno al 2015, anno di Expo, e non c'è stata un'esplosione. In questo momento le regole ci sono e sono molto evolute, abbiamo ad esempio la normativa della Regione Lombardia che è presa come modello. Limitazioni indiscriminate farebbero solo dilagare il sommerso, come è successo all'estero».

Considerazioni inserite uno scenario che vede l'arrivo di turisti a Milano in costante aumento. Con 871.418 arrivi, lo scorso luglio è stato il miglior mese di sempre per presenze di turisti sotto la Madonna: +33% rispetto all'anno record 2019 e +25% sul 2022. E per settembre, cercando su Airbnb un appartamento per una coppia con un bambino, si registra quasi il tutto esaurito. Solo una ventina gli alloggi disponibili dentro i confini della città. Il più caro, a CityLife, costa 191 euro a notte. Prezzi che scendono a 120 euro a notte per un "buco" in zona Loreto, per poi abbassarsi ulteriormente nei Comuni dell'hinterland. Cercando casa per un fine settimana di ottobre, la musica non cambia. In questo caso zero offerte in centro, mentre le poche case disponibili si concentrano in periferia. Tutte con tariffe superiori a 120 euro a notte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'architetto Joseph Di Pasquale

«Non c'è più bellezza in questa città»

■ La bellezza è negli occhi di chi guarda, dicono alcuni. Di sicuro non è della stessa opinione Joseph Di Pasquale, architetto laureato in Progettazione Architettonica alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano che a *Liberomilano* afferma come «a Milano non si pensi più alla bellezza delle opere pubbliche e private».

Giorgia Petani → a pagina 35



Joseph Di Pasquale

L'accusa dell'architetto Joseph Di Pasquale

«Non c'è più bellezza nella nuova Milano»

Da piazza San Babila a corso Sempione, fino alla Darsena: nei luoghi iconici la città è piena di «orrori architettonici»

GIORGIA PETANI

■ La bellezza è negli occhi di chi guarda, dicono alcuni. Di sicuro non è della stessa opinione Joseph Di Pasquale, architetto laureato in Progettazione Architettonica alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano che a *Liberomilano* afferma come «a Milano non si pensi più alla bellezza delle opere pubbliche e private». Di Pasquale è professore a contratto al Politecnico di Milano, facoltà di architettura e società, dal 2009. I suoi progetti hanno vinto numerosi premi nazionali e internazionali. Tra i più importanti c'è Guangzhou Circle, in Cina, inaugurato nel 2013. L'edificio è stato inserito dalla Cnn nel 2014 tra i 10 edifici più interessanti a livello mondiale. A *Liberomilano* spiega il perché pensa che Milano sia «ricca di orrori architettonici», citando come esempio l'uscita nuova di zecca della "metro blu" a San Babila. Secondo l'architetto, si tratta di un vero e proprio «orrore». La causa? Secondo il punto di vista del professionista, risiede principalmente nella presenza «eccessiva di burocrazia», ma soprattutto «al fatto che la bel-

lezza non sembri più essere un valore importante per nessuno».

Qual è il problema principale?

«Il problema è che la bellezza progettuale non interessa a nessuno. Credo che sia una questione culturale. Ci sono troppe normative, ma la bellezza non rientra in alcun parametro architettonico e quindi non viene considerata. Nel nostro paese viene data priorità alla burocrazia, mentre la bellezza intesa come valore non viene nemmeno presa in considerazione».

Quali sono le occasioni perse di bellezza nella città?

«Milano ha fatto un grande passo avanti negli ultimi decenni creando un'alchimia urbana fatta di molti fattori che hanno reso la città attrattiva, ma il grande rischio di Milano oggi è quello di addormentarsi sugli allori. Sicuramente quelle delle uscite pedonali della metropolitana blu sono senz'altro delle occasioni perse di bellezza. Ce ne sono delle altre di cui forse purtroppo non è così evidente rendersene conto. Pensiamo ad esempio alla Darsena, tutti siamo felici che ci si possa passeggiare e che la domenica si vedano addirittura dei cittadini

con la canna da pesca in quello che fino agli anni ottanta del secolo scorso era un porto fluviale pieno di gru e mucchi di sabbia. Ma non possiamo accontentarci. Poteva essere un waterfront urbano iconico per la città. Purtroppo non è così».

Un altro esempio?

«Un'altra occasione persa è la stazione Centrale, intendo la sua ristrutturazione. Davvero stride la differenza di attenzione alla bellezza dell'edificio sottratto di Ulisse Stacchini degli anni '20 del 900 e la banalità degli interventi recenti, lo snaturamento della tipologia architettonica, davvero una grande occasione persa di bellezza urbana. Ma le posso citare anche il tratto iniziale di corso Sempione, quello più largo che ha una sezione dalle proporzioni potenzialmente iconiche, ma che è avvilito e umiliato dal parcheggio selvaggio sistemico, da marciapiedi inesistenti, da un arredo urbano che grida vendetta. Ec-



co, questo tratto di corso Sempione potrebbe essere gli Champs Élysées di Milano, ma siamo sempre in tempo».

Di chi è la colpa secondo lei?

«Io personalmente non attribuirei la totale responsabilità al sindaco Sala o ai progettisti. Comprendo che sia molto difficile gestire un mondo così complesso come quello delle opere pubbliche. La mancanza di interesse per l'estetica è una questione prevalentemente culturale. Non penso che ci sia un unico colpevole, in quanto il committente è spesso una figura sfumata, e ciò è dovuto alla complessità del settore».

Qual è il rischio?

«Il rischio è vivere in uno spazio urbano che sia funzionale e solido, ma privo di bellezza. Le persone camminano immerse nel loro telefono, senza più fermarsi per ammirare la bellezza che li circonda. La maggior parte delle persone crede che la bellezza non sia utile e funzionale, ma la realtà è che è fondamentale per una città. Le persone sono attratte e se nota visitano sempre gli stessi luoghi, ma in città non c'è solo il Duomo».

Come giudicherebbe il centro città?

«Il centro, ricco di storia, salvo qualche eccezione, fortunatamente, è salvo. La progressiva perdita d'importanza della bellezza ha avuto inizio negli anni '70 e il centro non ne è stato molto intaccato. Inoltre, all'epoca non c'era la stessa attenzione al tema ambientale e la bellezza era un valore importante. Oggi esistono troppi fattori e c'è molta meno cura per il gusto estetico da parte delle persone».

Che cosa si può fare?

«Educarsi alla bellezza. La gente dovrebbe chiederla la bellezza, la dovrebbe

pretendere. Vedo la gente protestare per gli alberi, ma non ho mai visto nessuno scendere in piazza per la costruzione di un ecomostro. Io insegno all'università e noto che l'energia creativa dei giovani architetti comincia ad esaurirsi fin da quando sono ancora studenti. I ragazzi e le ragazze hanno bisogno di stimoli e speranza. Devono capire che le normative sono uno strumento non il fine».

Oggi è davvero difficile parlare della bellezza architettonica delle periferie milanesi.

«Le periferie sono contesti abitati da esseri umani e non bisogna dimenticarlo. La missione sociale di un architetto dovrebbe essere proprio quella di donare una dimensione umana ai luoghi, rendendoli vivibili e belli».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Senza stadio che ne sarà?

L'illusione di rinascita che aveva fatto sognare zona San Siro

MASSIMO SANVITO

■ E adesso come la mettiamo? Ora che San Siro è lassù, al primo posto della classifica stilata da Tecnocasa per quanto riguarda i quartieri le cui case hanno visto un'impennata dei prezzi negli ultimi cinque anni, come lo si spiega ai residenti che la riqualificazione promessa grazie al nuovo stadio è destinata a rimanere un sogno?

Da queste parti il valore del mattone è schizzato fino al 64,7 per cento in più a San Siro e al 76,5 per cento in più in zona Capelatro. Certo, l'approdo della Lilla - Segesta, Ippodromo e Stadio - ha contribuito all'appetibilità dell'area spingendo le domande di acquisto e di affitto (breve e non) per via del fatto che City Life e Porta Nuova, i nuovi fulcri della Milano moderna, ora sono a un tiro di schioppo. Ma non dimentichiamoci dell'impianto di Milan e Inter che avrebbe dovuto essere ma non sarà. Coi rossoneri a San Donato (quasi sicuro) e i nerazzurri a Rozzano (più di un'ipotesi), il Meazza è infatti destinato a diventare un rudere. I comitati del "no" stanno facendo la guerra persino ai concerti... Dunque, cosa ne sarà di San Siro? L'opzione landa desolata sta prendendo sempre più corpo. E allora addio riqualificazione, con tanto di parchi, campetti da calcio e da basket, negozi e ristoranti. Tutto depennato, a causa di veti incrociati (dei Verdi), scarsa incisività politica (del sindaco e della sua giunta) e vincoli (la Soprintendenza).

Va da sé che con uno scenario del genere, le percentuali al rialzo su San Siro, drogate anche dal progetto legato allo stadio, si riveleranno un'illusione di fine estate. È stato bello finché il sogno di un impianto moderno e all'avanguardia è durato. Preso atto del fallimento di una rigenerazione dell'area abortita sul nascere, tocca fare i conti con la realtà. Certo, la "nuova" metropolitana rappresenta un plus che fino a qualche anno fa mancava. Ma il deserto che si creerà attorno al vecchio Meazza sarà l'iniezione letale al mercato immobiliare del quartiere. Una doccia gelata: ad azionare il rubinetto i tentennamenti («Stadio sì o stadio no?») di Palazzo Marino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sala: "Sugli affitti brevi servono limiti come a New York. Santanchè non ha fatto nulla"

IL COMUNE

Airbnb, Sala alla carica "Milano come New York"

Prima protesta degli studenti nella stagione, il sindaco annuncia la ripartenza di un tavolo con i rettori. Richiamo a Santanchè sulla legge promessa: "Non è successo niente. No a chi ha fatto razzia di alloggi"

di Giovanni Migone

«Prendo atto che la ministra Santanchè si è dimostrata all'inizio disponibile, ma di fatto non è successo niente». Il telegramma di Sala al governo sugli affitti brevi arriva poco dopo la prima protesta studentesca di settembre sul caro-affitti, e poche ore dopo che c'è un nuovo modello per le città da guardare: «Milano vorrebbe fare una cosa simile a quella di New York». Per placare la burrasca dei prezzi delle case, la metropoli Usa ha lanciato la sua crociata contro gli affitti brevi. Via libera alla locazione, ma solo se i proprietari sono residenti in loco.

A fine giugno, la ministra del Turismo Daniela Santanchè affermava che «dai tre appartamenti in su si parla di un'impresa: stesso mercato, stesse regole». Parole e impegni caduti nel vuoto e smarriti nel caldo dell'estate. Nel frattempo però le case in affitto a Milano su Airbnb sono salite da 20 mila a 23 mila. Da qui il promemoria del sindaco per il governo. Palazzo Marino vorrebbe seguire, in versione meno drastica, l'esempio di New York. «Non si possono avere più di ventimila appartamenti per gli affitti brevi – afferma Sala -. Non ce l'ho con chi ha una casa e l'affitta, ma con chi ha fatto razzia di appartamenti in questi anni per poi metterli tutti sul mercato».

Ma lo spazio di manovra di Palazzo Marino è poco, perché senza un intervento legislativo i Comuni non possono far nulla. «È ora di fare qualcosa che vada in una direzione chiara», tuonava pochi giorni fa da queste pagine l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran. E a fargli da eco

nelle ultime ore è stato il responsabile della casa nella segreteria nazionale del Pd, Pierfrancesco Majorino. «È necessario decidere – afferma – e se Santanchè non vuole o non può farlo, passi la questione ad un altro suo collega. Non si può più andare avanti con questo Far West». Quella degli affitti brevi è però solo una delle facce della medaglia, aggiunge Sala. «Credo che le grandi città possano concedere volumetrie in eccesso rispetto a quelle previste dai nostri piani – afferma – a patto che chi costruisce lasci al Comune una parte di appartamenti da dedicare agli affitti calmierati per studenti».

Anche di questo si discuterà al tavolo con i rettori universitari e, appunto, gli studenti che il sindaco convocherà nuovamente, «perché il problema non si risolve velocemente, ma va affrontato». E anche in fretta, visto che il movimento delle tende è pronto a ritornare. Un piccolo assaggio lo si è avuto ieri mattina alla Bicocca, mentre stava parlando Alessandra Gallone, consigliera delegata della ministra dell'Istruzione Bernini. Un gruppo di ragazzi le ha chiesto conto di 600 milioni di euro del Pnrr. Gallone ha provato a rassicurare i ragazzi: «I fondi arriveranno, non sono spariti». Una protesta andata in scena mentre venivano presentati i risultati del primo anno di Musa, il progetto di ricerca nato dalla collaborazione tra quattro atenei milanesi e finanziato dal Pnrr con 116 milioni di euro. Un'iniziativa che sta mettendo a terra oltre cento progetti per rendere Milano sempre più una smart city. Dagli algoritmi per individuare falde d'acqua nascoste alle piattaforme di telemedicina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Il piano Musa Sala con i rettori Iannatuoni e Franzini



Il dossier

Più 15% nel giro di un'estate la scalata inarrestabile delle 23 mila case per turisti

Nel 2023 si prevedeva un giro d'affari di 350 milioni di euro, con il 52% destinato ai proprietari. Ma la stima dovrà essere rivista al rialzo

di **Federica Venni**

Un aumento del 15 per cento in pochi mesi. Secondo le stime snocciolate dal Comune, questo è quanto sta accadendo agli affitti brevi in città. Un mercato, quello delle locazioni mordi e fuggi, che solo a marzo dava previsioni rosee per quest'anno: 990.000 prenotazioni per 350 milioni di euro, di cui 171 milioni (il 52 per cento) destinati ai singoli proprietari degli alloggi, e il 19,5 per cento destinato alle casse dello Stato (17 milioni al Comune come imposta di soggiorno).

«Siamo passati da 20 a 23 mila appartamenti messi in affitto sulle piattaforme», spiega l'assessore alla Casa e Piano quartieri Pierfrancesco Maran. E se si pensa che a marzo i numeri si aggiravano tra le 16 e le 17 mila unità, si capisce bene il trend. Cifre desinate ad aumentare, spiegano da Palazzo Marino, con l'aumentare dei flussi turistici: «Sono tutti numeri coerenti con il fatto che i turisti a Milano sono il 30 per cento in più rispetto al 2019».

Un tema, quello delle case e delle stanze in affitto a misura di forestieri, che infiamma il dibattito da diverso tempo. Soprattutto da quando a rilanciarlo è stato lo stesso Maran, presentando il suo Piano

casa, un documento strategico sull'abitare a Milano che passerà al vaglio del Consiglio comunale nelle prossime settimane. E da quando, tende in spalla, gli studenti universitari hanno montato la loro protesta contro il caro-affitti. Secondo Palazzo Marino, infatti, una parte di ciò che finisce sulle piattaforme per prender case mordi e fuggi potrebbe essere invece messo a disposizione di chi viene da fuori città per studiare o lavorare. E ora che, dopo Amsterdam e Barcellona ad esempio, anche New York ha messo un limite ad Airbnb e compagnia, anche Milano si fa sentire. Ma come? La città da sola non può fare nulla. «Serve una normativa nazionale», ha più volte detto Maran. Perché «con il quadro legislativo attuale nessuna città può decidere». Tranne Venezia che ha avuto il via libera dal governo per una maggiore autonomia. Ci ha provato anche Firenze a mettere un tetto agli affitti brevi, appigliandosi alla normativa sui siti dichiarati patrimonio dell'Unesco, ma alla fine la proposta è rimasta sulla carta. Ecco perché Milano è andata più volte a bussare alla porta della ministra del Turismo Daniela Santanchè, la quale però ha messo tutto nel cassetto senza mai dare risposte.

L'idea di massima che Milano ha portato al ministero è questa: una casa, un proprietario. Maran specifica che ogni decisione sarà assunta «ascoltando e lavorando con tutte le parti coinvolte, dai property manager alle associazioni dei proprietari di case». Una volta poi definita la gabbia generale, si potrebbe anche agire a livello di quartieri, con limitazioni differenziate, ma è presto per avere un quadro preciso. Secondo le mappe presenti nel

dossier che accompagna il Piano casa, la vera concentrazione di appartamenti posizionati sulle piattaforme come Airbnb – locazioni per le quali i proprietari versano il 21 per cento di cedolare secca – è all'interno di Area C e, sempre all'interno della Cerchia della 90 e della 91, tra Isola, Navigli e alcuni quartieri della zona Est della città. È partendo da qui che il Comune farà eventuali ragionamenti territoriali. I vertici di Airbnb, che in questa partita è uno dei player più importanti, al momento non voglio dichiarare nulla. Le ultime cifre snocciolate riguardano solo il boom del trimestre estivo e dei giorni del Gp di Monza: «Milano è stata la città italiana a crescere di più per prenotazioni di alloggi, con addirittura un record di pernottamento a giugno, più 15 per cento rispetto al precedente record di settembre 2022». Con un boom dell'80 per cento in più nelle ricerche nei giorni della Formula 1.

A non essere per nulla d'accordo con il quadro disegnato dal Comune è Massimo Celani, presidente di Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi: «Confrontando alcuni dati tra cui quelli dell'Istat, solo l'1,2 per cento degli alloggi esistenti a Milano è proposto online come affitti brevi. Un'inezia che non ha alcun impatto né sui canoni a lungo termine né sul mercato destinato agli studenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nuovo stadio della Roma, oggi in Campidoglio parte il dibattito pubblico

L'ITER

Parte ufficialmente il dibattito pubblico sul futuro stadio dell'As Roma, che la società giallorossa vuole costruire a Pietralata. Questa mattina il sindaco Roberto Gualtieri e l'assessore all'Urbanistica, Maurizio Velocchia, presenteranno gli eventi pubblici e le modalità degli incontri, ai quali parteciperanno associazioni, comitati, cittadini. I quali, da martedì possono già registrarsi attraverso il sito www.dpstadio-roma.it per partecipare a questa fase. L'istituto del dibattito pubblico, nato in Francia negli anni '90, è stato introdotto anche in Italia a partire dal 2016 e permette a tutti i soggetti coinvolti di partecipare alla realizzazione di grandi opere infrastrutturali e di architettura di rilevante impatto sull'ambiente, sulle città e sull'assetto del territorio.

Sul portale il Comune e i promotori dell'impianto hanno pubblicato il progetto del futuro stadio e indicato le direttrici del dibattito pubblico: informare i cittadini sul progetto stesso dello stadio, indicare i cambiamenti in corso così come le prescrizioni degli enti competenti; attivare un confronto sugli effetti e gli impatti generati dall'opera sul fronte ambientale, territoriale, sociale, culturale ed economico; soprattutto raccogliere contributi migliorativi per venire incontro alle esigenze del territorio e arrivare a una riqualificazione dell'area.

A breve saranno pubblicati sul sito dedicato alla costruzione dello stadio il calendario degli incontri, ai quali si potrà partecipare sia in presenza sia online fino alla capienza massima dei posti disponibili. Il processo partecipativo si concluderà con una relazione di sintesi, i cui

contenuti andranno a integrare il progetto. Va ricordato che le osservazioni che emergeranno dal dibattito pubblico non sono vincolanti.

IL TEAM

A organizzare e gestire questa fase del progetto sarà Nomisma, che indicato come senior coordinatore il suo senior advisor Marco Leone e che si avvarrà della collaborazione della società Res pubblica, già impegnata nella realizzazione di altre grandi infrastrutture sportive. Nomisma ha creato un gruppo di lavoro con specialisti esperti del settore, composto da 16 persone (7 uomini e 9 donne) che collaboreranno alla creazione del progetto e alla gestione del dibattito pubblico, così come previsto dal Codice dei contratti.

Quindi da oggi, con l'avvio del dibattito pubblico, si tratta un ulteriore passo operativo necessario verso la posa della prima pietra dell'impianto, ipotizzata nel 2024. L'As Roma, a oggi, è pronta a investire 528 milioni di euro, di cui 40 di oneri destinati alle casse comunali. Si punta a uno stadio da 62mila posti, intorno e all'interno del quale sorgeranno anche aree sportive e ricreative aperte anche alla cittadinanza nei giorni in cui non si svolgono le gare. Intanto, sul versante della Lazio, il patron Claudio Lotito ha fatto sapere di stare ancora valutando l'acquisizione dello stadio Flaminio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SARÀ POSSIBILE
SEGNALARE SUL SITO
DEL COMUNE
GLI INTERVENTI CHE
SI RITIENE POSSANO
MIGLIORARE L'OPERA**



NUOVO STADIO

DIBATTITO PUBBLICO
OGGI SI COMINCIAAlle 12 la conferenza. Alle 17
l'illustrazione dei vari dossier

de Angelis

IL NUOVO IMPIANTO

FINALMENTE
OGGI INIZIA
IL DIBATTITO
PUBBLICO

Obiettivo Pietralata Prende il via una fase non vincolante: sarà utile a illustrare tutte le grandi potenzialità del progetto stadio

ALLE 12
CONFERENZA
STAMPA
E ALLE 17
PRESENTANO
I DOSSIER
PRESENTI
ANCHE
GUALTIERI

Andrea de Angelis

Oggi prenderà il via finalmente il "Dibattito Pubblico" sulla proposta di intervento relativa al progetto inerente al nuovo stadio di calcio da realizzare nel quartiere di Pietralata, dichiarato di pubblico interesse dall'Assemblea Capitolina".

Forse una definizione un po' troppo altisonante per una fase dell'iter amministrativo di approvazione che, pur condivisibile e meritevole nelle intenzioni, nella sostanza si riduce ad un dibattito spesso tra parti che non intendono

arrivare ad una mediazione, le cui risultanze non sono vincolanti. In sostanza il rischio è che le prossime settimane siano utili solo a perdere un po' di tempo e a dare fiato a qualche comitato contrario a prescindere, che si parli di stadio o che si parli di qualsiasi altra opera. Ovviamente la speranza è che invece gli incontri, a partire da quello di illustrazione dei dossier di oggi alle 17, siano utili alla comunità per approfondire il progetto e capirne le reali potenzialità, non tanto e non solo per la Roma, ma per Roma, tutta la città. Anche per questo la Giunta Capitolina ha deciso di puntare su questo Dibattito, previsto ed obbligatorio per legge, al punto che questa mattina alle 12 è stata convocata una conferenza stampa di presentazione, che vedrà protagonisti il Coordinatore per Nomisma del Dibattito Pubblico, Marco Leone, insieme a Lucia Bernabè, che per la Roma è Responsabile Relazioni Istituzionali, e il Sindaco Roberto Gualtieri. Con loro ci saranno anche l'Assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia

e i Presidenti dei due Municipi coinvolti dallo stadio, Massimiliano Umberti per il IV, e Francesca Del Bello per il II. Nell'occasione saranno illustrati gli obiettivi del dibattito, il calendario degli incontri pubblici e le modalità di partecipazione nel dettaglio. Non sarà questo il luogo e il momento per svelare novità, pure molto attese, sul progetto, ma senza dubbio ci si potrà confrontare per capire almeno lo stato di avanzamento dei lavori.

Tutto questo mentre a parlare dello stadio della Roma ci ha pensato ieri il Presidente dell'altra squadra di Roma, il Senatore Claudio Lotito, che intervistato da Ra-



dio Roma Sound, ha sottolineato come non sia in corso “una gara a chi arriva prima e a chi arriva dopo”, alludendo a presunti ritardi sull’iter dell’impianto di Pietralata. “Dobbiamo sicuramente avere lo stadio di proprietà – ha quindi aggiunto Lotito – Stiamo lavorando con Velocchia e il Flaminio è una delle ipotesi”. Dal Comune filtra però come in realtà non visia al momento alcuna interlocuzione con la Lazio, e che sul Flaminio la società di Lotito in passato avrebbe chiarito di non essere interessata. Niente di concreto quindi, al contrario della Roma, che dalla prossima settimana tornerà ad incontrarsi con gli uffici tecnici del Comune per completare il progetto, la cui consegna resta fissata per la fine del prossimo mese di novembre. ●



Il Sindaco della Capitale Roberto Gualtieri GETTY IMAGES

La Regione

Tagli al Pnrr per il Lazio Rocca lascia l'aula polemica Pd-FdI

di Gabriella Cerami • a pagina 2

IL GOVERNO E LA CAPITALE

Tagli ai progetti Pnrr scontro in aula Pd-FdI “Periferie dimenticate”

I Dem chiedono che le opere vengano realizzate con fondi regionali
la maggioranza lascia l'assemblea: “Proposta irricevibile. Zingaretti taccia”

di Gabriella Cerami

Si alza dallo scranno più alto dell'assemblea regionale, volta le spalle e se ne va. La scena è la seguente: il consigliere del Pd Massimiliano Valeriani espone in Aula la sua mozione in cui impegna il governatore, l'assessore al Bilancio Giancarlo Righini e l'assessore alle Politiche abitative Pasquale Ciacciarelli ad attivarsi affinché le opere previste dal Pnrr, ma definanziate, possano essere realizzate comunque con fondi regionali. Il presidente Francesco Rocca all'inizio ascolta, poi parla con i vicini e prima che l'intervento dell'opposizione finisca lascia la sala senza intervenire o assistere al voto.

La mozione viene respinta con i voti della maggioranza che, con il consigliere di Fratelli d'Italia, Daniele Sabatini, aveva dato parere contrario. In particolare il testo presentato dai dem, dopo l'allarme lanciato anche dall'ex governatore, ora deputato Pd, Nicola Zingaretti, si concentra sui soldi tagliati ai Piani Urbani integrati che avrà come conseguenza, si

legge, «il blocco totale di quei progetti che insistono su alcune delle zone di Roma che versano in uno stato di maggiore difficoltà, impedendo la realizzazione di opere di estrema importanza per i territori e per i cittadini che le attendono da anni». In particolare il riferimento è al Polo del benessere di Santa Maria della Pietà per un totale di oltre 50 milioni di euro evaporati, al Polo della sostenibilità di Tor Bella Monaca, i cui fondi ammontavano a quasi 80 milioni di euro, e al Polo della solidarietà di Corviale con i suoi 50 milioni cancellati.

Inoltre viene fatto presente che nelle aree di Tor Bella Monaca e di Corviale, negli anni scorsi, la Regione Lazio guidata da Zingaretti ha avviato, e per diversi interventi concluso, progetti di riqualificazione ed efficientamento energetico che si inseriscono all'interno di un più ampio piano di miglioramento di queste zone che sarebbe stato portato a compimento grazie ai fondi del Pnrr.

Per la maggioranza non hanno risposto né il presidente Rocca né

gli assessori chiamati in causa. Ha parlato piuttosto il capogruppo di Fratelli d'Italia Daniele Sabatini che ha considerato irricevibile la mozione illustrata dal dem Valeriani. Poi in una nota ha risposto all'ex presidente Zingaretti che, su questo giornale, ha sottolineato come colpisca «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». Per l'esponente di Fratelli d'Italia «sono davvero sconcertanti le dichiarazioni dell'ex governatore, che negli ultimi mesi della precedente legislatura ha di fatto definanziato

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



importanti progetti in maniera indiscriminata, lasciandoci inoltre la pesante eredità finanziaria che stiamo cercando di risanare». Valeriani sostiene che il presidente Rocca e gli assessori invece stiano facendo «i salti mortali per reperire fondi da destinare ai Comuni per le necessità più impellenti e si sono rapportati costruttivamente con il governo centrale, e con il ministro Raffaele Fitto in particolare, ricevendo il massimo supporto da parte dell'esecutivo. Zingaretti dovrebbe tacere».

Tuttavia del possibile rifinanziamento delle opere, a parte vaghe promesse che richiamano a una generica «copertura che arriverà da altre fonti di finanziamento, come il Piano nazionale complementare al Pnrr e i fondi delle politiche di coesione». Di concreto non vi è nulla e il presidente Rocca preferisce sparire dall'Aula.

**L'ex presidente e il successore**

Da sinistra, Nicola Zingaretti e Francesco Rocca. Il primo, sulle pagine di Repubblica, ieri ha accusato la nuova guida del Lazio di non aver fatto nulla per impedire che il governo Meloni tagliasse 1,2 miliardi di euro di fondi del Pnrr

Il presidente Bolla: "Mancanza di investimenti e scarsità di nuovi edifici ma aumenta la domanda"
Lavori negli alloggi a Grugliasco, Collegno, Borgaro, Beinasco, Chieri, Nichelino e Moncalieri

“Atc pronta a ristrutturare 65 alloggi in provincia”

IL CASO

MASSIMILIANO RAMBALDI

“Serve una nuova politica nazionale e territoriale per l'edilizia pubblica”

Sono 65 gli alloggi che Atc conta di ristrutturare nel prossimo anno lungo i Comuni della cintura di Torino, per metterli a disposizione a supporto delle richieste sempre più crescenti di casa popolare. Dopo il grido di allarme del sindaco di Grugliasco Emanuele Gaito, che attraverso una lettera inviata a Regione e Agenzia territoriale per la casa ha chiesto ufficialmente più impegno per fare fronte alle criticità, Atc spiega le colonne portanti degli interventi nell'anno 2024 legati all'assegnazione di nuovi appartamenti. Oltre al restyling degli alloggi sfitti, grazie ai soldi del Pnrr e del bonus 110% si porta avanti anche la riqualificazione di condomini. È chiaro che, vista la

domanda generale e le costanti richieste di intervento, i problemi non si cancelleranno per magia, ma in questo modo Atc cerca di rispondere ad un tema da sempre molto sensibile e cresciuto non poco negli ultimi anni.

«La carenza di alloggi di edilizia sociale è un problema complesso, che affonda le sue radici in una mancanza di investimenti, nella scarsità di nuove costruzioni, nell'aumento della domanda, condizionata dall'acuirsi della crisi economica e dall'arrivo di numerosi migranti – spiega il presidente Atc, Emilio Bolla – senza contare la burocrazia e le normative complesse. Talvolta ci troviamo di fronte ad un utilizzo improprio degli appartamenti, che hanno limitata manutenzione e un conseguente degrado delle strutture. L'Agenzia, nell'ambito delle proprie disponibilità economico finanziarie, è impegnata nella riqualificazione e nel recupero di tutto il nostro patrimonio».

Vi accusano di «battere la fiacca» nel fornire nuovi alloggi a chi ne ha bisogno: «Nel 2024 prevediamo di ri-

qualificare e rendere disponibili 13 alloggi a Grugliasco, 9 tra Collegno e Borgaro e 43 tra Beinasco, Chieri, Nichelino e Moncalieri. Grugliasco è il Comune, dopo Torino, dove è partito il maggior numero di cantieri. In totale, grazie agli sgravi fiscali previsti dal Superbonus 110% e dal Sismabonus, sono 21 i condomini Atc (9 seguiti direttamente dall'Agenzia, 12 da amministratori esterni), in cui sono in corso lavori di efficientamento energetico volti a migliorare le condizioni abitative degli stabili e ridurre i consumi energetici. Altri, come in via Mirafiori a Beinasco, li abbiamo appena conclusi». Sotto i ferri ci sono circa 800 alloggi e un importo lavori di circa 40 milioni di euro, il problema è che non basta mai: «Le problematiche potranno e dovranno essere affrontate con una nuova politica per l'edilizia residenziale pubblica, a livello nazionale e territoriale – chiude Bolla - essenziale per affrontare le sfide demografiche, economiche e sociali del futuro». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

