



SCARICA GLI ARTICOLI

PARLANO DI NOI

MonitorImmobiliare	ASPESI, 13 settembre: visita al nuovo Urban Hive Milano
ReQuadro	ASPESI. Visita allo Urban Hive Milano

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	In manovra l'addio al Superbonus. Deficit 2023 verso l'aumento al 6,5-7%
MF	Giorgetti congeda il Superbonus
ItaliaOggi	Verso una città più sostenibile e intelligente
Messaggero	Rina Prime Value Service cresce nel Regno Unito
Libero	Niente proroghe sul 110%
Repubblica	Il disegno di legge sulle locazioni turistiche si propone di eliminare questa forma di affitto
Espansione	"Niente proroghe per il Superbonus". La misura è costata 2mila euro a italiano
Stampa	Giorgetti dice addio al Superbonus
	Studio di Immobiliare.it. Bologna. Caro affitti, in piazza tornano le tende. In città un bilocale costa metà salario
	Genova. Cantiere alla rotonda di Carignano per un altro supermercato di Conad
	Efficienza energetica e decarbonizzazione per gli immobili
	Condomini truffati
	Giorgetti archivia il bonus "Non daremo più proroghe basta far pagare gli italiani"

MILANO (da pag. 24)

Corriere	Addio a San Siro, inter a Rozzano
Giornale	Il piano stadio "intervista ai due sindaci"
Gazzetta	Stadio Inter, si accelera: 70mila posti e tanto verde
Libero	L'Inter a Rozzano, ora c'è il progetto

ROMA (da pag. 29)

Tempo	Arena alla Vela di Calatrava. Al via il bando del Demanio Primo stop sullo stadio. Il policlinico vuole Pietralata Ecco il piano per fare cassa
Corriere	Ex alloggi bidelli, ecco chi li occupa Città dello Sport nuova istruttoria con il Comune
Foglio	La rivincita di Testaccio, il quartiere che non passa mai di moda

TORINO (da pag. 37)

Stampa	Il Borgo medievale accelera sui lavori Ponte di Carignano da rifare "Ostaggio della burocrazia"
CronacaQui	Borgo Medievale chiuso un anno. I mastri artigiani sulle barricate

*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

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

ASPESI, 13 settembre: visita al nuovo Urban Hive Milano



ASPESI Progettazione
Unione Immobiliare

VUDAFIERI • SAVERINO PARTNERS

hanno il piacere di invitarLa a

Urban Hive Milano a new home away from home

Visita al nuovo concept hotel nel cuore di Brera, nato da restyling dello storico Carlyle, in cui gli architetti hanno disegnato ambienti ibridi e polifunzionali con un mood informale che unisce il dinamismo di Milano a un design eclettico

mercoledì 13 settembre ore 18,00

Corso Garibaldi, 84 – Milano
(ritrovo presso la Sala Mezzanino)

Illustrazione del progetto a cura di:

Tiziano Vudafieri – *Vudafieri-Saverino Partners*
Stefano Gavazzi – *Concreta srl*



Cocktail a seguire

RSVP progettazione@aspesi-associazione.org



Riprendono mercoledì 13 settembre alle ore 18.00 le attività ASPESI a Milano con la visita al nuovo Urban Hive Milano, hotel nel cuore di Brera nato dal restyling dello storico Carlyle.

L'illustrazione del progetto sarà a cura di Tiziano Vudafieri, Vudafieri-Saverino Partners e Stefano Gavazzi, Concreta Srl.



Aspesi | Visita allo Hurban Hive Milano

Aspesi annuncia la **visita allo Urban Hive Milano** che apre le porte a soci e amici dell'associazione.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Tiziano Vudafieri (Vudafieri-Saverino Partners) e **Stefano Gavazzi** (Concreta srl) illustreranno il **concept** dell'hotel nato dal restyling dell'ex **Carlisle** in **Corso Garibaldi a Milano**. L'appuntamento è **mercoledì 13 settembre alle ore 18.00**.

RASSEGNA STAMPA ASPESI PARLANO DI NOI

In manovra l'addio al Superbonus

Deficit 2023 verso l'aumento al 6,5-7%

Conti pubblici

Dal 2024 il ritorno ai bonus 50-65% senza sconti in fattura e cessione crediti

Giorgetti alla Camera: niente rinvii per i condomini
Controlli sui vecchi crediti

In legge di bilancio si prospetta l'addio definitivo al Superbonus, con il ritorno degli incentivi nei binari tradizionali del 65 e del 50%. Ieri alla Camera il ministro dell'Economia Giorgetti ha escluso proroghe di termini per gli «interventi nelle forme finora conosciute». Ma il Governo lavora su più fronti. La spesa extra fa volare il deficit del 2023, che nella Nadeb potrebbe salire al 6,5-7% contro il 4,5% previsto ad aprile. Ma in campo ci sono anche verifiche sui crediti nati fino al 2021 per limitare l'impatto sul debito futuro.

Mobili e Trovati — a pag. 3

Manovra, addio al Superbonus

Deficit 2023 verso il 6,5-7%

Conti pubblici. Alla Camera il ministro dell'Economia Giorgetti chiude sulla proroga dei termini degli «incentivi attuali». In legge di bilancio il ritorno integrale ai vecchi sconti del 65 e 50 per cento



La corsa della spesa extra rispetto alle previsioni di aprile gonfia il disavanzo di quest'anno



Verifiche preventive di Entrate e Gdf sui crediti fino al 2021 per limitare l'impatto sul debito futuro

**Marco Mobili
Gianni Trovati**

ROMA

Il Governo «non ha intenzione di procedere alla proroga delle misure relative agli interventi nelle forme finora conosciute». Al ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti bastano poche parole nella risposta di ieri al Question Time alla Camera per affossare le speranze di una riapertura dei termini per le ristrutturazioni avviate con il Superbonus e inciampate nel caos di questi mesi sulla cessione dei crediti. L'attenzione delle ultime settimane si era concentrata in particolare su un'ipotesi di rinvio, anche breve, della scadenza del 31 dicembre entro cui vanno chiusi i lavori dei condomini, e su quello il titolare dei conti ha risposto.

Ma al ministero dell'Economia si lavora su più versanti. Perché oltre a

misurare l'ulteriore colpo aggiuntivo inferto dal 110% ai conti di quest'anno occorre salvare il salvabile in quelli del prossimo, già alle prese con gli effetti del rallentamento della crescita e con le esigenze di una legge di bilancio che fatica a trovare spazi senza mettere a rischio il percorso di discesa del debito. In pratica, la manovra dovrebbe chiudere definitivamente il sipario sul Superbonus, riconducendo il ventaglio delle agevolazioni edilizie nei binari tradizionali del 65 e del 50%. Senza cessioni del credito e sconti in fattura.

Sul tavolo c'è insomma l'ultima tappa della stretta in più tempi che prima ha provato a rallentare le cessioni dei crediti per contrastare le frodi, e poi ha ridotto le percentuali di beneficio con un decalage che a questo punto verrebbe accelerato dalla «normalizzazione» degli incentivi. I decreti sul tema che sono piovuti a ripetizione, prima dal Governo Draghi che già aveva fatto risuonare alto l'allarme sui conti, e poi dal Governo Meloni che si è ritrovato una situazione sempre più esplosiva, hanno complicato parecchio la gestione dei crediti d'imposta ma non hanno fermato l'onda; nascosta in particolare nella mole delle comunicazioni di inizio lavori presentate entro il 25 novembre 2022 e in parte ancora sconosciuta

nelle sue dimensioni reali.

Una delle tante incognite sul bilancio pubblico arriva da lì, perché le Cila hanno validità triennale e quindi molte di quelle presentate ma ancora «in sonno» potrebbero in teoria tradursi in lavori (e in cessioni dei crediti, pur con i limiti oggi in vigore) nei prossimi mesi. E proprio per questo tra le ipotesi circolate nelle ultime settimane c'è anche quella di uno stop per decreto alla validità delle Cila che ancora non sono sfociate nell'avvio dei lavori.

La netta ostilità del Governo nei confronti del Superbonus è nota. «I bonus voluti dal Governo Conte sono costati 140 miliardi, cioè fra 4 e 6 manovre», ha riassunto ieri la premier Giorgia Meloni ospite di Bruno Vespa a Porta a Porta. «Misure pagate da tutti gli italiani che hanno interessato meno del 3% del patrimonio immobiliare», aveva sottolineato poco prima alla Camera Giorgetti. Le valutazioni



sull'impatto macroeconomico del superincentivo sono «soggette a un ampio margine di incertezza», ha ricordato poi il ministro, come conferma «la significativa variabilità dei risultati prodotti» da chi ha provato a misurarli; mentre «la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e dovrà darsene conto anche nella prossima Nedef». Il che implica la conferma di una probabile risalita del deficit 2023 dal 4,5% ipotizzato ad aprile verso l'area 6,5-7% caricando tutta la spesa imprevista quest'anno.

Ma ad angosciare di più il Governo sono le prospettive future, su cui pesa la minaccia dei crediti che impattano sul debito quando vengono utilizzati in compensazione riducendo il gettito fiscale e dunque aumentando il fabbisogno da coprire con titoli di Stato. Si tratta dei 109 miliardi che i contribuenti hanno ancora in pancia (15-20 in più di quelli calcolati ad aprile) e che dovrebbero scaricarsi nei prossimi anni, soprattutto nel 2024-27. Per

arginare questo flusso, Giorgetti ha spiegato che «sono allo studio dell'Esecutivo strumenti attraverso i quali consentire la verifica della bontà dei crediti ancora in possesso dei cittadini e sorti nel periodo antecedente l'introduzione dei vincoli di appropriatezza». Si tratta in pratica dei crediti nati prima del freno alle cessioni tirato dal Governo Draghi a inizio 2022 (Dl 4 di quell'anno); l'idea è quella di chiedere ai titolari di questi bonus una sorta di verifica a chiamata da parte dell'agenzia delle Entrate. Per poter utilizzare il credito in compensazione, se il progetto diventerà norma, le imprese dovrebbero quindi chiedere all'amministrazione finanziaria un esame preventivo sulla legittimità del bonus. Nella speranza di attutire l'impatto su un debito/Pil già messo in difficoltà dalla congiuntura.

Sulla questione crediti è intervenuta anche l'Ance, l'associazione dei costruttori, con un ulteriore invito al governo ad assumere nuove misure

per gestire la situazione. «Reputiamo questo un governo responsabile, escludiamo che possa abbandonare famiglie e imprese incolpevoli», sottolinea la presidente dell'Ance Federica Brancaccio, contestando la ripartenza del mercato delle cessioni dei crediti indicata dal ministro dell'Economia a Montecitorio.

Critiche dure all'atteggiamento dell'Esecutivo nei confronti del Superbonus arrivano, ovviamente, anche dai 5 Stelle, autori dell'interrogazione a cui Giorgetti ha risposto. Per il vicecapogruppo M5s alla Camera Agostino Santillo il «Ministro Giorgetti sta continuando con una narrazione tossica». Il pentastellato, con la sua replica al titolare del Mef, ha colto l'occasione per ricordare che le parole di elogio al 110% sono arrivate non solo dall'Europa ma anche dalla maggioranza, a partire da Forza Italia e dalla stessa Lega del segretario Salvini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LAPRESSE
Ministro dell'Economia.
Giancarlo Giorgetti

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA: NESSUN PROLUNGAMENTO DELLA MISURA 110% COSÌ COM'È OGGI

Giorgetti congeda il Superbonus

Verso la proroga delle agevolazioni per la cessione ai soci dei beni immobili non strumentali e dei beni mobili strumentali

DI ANDREA PIRA
E SILVIA VALENTE

Non è intenzione del governo Meloni procedere alla proroga del Superbonus 110%, almeno «nelle forme a oggi conosciute». Lo ha detto il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, rispondendo al Question Time alla Camera. La ragione è il costo della misura, di cui dovrà dar conto anche la prossima nota di aggiornamento al Def, benché ne abbia beneficiato «meno del 3% del patrimonio immobiliare esistente».

Le misure «implicano un incremento dell'indebitamento netto, in quanto il gettito fiscale aggiuntivo non è in grado di compensare la maggiore spesa sostenuta per il loro finanziamento», nota ancora il Mef, questa volta nella risposta fornita a una interrogazione in commissione Finanze alla Camera, con cui dà conto anche degli effetti sul pil avuti dalla misura nel biennio 2021-2022 e delle maggiori entrate tributarie riconducibili alle costruzioni. Per le imposte dirette si parla di +3,6% nel 2020, +9,22% nel 2021 e +46,6% nel 2022, mentre per le imposte indirette gli incassi dopo un segno meno del 15,9% nel 2020 sono saliti del 41,4% nel 2021 e del 30,7% lo scorso anno.

Incentivi per l'efficientamento non mancheranno. RepowerEU mette a disposizione 4 miliardi. Ma con ogni probabilità si tratterà di misure tagliate sui redditi più bassi.

Quanto al mercato di acquisto dei crediti, il governo sta studiando strumenti che consentano la verifica della bontà di quelli «ancora in possesso dei cittadini e sorti nel periodo antecedente l'introduzione dei vincoli di appropriatezza».

Intanto nel reperimento di risorse per finanziare la manovra si lavora alla proroga, oltre il 30 settembre, dei tempi

per perfezionare le operazioni per la cessione ai soci dei beni immobili non strumentali e dei beni mobili strumentali che potranno godere dell'imposta sostitutiva all'8%, prevista con l'ultima manovra di bilancio. L'ipotesi è allo studio, come si evince dalla risposta a una interrogazione del deputato Saverio Congedo, capogruppo di Fratelli d'Italia in commissione Finanze. La norma, considerata un incentivo al passaggio generazionale nelle piccole e medie imprese, vale anche per la trasformazione da società commerciale a società semplice. In concreto l'agevolazione prevede sulle plusvalenze un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap all'8%, leggermente più onerosa (10,5%) per le società di comodo. Dare più tempo per la stipula degli atti, è uno dei ragionamenti in corso, consentirebbe la riscossione di maggiori imposte sostitutive.

La prossima manovra di bilancio potrebbe infatti toccare i 25 miliardi di euro, ma al momento, le risorse sono meno di un terzo. La volontà è agire con prudenza, ma ci sono impegni programmatici da rispettare come la conferma nel 2024 del taglio del cuneo fiscale per mettere 100 euro in più in busta paga fino a una certa soglia di reddito. La volontà di estendere la misura è stata ribadita ieri dalla premier, Giorgia Meloni.

Intanto Fitch ha leggermente ridotto le previsioni per l'Italia, e ora si aspetta una crescita dello 0,9% nel 2023 e dell'1% nel 2024. Sorprese potrebbero però arrivare il prossimo 22 settembre. Come già fatto da altri Paesi (Germania e Paesi Bassi), anche l'Italia rivedrà le stime annuali per il periodo 2020-2022. Per il 2021 si tratterà di un rialzo, in termini nominali, tra l'1,8 e il 2,1%, ha anticipato Istat, con conseguente rialzo del tasso di crescita del medesimo anno. (riproduzione riservata)



Verso una città più sostenibile e intelligente

Al via il ciclo di eventi di TIM Enterprise e ANCI per illustrare agli amministratori locali le più moderne tecnologie al servizio delle Smart City

Milano, città simbolo dell'innovazione e del progresso in Italia, ha ospitato in questi giorni un evento che ha gettato le basi per una visione ambiziosa del suo futuro urbano, «L'Italia delle città intelligenti e sostenibili. Gli strumenti digitali e attuativi al servizio della PA locale». Organizzato da TIM Enterprise in collaborazione con ANCI, l'incontro è stato l'occasione per esplorare le sfide e le opportunità della trasformazione urbana attraverso l'adozione delle nuove tecnologie.

UNA RIFLESSIONE NECESSARIA

L'urbanizzazione crescente e la sostenibilità ambientale pongono le città di fronte ad un'impellente necessità di cambiamento. Milano non fa eccezione, e l'evento ha cercato di affrontare in modo realistico il futuro di tutte le città. Mentre non ci sono dubbi che le Smart City siano oggi più che mai al centro delle discussioni sul domani, è importante considerare infatti anche le sfide e le complessità associate a questo processo di trasformazione.

COLLABORAZIONE TRA PUBBLICO E PRIVATO

Il contributo di TIM Enterprise è stato e sarà quindi fondamentale nell'illustrare come le nuove tecnologie possano aiutare le città a diventare più efficienti e sostenibili. Tuttavia, questo non può essere considerato solo un trionfo tecnologico ma anche il risultato di una collaborazione tra il settore pubblico e privato. La partnership con ANCI ha dimostrato infatti l'importanza di coinvolgere le amministrazioni locali nel processo di trasformazione. «Inauguriamo insieme ad ANCI un ciclo di incontri», ha dichiarato Elio Schiavo, Chief Enterprise and Innovative Solutions Officer di TIM, «in cui saranno protagonisti i casi virtuosi delle amministrazioni, sempre più numerose, che hanno compreso il ruolo

dell'innovazione per rendere le città più sostenibili, più sicure e più vivibili, migliorando quindi la vita dei loro abitanti e dei turisti. Alla capacità di visione dei sindaci e degli amministratori offriamo la concretezza delle migliori tecnologie e delle competenze necessarie per accompagnare le città italiane nel percorso di trasformazione digitale, siamo già al fianco di numerose realtà che hanno scelto di diventare smart grazie alle soluzioni innovative che realizziamo». Nel suo intervento, Schiavo ha poi delineato una visione chiara per il futuro di Milano come una Smart City avanzata, un obiettivo che non riguarda solo la crescita economica, ma anche l'impatto sociale e ambientale positivo sulla città.

INVESTIMENTI PER 1,6 MILIARDI DI EURO

Le cifre e le previsioni di investimenti emerse nel corso dell'evento sono significative. Secondo le stime del Centro Studi TIM, infatti, al 2027 gli investimenti in soluzioni ICT per le città intelligenti cresceranno fino a circa 1,6 miliardi di euro, mentre a livello globale il totale della spesa in Smart City raggiungerà un valore di oltre 1.000 miliardi di dollari. In particolare, nel periodo '23-'27, le applicazioni Smart City basate su 5G, IoT e Intelligenza Artificiale in Italia contribuiranno a ridurre complessivamente di circa 6,5 miliardi di euro i costi del traffico cittadino e di oltre 400 milioni di euro quelli legati all'inquinamento urbano grazie a una migliore programmazione del trasporto, pubblico e privato, e dei flussi turistici. Le nuove tecnologie consentiranno inoltre una riduzione annuale di circa 650mila tonnellate di emissioni di CO2, ad indirizzare l'industria del turismo e ad ottimizzare i servizi per i cittadini.



TECNOLOGIE DIGITALI E RETI DI SERVIZIO

Antonella Galdi, Vicesegretario Generale dell'ANCI, ha sottolineato l'importanza dell'integrazione delle tecnologie digitali nelle città e la necessità di una collaborazione virtuosa con i partner di mercato per sviluppare modelli di crescita sostenibili nelle aree urbane. «La collaborazione con TIM», ha detto, «è in linea con un doppio convincimento che, come sistema dei Comuni, abbiamo oramai matu-

rato: non esiste reale sviluppo urbano senza un'integrazione fra tecnologie digitali e reti di servizio verticali quali energia, mobilità, rifiuti e, al tempo stesso, senza una relazione virtuosa con i player di mercato, che guardi al merito degli interventi e al loro design tarato sui singoli contesti territoriali». «Occasioni come l'evento di Milano», ha concluso Galdi, «vogliono dunque contribuire a far dialogare gli attori che, a diverso livello, hanno interesse a lavorare sulle città e a farle evolvere verso modelli di crescita sostenibili».

UNA MILANO A DIMENSIONE DI PERSONA

Alessia Cappello, Assessora allo Sviluppo Economico e Politiche del Lavoro del Comune di Milano, ha sottolineato l'importanza di creare una città intelligente che si adatti alle esigenze individuali dei cittadini. Questa prospettiva è fondamentale poiché, in ultima istanza, una Smart City dovrebbe migliorare la vita di tutti i suoi abitanti. «Milano ha una visione chiara per

il futuro», ha detto Cappello, «diventare una Smart city sempre più avanzata. Un obiettivo fondamentale per la crescita e la competitività internazionale, ma soprattutto per produrre un impatto positivo sulle dinamiche sociali, economiche e ambientali della città, influenzandole, orientandole e determinandole per forgiare una Milano sostenibile, ben connessa e inclusiva, una vera città intelligente a dimensione di persona. Un processo che Milano ha già messo in moto da tempo, e che perseguirà anche grazie ai finanziamenti europei, con progetti indirizzati alla mobilità, allo sviluppo di infrastrutture tecnologiche e attività digitali, con la riqualifica di vecchi quartieri in chiave sostenibile nell'ottica della città in 15 minuti. Tutto questo è accompagnato da un crescente coinvolgimento e sensibilizzazione dei cittadini ed è anche uno degli obiettivi del Patto per il lavoro che abbiamo stretto con gli stakeholders della città. Solo attraverso una rete di collaborazione solida ed efficace possiamo creare un autentico valore per Milano e i suoi cittadini».

UN PERCORSO CHE COINVOLGERÀ ALTRE CITTÀ

L'evento di Milano, che rappresenta l'inizio di un percorso verso un contesto urbano più sostenibile e intelligente, è il primo di un ciclo di appuntamenti territoriali che si svolgeranno nelle prossime settimane a Bari, Napoli, Catania e Padova e che si concluderanno a Roma. La strada verso una città migliore è tracciata.



Elio Schiavo, Chief Enterprise and Innovative Solutions Officer di TIM
con Antonella Galdi, Vicesegretario Generale ANCI



Rina Prime Value Service cresce nel Regno Unito

Rina Prime Value Services cresce sul mercato estero sviluppando un processo di internazionalizzazione. Nel Regno Unito è stata costituita Rina Prime Value Services International. È stata finalizzata l'acquisizione del 70% di Polish Properties, fondata nel 2004 in risposta alla domanda di investitori immobiliari privati e istituzionali alla ricerca di un servizio di due diligence e valutazione immobiliare in Polonia e nei paesi europei. «Per venire incontro a una domanda sempre più costituita da investitori di matrice paneuropea», ha spiegato Piercarlo Rolando, a.d. di Rina Prime Value Services, «abbiamo rafforzato la nostra presenza all'estero nei paesi dove Rina è già presente. Vogliamo far leva sulle competenze più ampie e diversificate di Rina Prime Value Services in altri mercati attraverso lo sviluppo di società locali acquisite o con quelle con cui abbiamo già stipulato un memorandum di intesa».

— © Riproduzione riservata — ■



Niente proroghe sul 110%

Giorgetti: no a ulteriori dilazioni dei termini. Ma il governo studia lo smaltimento dei crediti fiscali da superbonus rimasti incagliati, previa verifica della loro qualità

Superbonus, no alla proroga delle misure relative agli interventi nelle forme finora conosciute. Mentre sui crediti ceduti il governo sta studiando uno smaltimento degli stessi passando dalla verifica della qualità dei crediti comunicati dopo gli interventi che han-

no introdotto vincoli alle cessioni e alle responsabilità di chi acquista i crediti. Sono le indicazioni che arrivano dal ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti rispondendo a un question time.

Bartelli a pag. 26

Giorgetti (mineconomia): no per lo stato attuale. Interessato solo il 3% degli immobili

110% no proroga, si modifiche Verifica della qualità dei crediti comunicati alle Entrate

DI CRISTINA BARTELLI

Superbonus, no alla proroga delle misure relative agli interventi nelle forme finora conosciute. Mentre sui crediti ceduti il governo sta studiando uno smaltimento degli stessi passando prima dalla verifica della qualità dei crediti comunicati dopo gli interventi a partire dal 2021 con il dl 157/21 (antifrodi) e misure successive (fino al dl 11/23) che hanno introdotto vincoli alle cessioni e alle responsabilità di chi acquista i crediti.

Sono queste le due indicazioni che arrivano dal ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti rispondendo, ieri, in aula alla camera a un question time del deputato del M5S Santillo sull'eventuale proroga del superbondus. Intanto dai dati forniti in commissione finanze, nel 2022 le imposte da superbondus sono cresciute le dirette di più del 46% e le indirette del 30%

Sul punto il ministro ha soppesato le parole: «non è intenzione del Governo procedere alla proroga delle misure relative agli interventi nelle forme finora conosciute». Dunque nessun intervento di slittamento termini per le misure con aliquota al 110% come attualmente in vigore. Ance, tramite il suo presidente, Federica Brancaccio che dichiara: «Quella del ministro dell'Economia è una chiusura sulle forme attuali, ma mi sembra anche si stiano interrogando su quella che può essere una soluzione, magari in un'altra formula», confida Brancaccio. Per la presidente Ance: «Ripartiamo questo in governo re-

sponsabile, escludiamo che possa abbandonare famiglie e imprese incolpevoli».

Sulla richiesta dell'impatto economico della misura il ministro osserva che: «se da una parte la stima dell'impatto macroeconomico del Superbonus 110 è incerta, dall'altra parte, la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e dovrà darsene conto anche nella prossima nota di aggiornamento al Def (documento di economia e finanza). Valga un dato per tutti» sottolinea Giorgetti: «misure pagate da tutti gli italiani hanno interessato meno del 3 per cento del patrimonio immobiliare esistente. Prime, seconde, terze case, al mare, ai monti, di ricchi e di poveri e anche 6 castelli».

Un altro tema affrontato da Giorgetti è quello dei crediti. Il ministro in chiusura di intervento sostiene che: «il mercato di acquisto dei crediti è ripartito grazie all'impegno del Governo e alle certificazioni della natura di tali crediti e proprio per questo sono allo studio dell'esecutivo strumenti attraverso i quali consentire la verifica della bontà di quelli ancora in possesso dei cittadini e sorti nel periodo antecedente l'introduzione dei vincoli di appropriatezza».

E' possibile dunque che, confermando quanto anticipato da ItaliaOggi l'8/9/23, al ministero stiano calcolando l'ammontare dei crediti comunicati con le certificazioni e con la responsabilità solidale dopo il decreto 157/21 (antifrodi) per poter capire quanto di questi crediti siano più buoni rispetto a quelli comunicati senza

paletti per poter far intervenire nell'acquisto credito le società partecipate e fluidificare lo smaltimento.

Intanto ieri sempre sul tema superbondus in commissione finanze sono state fornite dal sottosegretario all'economia Lucia Albano una serie di risposte. Sugli effetti del superbondus sull'economia richiesto da Emiliano Fenu, il sottosegretario ha richiamato l'audizione del 23 maggio e in merito all'aumento del gettito legato al superbondus è stato calcolato che gli aumenti si sono determinati soprattutto nel 2022, per «Imposte dirette: 2019 (+8,7%); 2020 (+3,6%); 2021 (+9,2%); 2022 (+46,6%). Imposte indirette: 2019 (+5,6%); 2020 (-15,9%); 2021 (+41,4%); 2022 (+30,7%)».

Negli altri question time il sottosegretario fornisce chiarimenti su questioni tecniche relative allo sconto in fatture per gli immobili danneggiati da eventi sismici, garantendo che il blocco dello sconto in fattura e cessione crediti non si applica a quei crediti di imposta per gli immobili interessati da quegli eventi e sulla validità di cila asseverate ai fini di ottenimento del bonus.

© Riproduzione riservata



CON UNA SERIE INFINITA DI DIVIETI, LIMITAZIONI, REQUISITI E OBBLIGHI

Il disegno di legge sulle locazioni turistiche si propone di eliminare questa forma di affitto

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Torniamo a parlare di locazioni turistiche (e brevi), tema che abbiamo già affrontato su *ItaliaOggi* il 27 aprile e il 15 giugno. Questa volta lo facciamo per commentare la nuova bozza di disegno di legge predisposta dal ministero del Turismo. E diciamo subito che si tratta, come Confedilizia ha rilevato insieme con altre organizzazioni, di un testo palesemente mirato a contrastare l'affitto delle case attraverso l'introduzione di una serie infinita di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi, alcuni dei quali di impossibile applicazione (oltre che di assai dubbia costituzionalità).

Il primo problema è già nel titolo: «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche». Sulla base di questa dicitura, si avrebbe diritto di ritenere che la normativa sia pensata per legiferare in materia di locazioni motivate dal turismo. Invece no: già l'articolo 1 della bozza si incarica di precisare che oggetto del provvedimento sono anche tutte le locazioni di durata fino a trenta giorni, e quindi anche quelle per esigenze di lavoro, di studio, di assistenza ad infermi ecc. Confusione massima.

La prima disposizione da segnalare è al comma 3 dell'articolo 2, ove si stabilisce che, «a pena di nullità», e di una sanzione fino a 5.000 euro, il contratto di locazione

per finalità turistiche (che non si sa più cosa sia, visto l'ampliamento previsto dall'articolo 1) non possa avere, nei centri storici delle maggiori città italiane, una durata inferiore a due notti consecutive.

Qual è la motivazione di una così grave limitazione del diritto di proprietà? Non è dato saperlo. L'articolo 1 indica, quali obiettivi dell'intero disegno di legge, quelli di «fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore». Ma il divieto di locare un appartamento per una notte non pare rispondere né al primo né al secondo proposito (qualsiasi cosa sia l'«abusivismo» nelle locazioni). Quel che è certo è l'effetto che questa norma, qualora approvata, determinerebbe, insieme col resto del disegno di legge: da un lato, un aumento del sommerso; dall'altro, una crescita dei prezzi delle forme di ospitalità alternative, a cominciare da quella alberghiera. Non propriamente un ottimo risultato.

Altra disposizione da segnalare è quella, senza precedenti, contenuta nell'articolo 4. Qui, davvero, non si sa come commentare. Con un tratto di penna vengono cancellati secoli di civiltà giuridica per condizionare l'esercizio di un diritto reale al possesso di «requisiti soggettivi del locatore per finalità turistiche», consistenti nel non aver subito alcune misure di carattere penale. Sconcertante.

L'articolo 5 («Requisiti degli immobili da destinare a locazione per finalità turistica») può assurgere a emblema di questo disegno di legge, in quanto rivelatore dei suoi scopi. Vi si prevede che chiunque conceda in locazione un apparta-



mento per finalità turistiche, quindi anche chi lo faccia per due settimane all'anno con la quadrifamiliare al mare, debba trasformare casa propria in una sorta di simil-hotel, inserendo dispositivi, attrezzature, avvisi e istruzioni tipici delle strutture alberghiere, e sottoponendosi a ingenti spese per corsi, controlli e burocrazia varia. La finalità, evidente, è il disincentivo a locare. Come è facile comprendere, infatti, quasi tutti questi adempimenti sarebbero impossibili da rispettare nelle abitazioni, mentre altri lo sarebbero ma al costo di deturparle.

Poi c'è il comma 5 dell'artico-

lo 2 che, rendendo ancora più stringente una norma varata sotto il Governo Conte 2 su iniziativa del ministro **Dario Franceschini**, obbliga ad aprire un'impresa, con tutti i relativi costi e adempimenti, chiunque decida di dare in locazione breve più di due appartamenti. Anche qui la Costituzione va a farsi benedire.

Infine le sanzioni. Per capire lo spirito del provvedimento, basta citarne una: fino a 8.000 euro per chi dimenticasse di chiedere il Cin, l'ennesimo codice introdotto dalla nuova normativa. Null'altro da ag-

giungere.

In sintesi: testo giuridicamente inadeguato, diritto di proprietà calpestato, spazi di libertà sottratti e prezzi in salita per i turisti. Intanto, la patrimoniale sugli immobili continua a drenare i suoi 22 miliardi di euro l'anno...

**presidente Confedilizia*



«Niente proroghe per il Superbonus» La misura è costata 2 mila euro a italiano

IL CASO

ROMA Giorgia Meloni torna all'attacco del Superbonus, una delle misure bandiera dei 5Stelle. «I bonus edilizi voluti dal governo Conte», ha detto parlando a Porta a Porta, «sono costati 140 miliardi». Quanto sei manovre finanziarie. A ogni italiano, ha aggiunto, «sono costati 2 mila euro». Neonati compresi. Intanto il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, che già aveva detto che il Superbonus gli faceva venire il «mal di pancia», ha chiuso a qualsiasi ipotesi di proroga dello sgravio del 110 per cento. Forse. L'Ance, l'associazione dei costruttori, non è convinta che il ministro abbia chiuso del tutto le porte alla proroga dei lavori soltanto per quei condomini che sono a buon punto e hanno bisogno solo di qualche altro mese per chiudere i cantieri. Ma andiamo con ordine, e proviamo a riavvolgere il nastro di un'altra giornata che ha visto il bonus del 110 per cento al centro delle polemiche. Giorgetti ieri si è recato alla Camera di persona per rispondere ad un «Question time» sul Superbonus. A porre la domanda al ministro sono stati i Cinque Stelle, che la misura l'hanno creata e approvata durante il governo Conte. Prima di tutto Giorgetti ne ha contestato gli impatti sulla crescita economica. «Se da una parte», ha detto, «la

stima dell'impatto macroeconomico del Superbonus 110% è incerta, dall'altra parte», ha sottolineato il ministro, «la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e dovrà darsene conto anche nella prossima nota di aggiornamento al Def». Giorgetti ha citato un dato per tutti:

«Misure pagate da tutti gli italiani hanno interessato meno del 3 per cento del patrimonio immobiliare esistente». E in questa minima parte rientrano non solo prime, ma anche seconde case, «al mare, ai monti, di ricchi e di poveri, e anche sei castelli». Proprio per questo, «non è intenzione del governo procedere alla proroga delle misure relative agli interventi nelle forme finora conosciute».

IL PASSAGGIO

Cosa significa che non sarà prorogato «nelle forme finora conosciute»? Una prima interpretazione delle parole del ministro è stata che non ci sarà l'attesa proroga per terminare i lavori nei condomini che li hanno avviati per tempo, ma che per le difficoltà incontrate nella cessione dei crediti dopo le varie strette del governo, potrebbero non essere in grado di chiudere i cantieri entro la scadenza del 31 dicembre di quest'anno. Al Tesoro nei giorni scorsi, si è lavorato ad una proroga di tre mesi, fino al 31 marzo, per quei condomini che avevano completato almeno il 60 per cento dei lavori. Su questo tema però, sin da subito è sorta una complicazione. La proroga peserebbe sul deficit del 2024, già sotto pressione per il peggioramento della congiuntura economica. Dunque, sarebbe l'interpretazione

delle parole di Giorgetti, niente più proroga. Così fosse, secondo l'Ance, si correrebbe il rischio di ritrovarsi con «scheletri» non finiti in mezzo alle città. Meglior somma, guardare al bicchiere mezzo pieno. Per la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, la presidente, questo è un governo «responsabile che non abbandonerà famiglie e imprese incolpevoli». Dunque ci si attacca all'inciso finale della frase pronunciata da Giorgetti, quello in

cui si precisa che non ci saranno più proroghe «nelle forme attuali».

IL PIANO

Significa che delle proroghe potrebbero esserci in altre forme. O forse il riferimento di Giorgetti è alla riforma dei bonus edilizi annunciata con la manovra e par-

zialmente anticipata nel piano RepowerEu inviato a Bruxelles nelle settimane scorse. Quel piano mette a disposizione dell'efficientamento energetico 4 miliardi di euro, due il prossimo anno e altri due quello successivo. Con nuove regole però. L'incentivo riguarderebbe soltanto i lavori che effettivamente sono in grado di migliorare le emissioni (non sarebbero più incentivate per esempio le caldaie a gas). La percentuale di sgravio sarebbe inferiore al 110% (nel documento era indicato il 100%). E lo sconto in fattura e il bonus pieno sarebbero garantiti soltanto alle famiglie con i redditi più bassi. Ma si tratta di un progetto nuovo, che niente ha a che fare con il vecchio 110 per cento, per il quale restano invece sul tappeto tutti i problemi. A partire dai cosiddetti «esodati», le imprese che hanno acquistato fatture dalle famiglie e che sono rimaste con il cerino in mano dopo il blocco delle cessioni. Giorgetti ha spiegato che, intanto, si sta studiando strumenti attraverso i quali consentire la verifica della bontà di quelli ancora in possesso dei cittadini e sorti nel periodo antecedente l'introduzione dei vincoli di appropriatezza. Il problema degli esodati inoltre, sarebbe relativo perché, ha spiegato il ministro, l'acquisto dei crediti è ripartito. Anche se a prezzi da saldo.

A. Bas.

LO STOP DEL MINISTRO GIORGETTI: «PAGATO DA TUTTI PER INTERVENTI SUL 3% DELLE CASE» MELONI: «COME SEI MANOVRE FINANZIARIE»

L'ANCE SPERA ANCORA IN UNA DEROGA PER CHIUDERE I CANTIERI: «QUESTO È UN GOVERNO RESPONSABILE»



L'eredità di Conte

Giorgetti dice addio al Superbonus

Il ministro: «Nessuna proroga delle agevolazioni esistenti». E assicura lo sblocco dei crediti incagliati per 320mila famiglie

ANTONIO CASTRO

■ «Non è intenzione del governo procedere alla proroga del Superbonus «nelle forme a oggi conosciute». Il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, dopo mesi di polemiche e richieste di proroga, mette un «punto», che sembra definitivo, al tira e molla infinito sul pasticcio 110%. Ieri - nel corso del question time alla Camera - il titolare del Tesoro ha messo in colonna i dati ufficiali. Puntualizzando che le «misure pagate da tutti gli italiani hanno interessato meno del 3% del patrimonio immobiliare esistente: prime e seconde case, al mare e ai monti, di ricchi e di poveri, e anche sei castelli», ha voluto puntualizzare Giorgetti.

CREDITI DA SBLOCCARE

In serata la presidente del Consiglio Giorgia Meloni - intervenendo a *Porta a Porta* - è tornata alla carica. E non ha fatto sconti: «I bonus edilizi messi in campo sono costati ad oggi circa 140 miliardi», tira le somme. E fa un paragone allarmante: «Mediamente una legge di bilancio, la legge più importante di tutte, per un anno vale 20-30-35 miliardi di euro. Questo per capire l'ordine, da 4 a 6 leggi finanziarie. Le stime erano sbagliate, non ha funzionato come le norme erano state scritte. I provvedimenti in edilizia sono sempre utili, ma le cose vanno fatte con criterio». Giorgia Meloni non usa giri di parole. Anzi ricorda quando «Conte è andato in giro a dire che gratuitamente i cittadini potevano ristrutturare

casa». Ma gratis non è stato per le casse dello Stato. Ogni italiano, neonati compresi, è come se avesse dovuto sborsare 2mila euro: «Mi corre l'obbligo di segnalare che non era gratuito per niente.

Sono soldi che non avremo da mettere sui redditi più bassi e sulla sanità perché è stato scelto di mettere in campo il Superbonus». Così, dice, Conte «gratuitamente faceva campagna elettorale, ma il costo è stato scaricato sui governi che venivano dopo».

Il problema - polemiche di bandiera a parte - resta quello delle quasi 320mila famiglie che si erano avventurate nella ristrutturazione oltre 2 anni fa e sono andate a sbattere contro 15 modifiche legislative, cambio di norme e una serie di stop in go che hanno congelato i promessi rimborsi per le spese sostenute. C'è di buono che adesso «il mercato di acquisto dei crediti è ripartito», assicura Giorgetti, sottolineando «l'impegno del governo e alla certificazione della natura di tali crediti».

Per il momento il titolare di viale XX Settembre non entra nei dettagli, forse anche perché preferisce presentarsi con un documento ufficiale, però garantisce in aula che «sono allo studio dell'esecutivo strumenti attraverso i quali consentire la verifica di quelli ancora in possesso di cittadini e imprese e sorti nel periodo antecedente l'introduzione dei vincoli di appropriatezza: tale circostanza dovrebbe contribuire a rimuovere gli ostacoli frapposti alla loro cessione».

Quanto al futuro si vedrà. Di certo non verranno rinnovati i bonus almeno «nella forma attuale», scandisce.

Insomma, appare esclusa «la proroga al 2024 del cosiddetto Superbonus 110%, con particolare riferimento agli interventi relativi a condomini, sugli incentivi edilizi e sul meccanismo di cessione dei crediti».

Giorgetti coglie l'occasione del dibattito parlamentare per togliersi pure qualche «sassolino».

«Se da una parte la stima dell'impatto economico del Superbonus è incerta», puntualizza replicando indirettamente alle reiterate lamentele dei grillini, «dall'altro la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e se ne dovrà tenere conto anche nella prossima Nota di aggiornamento al Def», il Nadeff che l'esecutivo dovrà obbligatoriamente presentare il prossimo 27 settembre. Quindi bisogna solo pazientare un tantino per conoscere come il governo intende intervenire per favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio immobiliare. Non è questione di voler concedere bonus a pioggia. Si tratta di un impegno europeo e quindi gli investimenti in materia di miglioramento saranno obbligatori.

VANTAGGI DA CALIBRARE

L'analisi dei costi sostenuti è ormai accertata. Giorgetti lo dice chiaramente: «Se anche diverse istituzioni hanno rilevato il carattere espansivo del Superbonus gli stessi studi hanno sottolineato come le valutazioni di impatto delle misure siano soggette a una certa incertezza». E ribadisce: «Come ogni politica pubblica deve essere sottoposta ad un'analisi costi benefici e secondo la Banca d'Italia l'effetto espansivo non è stato tale da rendere lo strumento ad impatto nullo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I CANTIERI

Superbonus 110%
al 31 agosto 2023



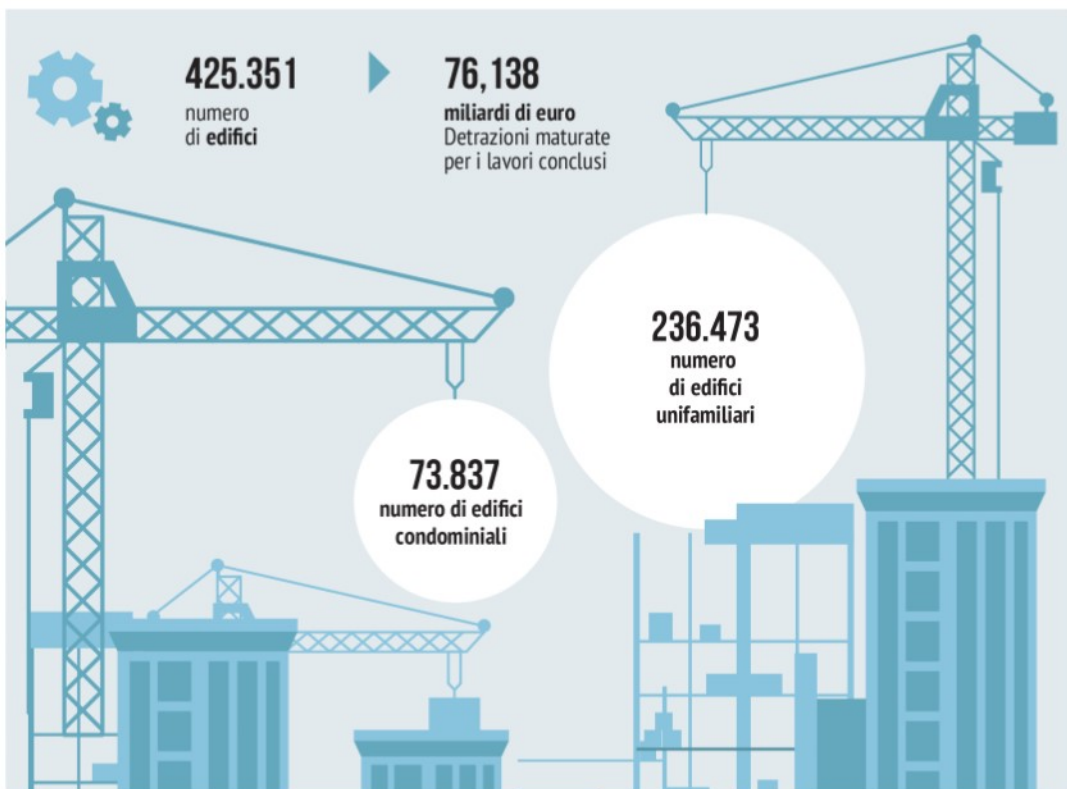
INVESTIMENTO MEDIO*

639.830,67 euro
Condomini

117.439,42 euro
Edifici unifamiliari

98.493,44 euro
Unità immobiliari
funzionalmente indipendenti

281.586,18 euro
Castelli



FONTE: Enea

*Investimento compreso le somme non ammesse a detrazione

WITHUB



Giancarlo Giorgetti (LaPre.)

Caro affitti, in piazza tornano le tende In città un bilocale costa metà salario

di Emanuela Giampaoli e Marco Bettazzi • alle pagine 2 e 3

IL CASO

L'affitto sostenibile? In città non esiste, serve metà stipendio

Studio di Immobiliare.it: solo nei comuni limitrofi prezzi compatibili ai salari
A Bologna il costo medio di un bilocale è di 982 euro. A Ferrara ne bastano 504

San Lazzaro e Casalecchio care, prezzi più accessibili a Castenaso, Anzola, Budrio, Sasso e, ancor meglio, Imola

di Marco Bettazzi

Un affitto più sostenibile? A Bologna sembra che sia possibile trovarlo solo nei comuni vicini. Lo sostiene uno studio fatto da Immobiliare.it che mette a confronto il canone di un bilocale nel capoluogo, quasi mille euro al mese, con quelli dei centri che confinano con la città e che consentono, a mezz'ora di distanza, di risparmiare centinaia di euro.

Anche perché, ed è il secondo aspetto interessante della ricerca, la pressione che lo stipendio esercita sui redditi degli inquilini è decisamente alto. I 982 euro mensili di affitto medi per un bilocale di Bologna si mangiano infatti quasi il 58% dello stipendio medio di un single

che abita in città, quasi il doppio della soglia normalmente considerata come sostenibile dalle banche e dal settore, ovvero un terzo del reddito. Per mantenere il peso dell'affitto al di sotto di quella soglia, secondo lo studio, il reddito necessario per un bolognese sarebbe di 39.281 euro annui, circa 3.273 euro mensili. Il peso ovviamente si riequilibra nel caso lo stesso bilocale sia abitato da una coppia, visto che la pressione sul reddito diventa soltanto, si fa per dire, del 32%. Va in modo differente in altre città vicine, come Modena, dove l'affitto è di 708 euro con una "pressione" sul single comunque del 42%, e soprattutto a Ferrara, con 504 euro di affitto e un peso del 30%. «I redditi del resto sono bloccati da anni mentre gli affitti crescono in media dell'8% annuo - spiega Carlo Giordano, di Immobiliare.it - Con un affitto oltre il 50% del reddito si fanno delle rinunce: uno stile di vita più equilibrato o la bici al posto dell'auto, visto che a Bologna risulta così da tempo, tanto che si dice, scherzando, che ne tiene insieme più l'affitto che non l'affetto, perché in coppia tutto è più sostenibile».

Ma cosa succede a pochi chilometri di distanza dalle Due Torri? Ebbene, accettando più o meno grandi

spostamenti è possibile risparmiare. Non molto a Casalecchio, dove l'affitto medio di un bilocale scende a 801 euro, e a San Lazzaro, con 744 euro di media. Il taglio al canone diventa via via più interessante a Calderara (736 euro), Zola Predosa (725), Anzola (693) e Granarolo (677). E poi via via anche a Pianoro (672, con una pressione sul single comunque al 40%), Castenaso (646), Sasso Marconi (642) o Budrio (637). Fino a al primo posto di Imola, che coi suoi 554 euro di canone (e una pressione appena al di sotto del 33%) «consente un risparmio medio di oltre 400 euro mensili rispetto a Bologna che può ben valere la mezz'ora di treno necessaria a raggiungere il capoluogo», segnala lo studio. Al secondo e terzo posto tra i comuni con più risparmi Castelfranco Emilia e Castel San Pietro (entrambi 558 euro), dove il reddito annuo per non restare



affogati dal canone scende per un single dai 39mila euro di Bologna a poco più di 22mila. Poi San Giovanni in Persiceto (582) e Budrio (637). «Per costruire a Bologna non c'è spazio, la domanda cresce e quindi gli affitti saliranno ancora - continua Giordano - Bologna è già la seconda città dopo Milano per il costo di una singola, 482 euro contro 626, ma raggiungerà prima o poi i livelli del capoluogo lombardo. È anche la misura dell'attrattività e del successo di Bologna».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il problema della casa



📷 Cua
Gli attivisti del collettivo universitario Cua hanno montato le tende in piazza Verdi per protestare

▲ Periferia
Gli affitti medi sono alti anche fuori dal centro di Bologna. In provincia più ci si allontana dal capoluogo e meno si spende



La grande distribuzione

Cantiere alla rotonda di Carignano per un altro supermercato di Conad

Mentre sono in dirittura d'arrivo i lavori di riqualificazione degli spazi dell'ex Mercato del Pesce di piazza Cavour (si parla di un'inaugurazione nel mese di ottobre), sono partiti gli interventi per il restyling della cosiddetta rotonda di Carignano. In entrambi i casi se ne occupa la società Pix Development, che è la costola del gruppo Conad per quanto riguarda lo sviluppo immobiliare: sia da una parte che dall'altra, infatti, riqualificazione fa rima con nuovo supermercato (tecnicamente si chiamano medie strutture di vendita). Lo schema di convenzione urbanistica sul fronte di Carignano è stato approvato dalla Giunta Bucci lo scorso maggio, su proposta dell'assessore delegato, Mario Mascia. Il supermercato sarà il fulcro dell'operazione dal punto di vista privato, ma l'assessore Mascia ricorda anche che «si tratta, nel complesso, di un progetto unitario di riassetto di una zona di pregio che verrà finalmente risistemata». La riqualificazione, infatti, comprende quattro aree di intervento, da ponente della Rotonda a levante, fino al piazzale San Francesco d'Assisi e al Poggio della Giovine Italia. «L'impresa aggiudicataria dell'area sulla base di una gara a evidenza pubblica si impegna a realizzare opere pubbliche di risanamento e riqualificazione delle due aree oggi degradate poste rispettivamente a ponente e a levante della Rotonda, dove, oltre agli interventi privati, è prevista l'esecuzione di una serie coordinata e articolata di opere di interesse pubblico in parte costituenti urbanizzazioni, quali l'adeguamento della viabilità all'intersezione tra corso Saffi e via Rivoli, un percorso di collegamento pedonale tra area di ponente e di levante, la riqualificazione del marciapiede di corso Saffi lato mare, spazi destinati a verde pubblico e d'arredo, aree verdi in copertura agli edifici privati, nonché settanta stalli per parcheggi a servizio gratuito del quartiere nelle ore notturne». – **a.b.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



◀ Cantiere

Nella foto di Andrea Leoni l'area sotto la rotonda di Carignano in cui sono entrate in azione le ruspe per costruire un nuovo supermercato del gruppo Conad



Il caso

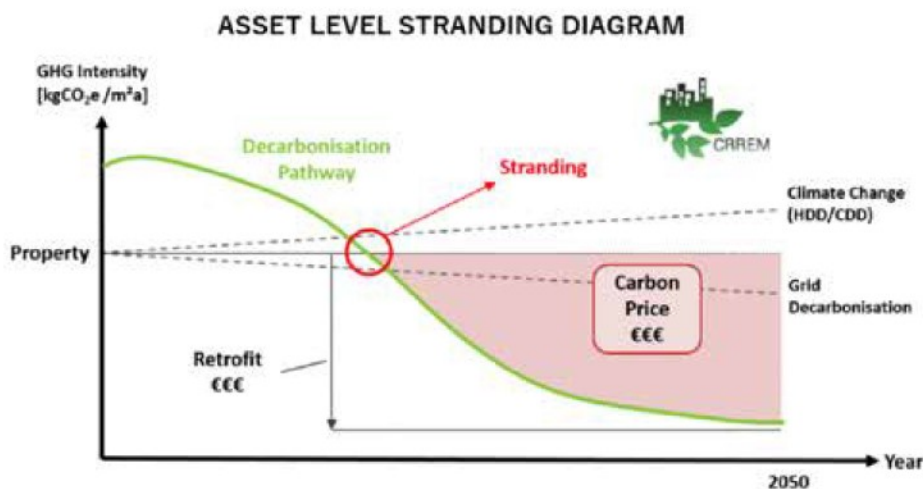
Efficienza energetica e decarbonizzazione per gli immobili

Nunzio Di Somma
Roma

La decarbonizzazione è diventata un tema centrale per gli investimenti immobiliari, in particolare per i fondi che sono soggetti al regolamento sulla divulgazione delle informazioni finanziarie relative alla sostenibilità (SFDR). Questo regolamento richiede ai fondi di divulgare informazioni riguardanti il loro livello di sostenibilità, in particolare per quanto ri-

guarda l'impatto ambientale. Il rischio finanziario legato alla produzione di anidride carbonica è diventato un tema sempre più rilevante per le imprese e gli investitori. L'aumento delle emissioni di gas serra sta causando il cambiamento climatico, che a sua volta rappresenta una minaccia per l'economia globale e per la stabilità finanziaria.

Le iniziative volte a ridurre la produzione di anidride carbonica sono e saranno sempre più impattanti. "In questo contesto, "RINA Prime Value Services ha scelto di supportare le aziende del Real Estate professionale nella valutazione del livello di decarbonizzazione dei loro asset utilizzando i risultati del progetto di ricerca europeo CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)"





NUNZIO DI SOMMA

Senior Director dei Technical Services di RINA Prime Value Services SpA. Responsabile servizi tecnici, in ambito Sostenibilità e Green Building, Energia, Building Compliance, Gestione e Manutenzione di Asset, Due Diligence tecnico Immobiliari. Dal 2004 in RINA Services in qualità di Coordinatore dei servizi tecnici per il settore Real Estate sia nel settore pubblico che nel privato, supportando enti, istituzioni, fondi immobiliari società, gruppi assicurativi e bancari nella gestione del patrimonio immobiliare. Esperto in gestione dell'Energia EGE, nel settore Civile, in conformità UNI CEI 11339:2009. Energy Manager ai sensi della L.10/91. Technical e Contract manager per realtà come Leonardo, ENI, ENEL, Iren, Autostrade per l'Italia, RFI, Anas, Aeroporti Di Roma, Aeroporti di Venezia e Treviso, TIM, Generali, Unoenergy, Reale Mutua, Ferrero, Regione Lazio, Città Metropolitana di Genova, Autogrill, Società di Gestione di Centri Commerciali.

dichiara Nunzio Di Somma, Senior Technical Director di RINA Prime Value Services, “un’iniziativa europea avviata dal GRESB e università europee, volta a confrontare la produzione di CO2 attuale di un edificio, con la curva di decarbonizzazione”. Il rischio di carbonio si riferisce alla probabilità che gli investimenti immobiliari perdano valore a causa delle normative ambientali o di eventuali sanzioni fiscali a causa delle emissioni di gas serra. Il modello CRREM aiuta gli investitori a valutare il rischio di carbonio dei loro investimenti immobiliari e a identificare le opportunità di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. Uno degli strumenti più utili messo a disposizione dal CRREM è un diagramma che correla

le emissioni di CO2 con il tempo, aiutando ad identificare l'anno in cui le emissioni dello specifico asset supereranno la soglia critica, richiedendone perciò la riqualificazione. Inoltre, CRREM incoraggia gli investitori a prendere in considerazione l'efficienza energetica nella selezione degli investimenti immobiliari. Gli edifici a basso consumo energetico hanno un rischio di carbonio inferiore e sono meno suscettibili alle normative ambientali e alle sanzioni fiscali, il che li rende più appetibili per gli investitori.

“L’evoluzione tecnologica di tutti i settori correlati all’edilizia ci ha resi in grado di progettare e realizzare edifici a zero emissioni. L’Unione Europea ha intrapreso con decisione la direzione della decarbonizzazione e ci si può aspettare che le iniziative in questo ambito saranno sempre più pressanti e impattanti sui patrimoni

immobiliari.” Afferma Nunzio Di Somma. Sarà perciò necessario valutare i propri patrimoni immobiliari anche nell’ottica del loro livello di sostenibilità, per predisporre azioni di asset management lungimiranti e cautelative, in grado di ridurre i rischi finanziari dovuti agli aspetti ambientali. ♦

Ridurre il rischio finanziario legato alle emissioni di CO2 degli edifici



RINA Prime Value Services opera nei Real Estate Services con una focalizzazione nell’ambito della valutazione e della certificazione tecnico immobiliare, con un focus all’innovazione tecnologica e alla sostenibilità.

RINA Prime Value Services è controllata al 50% da RINA, multinazionale presente in 70 paesi con oltre 160 anni di esperienza in una vasta gamma di settori industriali, e al 50% dai soci fondatori di AxiA.RE, il primo esperto indipendente italiano e uno dei principali operatori indipendenti nel settore delle valutazioni immobiliari.

Caratterizzata da un track record di eccellenza, RINA Prime Value Services dispone del più grande ed innovativo sistema di business & data intelligence per il Real Estate. Una piattaforma di management e di valutazione di ultima generazione, di proprietà esclusiva, completamente automatizzata e continuamente implementata da intelligenza artificiale.

Sensibile al tema degli investimenti sostenibili e della green economy, l’expertise di RINA Prime Value Services spazia dall’implementazione dei protocolli ESG al Green Building.

RINA Prime Value Services controlla RINA Prime Property, Idea Real Estate, QBT e NPLs RE Solutions. RINA Prime Value Services, inoltre, possiede Prime Green Solutions.

Condomini truffati

Creste sugli appalti, falsi verbali sulle spese e ammanchi nelle bollette l'80% dei proprietari degli immobili è ingannato dagli amministratori

A Casale Monferrato la frode da un milione di euro che ha colpito seimila persone

L'associazione Anaci "Il problema è scegliere sempre il professionista che costa meno"

PAOLO RUSSO

Che sia in affitto o ne sia il proprietario incima ai desideri degli italiani che una casa ce l'hanno non è avere dei vicini poco rumorosi e nemmeno quello di veder riparare i tempi rapidi la caldaia o l'ascensore. La cosa che sogna di più il 43% dei condomini è avere un amministratore «che tenga una contabilità affidabile e trasparente per non rischiare di essere truffati», secondo un sondaggio su settemila famiglie realizzato da Condes, società specializzata nel benessere abitativo.

Secondo Confabitare, l'associazione che rappresenta i proprietari di immobili e che ogni mese riceve denunce e reclami da parte di condomini raggirati, i veri truffatori, quelli che scappano dopo aver svuotato il conto condominiale, sono una minoranza, che in alcune grandi città arriva però a un 5% di casi. Ma se per truffa si intende accordarsi con le ditte a cui si affidano gli appalti condominiali per intascare una percentuale «si viaggia intorno all'80% dei condomini», ammettono da Confabitare.

«Il problema va visto da ambo i lati, ossia anche da quello degli inquilini che scelgono quasi sempre l'amministratore che costa meno anziché quello più adeguato a ricoprire il ruolo», afferma l'ingegner Francesco Burrelli,

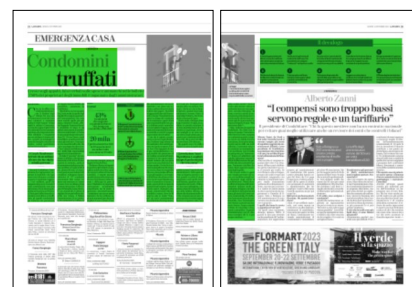
presidente di Anaci, la più grande associazione di amministratori condominiali. «A Torino ci sono amministratori che prendono 20, 15 euro l'anno a unità immobiliare, quando uno ha fatturato gli resta zero». Detto questo è lo stesso Burrelli a dire che «serve una legge che oltre ai tanti "deve" già previsti definisca anche i limiti della responsabilità oggettiva di chi amministra».

In Italia il "governo" dei condomini è affidato a 20 mila professionisti scritti in ben 49 associazioni di categoria, anche se ad amministrare palazzi e palazzine sarebbero in realtà molti di più, almeno 80 mila. Un esercito nel quale si nascondono furbi e truffatori. A Bergamo l'amministratore di 117 condomini presentando falsi verbali con spese mai sostenute si è messo in tasca circa un milione prima di essere denunciato. A Novi Ligure 28 famiglie si sono ritrovate con ammanchi di decine di migliaia di euro per bollette elettriche mai versate. A Milano l'amministratore di un centinaio di condomini ha truffato oltre duemila famiglie prima di fuggire in Sud America.

Andiamo a Roma, nel signorile quartiere dei Parioli in un prestigioso stabile dove fino a qualche tempo fa abitava Francesca Castellani. «I sospetti nascono quando iniziano ad arrivare continui avvisi di distacco della corrente e dell'acqua da parte di Acea. Chiediamo con urgenza la

convocazione un'assemblea straordinaria, ma lui niente. A quel punto – racconta Francesca – nominiamo una nuova amministratrice che ha verificato negli anni ammanchi per decine di migliaia di euro. Intanto il vecchio amministratore si è reso irreperibile e noi siamo stati costretti a saldare di nuovo tutte le bollette non pagate». Si perché la legge parla chiaro ed è bene tenerlo a mente: l'amministratore agisce su delega dei condomini che lo nominano e questi ultimi sono responsabili delle sue azioni e debbono perciò controllarne e sorvegliarne l'operato. Altrimenti sono responsabili di omesso controllo e costretti a pagare una seconda volta i fornitori.

Cosa che è capitata recentemente a mezza Casale Monferrato. Parliamo degli abitanti di 85 condomini, oltre seimila persone che hanno scoperto di dover fare il bis ripagando le rate di gas, teleriscaldamento e acqua potabile che pensavano di aver saldato versando all'amministratore le loro quote condominiali. Soltanto che una parte



di quei non sono finiti dove dovevano andare. Ovvio che le società municipalizzate che erogano i servizi, dopo aver aspettato il dovuto, siano andate all'incasso con gli inquilini. Così è esploso il bubbone che adesso avvelena la vita di Casale Monferrato, terra di cementieri e biscotti. Il guaio, a poco più di un mese da quando è stato scoperto, ha interessato operai, impiegati, pensionati, commercianti. Ma nello stabile in centro, dove da 40 anni ha sede lo studio "Ginepro" gli storici amministratori di condominio da tempo nessuno li vede più. Scomparsi portandosi dietro un milione o forse più. «Anche se i cinti si faranno più in là, quando i nuovi amministratori avranno finito di controllare i bilanci», dice il vice-sindaco Emanuele Capra.

Storia simile a Bologna dove il gip, Domenico Truppa, ha ordinato la custodia cautelare di un noto amministratore di condomini nel capoluogo, dove di casi analoghi ce ne sono stati una decina negli ultimi anni. In questo caso i condomini truffati sono 150, che si sono visti sfilare

re sotto il naso 324 mila euro.

Ma quando non è la truffa a togliere il sonno al popolo di inquilini ci pensa l'opacità di certi amministratori. Sulla quale diventa un'impresa provare a far luce quando si parla di mega condomini, come quello romani di Ostiense, quartiere una volta popolare ora trendy. «Difronte a una rata raddoppiata, a distanza oramai di tempo dai rincari della bolletta elettrica, ho chiesto dei chiarimenti sulle voci che componevano le rate e la presentazione dei relativi giustificativi. La risposta è stata "se li vada a vedere sul sito", dove né io né le altre decine e decine di condomini riescono a raccapezzarsi», racconta Giovanna. «Di fronte a servizi e attività di manutenzione particolarmente costosi ho anche chiesto fosse presentato più di un preventivo. La risposta sbrigativa è stata: "Non sono tenuto farlo"».

Falso, replicano gli esperti di Confabitare. Ma molti non lo sanno e ci cascano. Così come sarebbe bene far fronte compatto tra condomini quando si acquista casa in uno stabile di nuova

costruzione, dove i primi tempi, avendo ancora dalla sua molti millesimi, il costruttore riesce a far nominare un amministratore di sua fiducia. Con il rischio che poi questo, per "riconoscenza", finisca per addebitare agli inquilini riparazioni causate da difetti di fabbricazione che spetterebbe alla ditta costruttrice pagare. Fenomeno tutt'altro che isolato, fanno sapere le associazioni degli inquilini.

Ma siccome anche in questi casi è meglio prevenire che curare, ecco qualche consiglio utile dispensati dagli esperti di *Condominiweb*. «Prima di tutto all'atto di nomina dell'amministratore indicare anche un condomino delegato, con diritto di chiedere direttamente alla banca gli estratti del conto corrente condominiale. Poi richiedere l'attivazione di un sito condominiale, dove l'amministratore è tenuto a caricare tutti contratti e fatture. Fermo restando il diritto di controllare i documenti in assemblea». E quando l'amministratore non fa chiarezza ricordarsi che lo si può sempre cambiare. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

43%
I condomini che sognano un amministratore "che tenga una contabilità affidabile"

20 mila
I professionisti iscritti in 49 associazioni ma nella realtà sono almeno 80 mila

TRE CASI



A Bergamo l'amministratore di 117 condomini presentando falsi verbali si è messo in tasca circa un milione di euro



A Milano il gestore di un centinaio di palazzi ha truffato oltre 2 mila famiglie prima di fuggire in Sudamerica



A Novi Ligure 28 famiglie si sono ritrovate con ammanchi di decine di migliaia di euro per bollette elettriche mai versate

Il decalogo

- 1**
In fase di approvazione dei bilanci consuntivi verificare che tutte le spese sostenute siano documentate da fatture
- 2**
Verificare che gli eventuali residui attivi dell'esercizio precedente non vengano "imboscati" nel riporto a credito
- 3**
Accertarsi che i canoni attivi di locazione di locali condominiali vengano inseriti tra le entrate e versati con mezzo di tracciabilità
- 4**
Controllare che le stesse fatture non vengano inserite nei bilanci di più anni. È opportuna una revisione di un professionista
- 5**
Bisogna pretendere l'apertura di un conto corrente intestato al condominio così come previsto dalla nuova riforma
- 6**
Monitorare le date di chiusura del bilancio condominiale e la regolare convocazione dell'assemblea annuale
- 7**
È necessario verificare sempre che le spese siano coerenti col rendiconto preventivo
- 8**
Partecipare di persona alle riunioni delle assemblee e non delegare ad altri la responsabilità della partecipazione
- 9**
Leggere con attenzione e verificare che i verbali redatti e le delibere siano conformi a quanto deciso in assemblea
- 10**
Diffidare degli amministratori che presentano preventivi per le amministrazioni con compensi troppo bassi PA.RU.

Il ministro dell'Economia: "Il 3% delle case restaurate con i soldi di tutti e l'impatto sul Pil è incerto"
Lo sconto 110% terminerà il prossimo 31 dicembre per tutti i costruttori: "Crediti ancora bloccati"

Giorgetti archivia il bonus “Non daremo più proroghe basta far pagare gli italiani”

Il Tesoro respinge
l'ipotesi
di un condono
sui contanti

LAMANOVRA

LUCAMONTICELLI

Addio Superbonus al 110%. Stavolta la chiusura del governo di centrodestra è totale. Il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti annuncia che non ci saranno altre proroghe dopo il 31 dicembre. Né per le villette né per i condomini, nonostante le richieste arrivate da più parti nelle ultime settimane. Rispondendo in aula alla Camera nel corso del Question time a un'interrogazione del Movimento 5 stelle, Giorgetti ridimensiona anche la spinta alla crescita della maxi agevolazione sulle ristrutturazioni edilizie. «Se da una parte la stima dell'impatto macroeconomico del Superbonus è incerta, dall'altra parte la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e dovrà darsene conto anche nella prossima nota di aggiornamento al Def», sottolinea il titolare del Tesoro che prosegue: «Non si può tralasciare che l'eventuale contributo positivo alla crescita deve essere necessariamente analizzato alla luce dei costi per il loro finanziamento. Come ogni politica pubblica essa deve essere sottoposta a una rigorosa analisi costi-benefici».

Giorgetti cita un dato em-

blematico per spiegare gli effetti del Superbonus: «Misure pagate da tutti gli italiani hanno interessato meno del 3% del patrimonio immobiliare esistente. Prime, seconde, terze case, al mare, ai monti, di ricchi e di poveri e anche sei castelli», accusa il ministro.

L'Ance spera ancora in un altro intervento: «Reputiamo questo un governo responsabile che non abbandonerà famiglie e imprese incolpevoli», dice la presidente dell'associazione dei costruttori Federica Brancaccio, ricordando che la proroga richiesta per i condomini è «solo per i lavori già in corso, anche per non vanificare quanto fatto finora. Il rischio è di avere scheletri in giro per le città». Giorgetti assicura inoltre che «il mercato di acquisto dei crediti è ripartito» e l'esecutivo studia nuove misure per consentire ai contribuenti di smaltire quelli ancora in loro possesso, se maturati prima dei vincoli. Interpretazione che però trova scettici i costruttori: «Non ci risulta siano ripartiti i crediti, o almeno non in misura statisticamente rilevante. In più, della piattaforma promessa non si ha notizia», aggiunge la presidente Brancaccio.

Intanto, il cantiere della manovra alimenta il dibattito dentro la maggioranza e nel governo, con il Mef al centro della scena. Il *Corriere della Sera* rivela l'ipotesi di un condono su contanti e valori contenuti nelle cassette di sicurezza. Una vo-

luntary disclosure per far emergere i patrimoni occulti e tassarli con un'aliquota al 26%. Il responsabile delle Finanze, il vice ministro Maurizio Leo, esponente di Fratelli d'Italia, smentisce: «Non me ne occupo e sono fermamente contrario a forme di regolarizzazione del contante non dichiarato al fisco». I rapporti tra Leo e Giorgetti sono «ottimi», riferiscono da via XX settembre. Quel che invece sembra essersi incrinato è il rapporto tra Leo e la struttura del Dipartimento delle Finanze, con qualche alto dirigente insofferente alla grande autonomia che la premier Giorgia Meloni ha garantito a Leo, pur non appartenendo al cerchio magico di Palazzo Chigi. Bisogna ricordare che all'inizio della legislatura si era parlato di spacchettare in due il Mef creando due dicasteri separati - Economia e Finanze - progetto che poi è svanito. A quanto riferisce una fonte, l'idea della "voluntary" sul contante è stata effettivamente al centro di simulazioni e riunioni tecniche interne, come peraltro era successo anche con la manovra dello scorso anno.

Il tema però sembra - per il momento - non essere arrivato a una valutazione politica. C'è anche chi punta il dito sulle tensioni sottotraccia tra Lega e Fratelli d'Italia su una misura - il condono - che negli ultimi anni ha fatto gola a tanti e ciclicamente è stata riproposta all'attenzione politica, scatenando sempre polemiche



durissime. Se ne riparlerà tra un paio di mesi, quando arriveranno gli emendamenti dei parlamentari e ci sarà probabilmente qualcuno che proverà a riaprire il dossier. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CANTIERI

06097
Superbonus 110%
 al 31 agosto 2023



INVESTIMENTO MEDIO*

639.830,67 euro
 Condomini

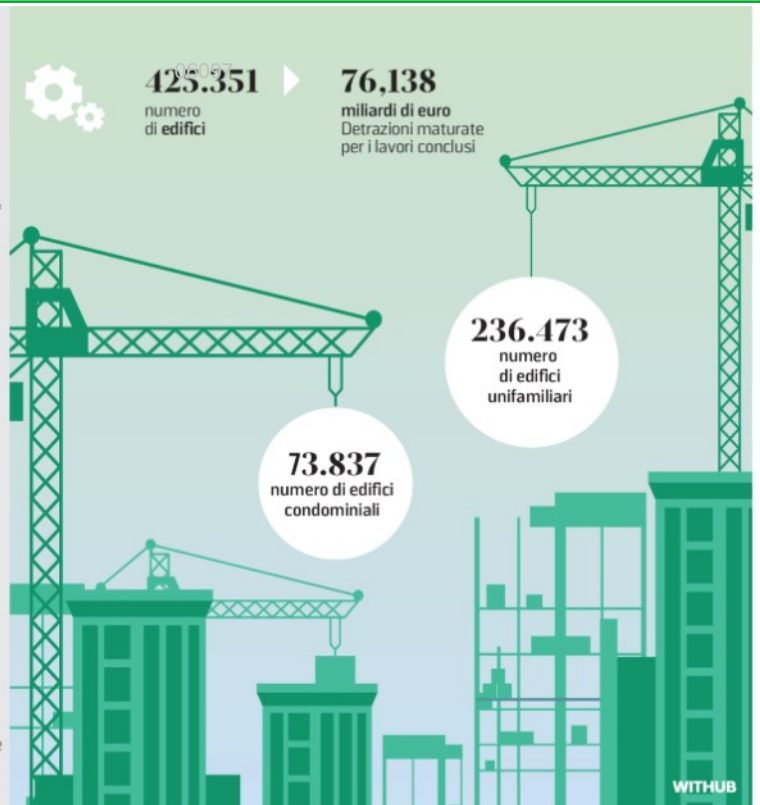
117.439,42 euro
 Edifici unifamiliari

98.493,44 euro
 Unità immobiliari
 funzionalmente indipendenti

281.586,18 euro
 Castelli

*Investimento compreso le somme non ammesse a detrazione

Fonte: Enea



Il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ieri in aula

ROBERTO MONALDO / L'ESPRESSO

La scelta Previsti un'area verde, attrezzature sportive, ristoranti e negozi. Il Comune locale: grande opportunità

Addio a San Siro, Inter a Rozzano

Passo ufficiale con il sindaco dell'hinterland, presentato il progetto di uno stadio da 70 mila posti

di **Maurizio Giannattasio**

Primo passo ufficiale verso Rozzano, e primo passo dell'Inter verso l'addio a San Siro. Ieri l'amministratore dei nerazzurri, Alessandro Antonello ha incontrato in successione il sindaco di Rozzano Giovanni Ferretti e subito dopo la prima

cittadina di Assago Lara Carano per presentare la bozza progettuale del nuovo stadio dei nerazzurri. L'impianto sulla carta prevede 70mila posti con un'area verde attorno per ospitare attrezzature sportive, aree di ristorazione, negozi e servizi per i tifosi. Un concept simile alla Cittadella dello sport prevista per San Si-

ro. L'area individuata si trova in corrispondenza della barriera di Milano Ovest sull'autostrada Milano-Genova, confinante con il comune di Assago. «Abbiamo formalizzato l'inizio di un percorso che porterà allo sviluppo dell'area identificata a Rozzano», dice alla *Gazzetta dello Sport*, Antonello. a pagina 4

Addio al vecchio San Siro Anche l'Inter «lascia» Primo passo verso Rozzano

L'ad Antonello ha incontrato i sindaci dei Comuni interessati

70

La capienza

Il progetto del nuovo impianto della squadra nerazzurra prevede una capienza di settantamila spettatori

San Siro, addio. Dopo il Milan anche l'Inter compie il primo passo ufficiale che lo potrebbe portare ad abbandonare lo storico Meazza. Ieri, l'amministratore dell'Inter, Alessandro Antonello ha incontrato in successione il sindaco di Rozzano, Giovanni Ferretti e subito dopo la prima cittadina di Assago, Lara Carano per presentare la bozza progettuale del nuovo stadio dei nerazzurri. Il documento prevede un impianto multifunzionale da 70mila posti, quindi con una capienza maggiore rispetto alle previsioni iniziali. Intorno, un'area verde che dovrebbe ospitare attrezzature sportive, aree di ristorazione, negozi e servizi per i tifosi. Un concept molto simile alla Cittadella dello Sport che sarebbe dovuta sorgere accanto alla Cattedrale di San Siro. Ad accompagnare i vertici dell'Inter c'erano anche gli uomini di Infrafin, la società proprietaria dell'area che fa capo al gruppo Cabassi. L'area individuata si trova in corri-

spondenza della barriera di Milano Ovest sull'autostrada Milano-Genova, confinante con il comune di Assago. A poche centinaia di metri c'è il Forum e vicino c'è anche la fermata della metropolitana Assago Milanofiori Forum, capolinea della linea verde. «Abbiamo formalizzato l'inizio di un percorso che porterà allo sviluppo dell'area identificata a Rozzano — dice alla *Gazzetta dello Sport*, Antonello — e che riguarderà anche i comuni limitrofi tra i quali Assago. Il meeting con entrambe le amministrazioni si è svolto in un clima di disponibilità e collaborazione».

Particolarmente soddisfatto il sindaco di Rozzano, Giovanni Ferretti anche se preferisce andare con i piedi di piombo. «È andata molto bene. L'Inter ha confermato il suo interesse per l'area e si è cominciato a parlare ufficialmente del progetto. Il prossimo passaggio riguarda l'adozione del piano di governo del territorio che dovrebbe avvenire nell'arco di due settimane. «Non c'è nessuna preoccupazione — continua il primo cittadino —. Avevamo già previsto che per quell'area ci fosse un interesse pubblico e che lo spazio è più che sufficiente per ospitare lo stadio e tutte le altre iniziative». Così

come Ferretti si dice tranquillo per quanto riguarda i vincoli del Parco Sud: «Tutti i vincoli e le fasce di rispetto sono state previste. L'area da destinare allo stadio è quella che ha individuato il piano di governo del territorio».

Dicevamo della prudenza, che in caso di nuovi stadi è d'obbligo. «Qualsiasi persona al mio posto direbbe che si tratta di una grande opportunità — conclude il sindaco —. Posso dire che è partito l'iter, che poi si concretizzi è un altro paio di maniche». Come dare torto al primo cittadino? L'iter per realizzare la Cattedrale e demolire lo storico Meazza risale ormai al 2019 e dopo quattro anni di tira e molla, revisioni, cambiamenti, polemiche, richieste di vario tipo, non c'è stato ancora la rinuncia ufficiale da parte dei club. Né l'Inter, né il Milan che punta su San Donato, hanno mai formalizzato l'ad-



dio al vecchio progetto che prevedeva l'abbattimento totale del Meazza e la realizzazione di un impianto da 60mila posti accanto alla Scala del calcio. E questo nonostante il vincolo della Soprintendenza impedisca la demolizione dello stadio e renda irrealizzabile il vecchio progetto. Come dire: meglio avere una carta di riserva o comunque avere in pancia un progetto che ha già avuto il pubblico interesse da parte del Comune.

Maurizio Giannattasio

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo schizzo L'abbozzo del progetto dell'area dove dovrebbe sorgere lo stadio dell'Inter a Rozzano

Il luogo

Il progetto del nuovo stadio dell'Inter a Rozzano dovrebbe essere realizzato in un'area vicina ai collegamenti stradali e con un'ampia zona esterna che possa ospitare tutti i servizi connessi

L'AREA ROZZANO-ASSAGO

Il piano stadio «interista» ai due sindaci

Ieri Alessandro Antonello (foto), ad corporate dell'Inter e altri manager del club, accompagnati da Infrafin, società del gruppo Cabassi proprietario dell'area, hanno presentato al sindaco di Rozzano e a quello di Assago una introduzione progettuale del nuovo stadio interista da 70mila posti che sorgerà a Rozzano.



DOPPIO INCONTRO A ROZZANO ED ASSAGO

Stadio Inter, si accelera: 70mila posti e tanto verde

di **Filippo Conticello**

Due immagini diverse, due possibili squarci di futuro. Un impianto ovoidale in stile Allianz Arena di Monaco di Baviera e uno più squadrato, rettangolare, non distante dal San Siro di oggi. Le ha mostrate l'Inter alle amministrazioni di Rozzano e Assago durante la doppia riunione tenuta ieri. L'a.d. corporate Alessandro Antonello e il chief operation officer Mark Van Huuksloot, accompagnati dai rappresentanti del gruppo Cabassi, proprietario dell'area, sono tornati a parlare con le autorità dello stadio del futuro interista: dovrebbe sorgere a Rozzano ma a meno di un chilometro dal Forum di Assago, ecco perché entrambi i sindaci seguono da vicino la faccenda. In questa fase preliminare sono stati mostrati possibili modelli a cui ispirarsi tra gli impianti già esistenti, ma con due premesse importanti: secondo l'intendimento del club, lo stadio dovrà avere una capienza da 70mila, e dovrà restare all'interno di una grande area verde aperta al

pubblico e attrezzata con strutture, negozi e servizi. Una specie di "Cittadella dello sport", preferibilmente con parcheggi sotterranei.

Traffico Il progetto e lo studio di fattibilità è stato già affidato allo studio Populous, lo stesso che aveva in mano la "Cattedrale" in coabitazione col Milan. Un passaggio tecnico necessario a priori è l'inserimento del termine "stadio" nel piano regolatore di Rozzano, ma le criticità da risolvere ben prima di dare il via ai lavori (ipoteticamente a fine 2025) sono soprattutto legate alla gestione del traffico. Per questo, al tavolo verrà chiamato presto la Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A, l'azienda che ha in concessione quel tratto autostradale. Oltre all'ipotesi di un passaggio pedonale dedicato dal metrò, si ragionerà sulla possibilità di spostare più indietro il casello per chi arriva da Milano sud, così da evitare futuri imbottigliamenti. Nella zona il problema esiste da tempo, basti pensare a ciò che accadrà a novembre: per i due concerti di Madonna stazioneranno 53 tir...

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il club nerazzurro realizzerà un impianto da 70mila posti

L'Inter a Rozzano, ora c'è il progetto

I manager della società calcistica hanno presentato i piani all'amministrazione comunale

ENRICO PAOLI

■ Se il Milan accelera il percorso per il nuovo impianto a San Donato, l'Inter ha deciso di mettersi a correre per realizzare lo stadio di proprietà in quel di Rozzano. Perché a San Siro, ormai, rischia di restarci solo la storia e la tradizione. La società nerazzurra ieri pomeriggio, rappresentata dall'amministratore delegato, Alessandro Antonello, assieme a Mark Van Huuksloot, chief operation officer nerazzurro, e altri manager del club di viale della Liberazione, accompagnati da Infracin, società del gruppo Cabassi proprietario dell'area, hanno presentato prima al sindaco di Rozzano e successivamente al sindaco di Assago una introduzione progettuale del nuovo sta-

dio interista che sorgerà a Rozzano.

Si tratta di un altro segnale forte da parte del club della famiglia Zhang che va avanti in maniera decisa con l'idea di realizzare la sua nuova casa. Sono stati presentati ad entrambe le amministrazioni le motivazioni e definizioni dell'area nella quale sarà realizzato un stadio moderno, multifunzionale e sostenibile, con una capienza fino ad 70.000 posti. Una scelta importante viste le presenze della tifoserie nerazzurra a San Siro. Il nuovo impianto sarà accessibile a tutti e situato in un parco verde aperto al pubblico, attrezzato con strutture sportive, aree di ristorazione e di intrattenimento, negozi e servizi per i tifosi, visitatori e la cittadinanza.

L'ad nerazzurro, Alessandro Antonello, parlando delle novità, ha spiegato di aver «formalizzato l'inizio di un percorso che porterà allo sviluppo dell'area identificata a Rozzano e che riguarderà anche i comuni limitrofi tra i quali anche Assago. Il meeting con entrambe le amministrazioni si è svolto in un clima di disponibilità e collaborazione», spiega il manager. L'interesse dell'Inter trova conferma nel fatto che a ottobre andrà in approvazione al Consiglio comunale di Rozzano il Piano di Governo del Territorio (Pgt) che prevede la destinazione dell'area anche per la costruzione di uno stadio. Visto l'iter burocratico, i lavori comunque non partirebbero prima di fine 2024 o inizio 2025.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I manager dell'Inter, Alessandro Antonello e Beppe Marotta, puntano su Rozzano per il nuovo stadio

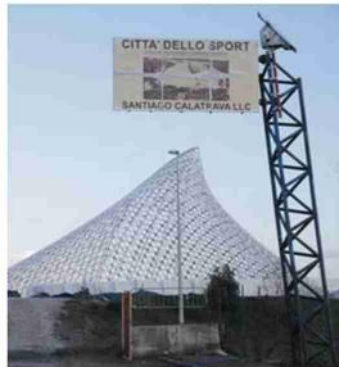


VERSO IL GIUBILEO

Arena alla Vela di Calatrava Al via il bando del Demanio

••• Al via la seconda gara indetta dall'Agenzia del Demanio per la realizzazione dell'area eventi prevista a Tor Vergata, nell'area della Vela di Calatrava, per il Giubileo 2025. La procedura, pubblicata ieri in Gazzetta ufficiale, segue l'inizio dei lavori per il recupero e il consolidamento del Palanuoto e del Palasport, opere realizzate nel 2007 e prese in consegna dal Demanio in stato di abbandono e prive di collaudo. L'obiettivo dell'ultimo bando è quello di ridare vita al Palasport realizzando l'arena che ospiterà il grande evento conclusivo del Giubileo. La terza procedura, che prevede il completamento delle aree esterne

con la messa a dimora del verde e la riorganizzazione infrastrutturale, sarà pubblicata entro fine mese. Questo intervento concluderà, entro il 31 dicembre 2024, il processo di riqualificazione del complesso di Tor Vergata che sarà uno dei luoghi cardine dell'Anno Santo.



Tor Vergata La Vela è stata scelta per l'evento conclusivo del Giubileo 2025



Impianto della Roma a Pietralata

Umberto I rivendica i terreni Primo stop per lo stadio

Querques a pagina 17

PAPOCCHIO URBANISTICO

Primo stop sullo stadio

Lettera del Policlinico Umberto I con la quale rivendica l'area assegnata al nosocomio dallo Sdo

A rischio il nuovo impianto dell'As Roma dopo il fallimento di Tor di Valle. L'intero progetto vale oltre mezzo miliardo

Del trasferimento dell'ospedale ha parlato il governatore Rocca pochi giorni fa «Entro breve il nodo sarà sciolto»

••• Colpo di scena in Campidoglio. È arrivata l'altroieri sera la lettera del Policlinico Umberto I che rivendica l'area di Pietralata dove è previsto però il nuovo stadio della Roma.

Querques a pagina 17

DOSSIER AS ROMA

Il nosocomio ha scritto al Campidoglio segnalando il problema. Si complica l'iter per realizzare l'impianto giallorosso

Il policlinico vuole Pietralata

L'Umberto I rivendica l'area destinata al nuovo ospedale ma al Comune serve per fare lo stadio

Assemblea capitolina

A maggio l'Aula ha approvato il pubblico interesse sul progetto del club per l'arena sportiva

Investimento

Quello previsto dalla società per costruire la struttura è di circa mezzo miliardo

CLAUDIO QUERQUES

••• Il Policlinico Umberto I rivendica l'area in cui, secondo i piani del Campidoglio, dovrebbe sorgere il nuovo stadio dell'As Roma. La richiesta è contenuta in una lettera inviata al Comune e per conoscenza all'assessore all'Urbanistica, Maurizio Velocchia, preso in contropiede. Ed ecco che il nuovo colpo di scena si aggiunge all'interminabile telenovela. Stiamo parlando dell'area compresa nel Municipio IV, «attualmente separata dal resto della città», si scrive nella delibera approvata a furor di popolo dall'Assemblea capitolina il 9 maggio. A Sud-Ovest delle linee ferroviarie, a Nord-Est dell'Aniene, a Sud-Est dal Forte Tiburtino: zona strategica, si disse, dal punto di vista della mobilità, servita dalla metropolitana, non distante dalla

stazione Tiburtina. Cerniera, citiamo sempre la delibera, tra due centralità urbane e metropolitane, a ridosso di quartieri prevalentemente residenziali. La soluzione al tormentone dopo tante delusioni. Prima fra tutte la farsa di Tor di Valle, il fantasmagorico impianto che sarebbe dovuto sorgere nel quadrante opposto, nell'area che un tempo ospitava l'ippodromo, il tempio del galoppo e degli allibratori. Una scommessa, appunto, persa puntando sul cavallo sbagliato. Ed eccoci tornati ai tempi nostri. La soluzione Pietralata, presa senza aver fatto i conti però con le rivendicazioni del Policlinico Umberto I che proprio in quell'area aveva progettato la realizzazione del nuovo ospedale sin dai tempi dello Sdo. E lo stadio? Cinquantacinquemila posti, estendibile a 62mila, di cui 5.500 destinati ai

vip, tribune, spazi privati, skybox, aree ricettive, benessere & intrattenimento, museo della Roma, spazi multifunzionali, centro fitness, centro medico, asilo nido, centro servizi. Cosa chiedere di più? Un progetto spalmato su 48mila metri quadri per un costo complessivo di circa 500 milioni.

Il progetto del Policlinico, dicevamo, risale al Sistema direzionale orientale. Nato negli anni '60, morto, rinato, accantonato e di nuovo resuscitato ma mai attuato. Prevedeva tra l'altro il trasferimento a Pietralata dei mini-



steri e di altre direzionalità per liberare il centro storico già a quei tempi ingolfato dal traffico. A sancirne la definitiva sepoltura fu nel 2008 l'approvazione del Piano regolatore generale, la tesi prevalente di decentrare nei municipi e non in unico settore della città.

Nei giorni scorsi sulla questione era intervenuto anche il presidente della Regione Lazio Francesco Rocca. «Lì noi (cioè la giunta regionale a Pietralata, ndr) abbiamo un'area che è quella del Pertini», ha spiegato il governatore nel corso di un dibattito pubblico andato in onda su una radio privata. «L'area è sempre stata quella, non ce ne sono state altre in zona. Ci sono altre ipotesi, inclusa quella attuale del Policlinico Umberto I, entro breve il nodo sarà sciolto», ha aggiunto Rocca. Riferimento al piano di investimenti sulla Sanità: 37 interventi per un totale di un miliardo e 171 milioni. Stadio o ospedale? Ora questo è il problema.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Progetto
L'impianto
immaginato
dall'As Roma
a Pietralata



Assessore
Maurizio
Veloccia
delegato
all'Urbanistica

Piano del Campidoglio Municipi a caccia dei furbetti del fisco

Zanchi a pagina 18

LE TASCHE DEI ROMANI

Incentivi ai Municipi per contribuire al contrasto all'evasione tributaria: avranno una quota dell'importo riscosso sul loro territorio

Ecco il piano per fare cassa

La giunta vuole esternalizzare (di nuovo) i condoni. Pronto anche il regolamento sulle entrate

Sanatorie

Le pratiche pendenti sono
170mila e molte risalgono alle
«finestre» del 1985, 1994 e 2003

2025

Anno
Il termine
entro il quale
la giunta
vuole chiudere
le prime 45mila
pratiche
di condono

MARTINA ZANCHI
m.zanchi@iltempo.it

... Di questi tempi c'è una sola parola d'ordine in Campidoglio: fare cassa in tutti i modi possibili mettendo insieme i denari necessari ad assicurare l'equilibrio economico dell'Ente. E per farlo bisognerà mettere una toppa a certe inefficienze e storture ataviche che affliggono il Comune. Così, a partire dal nuovo regolamento delle Entrate che a giorni riceverà il parere della commissione Bilancio, fino alla scelta di esternalizzare (di nuovo) la gestione dei condoni edilizi, si va delineando la strategia dell'assessore Silvia Scozzese sui conti di Roma Capitale. Venerdì la giunta ha approvato le integrazioni al contratto di servizio con Risorse per Roma, la società in house che supporta il dipartimento Urbanistica su condoni e sanatorie facendo pagare ai cittadini l'importo dovuto. Ma qualcosa da anni non va come dovrebbe. Finora si so-

no accumulate 170mila pratiche pendenti, faldoni che risalgono addirittura alle «finestre» del 1985, del 1994 e del 2003. Di queste circa 45mila sono «attive», con i richiedenti che stanno cercando di chiudere la questione con il Comune ma non ci riescono. E così, quasi dodici anni dopo la chiusura della società esterna che gestiva i condoni per conto di Roma Capitale, il Campidoglio ha deciso di chiedere di nuovo aiuto ai privati. «Attraverso l'esternalizzazione - si legge nella delibera - è possibile ipotizzare di definire entro il 2025 la totalità» delle 45mila istanze attive, iniziando a lavorarle da novembre. A Risorse per Roma resteranno la gestione di una parte dell'iter, le relazioni con il pubblico e l'istruttoria delle pratiche meno impellenti. La speranza è che l'Anno Santo del Giubileo porti al Campidoglio anche il «miracolo» urbanistico. A breve inoltre l'amministrazione chiederà a una società terza di verificare quei 2,8 miliardi di debiti e crediti reciproci che «galleggiano» tra il Comune e le società partecipate. Una mole finanziaria con pendenze vecchie più di 25 anni emersa durante l'elaborazione del Bilancio consolidato 2022. Intanto però bisogna

dare la caccia agli evasori e con il nuovo regolamento si punta a coinvolgere i Municipi destinando loro una parte della riscossione. La bozza che circola a Palazzo Senatorio prevede la collaborazione delle ex circoscrizioni «nelle attività di accertamento e di contrasto all'evasione» sugli introiti «riferibili agli ambiti territoriali di loro competenza», ad esempio sulle occupazioni di suolo pubblico. In cambio riceveranno una percentuale del maggiore gettito riscosso pari, al momento, al 5%, ma la maggioranza mira ad alzarla almeno fino al 50 portando in Aula un emendamento ad hoc. Il nuovo sistema dovrebbe entrare in vigore da gennaio, prima però la commissione Bilancio raccoglierà le osservazioni dei Municipi per capire se ci sarà bisogno, ad esempio, di correttivi per quei territori che hanno poche «Osp» e che rischiano di rimanere esclusi da questo meccanismo virtuoso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le inchieste Polimeni (Associazione custodi): «Ci sono altre 400 famiglie abusive nelle abitazioni di musei e cimiteri»

Ex alloggi bidelli, ecco chi li occupa

Nei 500 istituti, appartamenti in uso anche a un sindacalista della Cgil Scuola e a molti parenti

In via Sicilia con in viale della Primavera. Alla Farnesina come in viale Manzoni. I 500 alloggi degli ex custodi, occupati oggi da eredi e non aventi diritto, uno anche da un sindacalista della Cgil Scuola, sono un po' in tutta Roma. «Ho denunciato gli occupanti del fabbricato nel cortile - racconta il preside dell'Ambrosoli, Fabio Cannatà - ma non so nulla di quella denuncia». «È assurdo

che a procedere penalmente dobbiamo essere noi dirigenti - dice Mario Rusconi, presidente Anp Roma e Lazio - La scuola non è di nostra proprietà». Ma Polimeni (Anpcep) sostiene che ci sono altre 400 famiglie coinvolte perché di alloggi di ex custodi occupati abusivamente ce ne sono anche nei musei e nei cimiteri.

a pagina 2

Romersi e Salvatori

Musei e cimiteri, 400 abusivi nelle case

L'accusa di Polimeni (Associazione custodi) Negli alloggi degli istituti anche un sindacalista della Cgil Scuola

Il caso limite

È stato occupato un fabbricato di 60 metri quadrati nel cortile dell'«Ambrosoli»

Un fabbricato di una sessantina di metri quadrati nel cortile dell'istituto superiore Giorgio Ambrosoli di viale della Primavera: occupato. Da chi? «Da ignoti. Sono entrato in servizio in questa scuola nel settembre del 2022 e ho visto che nei locali del cortile c'erano degli occupanti sconosciuti. Così, poco dopo, ho chiamato il 112 e fatto regolare denuncia di invasione di edificio pubblico a carico di ignoti», racconta così il preside Fabio Cannatà. «Una denuncia immagino sia arrivata sul tavolo di qualche giudice ma di cui non ho saputo più nulla. Per cui io, che sono responsabile di quello che accade all'interno delle mura scolastiche, ho "in casa" degli sconosciuti che non so se hanno diritto a stare lì e che possono entrare in contatto con gli studenti. Per di più ho bisogno di locali e spazi, che la scuola possiede, ma non ne posso usufruire».

Come accade all'Ambrosoli, anche in altre strutture si ripetono situazioni simili. È il caso dell'appartamento di tre stanze con giardino al Newton di viale Manzoni. O del liceo

Farnesina. O, ancora, dei tre attici del Righi, del Tasso e del Regina Elena in via Sicilia - via Lucania. Due dei quali sono utilizzati come residenza da ex custodi ormai in pensione, mentre un terzo risulta abitato da un sindacalista della Cgil scuola.

«Il fatto assurdo è che a noi presidi è stato detto che alle denunce e alle richieste di sgombero avremmo dovuto provvedere noi», spiega il presidente dell'Associazione presidi di Roma e Lazio, Mario Rusconi. «Ma come è possibile che un dirigente scolastico possa avviare un'azione legale che riguarda un bene che non è di sua proprietà? Perché i proprietari degli immobili sono il Comune per le scuole elementari e medie, la ex Provincia per le superiori». Il problema si insinua nelle pieghe di un vuoto normativo. «Non c'è un regolamento che disciplini la tematica e se la situazione è estrema il primo che ne ha il polso è il dirigente scolastico. Ma bisogna uscire dall'empasse», aggiunge Daniele Parrucci, delegato Scuola di Città Metropolitana. Eppure la delibera che disciplinerebbe la materia è ferma nelle more della Giunta capitolina. «Sapevo che era ferma perché in fase di revisione - prosegue Parrucci - ma la porteremo avanti. Domani (oggi, ndr) saremo in Aula e cerche-

remo di capire cos'è che sta rallentando l'iter, in modo poi da poter procedere con la calendarizzazione. Una volta approvata dal Comune la utilizzerò anche per Città Metropolitana».

«Non siamo abusivi», sostiene Giuseppe Polimeni, presidente Associazione portieri e custodi in servizio e in pensione. «Noi paghiamo il bollettino al Comune di Roma per l'edilizia residenziale pubblica e tutte le utenze. Il problema nasce dal fatto che prima il custode al pensionamento aveva la garanzia di un alloggio pubblico e lasciava quindi i locali al suo successore. Nel momento in cui è stata abolita questa figura siamo rimasti qui senza però avere l'alternativa di una casa popolare. Adesso - aggiunge facendo capire la complessità della situazione - non è possibile buttare per strada persone anziane e invalide». Secondo Polimeni in realtà le famiglie coinvolte sono 900, perché di alloggi di ex custodi occupati abusiva-



mente ce ne sono anche nei musei e nei cimiteri. «Sono pronto, insieme ad altri 20 colleghi, allo sciopero della fame in Campidoglio».

**Diana Romersi
Clarida Salvatori**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prenestino

La casa destinata al bidello nell'istituto Ipsia Europa ha anche il giardino e la veranda (foto Benvenuti/ LaPresse)



Esquilino

L'ingresso del liceo Newton in viale Manzoni dove la casa destinata al bidello sarebbe occupata da un abusivo (foto Claudio Guaitoli)

LA CONFERENZA | IL PROGETTO CONTINUA

Città dello Sport nuova istruttoria con il Comune

di Fabio Faiola

ROMA - La sfida era stata lanciata nel 2019 e il progetto continua. La nascita della Città dello Sport a Roma Nord, tra via Salaria e via Flaminia, a breve sarà al vaglio dell'amministrazione Gualtieri. Si lavora affinché l'istruttoria riprenda rapidamente dopo il cambio di Giunta. Ad occuparsi del progetto è sempre la PEI Engineering, società specializzata in ingegneria urbanistiche. La Città dello Sport è ideata anche con lo scopo di dare casa alla Polisportiva della Lazio. Dei circa 137 ettari dell'area di Prima Porta oltre 90 saranno dedicati alla naturalizzazione del sito e diventeranno il Parco Sportivo del Tevere Nord, 30 ettari saranno ceduti in uso gratuito alla Polisportiva Lazio.

L'EVENTO. Ieri, presso l'Aeroclub d'Italia, si è svolta una conferenza per presentare le linee guida del piano e annunciare i passi che saranno seguiti. Il responsabile del progetto, l'architetto Francesco Bellini di PEI Engineering, ha aggiornato sull'iter: «Il progetto è stato protocollato con una integrazione realizzata sulla base delle indicazioni del nulla osta

ottenuto dalla soprintendenza archeologica e altre richieste che provengono dal territorio del XV Municipio. Ci aspettiamo che il Comune esamini la proposta e che convochi un tavolo in cui sia possibile definire il progetto che dovrà essere completato. Massima disponibilità per ascoltare altre esigenze dell'amministrazione». Tra gli obiettivi c'è la realizzazione di un quartiere di architettura eco-sostenibile. «E' un progetto per la città», così lo intende il gruppo imprenditoriale che ha la disponibilità delle aree. Conta di realizzare una serie di infrastrutture che, oltre ad essere funzionali all'iniziativa, possono favorire il miglioramento dell'assetto urbanistico di tutto il quadrante di Roma Nord. Alla conferenza di ieri hanno partecipato Fiorenzo Boria, direttore tecnico di PEI Engineering, il professor Roberto Guercio, ordinario di Costruzioni idrauliche presso l'università La Sapienza, Marco Donvito (Parco del Tevere Nord Srl) e Antonio Buccioni, presidente della Polisportiva Lazio. Buccioni si è detto «orgoglioso di poter dare finalmente una casa alle discipline biancocelesti».

INFOPRESS



Il tavolo della conferenza



RomaCapoccia

A CURA DI SALVATORE MERLO

La rivincita di Testaccio, il quartiere che non passa mai di moda

NON SOLO SCHLEIN. TUTTI VOGLIONO VIVERE QUI. ALTRO CHE PIGNETO, ESQUILINO E MONTI. IL SEGRETO DELL'EX RIONE POPOLARE

Roma. La notizia (data da Simone Canettieri su questo giornale) è scivolata via nelle cronache cittadine senza turbamenti. Ovvero che, dopo un lungo girovagare, Elly Schlein ha preso casa a Roma. A Testaccio. Vicino al Cremlino, lo storico palazzone dell'architetto Paolo Broggi, a piazza dell'Emporio. La scelta sembra confermare una sorta di rivincita del rione nato operaio su altre zone della città che esplodono ma poi si eclissano. Forse la caratteristica di Testaccio è quella di non diventare mai troppo di moda, e quindi non passare mai di moda.

Nell'ultima ventina d'anni c'è stata prima l'esplosione del rione Monti, il preferito dai "trasferiti" dal Nord Italia: a un certo punto sembrava non si potesse vivere a Roma senza stare a Monti. Poi è arrivato il Pigneto, patria degli studenti squattrinati, che però resta un quartiere periferico e pericoloso, con gli spacciatori agli angoli delle strade. Infine l'esplosione di piazza Vittorio che, tra multiculturalismo e gentrificazione, in teoria sarebbe interessante. Nella pratica, però, sotto i portici, dopo una certa ora, una donna sola ha paura a camminare. Così torniamo a Testaccio che, potendoselo permettere, è una scelta sempre valida, meglio anche di Trastevere, ormai davvero troppo turistico e rumoroso. "Testaccio è uno dei pochissimi esempi urbani di cittadella dentro la città, una vera enclave chiusa da confini ben delineati, qualcuno la definisce una sorta di periferia in centro. E' un villaggio a parte ma in 12 minuti a piedi si arriva piazza Venezia", sostiene Angelo Bucarelli, esperto d'arte e organizzatore di eventi, testaccino d'adozione visto che vive qui "solo" da una decina d'anni. "Ma se si è curiosi intellettualmente e predisposti all'ascolto dell'altro, ci si integra bene. C'è un senso di comunità e solidarietà tra gli abitanti che è difficile riscontrare altrove", continua Bucarelli.

Essere un quartiere chiuso ha una spiegazione: nato come rione operaio, doveva essere facilmente controllabile dalle autorità. Il piano regolatore prevedeva le Case dei Beni Stabili, della fine dell'Ottocento, e quelle dell'Ater di edilizia popolare, dei pri-

mi del Novecento, destinate agli operai delle fabbriche dell'ostiene e del porto fluviale, con palazzi a blocchi, quadrati, con ampie corti interne (e zero terrazzi). La prima trasformazione importante avviene nel 1975, con la chiusura del mattatoio e la riconversione culturale: la zona, fin lì pericolosa e malfamata, vive di linfa nuova grazie al sindaco Argan e alle estati romane di Renato Nicolini. Nasce la scuola di musica popolare di Giovanna Marini, il Teatro dei Documenti di Luciano Damiani, qui abita Roberto Benigni, successivamente nascono il Macro e la città dell'altra economia. In mezzo il boom dei locali sotto Monte Testaccio, come Alibi e Radio Londra. Negli anni Novanta Testaccio viene scoperto da una certa borghesia progressista che impazzisce per una zona ancora popolare ma in pieno centro, con palazzi tra l'elegante e il fatiscente, che ricordano Parigi. Pure il mercato immobiliare si accorge del suo fascino e il costo degli immobili schizza verso l'alto. Chi ha casa, come gli anziani testaccini, se la tiene stretta o la passa a figli e nipoti. Chi ci vuole vivere dev'essere disposto a spendere, anche per la ristrutturazione, quasi sempre necessaria. "Non è facile trovare un mix tra cultura popolare ed elitaria, tra classi svantaggiate e borghesia progressista come a Testaccio. L'arrivo di attori e personaggi noti ha fatto il resto...", osserva Irene Ranaldi, promotrice dell'associazione Ottavo Colle e autrice di "Testaccio, da quartiere operaio a Village della capitale".

Altro punto di svolta è, nel 2013, il trasferimento del mercato da piazza Testaccio a Via Galvani, ma quello nuovo sembra realizzato più per i turisti che per i residenti, che infatti non lo frequentano. Un regalino dell'ultimo Veltroni. "Sarebbe stato meglio ristrutturare il vecchio, magari abbellendolo con un giardino pensile", riflette Ranaldi. Testaccio oggi ha 43 ristoranti, 5 teatri, un cinema, tre librerie. Ma resta un rione tranquillo e silenzioso, senza movida o isole pedonali. Con le mamme che chiacchierano e i bambini che giocano, davanti alla fontana delle anfore, prima di tornare a casa.

Gianluca Roselli



IL RESTAURO

Il Borgo medievale
accelera sui lavori

PIER FRANCESCO CARACCILO

Altro che tre anni di stop, come annunciato in questi mesi dal Comune. Il Borgo Medievale resterà chiuso dodici mesi. - PAGINA 52



Dimezzati i tempi del cantiere: si passa da 36 a 18 mesi. La chiusura totale del Borgo non durerà però più di un anno in una lettera 29 tra intellettuali, storici e professionisti del settore chiedono di non snaturare la vocazione del luogo

Il Borgo Medievale accelera sui lavori “Così salveremo le botteghe storiche”

IL CASO

PIER FRANCESCO CARACCILO

Altro che tre anni di stop, come più volte annunciato in questi mesi dal Comune. Il Borgo Medievale resterà chiuso al pubblico per un periodo molto più breve: dodici mesi in tutto, a cavallo tra 2024 e 2025. Blocco necessario per consentire il restyling del polo museale nel Valentino, che costerà 6 milioni di euro, messo in programma dalla Città con i fondi del Pnrr. Il cantiere sarà aperto a marzo-aprile 2024, con l'obiettivo di chiuderlo dopo un anno e mezzo, nell'autunno del 2025: per sei dei 18 mesi i lavori saranno così poco impattanti da non imporre la chiusura di portoni e ponti levatoi. È quanto hanno spiega-

to ieri, in commissione, i tecnici della Città.

Una novità che apre uno spiraglio sulla permanenza nel Borgo degli storici artigiani, due in tutto. Ovvero Vittorio Cerrato, titolare - dal 1947- della Stamperia del borgo, ed Emanuele Corradin, che dal 1977 gestisce la Bottega del ferro battuto. A entrambi, che nel Valentino vivono con le loro famiglie, il Comune nei mesi scorsi ha ordinato di chiudere le attività entro il 31 dicembre e liberare i locali (alloggi compresi) entro il 29 febbraio 2024. Il tutto, con la prospettiva di rientrare a fine lavori - che sembrava dovessero durare 36 mesi, - previa vittoria di un bando mirato: «Dobbiamo salvaguardare gli artigiani e le loro attività nel Borgo: non possiamo chiedere loro di portar via dalle botteghe attrezzature e macchinari, del peso di diversi quintali, per poi tornare qui pochi mesi do-

po» ha detto Paolo Chiavarino, assessore al Commercio.

Sul tema Chiavarino si confronterà nei prossimi giorni con l'assessora alla Cultura, Rosanna Purchia, cui sono in capo i lavori. Sul punto, ieri, è emersa la posizione di 29 tra intellettuali, storici e professionisti del settore (tra cui Alessandro Barbero), che hanno chiesto di non snaturare la vocazione del polo museale sul Po: lo hanno fatto sottoscrivendo una lettera di due pagine, consegnata ai segretari della Città da Giorgio Gerino, uno di loro. Una posizione analoga a quella del Consiglio della Circoscrizione 8, dei 3960 firmatari della petizione online (dato di ieri) per la permanenza dei bot-



tegi nel parco e delle opposizioni in Consiglio comunale: «Le attività degli artigiani hanno specificità legate a doppio filo al Borgo: costringerli a trasferirsi significa decretare la loro fine» dice Giovanni Crosetto, esponente di FdI.

La riqualificazione del Borgo consisterà nella ristrutturazione di sette spazi interni,

tutti nell'ala Sud-Est. A questa operazione si aggiungerà il rifacimento degli impianti (elettrico, idrico, fognario), intervento che costringerà gli operai a smantellare la pavimentazione, viali pedonali compresi. Per realizzare questo intervento il Comune bloccherà il Borgo per un anno. Lo stop potrebbe scattare con l'apertura del cantiere

(in primavera) o sei mesi dopo: le idee saranno più chiare a dicembre, quando la ditta appaltatrice presenterà il piano esecutivo dei lavori. —

**L'intervento
costerà 6 milioni
e sarà pagato
con i fondi Pnrr**



Lo stop potrebbe scattare con l'apertura del cantiere, la prossima primavera, oppure sei mesi dopo: le idee saranno più chiare a dicembre



Emanuele Corradin, uno degli artigiani sotto sfratto



L'allarme del sindaco: "Ci sono diversi progetti ma aspettiamo il parere della Soprintendenza" tra le ipotesi, la Città metropolitana suggerisce un nuovo viadotto. Sul tavolo ci sono 16,5 milioni

Ponte di Carignano da rifare "Ostaggio della burocrazia"

IL CASO
MASSIMILIANO RAMBALDI

Tutto fermo, da mesi, per quanto riguarda il progetto del rifacimento del ponte sul Po di Carignano e il sindaco della cittadina, Giorgio Albertino, tuona: «Chi ne risponde poi se quel ponte dovesse creare gravi problemi? Non abbiamo saputo più nulla: a nostra conoscenza si sta aspettando il parere della Soprintendenza. Nel frattempo che la burocrazia segue i suoi tempi, quando passano due camion di massa elevata si rischiano incidenti e pericoli».

Le prime riunioni con Città metropolitana sono avvenute a novembre di un anno fa. Il piano, secondo le cifre messe sul tavolo all'epoca, ha in

dote circa 16 milioni 500 mila euro. Il problema sono le visioni opposte su quello che si dovrà fare. «Ci sono due progetti in ballo – ricorda Albertino –, la riqualificazione del ponte esistente e la creazione di una nuova struttura parallela. Seconda opzione che non credo proprio possa definirsi fattibile, visto che esistono dei vincoli paesaggistici». Il Comune è sempre stato propenso a rimettere a posto l'attuale struttura, che corre lungo la provinciale 122, mentre Città metropolitana era più propensa a farne una ex novo e lasciare quella esistente riservata a pedoni e biciclette. Per costruirne una seconda si dovrebbe, tra l'altro, consumare suolo per la nuova viabilità di collegamento alla strada. Ipotesi che non ha fatto scuotere la testa solo a Palazzo Civico, ma aveva trovato anche la levata di scudi di Coldiretti.

Il ponte, che porta verso Vil-

lastellone, è da tempo sotto osservazione. La sua struttura è oggettivamente obsoleta e non sono mancati, nel tempo, anche gli interventi dei vigili del fuoco per distacchi di intonaco dai piloni. In un caso, i frammenti erano caduti sul lunotto di un'auto, per fortuna senza conseguenze. I tecnici dell'ex Provincia, in seguito a sopralluoghi mirati, lo avevano reputato sicuro ma contestualmente era partito l'iter per la sua totale riqualificazione. Se lo si percorre oggi, non si fatica a vedere lesioni sulle protezioni pedonali in ferro e spuntoni arrugginiti che escono dalla struttura in cemento. Niente di insicuro strutturalmente, ma dopo 71 anni dalla sua costruzione serve metterci mano. E anche sull'età di quel ponte, c'è una chicca che racconta Albertino, in vera salsa burocratica italiana: «Se la struttura avesse meno di 70 anni ci sarebbero meno vincoli, ma ne ha 71 e quindi servono più approva-

zioni per metterci mano. Impensabile che una cittadina come Carignano possa sobbarcarsi i costi di riqualificazione dell'attuale struttura. Senza contare che un nuovo ponte darebbe problemi alle associazioni sportive che hanno casa lì, lungo la direttrice a accanto al Po. Si parla sempre di evitare consumo di suolo: un'opera del genere mangerebbe tanto terreno». —

La struttura attuale potrebbe essere lasciata accessibile a ciclisti e pedoni



Coldiretti è contraria alla nuova costruzione per i necessari espropri dei terreni



IL SOPRALLUOGO I lavoratori vogliono restare. Chiavarino: «Troveremo una soluzione»

Borgo Medievale chiuso un anno I mastri artigiani sulle barricate

■ Non più tre anni ma 12 mesi di chiusura totale per il Borgo Medievale, che dalla primavera del 2024 sarà interessato da lavori di ristrutturazione, restauro, ed efficientamento finanziati dal Pnrr per 6 milioni e mezzo di euro. Mentre inizia il rifacimento delle coperture degli edifici del borgo, progetto sostenuto dal Ministero della Cultura e che terminerà a settembre 2024, i lavori su cui ricadono gli investimenti del Piano nazionale di ripresa e resilienza sono in attesa del progetto esecutivo. Piano pronto entro fine anno. Il cantiere partirà tra marzo e aprile del prossimo anno, in-

teressando il borgo dall'ex ristorante San Giorgio fino a Casa Avigliana. «Più sei mesi di collaudo - specificano gli uffici tecnici del Comune - durante i quali il borgo potrà riaprire al pubblico». Calcoli alla mano, i lavori finiranno nel 2026. Se la tempistica del cantiere riduce i tempi di chiusura, resta intatta la preoccupazione dei mastri artigiani Vittorio ed Emanuele, che con le loro famiglie dovrebbero lasciare le loro attività e le loro case nel borgo entro il 29 febbraio 2024. Chiedono di non abbandonare il borgo e di poter tenere aperte le botteghe «pur con delle chiusure

indispensabili per i lavori», dice Vittorio che ha partecipato al sopralluogo con l'assessore al Commercio Paolo Chiavarino che si è detto disponibile a trovare una soluzione «che coniughi l'aspetto dei lavori alle richieste degli artigiani».

Le botteghe «possono continuare a vivere solo nel borgo», ha commentato il presidente della Circoscrizione 8, Massimiliano Miano che invita la Città a creare soluzioni «affinché possano continuare a rimanere». Ad appoggiare i mastri del Borgo, Confartigianato e il mondo accademico con

una lettera aperta all'amministrazione.

Jessica Scano



Nelle foto, il sopralluogo del Comune di Torino al Borgo Medievale dove gli artigiani chiedono di poter restare (nonostante l'avvio del cantiere nel 2024)

