



**SCARICA GLI ARTICOLI**

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

Sole24Ore	<b>Immobili agevolabili non oltre il 50 per cento dell'investimento</b>
	<b>Immobiliare Percassi, via la riassetto: Arrow Global entra e punta al rilancio</b>
MF	<b>Mittel fa cassa cedendo il Gruppo Zaffiro</b>
	<b>Emma Villas al debutto sull'Egm a 3,30 euro per azione</b>
ItaliaOggi	<b>Sostitutive in unica soluzione</b>
Corriere	<b>Venezia. Affittare ai turisti rende 4 volte di più "Per residenti e studenti resta poco"</b>
	<b>Mappare l'asfalto per dare priorità</b>
Gazzetta	<b>Piano casa, ecco cosa cambia in Puglia "Adesso più certezze per l'edilizia"</b>
Tempo	<b>Il piano casa di Salvini in favore del ceto medio</b>

---

**MILANO (da pag. 13)**

---

Sole24ore	<b>Milano, investimento da 1,1 miliardi di euro per lo stadio a San Donato</b>
MF	<b>Stadio del Milan, presentata la variante urbanistica</b>
	<b>Volata finale per Milanosesto</b>
Avvenire	<b>Al via il cantiere della nuova GameC: sorgerà al posto del vecchio Palasport</b>
	<b>L'Assessore Tancredi. Caro affitti e alloggi per gli studenti "In due anni 4mila nuovi posti"</b>
	<b>Uno studentato per Sesto</b>
Giornale	<b>Il nuovo stadio del Milan 70mila posti a S. Donato</b>

Corriere	<b>Studentato da 500 posti per fuori sede</b> <b>Milan, nuovo stadio a San Donato “Primo passo, pronto nel 2028”</b> <b>Il nuovo stadio. Scatto del Milan verso San Donato</b> <b>Il Comune “perde” il Saini: sarà gestito dalla Statale</b> <b>Il nuovo Parco di Palazzo Te disegnato da architetti paesaggisti. Tra spirito dei Gonzaga e Bauhaus</b> <b>Rebus posti letto in Statale. Ne mancano nove su dieci</b>
Libero	<b>IL Milan si fa lo stadio a San Donato e smaschera le balle ambientaliste</b>
Repubblica	<b>Intanto i rossoneri lanciano l’operazione San Donato “Lo stadio più bello d’Europa”</b>
Foglio	<b>Inter e Milan rilanciano sul referendum</b> <b>L’area del Trotto di Hines decolla (mentre il Meazza affonda)</b>
<b>ROMA (da pag. 38)</b>	
Sole24Ore	<b>Crediti incagliati, il Lazio apre agli acquisti delle partecipate</b>
Corriere	<b>Superbonus, Regione vara legge sui crediti incagliati</b>
Foglio	<b>Da San Lorenzo a Balduina: pantani urbanistici</b>
<b>TORINO (da pag. 42)</b>	
Stampa	<b>Il mercato rallenta, addio rilancio post Covid ma il Piemonte fa meglio del resto d’Italia</b> <b>In difesa del silenzio l’importanza del comfort nelle ristrutturazioni</b> <b>Locazioni abitativa una guida pratica pensata per i giovani</b> <b>Finanziamenti per la casa cresce la domanda dei cittadini stranieri</b> <b>Le case più ambite di Torino sono in centro o vicine alle stazioni della metro</b>

*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

# Immobili agevolabili non oltre il 50 per cento dell'investimento

## Le altre novità

### Tax credit commisurato alla quota del costo dei beni realizzati entro i 100 milioni

Sono agevolabili gli investimenti, facenti parte di un progetto di investimento iniziale e relativi all'acquisto, anche con contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature destinati a strutture produttive esistenti o che vengono impiantate sul territorio. Nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione o all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti. Il valore dei terreni e degli immobili non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato.

L'agevolazione non si applica ai soggetti che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera e della lignite, dei trasporti e delle infrastrutture, della produzione, dello stoccaggio, della trasmissione e distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, della banda larga nonché ai settori creditizio, finanziario e assicurativo.

Il credito d'imposta è commisurato alla quota del costo totale dei beni acquistati o, in caso di investimenti immobiliari, dei beni realizzati dal 1°

gennaio al 15 novembre 2024 nel limite massimo, per ogni progetto, di 100 milioni. Per gli investimenti effettuati con contratti di locazione finanziaria viene considerato il costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni, che esclude le spese di manutenzione. Non sono agevolabili i progetti di investimento di importo inferiore a 200 mila euro.

### Le revoche

Se i beni oggetto di agevolazione non entrano in funzione entro il secondo periodo d'imposta successivo a quello della loro acquisizione o ultimazione, il credito è rideterminato escludendo dagli investimenti agevolati il costo dei beni non entrati in funzione. Se, entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale sono entrati in funzione, i beni sono dismessi, ceduti a terzi, destinati a scopi estranei all'esercizio dell'impresa o destinati a strutture produttive diverse da quelle che hanno dato diritto all'agevolazione, il credito è ricalcolato scartando dagli investimenti agevolati il costo di quei beni. Per i beni acquisiti in locazione finanziaria, le disposizioni di revoca si applicano anche senza l'esercizio del riscatto.

Il credito indebitamente usato rispetto all'importo rideterminato è restituito con un versamento da fare entro il termine stabilito per il versamento a saldo dell'imposta sui redditi dovuta per il periodo d'imposta in

cui si verificano queste ipotesi.

### Cumulo e mantenimento

Il credito d'imposta è cumulabile con aiuti *de minimis* e altri aiuti statali che abbiano a oggetto gli stessi costi ammessi al beneficio, a patto che il cumulo non porti al superamento dell'intensità o dell'importo di aiuto più alti consentiti dalle discipline europee di riferimento.

Per il riconoscimento dell'incentivo, le imprese beneficiarie devono mantenere l'attività nelle aree d'impianto, ubicate nelle zone assistite dove è stato realizzato l'investimento agevolato, per almeno cinque anni dopo il completamento.

Il credito d'imposta è utilizzabile solo in compensazione e deve essere indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di riconoscimento del credito e nelle dichiarazioni dei redditi relative ai periodi d'imposta successivi fino a quello nel quale se ne conclude l'utilizzo.

### Tetto di spesa

Il credito d'imposta è riconosciuto nel limite di spesa totale, per il 2024, determinato con decreto del ministero per gli Affari europei, il Sud, le politiche di coesione. Con lo stesso decreto sono definite modalità di accesso al beneficio, criteri e modalità di applicazione e fruizione del credito e dei controlli, anche per assicurare il rispetto del limite di spesa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## In sintesi

### Come utilizzare l'agevolazione

Il credito d'imposta sarà fruibile solo dalle imprese beneficiarie che conserveranno l'attività nelle aree d'impianto, collocate nelle zone dove è stato realizzato l'investimento agevolato, per almeno cinque anni dopo il

completamento. Potrà essere usato solo in compensazione e andrà indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di riconoscimento del credito e in quelle relative ai periodi successivi fino a quello in cui se ne esaurisce l'utilizzo



# Immobiliare Percassi, via al riassetto: Arrow Global entra e punta al rilancio

## Real estate

**Acquisto di circa 100 milioni di debiti bancari e inoltre finanziamento da 11 milioni**

**Il modello di intervento di restructuring potrà essere utilizzato per altri dossier**

**Luca Davi**

Riassetto e rilancio in vista per Immobiliare Percassi. La società controllata da 3P Partecipazioni - società riferibile ai 3 rami delle famiglie di Santo, Rino e degli eredi di Giuseppe Percassi -, e detentrica di un significativo patrimonio immobiliare a destinazione principalmente residenziale e uffici, ha visto infatti l'ingresso del fondo gestito dal gruppo Arrow Global, asset manager alternativo europeo specializzato nel credito e nel real estate e operativo in diversi Paesi europei.

L'operazione di investimento e rilancio da parte del maxi-fondo paneuropeo avviene attraverso l'acquisto di circa 100 milioni di euro di debiti bancari contratti dalla società immobiliare (da parte di Aco Spv) e la contestuale concessione di un finanziamento di direct lending da 11 milioni di euro da parte di un fondo gestito da Sagitta Sgr - la società di gestione del risparmio dello stesso gruppo Arrow Global in Italia - specializzata nella gestione di attivi non performanti Npl e Utp: un finanziamento, questo, che è desti-

nato a sostenere il piano di rilancio e a completare alcuni investimenti sugli immobili, a pagare i debitori e chiudere la procedura.

Il deal vede Europa Investimenti e Zenith Service - entrambi appartenenti al gruppo Arrow - rispettivamente advisor esclusivo del fondo di investimento e Corporate servicer e Master servicer di Aco Spv.

Per Daniele Patrino, Ceo di Europa Investimenti, «l'operazione consentirà di lavorare in modo congiunto su un piano di rilancio in grado di soddisfare tutte le necessità del gruppo anche grazie alla possibilità di utilizzare più strumenti finanziari tra loro complementari e sinergici». Ma ciò che conta è che in prospettiva il modello di intervento di restructuring utilizzato potrà «servire per rilanciare altre realtà ad alto potenziale e pertanto cercheremo di replicarlo in futuro».

Lo scorso maggio Arrow Global ha annunciato di aver raggiunto una raccolta di 2,75 miliardi di euro per il suo fondo pan-europeo di credit opportunities denominato Arrow Credit Opportunities II. La divisione italiana, guidata da Marco Grimaldi, avrà un peso di rilievo tra i vari Paesi target: la capacità di investimento in questo caso può arrivare a circa un miliardo di euro nei prossimi tre anni, tra Npl e Utp single name, restructuring e investimenti diretti in real estate e aziende.

L'operazione ha visto come advisor Cappelli Rccd, Studio Debernardi, Avalon e Professional Partners STP per Arrow; PwC e CMA Caffi Maroncelli e Associati per Immobiliare Percassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Mittel fa cassa cedendo il Gruppo Zaffiro

di Sara Bichicchi

**U**tili in crescita per Mittel. La società finanziaria di investimento ha chiuso il primo semestre di quest'anno con un risultato netto di gruppo pari a 45,4 milioni di euro. Nello stesso periodo del 2022 gli utili netti consolidati si erano fermati a 409 mila euro. Il miglioramento si deve soprattutto alla cessione del Gruppo Zaffiro, che ha portato nelle casse di Mittel 42 milioni di euro. Senza i proventi della vendita il risultato netto di gruppo sarebbe comunque positivo per 3,6 milioni.

I risultati derivano dall'andamento positivo dell'arredo e dell'automotive, mentre la performance di abbigliamento e real estate è stata negativa. In più, in estate Mittel è entrata nel settore della produzione e distribuzione di serramenti acquisendo il Gruppo Finestre e ha investito in un progetto immobiliare a Milano.

Nei primi sei mesi del 2023 Mittel ha ottenuto ricavi netti per 73 milioni (77 milioni nel 2022) e un ebitda di 4,6 milioni contro i 9,6 milioni del 2022. La posizione finanziaria netta consolidata è positiva per 80 milioni. (riproduzione riservata)



## Emma Villas al debutto sull'Egm a 3,30 euro per azione

*di Cristiano Marconi*

**T**utto pronto per lo sbarco sull'Egm di Emma Villas, azienda senese specializzata nella nicchia degli affitti brevi di ville e tenute di pregio, che inizierà le negoziazioni domani 29 settembre dopo il collocamento di azioni ordinarie per un controvalore complessivo di 3,5 milioni di euro. Il prezzo di collocamento è di 3,30 euro per azione. Con l'approdo a Piazza Affari, Emma Villas punta a sviluppare il progetto di crescita per linee interne ed esterne, secondo due aree strategiche: acquisizione di nuove proprietà e di nuovi ospiti. Alla fine del collocamento il capitale sociale dell'azienda è composto da 6,97 milioni di azioni ordinarie prive di valore nominale. Di queste 6 milioni (86,09%) fanno capo al presidente e ceo, Giammarco Bisogno, e il restante 13,91% è costituito da flottante. In caso di esercizio integrale dell'opzione greenshoe Bisogno scenderebbe all'84,79% e il flottante salirebbe al 15,21%. La capitalizzazione della società prevista post collocamento, calcolata sulla base del prezzo di offerta, è di circa 23 milioni di euro. Nell'ambito dell'operazione di ammissione alle negoziazioni Emma Villas è assistita da: KT&Partners (advisor finanziario), Integrae sim (Euronext Growth advisor e global coordinator), Herbert Smith Freehills (advisor legale), Bdo (società di revisione e advisor fiscale), e Spriano Communication (advisor di comunicazione corporate e finanziaria). (riproduzione riservata)



AL 30 NOVEMBRE

**Versamento  
unico per  
assegnazione  
agevolata e  
trasformazione  
in società  
semplice**

Liburdi e Sironi a pag. 24

*DECRETO PROROGHE/ Anche mediante compensazione. Le conseguenze operative*

# Sostitutive in unica soluzione

## Assegnazioni agevolate e trasformazioni al 30 novembre

DI DUILIO LIBURDI

E MASSIMILIANO SIRONI

**V**ersamento in unica soluzione al 30 novembre per le imposte sostitutive dovute sulle operazioni di assegnazione agevolata e trasformazione in società semplice prorogate alla stessa data. È questa la prima ed immediata conseguenza operativa derivante dal dl proroghe varato ieri dal consiglio dei ministri che contiene, appunto, la proroga del termine previsto dalla l. n. 197/2022 in relazione alle operazioni di assegnazione e cessione agevolata nonché di trasformazione in società semplice. Il nuovo termine è fissato al 30 novembre in luogo del 30 settembre con la contemporanea rimozione della suddivisione del versamento delle imposte sostitutive in due tranches. La norma originaria prevedeva, infatti, il pagamento del 60% entro il 30 settembre ed il residuo 40 entro il 30 novembre. Con la proroga, il versamento va ora effettuato in unica soluzione anche mediante compensazione. Se sotto questo aspetto la modifica non crea problemi di sorta, l'interesse operativo per le operazioni di specie si scontra però con alcune questioni di natura problematica ancora non del tutto chiarite. Di base, soprattutto nell'ipotesi di trasformazione agevolata da società commerciale in società semplice, la scelta di una operazione di questo tipo consente anche di "programmare" il realizzo dei beni immobili senza un ulteriore aggravio di imposta. Infatti, come più volte chiarito dall'Agenzia delle entrate in occasione delle precedenti tornate della norma agevolativa, il fatto che l'immobile sia detenuto da una società an-

corchè non commerciale, non interrompe il periodo quinquennale di possesso del bene. Con la conseguenza che, in capo alla società semplice cedente non si realizza il presupposto impositivo previsto dall'art. 67 del Tuir con conseguente attribuzione del realizzo ai soci senza alcun ulteriore aggravio di imposta rispetto alle imposte sostitutive inizialmente corrisposte. Sul punto, peraltro, recentemente l'Agenzia delle entrate è intervenuta sul tema della applicazione della ritenuta sulle riserve di utili ante trasformazione e sul soggetto che deve applicare le ritenute in questione su un importo tassato a titolo di dividendo. Di fatto, la risposta dell'Amministrazione finanziaria apre alla possibilità che sia la società semplice ad operare come sostituto di imposta ma in questo contesto, non si ravvisano particolari preclusioni rispetto al fatto che sia la società commerciale trasformanda ad operare in tal senso come "ultimo atto" della propria attività commerciale. Ciò posto, il tema sostanziale alla base imponibile sulla quale applicare la ritenuta in questione considerando che, come principio generale, l'imposta sostitutiva sulla società è da intendersi complessivamente riferita anche alla posizione del socio e, dall'altro, il dettato normativo afferma che la base imponibile assoggettata ad imposta sostitutiva si aggiunge al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio. Quindi il tema è l'assoggettamento delle riserve di utili pregresse tenendo conto o meno di quanto già tassato dalla società. Il problema non sussiste, per espressa indicazione dell'Agenzia delle entrate, laddove la tassazione riguarda invece le riserve in sospeso-

ne di imposta soggette ad imposta sostitutiva del 13 per cento, importo che "copre" sia la società che i soci. In tema di assegnazione agevolata, posta la necessaria compatibilità dell'operazione ai fini fiscali con quanto risultante sotto l'aspetto contabile, si deve tenere conto del fatto che, in tempi sufficientemente recenti, molte delle società oggi potenzialmente interessate dalla norma hanno effettuato la rivalutazione dei beni con il pagamento di una imposta sostitutiva, nella generalità dei casi, pari al 3 per cento. In occasione delle precedenti disposizioni normative l'Agenzia delle entrate aveva ammesso la possibilità che, nel contesto di una disposizione agevolativa, le operazioni di rivalutazione spiegassero i propri effetti in via anticipata rispetto a quanto ordinariamente previsto. Sul tema, un recente documento messo a punto dal Consiglio nazionale del Notariato ha espresso delle perplessità e, in relazione a tale aspetto, appare evidente come la proroga disposta dal nuovo provvedimento potrebbe aiutare ad ottenere una conferma in via interpretativa delle posizioni già espresse dall'Amministrazione finanziaria. Più in generale, va comunque ricordato che la stessa Agenzia delle entrate ha espressamente escluso che in relazione alle operazioni agevola-



te possano ricorrere i principi di abuso del diritto anche laddove si usino “attrezzi” appositamente per intercettare i benefici normativi. Basti pensare alla costituzione di una società immobiliare ex novo che procede poi alla trasformazione in società semplice. In questo approccio, comunque, particolare attenzione dovrà essere posta alle ipotesi in cui, in concreto, l'operazione sia però da considerarsi “circolare” con la reimmissione nel regime di impresa di un bene che, per effetto dell'agevolazione, ne è fuoruscito.

—© Riproduzione riservata—■



# Affittare ai turisti rende 4 volte di più «Per residenti e studenti resta poco»

Analisi sulle locazioni a Venezia. Ava contro il decreto Santanchè: penalizza anche gli albergatori

**VENEZIA** A Venezia le locazioni brevi raddoppiano il rendimento degli appartamenti. Lo dice una ricerca effettuata dal centro studi Tecnocasa per il *Corriere del Veneto* su bilocali e trilocali. La tipologia più richiesta dai residenti, che però restano per lo più a bocca asciutta visto che il patrimonio abitativo privato della città rende di più se affittato in funzione ricettiva. Per un due camere, il valore medio di rendimento lordo per una locazione 3+2 è di 7.800 euro l'anno, vale a dire il 9,2 per cento rispetto al costo d'acquisto che il centro studi pesa su una media cittadina tra Venezia, isole e terraferma di 85 mila euro. Sugli affitti agli studenti — che per definizione non sono percettori di reddito stabile — ci si guadagna qualcosina in più ma è con le locazioni brevi ai turisti che si fa il salto: 16.500 euro l'anno che sono un 19,4 per cento in termini di rendimento. Anche per i trilocali le cifre raddoppiano. «A Venezia la disponibilità di alloggi per affitti residenziali è irrisoria», conferma Marco Carminati, ricercatore e collaboratore del centro studi Tecnocasa. E si capisce perché. Per i residenti o gli aspiranti tali, superare vittoriosi le liste d'attesa delle agenzie immobiliari che han-

no pochissima offerta sta diventando più difficile che superare il test d'ammissione per Medicina al Bo. Nell'esatto luogo dove collidono il libero mercato della ricettività turistica e la funzione sociale della proprietà privata dell'articolo 42 della Costituzione si colloca la battaglia per la residenza.

Nel disegno di legge della ministra Daniela Santanchè sulle affittanze brevi il tema è la concorrenza tra strutture turistiche a pieno titolo fiscale e urbanistico (alberghi, aparthotel e simili) e case vacanza con regime fiscale della cedolare secca affittate su Airbnb o altre piattaforme simili. Non parla, insomma, di liberare metri quadri per la residenza a scapito dell'accoglienza turistica. L'Ava — l'associazione Veneziana Albergatori — critica il comma della legge che impone alle locazioni brevi una permanenza minima di due notti: «Non possiamo che essere contrari: va a colpire non solo il settore delle locazioni brevi ma anche quello alberghiero — scandisce il direttore Claudio Scarpa —. La nostra proposta era: chi affitta più di un alloggio deve avere la partita Iva, lasciando invece la possibilità di una semplice integrazione al reddito ai privati

che mettono in affitto una sola casa. Questo avrebbe fatto una scrematura, visto che molti albergatori hanno scelto di rendere più completa la loro offerta investendo anche negli appartamenti turistici e offrono ospitalità anche per una sola notte. Ma questo provvedimento colpisce entrambe le categorie, danneggiando gli imprenditori». Ava si scaglia contro i grandi imprenditori di Federalberghi e Confturismo che sostengono la legge Santanchè: «Ci dispiace scoprire che altri settori del mondo alberghiero si siano detti entusiasti di un provvedimento che non solo non riuscirà a regolamentare il mercato degli affitti brevi ma soprattutto non tutelerà le nostre imprese dalla concorrenza sleale».

Neanche ai locatori saltuari di Bre.Ve la legge piace ma per tutt'altre ragioni: «Le nostre case sono sacre nonostante le dichiarazioni incomprensibili di Federalberghi in Toscana — accusa la portavoce Olimpia Scappini — Gli alberghi italiani sono di proprietà di grandi catene multinazionali».

**Monica Zicchiero**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

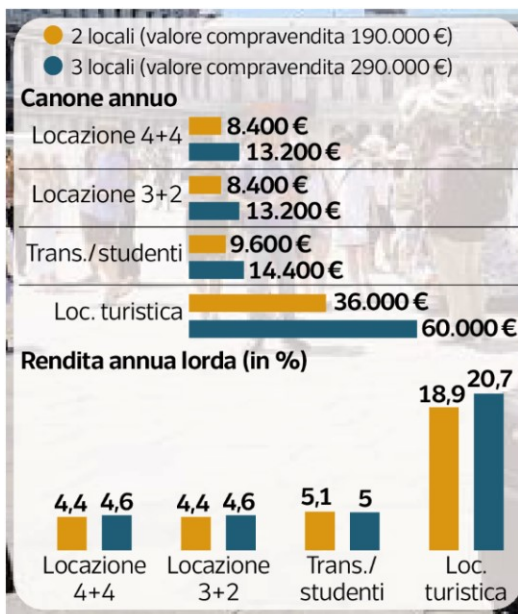


**Proposta**

● Stretta sui soggiorni di breve durata: permanenza minima di due notti nelle strutture situate nei comuni capoluoghi delle città metropolitane. Un'eccezione è prevista solo per le famiglie con tre figli o più, alle quali sarà permessa la prenotazione per una sola notte.

● Coloro i quali risulteranno proprietari di più di due case messe in affitto dovranno aprire la partita Iva per continuare l'attività.

● Obbligo, per gli affittuari, di dotarsi del codice identificativo nazionale che va a sostituire quello regionale, oggi in vigore e ugualmente obbligatorio.



Fonte: Tecnocasa

Withub

## Effetto isola di calore

# Mappare l'asfalto per dare priorità

Rigenerazione urbana come parola chiave delle grandi città. «Uno dei punti di partenza è la trasformazione della viabilità togliendo spazio alle auto per restituirlo alle persone», spiega l'architetto Federico Parolotto ceo di Mic-Hub, società di consulenza di pianificazione urbana e dei trasporti. «Nel nostro tentativo di riconfigurazione, **le strade non vengono più considerate come assi di attraversamento ma come spazi pubblici che puntano alla qualità dello spostamento**, che sia a piedi, in bicicletta o con i diversi sistemi di micro-mobilità elettrica, con l'introduzione di verdi, marciapiedi più ampi e aree pubbliche». Insomma, una radicale redistribuzione degli spazi in favore di una mobilità attiva e sostenibile in equilibrio tra trasporto pubblico, percorsi pedonali e ciclabili per il benessere dei cittadini. Centrale per ogni intervento di riqualificazione il processo di depavimentazione, finalizzato alla riduzione di aree asfaltate e favore di aree verdi. Lo scopo è **ridurre l'impatto del calore nelle città e rendere il terreno più drenante in caso di forti piogge**.

«Il problema degli "hot spot" di calore causati dall'eccessiva impermeabilizzazione del suolo è anche un tema di salute pubblica», spiega Federico Marcantognini, direttore di City Futures, la divisione research, data science e technology di Mic-Hub. «Attraverso una serie di mappature del territorio e lo studio dei flussi delle persone, possiamo individuare le isole di calore urbane prioritarie e analizzarne gli impatti sulla micro-mobilità, tra cui pedonale e ciclabile, e supportare processi progettuali trasformativi più efficacemente. Grazie ai dati satellitari forniti dalla Nasa siamo riusciti a mappare e calcolare le superfici

più calde come quella dei tetti e dell'asfalto delle strade e di tutto ciò che ricopre l'ambiente urbano. Abbiamo quindi sviluppato delle metriche di analisi di impatto sulla mobilità. Ora stiamo realizzando una sorta di catalogo di diverse città italiane per restituire un quadro più completo delle isole di calore urbane in Italia e consolidare il lavoro che stiamo facendo con le amministrazioni locali per migliorare la qualità della vita dei cittadini, soprattutto i più vulnerabili come per esempio gli anziani».

Da elemento di ingegneria civile, la strada diventa componente di una prospettiva che va dall'illuminazione al grado di sicurezza, variabile in base agli orari della giornata, così come il tipo di utenza. Molte aree urbane di giorno che sono considerate tranquille la sera diventano così ostili da trasformarsi in barriere di genere. Solo in un quadro multidisciplinare si può arrivare a una visione trasformativa che mette al centro lo spazio pubblico e la qualità urbana, al di là dell'aspetto tecnico e funzionale legato principalmente alle automobili. E creare veri e propri "paesaggi stradali".

Elena Papa



# Piano casa, ecco cosa cambia in Puglia «Adesso più certezze per l'edilizia»

Lacatena annuncia lo stop alle deroghe e regole chiare per le ristrutturazioni

## COINVOLTI COMUNI E IMPRESE

Entro l'anno la Regione varerà la legge  
Via libera all'aumento delle volumetrie  
a fronte dell'efficientamento energetico

**ALESSANDRA COLUCCI**

● **Consigliere Stefano Lacatena, delegato all'Urbanistica: entro fine anno è in programma la nuova legge sul Piano Casa, nel dettaglio cosa cambierà per i pugliesi?**

«Vorrei archiviare definitivamente l'espressione *Piano Casa* per sostituirla con *Legge sulle ristrutturazioni edilizie*. Abbiamo bisogno di dare certezze ai cittadini, agli enti locali e agli operatori economici, mettendo fine ad un regime derogatorio che ha prodotto i risultati che conosciamo. Stiamo, perciò, affinando la struttura di una nuova legge che ora è al vaglio degli uffici per escludere ogni profilo di incostituzionalità. Nel nostro impianto, gli interventi saranno concessi esclusivamente nelle zone residenziali (qualificate come B o C) e nelle zone rurali, senza possibilità di fare cambi di destinazione d'uso».

**Cosa succederà, nello specifico?**

«In queste aree, si potranno aumentare le volumetrie del 20% nei limiti dei 300 metri cubi e con il salto di due classi energetiche. Per le demolizioni, invece, l'ampliamento potrà giungere al 30% a patto che il salto sia di tre classi energetiche. Per le zone rurali gli ampliamenti potranno raggiungere il 20% entro il limite di 200 metri cubi. Non ci saranno deroghe di sorta ed ogni intervento dovrà essere coerente con quanto stabilito dal Pptr, ma se qualcuno vorrà trasferire, in aree edificabili, la volumetria di un manufatto che si trova a 300 metri fronte mare otterrà importanti incentivi. Ma non solo, perché

con questa legge cerchiamo di dare una risposta anche all'emergenza abitativa: chi vorrà destinare delle volumetrie all'edilizia convenzionata o ad affitti ordinari non dovrà pagare i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione».

**Da tempo, lei ha aperto un tavolo permanente di confronto...**

«Sì, con l'Anci, tutti gli ordini professionali e le associazioni del settore edilizio. Stiamo portando avanti un lavoro importante che porta la firma di tutti. Si tratta di un modo di operare a cui tengo molto anche perché l'Urbanistica è una materia complessa che ha riverberi fortissimi sul territorio e sull'economia e, quindi, merita di essere il frutto di un percorso partecipato e condiviso. A questo proposito, sento di dover ringraziare i partecipanti per la serietà e la determinazione con cui si sta portando avanti questo impegno. Non è scontato».

**Quale sarà il ruolo dei Comuni?**

«I Comuni avranno un ruolo importantissimo ovvero saranno loro a disegnare la *mappa* degli ambiti dove è consentito intervenire con aumenti di volumetrie o demolizione e ricostruzione degli edifici».

**Fra gli obiettivi dichiarati c'è la revisione della legge regionale sull'Urbanistica, datata 2001. Cosa cambierà?**

«Abbiamo bisogno di un nuovo strumento di Urbanistica che punti alla rigenerazione urbana in chiave semplificata. Oggi, l'87% dei Comuni non ha un Piano Urbanistico Generale, alcuni addirittura non hanno nemmeno

i Piani regolatori. Non è eccessivo affermare che siamo quasi all'anno zero perché le procedure di approvazione dei Piani sono complicate e le amministrazioni, per varie ragioni, spesso non riescono a portarle a termine. Come Regione, abbiamo il dovere di imporre agli enti locali l'adozione dei Pug. Il nostro compito è dare un perimetro di lavoro, disegnare una visione di città e di Puglia».

**Altro tema particolarmente delicato è quello legato al Piano paesaggistico territoriale regionale, il Pptr. Anche in questo caso sono previste modifiche?**

«Il Piano Paesaggistico territoriale pugliese è tra i migliori in Italia, ma ci sono delle migliorie da fare per sottrarlo, su taluni aspetti, a un eccesso di discrezionalità delle commissioni paesaggistiche. Ma non solo: oggi ci sono delle esigenze a cui dare risposta, come i siti degli impianti di idrogeno, che è la politica a dover individuare, se vogliamo che la nostra Regione sia un grande hub. E ancora: c'è da considerare la questione della rigenerazione delle aree devastate dalla Xylella e il Pptr deve essere uno strumento utile a governare questi processi, per questo dobbiamo rinnovarlo».





**URBANISTICA Il consigliere regionale Stefano Lacatena**

*Il piano casa di Salvini  
in favore del ceto medio  
«Verso i quartieri del futuro»*

Caleri e Di Capua alle pagine 2 e 3

**POLITICHE ABITATIVE**

Il ministro delle Infrastrutture incassa l'ok della Legacoop, insorgono le opposizioni

# Il piano casa di Salvini in favore del ceto medio

*Il vicepremier: «Quartieri che pensino al 2050 e non a chi protesta in tenda»*

**GIANNI DI CAPUA**

••• Il ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture Matteo Salvini lancia il piano casa, ma stavolta non sarà un modello pensato per le famiglie indigenti ma per la borghesia.

«Dopo decenni di ritardi sulle politiche abitative penso non solo all'edilizia popolare ma anche a un piano casa per la borghesia, per gli studenti e i lavoratori non solo meno abbienti. Il disegno complessivo di nuovi quartieri e di nuove città passa attraverso il contributo degli ingegneri».

Queste le parole del vicepremier intervenuto in collegamento alla giornata inaugurale dei lavori del 67esimo Congresso nazionale dell'ordine degli ingegneri d'Italia a Catania.

Poi specifica «non penso a un piano casa modello Torri di Gratosoglio o via Mecenate, ma penso a un piano casa anche per tutta quella borghesia che non è abbastanza indigente ma neanche sufficientemente benestante».

Per Salvini bisogna «disegnare dei quartieri che pensino al 2050, non all'esigenza degli attendati davanti al Politecnico domani mattina» ha concluso.

Per Simone Gamberini, presidente di Legacoop nazionale, l'avvio di un Piano casa nazionale «non è più rinviabile».

Una misura «per rispondere

alla condizione di disagio abitativo in cui si trovano 1 milione e mezzo di famiglie che faticano a pagare l'affitto ai valori di mercato o le rate del mutuo; la cooperazione di abitanti si candida ad essere uno degli strumenti che consentono l'accesso alla casa a chi oggi ne è escluso, perché siamo convinti che la casa debba sostenere la speranza e la sicurezza dei giovani e delle famiglie in un'epoca di incertezza». È indispensabile, aggiunge, «che Stato e soggetti privati, in una logica partenariale di co-programmazione e co-progettazione, si assumano la responsabilità di trovare soluzioni per una fascia di popolazione che può pagare canoni sostenibili».

Il Piano Casa che ha in mente Legacoop prevede la realizzazione di interventi di alloggi sociali in una logica di limited profit e accessibilità per la domanda debole che però «sono imprescindibili il contributo della leva pubblica (20-30%)». A questi si aggiunge la necessità di «strumenti con ridotto impatto sulla finanza dello Stato; presenza di aree edificabili a basso costo, possibilmente derivanti da processi di rigenerazione urbana». Per il responsabile nazionale segreteria Pd sulla casa, Pierfrancesco Majorino «il ministro Salvini continua a rilasciare dichiarazioni come se fossero armi di distrazione

di massa per non toccare il tema principale. Dov'è il piano casa? A che punto è? Dove si è perso tra le nebbie dei suoi uffici?».

Poi ha aggiunto «il ministro è invitato a risvegliarsi dal torpore in cui è e a finirlo di parlare a vanvera di mini condoni. Noi chiediamo con forza e lo ribadisco in questa sede che vogliamo fondi, non parole e vuote promesse, sul sostegno affitti, sul recupero delle case popolari vuote e una vera regolamentazione degli affitti brevi. Basta delegare ai privati soluzioni che devono arrivare dal pubblico», ha concluso Majorino.

Duro Antonio Caso, capogruppo M5S in commissione Cultura alla Camera.

«Matteo Salvini ci ha abituato a dichiarazioni al limite del ridicolo, ma quella sugli studenti "attendati davanti al Politecnico" è davvero grossa. In un solo colpo offende gli universitari italiani alle prese con gli affitti alle stelle, ma soprattutto le loro famiglie, quel ceto medio che Salvini chiama "borghesia" e che è stato tradito da questo governo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Milan, investimento da 1,1 miliardi di euro per lo stadio a San Donato

## Calcio e finanza

Avviato ufficialmente l'iter per realizzare la nuova struttura fuori città

**Il piano del nuovo San Siro non è morto. Ma il Comune deve risolvere la questione del possibile vincolo storico**

**Marco Bellinazzo**

Il Milan avvia ufficialmente l'iter amministrativo per il nuovo stadio a San Donato. Il progetto tra impianto e opere accessorie, fondamentali per rendere più redditizia l'attività di entertainment oltre il matchday, potrebbe costare poco più di un miliardo. La speranza è che la sintonia già riscontrata con molte delle istituzioni e delle aziende coinvolte possa consentire di accelerare la procedura in modo da avviare il cantiere nel 2025 e debuttare nella nuova casa rossonera nel 2028.

Ieri, intanto, è stata depositata al comune di San Donato la proposta di variante urbanistica. E da circa un anno che il club di Jerry Cardinale e RedBird ha virato sull'area San Francesco da riqualificare, anche se come il presidente rossonero Paolo Scaroni ha ricordato ieri «il piano del nuovo San Siro non è del tutto morto». Palazzo Marino dovrà chiarire però la questione del possibile vincolo storico sul secondo anello del Meazza che affosserebbe defini-

tivamente l'opzione San Siro (l'Inter ha espresso la medesima idea). È chiaro che gli investimenti di tempo, energie e risorse adesso rendano quello di San Donato il piano A per il Milan (l'Inter punta su Rozzano).

L'idea a cui sta lavorando come consulente l'americano Tim Romani fondatore e Ceo di ICON Venue, che ha realizzato oltre 50 stadi e arene nel mondo, è quella di edificare uno stadio che sia una "nuova porta" e l'icona di Milano per chi raggiunge la città provenendo dal Sud. Lo studio MANICA che sarà il Design Architect incaricato di sviluppare il masterplan dello stadio da 70mila posti, dovrà dare vita all'impianto più sostenibile d'Italia e tra i più sostenibili d'Europa, attraverso la certificazione Leed Gold.

Oltre allo stadio è previsto un distretto per l'intrattenimento che include la nuova sede, il museo, un hotel, il Milan Store e parcheggi sotterranei. Tutto ciò senza aumentare le volumetrie da edificare nella zona. A giugno 2023 Ac Milan ha acquisito SportLifeCity che aveva già ottenuto nel 2021 l'ok per la realizzazione di un'arena e altri immobili.

Il Milan chiede solo il cambio delle strutture, restando dentro i 108mila mq previsti dall'attuale Programma integrato di intervento, incrementando però il verde fruibile a 235mila mq nel Parco Sud e realizzando due passerelle ciclo-pedonali per collegare la città di San Donato. Un nuovo svincolo diretto dall'A 1 eviterà infine di ingolfare le strade interne, valorizzando l'unicità infrastrutturale del territorio prescelto tra ferrovia, metro e autostrade.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Primo step per il nuovo progetto a San Donato Milanese. Gli investimenti saranno di almeno un miliardo di euro

# Stadio del Milan, presentata la variante urbanistica

DI NICOLA CAROSIELLI

Il Milan compie un primo e importante passo formale nel percorso per la realizzazione del suo nuovo stadio all'avanguardia. Ieri la società presieduta da Paolo Scaroni, ha presentato al Comune di San Donato Milanese una proposta di Variante Urbanistica per l'area denominata "San Francesco". «Questo è solo l'inizio», ha precisato Scaroni durante l'incontro con la stampa, sottolineando al contempo come questo passaggio sia «anche un'ulteriore testimonianza dell'impegno della nostra proprietà per garantire al Milan una crescita continua, dentro e fuori dal campo». L'intero progetto di realizzazione di tutta l'area – ben 460mila metri quadri – secondo quanto riportato da *milanofinanza.it*, dovrebbe assorbire un investimento complessivo di almeno 1 miliardo di euro. Al momento si tratta di stime, poiché andranno calcolate una serie di variabili che si presenteranno in corso d'opera. Solo quando sarà il momento di condurre la due diligence più approfondita si potrà fornire un dato più esatto. La previsione, però, non si discosterà in difetto da questa cifra, per cui è addirittura possibile che le risorse messe a disposizione possano potenzialmente anche lievitare di 200 o 300 milioni di euro.

L'atto, in generale, è stato reso possibile anche grazie all'acquisizione di SportLifeCity, cioè la società proprietaria dei terreni che aveva già ottenuto le autorizzazioni per destinare lo spazio

“San Francesco” alla costruzione di un'area sportiva da circa 20 mila posti. Per cui le speranze che ora la burocrazia non stoppi l'opera sono concrete. Anche perché non cambia la destinazione d'uso e neanche la superficie edificabile coinvolta. Tutta la parte di cemento resterà sempre di 108 mila metri quadri, posizionati tra l'inizio della tangenziale Est di Milano e il raccordo che permette a chi arriva dall'autostrada A1 di immergersi in città. A crescere invece sarebbe l'area di intervento: da 300 a 460 mila mq che però hanno una vocazione di sostenibilità ambientale. Si pensi che vedrebbero la luce ben 235 mila mq di verde fruibile, rispetto ai circa 80 mila mq della precedente proposta.

In generale, quindi, le risorse non sono un problema. Quel che preme al management team e agli advisor Nicholas Gancikoff, advisor della proprietà rossonera per il progetto, e Tim Romani, consulente in esclusiva per conto del Milan e di RedBird in qualità di supervisore dello sviluppo del progetto del nuovo stadio del club, è solo riuscire a realizzare il progetto e poter così valorizzare significativamente l'area. Il club ha incaricato Caa Icon, società internazionale leader nel settore del project management e strategic advisory, di guidare la realizzazione del progetto, mentre Manica, tra i più importanti studi di architettura al mondo, sarà il Design Ar-

chitect incaricato di sviluppare il masterplan del nuovo stadio e dell'intero distretto per l'intrattenimento.

Quanto allo stadio vero e proprio, il concept sarà presentato in una fase successiva dell'iter e non è dunque oggetto della documentazione presentata ieri; tuttavia l'ipotesi progettuale prevede la costruzione di un impianto innovativo, sostenibile e multifunzionale, in grado di accogliere circa 70 mila spettatori. Il tutto senza dimenticare la sostenibilità anche degli edifici. Il progetto intende posizionarsi come il più sostenibile d'Italia e tra i più sostenibili d'Europa, attraverso l'ottenimento della certificazione Leed Gold, l'utilizzo di soluzioni ad alto risparmio energetico e di generazione di energia rinnovabile, prevedendo poi anche l'implementazione di sistemi per il recupero delle acque. L'ipotesi progettuale prevede infine di ospitare il Museo del Club, un Milan store, i nuovi headquarter rossoneri, un hotel e un distretto per l'intrattenimento, ma anche un Energy Center per la produzione di energia sostenibile. (riproduzione riservata)





## MilanoSesto, accordo vicino tra Intesa e gli sviluppatori sul futuro dell'area

Gualtieri, Mapelli a pag. 11

ACCELERANO LE DISCUSSIONI SUL FUTURO DELL'AREA IMMOBILIARE AI CONFINI DELLA CITTÀ

# Volata finale per Milanosesto

*A breve l'accordo tra gli sviluppatori  
e Intesa per il futuro di 1,4 milioni di mq  
Nel 2022 perdita di 11,17 milioni*

DI LUCA GUALTIERI  
E ALBERTO MAPELLI

**G**li ultimi giorni hanno impresso un'accelerazione decisiva alla partita Milanosesto, che potrebbe arrivare a conclusione in tempi brevi. Secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza* l'accordo che definirà il futuro delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni è atteso già nelle prossime settimane.

Milanosesto è il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i principali a livello europeo con un valore complessivo di 2 miliardi. Trasformerà un'area di 1,4 milioni di metri quadrati, pari a un ottavo della superficie complessiva del Comune di Sesto San Giovanni, in un nuovo polo urbano. Un progetto che oggi vede coinvolti alcuni dei maggiori sviluppatori e istituti finanziari del Paese: il principale creditore Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Bpm, Hines e Prelios. Pronti a subentrare ci sono Coima e Redo, la sgr che si occupa di housing sociale partecipata da Intesa. Proprio il recente cambio di proprietà di Prelios, acquistata dal gruppo Ion di Andrea Pignataro dopo una lunga trattativa, sarebbe stato uno degli elementi che nelle ultime settimane hanno contribuito a sbloccare le discussioni sul dossier Milanosesto.

Su cosa si è focalizzata la trattativa? Nel marzo scorso Coima e Redo si sono fatte avanti per subentrare a Hines nella realizzazione del quartiere. Dopo un contrasto iniziale, le diplomazie si sono messe al lavoro ed è partita un'intensa discussione tra i

soggetti coinvolti nel dossier ricostruita all'interno del bilancio 2022 di Milanosesto spa. Si è così arrivati a un termsheet sottoscritto il 27 aprile da Hines da una parte e Redo e Coima dall'altra. La due diligence ha richiesto due mesi: il 30 giugno il gruppo di Manfredi Catella e Redo hanno presentato un'offerta al gruppo guidato in Italia da Mario Abbadessa riguardante Iron srl (la società che controlla il 100% di Milanosesto) e il Fondo Unione Zero, riguardante il primo lotto (Unione Zero) di circa 250 mila metri quadrati.

Lo schema generale dell'operazione sarebbe vicino alla definizione. Un'ipotesi della struttura dell'operazione è stata dettagliata dalla stessa Milanosesto all'interno della nota integrativa al bilancio. Definita «di prossima realizzazione», l'operazione straordinaria prevedrebbe la «suddivisione del Fondo Unione Zero in due distinti fondi di investimento immobiliari alternativi (o in alternativa la vendita della porzione di terreno corrispondente)». Non sarebbe

escluso, quindi, che anche una parte di Unione Zero, potrebbe finire nelle mani di Coima e Redo. L'operazione, viene spiegato ancora in bilancio, «porterebbe a una modifica del regolamento del fondo Unione Zero grazie alla quale si vedrebbe la rimodulazione dei rendimenti riconosciuti ai diversi quotisti». Novità che «porterebbe un concreto e rilevante beneficio i termini di flussi di cassa attesi a Milanosesto», viene scritto. Le altre aree rimaste di proprietà di Milanosesto «sarebbero acquisi-

te da parte di Coima e Redo tramite la compravendita del 100% del capitale controllante di Iron».

L'approvazione del bilancio di Milanosesto è arrivata il 29 giugno, con successive modifiche apportate il 28 luglio. Tra giugno e luglio è arrivata un'ulteriore comfort letter da parte di Intesa che ha ribadito il sostegno al progetto garantendo il rinnovo delle linee di credito e soprattutto la revisione del valore delle quote detenute da Milanosesto nel Fondo Unione Zero. Nel 2022 Milanosesto ha chiuso con una perdita di 11,17 milioni di euro (contro l'utile di 5,43 milioni del 2021). Un rosso che, come sottolineato dal presidente e ad Luciano Carbone in assemblea, comprende anche la svalutazione di 3,57 milioni delle quote detenute da Milanosesto nel Fondo Unione Zero. Il nuovo valore di 122,17 milioni proviene da una perizia svolta da un esperto esterno commissionata dal cda, che quindi ha ritenuto opportuno predisporre il nuovo progetto di bilancio.

Un ruolo chiave nella partita è giocato da Intesa, che vanta un'esposizione di 900 milioni (già svalutata di 300 milioni). Secondo quanto emerso durante l'estate il gruppo dovrebbe convertire 500 milioni in quote dei fondi impegnati nell'operazione mentre gli altri 400 milioni dovrebbero essere trasformati



in strumenti partecipativi. Nel progetto dovrebbero entrare nuovi soggetti come Unipol, che si sarebbe resa disponibile a partecipare al progetto con un investimento di circa 50 milioni. (riproduzione riservata)



## BERGAMO

# Al via il cantiere della nuova GameC: sorgerà al posto del vecchio Palasport



Rendering della nuova GameC

**U**n nuovo polo per l'arte contemporanea a Bergamo: è il Palazzetto dello Sport di via Pitentino, dove partirà il cantiere della nuova GameC, la Galleria d'arte moderna e contemporanea da anni ormai alla ricerca di una nuova sede che le consenta di adeguarsi, a 32 anni dall'apertura, alle esigenze di oggi. Ad annunciarlo ieri il sindaco Giorgio Gori e il Chief governance officer di Intesa Sanpaolo Paolo M. Grandi. L'intervento ha un costo complessivo di circa 18 milioni di euro, di cui oltre 6,4 provenienti da un finanziamento Pnrr nell'ambito del bando rigenerazione urbana. Intesa Sanpaolo, nell'ambito del proprio Progetto cultura, contribuirà con 6 milioni in modalità Art Bonus.

Per quel che riguarda la struttura, nella nuova GameC verranno demolite le tribune e sarà realizzata al suo interno una grande "lanterna" che conterrà la parte espositiva attraverso la realizzazione di solai intermedi e sfruttando l'altezza dell'attuale campo di gioco. Previsti anche un ristorante, un bar, un bookshop e tutti i servizi funzionali a un museo che avrà l'ingresso verso piazzale Oberdan; ma soprattutto, la superficie complessiva del nuovo museo passerà dagli attuali 2.200 a quasi 6mila metri quadrati. I lavori avranno durata di circa due anni, entro comunque il 2026.

In quanto al vecchio palasport, sarà sostituito dal nuovo Palazzo dello Sport che sorgerà al posto del Palacreberg e dall'Arena da 6.500 posti in fase di costruzione nel nuovo complesso Chorus Life, che il gruppo Costim sta realizzando tra via Serassi e via Bianzana. (A. D'A.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Caro affitti e alloggi per gli studenti « In due anni 4mila nuovi posti »

L'annuncio dell'assessore Tancredi, mentre continua la protesta delle tende. In Statale altri 1.500 alloggi fra Mind e ristrutturazioni  
GIUSEPPE MATARAZZO

**D**a una parte la protesta, dall'altra il dibattito e il tentativo di trovare soluzioni. Mentre continuano gli accampamenti degli studenti, in una nuova ondata nazionale di protesta in tenda, a Milano davanti alla Statale, con l'obiettivo di alzare il livello di attenzione e chiedere risposte sul caro affitti (Milano è al top su questo) e più alloggi dedicati, fra le istituzioni e gli atenei si ragiona sul potenziamento dei posti letto e come calmiere il mercato. Il Comune nei giorni scorsi ha presentato un piano per aumentare il numero di alloggi disponibili per i 200mila universitari che vivono la città (a fronte di 12mila alloggi): il "Progetto di studentato diffuso" che interesserà un totale di 600 posti letto (311 unità abitative) con stanze a un canone mensile tra i 250 e i 350 euro al mese per studentesse e studenti. Gli alloggi sono stati individuati da MM Spa all'interno dei complessi di Edilizia Residenziale Pubblica ed è prevista una riqualificazione complessiva degli appartamenti. Il tutto attraverso fondi del Pnrr, attualmente bloccati, ma che il Comune di Milano chiederà al governo di sbloccare anticipando le tempistiche del finanziamento. Una goccia

nell'oceano, ancora, ma è un primo passo. E poi si punta alla realizzazione di nuove strutture. «Con il Piano di Governo del Territorio, in fase di revisione, e con altri provvedimenti, stiamo incentivando la realizzazione di strutture pubbliche e private convenzionate - ha spiegato ieri l'assessore alla Rigenerazione urbana del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi, intervenendo ai lavori della "Giomata del Diritto allo Studio" organizzata dall'Università Statale -: nei prossimi 6 mesi circa 1500 posti letto, fino ad arrivare a 4mila nei prossimi due anni, saranno disponibili in aggiunta agli attuali 12mila. Ora dobbiamo lavorare per ridurre le tariffe, consapevoli che gli extra costi delle costruzioni incidono molto sull'equilibrio di queste operazioni. Per farlo, abbiamo bisogno della collaborazione da parte di tutte le istituzioni e solo così, anche attraverso sussidi e agevolazioni per le famiglie meno facoltose, potremo riuscire ad ottenere risultati importanti in tempi accettabili». Azioni svolte con la consapevolezza che - continua l'assessore - «le Università di Milano sono sempre più quotate a livello nazionale e internazionale, quindi attraggono studenti italiani e stranieri che dobbiamo aiutare a vivere al meglio nella nostra città». Tema cruciale quindi anche le singole università. La Statale di Milano sta lavorando, in sinergia con le istituzioni locali e sfruttando i decreti Pnrr in tema di edilizia, per aumentare i propri posti letto: attualmente sono 1.193 suddivisi in 9 residenze, a cui se ne aggiungeranno altri 494 a seguito di ristrutturazioni in corso di residenze già presenti. Sono inoltre previste altre azioni di intervento localizzate soprattutto nell'area dove sorgerà il campus scientifico di Mind, con

1.100 posti letto disponibili a partire dall'anno accademico 2025/2026 e altri in previsione grazie ad accordi con le istituzioni locali, come il protocollo per la realizzazione di uno studentato nel comune di Rho.

Per sostenere il diritto allo studio c'è anche il tema delle borse di studio. Oltre 10mila le domande pervenute alla Statale di Milano (con un incremento di quasi il 43% rispetto alla stessa data dell'anno precedente), di cui la metà provenienti da matricole, con oltre 4mila idonei, e ben 2.768 nuovi studenti idonei per la richiesta di residenze, ma solo 322 i posti disponibili in

Ateneo (al netto delle riconferme degli studenti degli anni passati). «Il Diritto allo studio, in tutte le sue declinazioni, dalle borse, alle residenze, fino ai vari servizi agli studenti, è un tema fondamentale - dice la prorettrice Marina Brambilla, presidente dell'Osservatorio per il diritto allo studio universitario-Crul - perché dalla sua sostenibilità, equità e corretta applicazione deriva la possibilità di realizzare un sistema formativo che sappia essere davvero inclusivo, che sia in grado di abbattere le barriere di tipo economico e sociale, che riconosca e supporti il valore e l'impegno degli studenti. In un Paese in cui il tasso dei laureati è tra i più bassi d'Europa, il sostegno agli studi universitari è uno dei fattori di sviluppo e crescita». Intanto la mobilitazione dei ragazzi non si ferma. «Non abbiamo ricevuto le risposte che vogliamo. Continueremo - dice Camilla Piredda, coordinatrice nazionale dell'Udu - a fare tendate e presidi in tutta Italia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL PROGETTO DELL'AMMINISTRAZIONE. IL PD VOTA CONTRO: TROPPO CEMENTO

# Uno studentato per Sesto

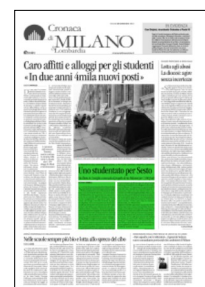
*Via libera in Consiglio comunale al progetto di via Milanese per 1.500 posti*

PIERFRANCO REDAELLI

Sesto San Giovanni risponde alla richiesta di alloggi per studenti universitari approvando la progettazione definitiva di un nuovo studentato in via Milanese, una trasversale di viale Sarca. La nuova struttura di 500 posti letto, che nascerà dove sino a poco tempo fa c'era una centrale dell'Enel dismessa, è stata approvata a maggioranza (le opposizioni hanno votato contro), nel Consiglio Comunale di martedì. Il progetto è di Igol Italy 1 che lo avrà in gestione per 30 anni, rinnovabili per altrettanti tre decenni, il costo è di 57 milioni di euro e dovrebbe essere ultimata entro due anni. Il sindaco, Roberto Di Stefano, durante la presentazione ha evidenziato che il progetto va incontro alle richieste di studenti fuori sede che frequentano le università milanesi: «È la risposta alle proteste che da mesi vede in piazza a Milano studenti che non trovano nella grande città, alloggi o semplicemente posti letto». Dei 500 alloggi, 72 saranno a tariffe convenzionate che non superano i 300 euro, andando a garantire il diritto allo studio per le fasce più deboli. Il complesso si estende su 16.997 metri quadri di superficie, su 14 piani e sarà pronto entro la fine del 2025. Fiore all'occhiello la sala studio altamente tecnologica da 200 mq capace di ospitare tutti gli studenti, anche quelli che non alloggiano nella struttura di via Milanese. Un'operazione che porterà benefici anche alle casse comunali con i ricavi delle opere di urbanizzazione. L'opera una volta realizzata sarà in convenzione con l'Università degli Studi Milano Bicocca, che ha la sua sede a pochi chilometri da questa struttura e che ha necessità di posti letto. È il secondo studentato che verrà realizzato dall'amministrazione Di Stefano in questo mandato. Un'altra opera infatti si collocherà nell'Area Falck, con 700 posti letto.

Negli interventi delle opposizioni, in particolare del Pd che ha votato contro, è stato contestato il fatto che lo studentato verrà realizzato in deroga al Pgt, si alzerà per 46 metri di altezza, contro una media in via Sarca di 25 mt, con un esubero di 7 mila mq di cemento da quanto previsto dal Pgt. Un'opera che aumenta la cementificazione di Sesto e che ha sollevato le proteste dei cittadini che risiedono in zona. Positivo il prezzo a canone calmierato per 72 posti letto, ma non altrettanto per i restanti 428 per i quali il prezzo degli affitti dovrebbe aggirarsi sugli 800 euro al mese, un costo non proprio accessibile per studenti e famiglie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**ADDIO SAN SIRO**

# Il nuovo stadio del Milan 70mila posti a S. Donato

La società presenta il progetto al Comune: lavori nel 2025  
Oltre al campo, museo, hotel e negozi. «C'è il sì dei residenti»

**Franco Ordine**

■ Per il nuovo stadio, il Milan fa proprio sul serio. Ieri ha infatti ufficialmente presentato al comune di San Donato una proposta di variante urbanistica per l'area denominata «San Francesco», preliminare a un possibile successivo sviluppo del progetto definitivo. (...)

ANCHE I ROSSONERI VERSO L'ADDIO AL MEAZZA

## Stadio Milan: da San Siro a San Donato

**Presentata proposta di variante urbanistica. Impianto da 70mila posti con hotel e negozi**

(...) È il primo passo prima di intraprendere una lunga trafila burocratica (le tappe previste: autorizzazione del Comune, passaggio alla Regione Lombardia, inizio dei lavori entro la primavera del 2025) al fine dichiarato di raggiungere il sospirato taglio del nastro ipotizzato per l'estate del 2028. Non ci sono né consiglieri ambientalisti né comitati di quartiere pronti a mettersi di traverso. E qui la spiegazione è abbastanza semplice: si tratta di un'area privata, di proprietà della società Sportlifecity e ceduta nel giugno scorso al club rossonero, già dotata di alcune infrastrutture. In particolare la zona nella quale sorgerà lo stadio (da 70mila posti secondo il progetto di Manica, lo studio di architetti incaricato di disegnare l'impianto e l'intero distretto) è già destinata a impianti sportivi. Non sarà aumentata la volumetria (smentita l'ipotesi di prevedere un centro commerciale) e diventerà un'altra porta di accesso a sud di Milano perché - attraverso svincoli appositamente costruiti con due ponti - collegata a due snodi autostradali.

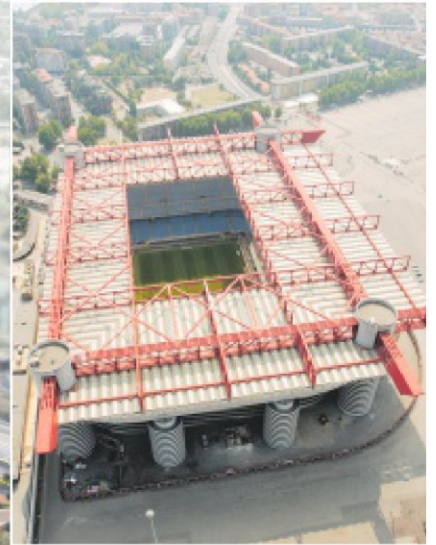
Le caratteristiche del progetto sono le più moderne: sostenibilità (previsti pannelli di energia rinnovabile), como-

dità e sicurezza (sedute per il pubblico molto più larghe), visibilità eccellente, spogliatoi di circa mille metri quadri con palestre e piscine per la cryo-terapia, ampi parcheggi sotterranei che non invaderanno il centro abitato di San Donato né l'abbazia di Chiaravalle e una pista ciclabile che consente di raggiungere il centro di Milano con un percorso di 4,8 chilometri. Per verificare la concreta rapidità dei collegamenti via metropolitana, l'ad del Milan Giorgio Furlani ha compiuto in privato l'intero percorso (piazza Duomo-San Donato) cronometrando in 12 minuti. A questo punto, stabilito che il famoso Parco Sud dal quale erano spuntate improbabili obiezioni non sarà coinvolto nell'operazione, c'è la quasi certezza dell'addio all'attuale San Siro. Quasi perché sul nodo centrale, Paolo Scaroni, presidente del Milan, è stato diplomatico: «Il nuovo San Siro previsto dal vecchio progetto realizzato con l'Inter è lontano ma non è ancora morto».

A seguire da vicino, con continui viaggi tra gli Usa (Denver, Oregon) dove ha residenza, il dossier è Tim Romani, il manager incaricato da Gerry Cardinale di provvedere alla realizzazione del piano. In passato, con la sua socie-

tà, il manager americano ha già costruito 57 impianti sportivi modernissimi. Nessuna decisione nemmeno sull'abbinamento commerciale. «Lo sceglieremo quando sarà pronta la facciata dell'impianto: allora apriremo le porte agli eventuali sponsor» la precisazione di Romani. Sul finanziamento dell'opera che prevede tra l'altro anche un paio di ponti per il collegamento autostradale est-ovest, è già cominciata la consultazione con potenziali investitori privati ma bocche cucite sulle dimensioni finanziarie. «Parleremo di cifre quando il progetto sarà completato e reso pubblico» la spiegazione. Con lo stadio sono previsti nell'area uno store più il museo e gli uffici di casa Milan attualmente concentrati nell'area ex Portello, con l'aggiunta di un albergo e un centro polifunzionale per l'intrattenimento che vuol dire concerti ed eventi. Ultimo dettaglio, non secondario: il parere entusiasta della popolazione di San Donato che vedrebbe rilanciato un quartiere attualmente abbandonato e un rilancio attrattivo di tutta la zona.





**COM'È E COME SARÀ**  
Qui sopra, lo stadio Meazza a San Siro, lo storico stadio. A sinistra, il progetto dello stadio del Milan che dovrebbe sorgere a San Donato, su un'area privata

SESTO SAN GIOVANNI

## Studentato da 500 posti per fuori sede

■ Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni ha approvato la progettazione definitiva per il nuovo studentato di via Milanese, che nascerà al posto di una centrale Enel dismessa da anni. Entro due anni nel Comune di Sesto verrà realizzata così una struttura da 500 posti letto per gli universitari fuori sede: un'opera dal forte impatto sociale su tutta l'Area di Milano, in cui imperversano da mesi proteste per il caro prezzi degli affitti.

Lo studentato si colloca all'interno di un momento in forte diminuzione dell'offerta case: nello scorso anno infatti l'offerta di case in locazione è diminuita a Milano del 36 per cento, per una richiesta che annualmente supera le 80mila persone. Del nuovo studentato dei 500 alloggi 72 saranno a tariffe convenzionate che non supereranno i 300 euro, andando a garantire il diritto allo studio. Il complesso si estenderà su 16.997 metri quadri di superficie, avrà 14 piani e sarà pronto entro due anni.





# Milan, nuovo stadio a San Donato

## «Primo passo, pronto nel 2028»

Avrà 70 mila posti. Presentata la variante urbanistica, arrivano le proteste del Parco Sud

### Il vantaggio

C'è già l'ok per un'arena: non bisogna cambiare la destinazione d'uso

di **Arianna Ravelli**

**MILANO** Un primo passo, che ha però alle spalle un lungo lavoro: almeno quattro anni di discussioni e frustrazioni (il progetto La Maura ucciso in culla, il tramonto dell'idea del nuovo San Siro, «ma se dovesse cadere il vincolo sull'abbattimento del Meazza tornerebbe ad avere vigore...» dice il presidente del Milan Paolo Scaroni rimandando in qualche modo la palla al sindaco Beppe Sala) e più recentemente 9 mesi di studio di fattibilità, un team di venti consulenti coinvolto, cinque aree analizzate nella città metropolitana.

Il tutto per approdare ora al progetto del nuovo stadio del Milan a San Donato, nell'area denominata San Francesco (70 mila posti, l'idea di renderlo un impianto sostenibile che vivrà tutto l'anno, che

possa ospitare eventi e concerti ma anche altri sport, circondato da hotel, museo, store, uffici di Casa Milan e un centro di intrattenimento) e alla proposta avanzata ieri dal club al Comune di variante urbanistica.

Un primo passo formale, propedeutico all'eventuale avvio di un iter progettuale. Nelle intenzioni tutte le autorizzazioni dovrebbero arrivare entro la primavera 2025, a ottobre dello stesso anno iniziare i lavori, per giocare la prima partita nel 2028. «Siamo all'inizio ma in questo progetto abbiamo già messo molto impegno, tempo, uomini e risorse», ha spiegato Scaroni. Si parte con un vantaggio: a giugno il Milan ha acquisito la società SportLifeCity, proprietaria dei terreni, facendo proprie, quindi, le autorizzazioni già ottenute, come quella di destinare l'area a un'arena sportiva da 20 mila posti. Non cambia dunque la destinazione d'uso, né le volumetrie complessive (108 mila metri quadrati), la variante sta nel sostituire l'arena con lo

stadio. Si aggiungono aree verdi, il collegamento (Est-Ovest) di San Donato verso l'Abbazia di Chiaravalle, piste ciclopedonali.

L'idea è di migliorare un'area oggi problematica, stretta tra due autostrade, dove è difficile costruire altro, avere uno stadio facilmente raggiungibile (al crocevia di A1, tangenziale, metropolitana, ferrovia) e ben visibile, con la speranza diventi il biglietto da visita della città per chi viene da Sud, una nuova «Porta di Milano».

Non mancano le prime proteste; il Parco Sud ieri ha votato all'unanimità una mozione contro la costruzione di grandi impianti sportivi. Secondo il club però l'area interessata non è nel Parco Sud, c'è solo una zona che vi rientra ma lì non sono previste costruzioni «fuori terra». Non smonta l'ottimismo di Tim Romani, il consulente del Milan from Denver, Colorado, con 57 stadi alle spalle con la sua Caa Icon: «Ho lasciato la mia società per dedicarmi a questo. Vogliamo trasformare quello che fin qui è stato un incubo nel più bello dei sogni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1 Rogoredo; 2 Santa Giulia; 3 Il collegamento al Parco; 4 Il collegamento a San Donato. La forma dello stadio qui è neutra, il progetto è di Manica



La scelta Prima partita possibile nel 2028. Alt degli ecologisti

# Il nuovo stadio Scatto del Milan verso San Donato

Avviato l'iter per la variante urbanistica

di **Maurizio Giannattasio**

Addio Milano bella. Dopo l'acquisto del 90 per cento della società proprietaria dell'area San Francesco a San Donato, il Milan ha fatto il primo passo formale e ha presentato la proposta di variante urbanistica per costruire il suo stadio da 70mila posti. Sempre ieri è arrivata la risposta dei due club, sollecitata dal Comune, se fermare o meno il progetto della Cattedrale. In realtà, le squadre hanno chiesto al Comune cosa intende fare sul vincolo della Sovrintendenza. «Il vincolo è una follia — ha detto Sala — se potessi lo toglierei subito. Sen-

za entrare nei dettagli dell'iter per San Donato, il Milan ritiene che i lavori potrebbero partire a fine 2025. La prima partita è prevista per il 2028. Pronostico che però dovrà fare i conti con le proteste ambientaliste, lo stop del Pd con la segretaria, Silvia Roggiani («No a nuovo consumo di suolo») e il parere negativo del Parco Sud. a pagina 5

## Milan verso il trasloco a San Donato Il nuovo stadio possibile nel 2028

L'ipotesi del via ai lavori tra 2 anni. Primo stop dal Parco Sud. Sala: follia il vincolo sul Meazza

Addio Milano bella. Dopo l'acquisto del 90 per cento della società proprietaria dell'area San Francesco a San Donato, il Milan ha fatto il primo passo formale e ha presentato la proposta di variante urbanistica per costruire il suo stadio da 70mila posti. Ma dietro le quinte si gioca anche un'altra partita. Ieri, Milan e Inter con due lettere differenti — è la prima volta che succede — hanno rispedito la palla al Comune che aveva sollecitato i club a dare una risposta definitiva sul progetto della Cattedrale a San Siro. Le squadre hanno invece chiesto cosa intende fare Palazzo Marino in merito al vincolo della sovrintendenza sul Meazza che di fatto ne impedisce la demolizione. Qualcuno lo considera un prendere tempo visto che la convenzione con San Siro scade nel 2030 e non è detto che le due squadre abbiano lo

stadio pronto per quella data. Se questo accadeva dietro le quinte, sul palcoscenico pubblico lo scambio di messaggi è stato il seguente. Paolo Scaroni, presidente del Milan: «Non siamo a dire "addio grazie". L'ipotesi San Siro è più lontana ma non morta. Se il sindaco Sala dovesse togliere il vincolo sul secondo anello il progetto tornerebbe sano». La replica del sindaco, Beppe Sala: «Credo che un vincolo del genere sia una follia. Non ho il potere di toglierlo ma se potessi lo toglierei in un secondo». Oggi incontrerò a Roma, il vicepremier Matteo Salvini e lo stadio potrebbe rientrare tra gli argomenti da trattare.

Senza entrare nei dettagli dell'iter per San Donato, il club ritiene che i lavori potrebbero partire a fine 2025. La prima partita è prevista per il 2028. Pronostico che però dovrà fare i conti con le prote-

ste ambientaliste, lo stop del Pd con la segretaria, Silvia Roggiani («No a nuovo consumo di suolo») e il parere negativo del Parco Sud che ieri ha votato all'unanimità una mozione contro la costruzione di grandi impianti sportivi. Secondo il club, l'area di San Francesco, già interessata a un progetto che prevedeva un'arena sportiva da 20mila posti, non è all'interno del Parco. C'è solo una zona che vi rientra dove però non sono previste costruzioni «fuori terra».



Il masterplan prevede che nei 400mila metri quadrati dell'intervento, le volumetrie, nonostante il precedente piano prevedesse 300mila metri quadrati, restino ferme a 108.100, mentre le aree verdi fruibili passano da 85mila a 235mila e le dotazioni standard aggiunte da 194mila a 320mila. San Francesco ospiterà, oltre allo stadio, la nuova Casa Milan, il museo, lo store, un hotel, un distretto per l'intrattenimento, un parco attrezzato, un parcheggio a raso e due ponti pedonali. E veniamo allo stadio che per adesso è ancora nella mente di Dio: 70mila posti, gradinate da 80 a 120 centimetri, sedute più larghe, bagni in tutti i settori, accessibilità per i diversamente abili in tutto lo stadio. Il Milan avrà a disposizione uno spogliatoio di mille metri quadri con palestra, area riscaldamento, fisioterapia e piscine

criogeniche. L'impianto potrà ospitare concerti, football americano, rugby e tornei internazionali. Il club ha incaricato Caa Icon per guidare la realizzazione del progetto, mentre Manica sarà incaricato di sviluppare il masterplan dello stadio e del distretto per l'intrattenimento. L'obiettivo finale «è la creazione a sud di una nuova "Porta di Milano"». «Da quattro anni - commenta Scaroni — abbiamo intrapreso un percorso per dotare il nostro club di uno stadio fra i migliori al mondo, capace di accompagnarci verso un futuro vincente e sostenibile. Quello di oggi è uno step preliminare nell'evoluzione di questo percorso, ma è anche un'ulteriore testimonianza dell'impegno della nostra proprietà per garantire al Milan una crescita continua».

Adesso la palla passa nelle

mani del Comune di San Donato. Come spiega il sindaco Francesco Squeri la variante si prefigura come una variante al Pgt e quindi l'ultima parola spetterà al Consiglio comunale. Visto che coinvolge più attori si procederà con un accordo di programma. Al tavolo oltre a San Donato, la Regione, Autostrade, Rfi, la Città metropolitana, il Parco Sud e i comuni limitrofi. «Verificata la percorribilità dell'operazione — commenta Squeri — metteremo in campo tutti gli strumenti per garantire il coinvolgimento del Consiglio Comunale, dei cittadini, delle associazioni e dei partiti su una scelta che dovrà sapere mettere al centro l'interesse pubblico di un'operazione che ha l'ambizione di far cogliere alla nostra città una grande opportunità di rilancio».

**Maurizio Giannattasio**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le tappe

● Il Milan ha presentato la proposta di variante urbanistica per lo stadio al Comune di San Donato

● I lavori potrebbero così partire alla fine del 2025 con il debutto del nuovo impianto nel 2028



- 1 Il nuovo stadio sull'area San Leonardo (la città di Milano è sullo sfondo)
- 2 Il Milan store
- 3 Il museo
- 4 Casa Milan
- 5 L'hotel
- 6 Il distretto dell'intrattenimento
- 7 Il posteggio a raso verde permeabile
- 8 Il parco attrezzato

LO STORICO IMPIANTO

## Il Centro Saini sarà gestito dall'università

La data è fissata per il prossimo 1° gennaio: con il nuovo anno, il Centro sportivo Saini non sarà più gestito da Milanosport ma dall'università Statale che si occuperà anche della sua ristrutturazione. Il Comune ha sottoscritto un verbale di consegna anticipata per consentire all'ateneo di rispettare le tempistiche di accesso ai fondi regionali.

a pagina 5

Addio a Milanosport dal 1° gennaio: parte la ristrutturazione

# Il Comune «perde» il Saini: sarà gestito dalla Statale

Il Centro sportivo Saini, in zona Forlanini, dal 1° gennaio sarà gestito dall'Università Statale, che lo ristrutturerà ma già dal 1° ottobre non saranno più erogati i corsi di Milanosport. L'assessora allo Sport Martina Riva, in commissione congiunta a Palazzo Marino Sport-Olimpiadi, ha chiarito che «Milanosport resterà fino al 31 dicembre. Il Comune ha sottoscritto un verbale di consegna anticipata, per consentire all'università di presentare documenti a Regione Lombardia e poter accedere ai fondi per i lavori del primo lotto». Milanosport, la partecipata del Comune, prenderà in carico il Centro sportivo Sant'Ambrogio alla Barona, il Centro sportivo Cappelli in zona Tibaldi e il Carraro a Quinto De Stampi (anche quest'ultimo riaprirà il 1° ottobre). Riva ha anche fatto il punto su altri impianti sportivi, a cominciare dall'ex Palasharp che, non più utilizzabile come «luogo per le Olimpiadi Invernali 2026» a causa degli extracosti (da 13 a 49 milioni di euro), diventerà un hub per i broadcaster e per le migliaia di volontari. «Vogliamo che rimanga nel parametro olimpico — ha spiegato Riva —. La Fondazione Milano-Cortina deve trovare una location per i broadcaster e per volontari, per attività generale di hospitality. È un lavoro complicato perché il Comune deve trovare risorse proprie per mettere a posto il Palasharp e stiamo lavorando per verificare lo stato degli impianti e i costi

dell'operazione». L'ipotesi è di riadattarlo non con una capienza di 7 mila posti ma rimettendo a nuovo solo il piano terra e non le tribune, visto che la struttura del tendone è in buone condizioni e ha resistito al nubifragio del 25 luglio. La prossima settimana, invece, sarà pubblicato il bando per l'affidamento temporaneo del palaghiaccio Agorà al Primaticcio e, nelle stesse ore, partiranno i lavori alla piscina Suzzani, mentre ai primi del 2024 saranno avviati quelli alla piscina Cardellino. L'allarme, lanciato dai presidenti delle commissioni, i dem Alessandro Giungi e Angelica Vasile, è per la piscina Lido, chiusa dal 2019. «È ora che partano i lavori perché per l'estate del 2026 i milanesi rivorrebbero questo grande centro balneare. Rimane evidente che una simile struttura pone dei grandi interrogativi sullo strumento del partenariato pubblico-privato».

**C. Bal.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Il nuovo Parco di Palazzo Te disegnato da architetti paesaggisti Tra spirito dei Gonzaga e Bauhaus

di **Katia D'Addona**

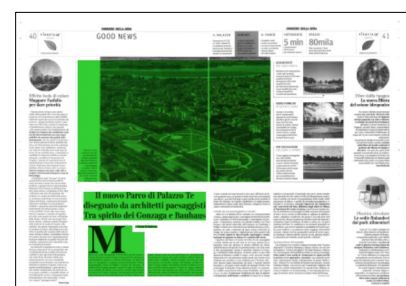
# M

antova non è più una penisola. Il verde delle capitali europee e il tempo di poeti e marchesi sono i nuovi ponti che collegano la città lombarda al passato e al futuro dell'Europa. Sul prato del Parco Te, inaugurato il 26 agosto davanti all'omonimo Palazzo rinascimentale, l'*otium* di Virgilio e Catullo, dei Gonzaga e di Isabella d'Este incontra giovani e anziani di oggi che desiderano un contatto più diretto con la natura, tutelato dagli obiettivi del Green Deal, il piano strategico che impegna gli Stati dell'Ue nella realizzazione di modelli rigenerativi di città, territori e paesaggi. Sull'area verde che circonda Palazzo Te, entrambi parte del patrimonio Unesco dal 2008, il sindaco Mattia Palazzi ha voluto «dare a cittadini e turisti un luogo e un ritmo per stare bene da soli e con gli altri», spiega. «Ho iniziato a pensarci durante il Covid, quando tutti hanno avvertito l'esigenza di uno spazio pubblico all'aria aperta». Il Parco da cinque milioni di euro, finanziato dal ministero per i Beni e le attività culturali e realizzato dallo studio di architettura di giardini e del paesaggio AG&P greenscape di Milano e dalla società Mantova Ambiente, è stato costruito in tempi record: in due anni, dall'inizio dei lavori a gennaio 2022, su un'area di sette ettari sono stati piantati 300 alberi, 1.400 metri di siepi e quasi 50mila metri quadrati di prato che daranno un impatto significativo al miglioramento dell'ambiente urbano della città lombarda, mitigando l'isola di calore e favorendo la biodiversità.

## L'inizio da una passeggiata a cavallo

«Parco Te è il risultato di un connubio tra contemporaneità e storia», spiega l'agronomo e paesaggista Emanuele Bortolotti, socio e fondatore di AG&P greenscape e responsabile del progetto: «L'ispirazione proviene dai giardini pubblici del Nord Europa e dai parchi verdi delle città europee, da Cambridge a Parigi». In linea con i criteri del Nuovo Bauhaus Europeo, il programma che mira a ripensare gli spazi comuni attraverso un design che unisca estetica e miglioramento della qualità della vita, **il verde coprirà la vista di stadio, parcheggio e strade, lasciando lo sguardo su Palazzo Te e quindi sulla Storia.**

L'apertura del Parco è il punto di arrivo di una passeggiata a cavallo iniziata più di 500 anni fa, nel 1524, quando ad attraversare l'area che all'epoca si trovava sull'isola del Teieto, dall'abbondanza di tigli che la caratterizzavano e che dà il nome al sito monumentale, furono il marchese Federico II Gonzaga e l'architetto Giulio Romano. Al nuovo amico, il capo della signoria di Mantova confidò il sogno, come racconta Giorgio



Vasari nelle *Vite*, di trasformare quello spazio che il padre aveva destinato alle scuderie, in una residenza per l'“honesto otio”, dove ricevere figure istituzionali, gli amici e l'amante Isabella Boschetti, e nel quale trovare respiro da impegni. Dietro i due personaggi, il rampollo di una signoria potente e in espansione e l'allievo promettente della scuola di Raffaello, due ragazzi di 24 e 25 anni. **Trasformare l'ambiente per dare al piacere e al benessere individuale e condiviso** lo status di un tempo legittimo ed essenziale è il principio che con lo stesso entusiasmo giovanile dei due *enfant terrible* del Rinascimento mantovano è arrivato sul tavolo di progettazione dello studio AG&P greenscape di Milano: A partire da un'analisi paesaggistica, urbanistica e sociologica, **secondo l'approccio che caratterizza tutti i suoi lavori dal Bam, Biblioteca degli alberi di Milano, al Waterfront di Levante a Genova e che l'ha reso il primo studio di architettura del paesaggio in Italia**, la genesi del progetto di Parco Te ha cercato di intercettare le esigenze di abitanti e turisti. «Abbiamo considerato che questa è una città dove tutti vanno in bici, rilevato la presenza di molte scuole nei dintorni e il desiderio, dopo il lockdown, di vivere *en plein air*». Da qui la struttura del Parco Te, suddivisa in tre elementi principali: un prato libero «per dare ai visitatori la possibilità di viverci lo spazio come vogliono», un anello per corsa e jogging e 16 boschetti circolari, «stanze verdi da cui guardi il cerchio del cielo» ognuno destinato a diverse attività: scacchi, tai chi, palestra all'aperto, laboratori per bambini, eventi sportivi e culturali.

### Ambasciatore del passato

È la chiusura di un cerchio, la figura ricorrente nella “Camera degli sposi” di Andrea Mantegna a Palazzo Ducale, che nel '500 ha ispirato la “Camera dei giganti” di Giulio Romano a Palazzo Te e ora il progetto di Bortolotti per il Parco: come per Gonzaga, **l'idea guida è stata quella di «trasformare lo spazio perché le persone se ne appropriano, vivendolo»** ma, andando anche oltre i predecessori illustri, nell'estensione di questo diritto a tutti. «Palazzo Te è un simbolo di Mantova nel mondo», ricorda il sindaco Palazzi, «ma non lo è per i mantovani. Vogliamo che siano loro i primi ambasciatori. Con questo Parco abbiamo ricucito un legame con il monumento». E con il passato dei Gonzaga, il presente eterno dei poeti e il futuro verde dell'Europa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IL PALAZZO

Decorato tra il 1525 e il 1535, Palazzo Te fu realizzato da Giulio Romano per Federico II Gonzaga destinandolo all'ozio e ai ricevimenti

### COMUNE

La nascita del parco risponde all'obiettivo di Comune e dello studio di architettura AG&P di dedicare uno spazio al pubblico

### IL PARCO

Il progetto vuole creare una cerniera tra l'area monumentale e la città, conciliando il parco urbano con i beni Unesco

### INTERVENTO

# 5 mln

L'investimento del Comune per realizzare il parco

### SPAZIO

# 80mila

Metri quadrati è l'area del nuovo polmone verde diella città di Mantova

## BIODIVERSITÀ PIÙ EQUILIBRIO

Nel Parco sono stati piantati 1.400 metri quadrati di siepi (6 specie), 620 metri quadrati di arbusti (40 specie) e 955 metri quadrati di roseti per favorire la biodiversità, la permeabilità del suolo e dare più equilibrio e ombra ad esposizione.



## VERDE PUBBLICO SCACCHI E AULE

Il prato è circondato da 16 "stanze verdi", ognuna ha una funzione specifica: giochi, scacchi, aule. Zone formate da lecci e carpini, «specie compatibili con il luogo, che cresceranno fino a creare ombra», spiega il paesaggista Bortolotti di AG&P greenscape.



## PER SOCIALIZZARE CULTURA E SPORT

Corsa, jogging, passeggiata con i cani: l'anello perimetrale è destinato a sport e attività all'aperto. Lungo il percorso anche 200 sedute mobili e spazi per eventi culturali. «Tutto è stato pensato per la socializzazione» dichiara il sindaco Palazzi.



Alloggi e borse di studio Richieste in aumento

# Rebus posti letto in Statale

## Ne mancano nove su dieci

di **Giovanna Maria Fagnani**

L'università Statale rischia di non poter fornire un posto letto a tutte le matricole in regola con i requisiti richiesti, anzi al momento solo uno studente su dieci è certa di ottenere una stanza. L'ateneo pubblico possiede 1.193 posti ma solo 322 sono liberi per nuovi studenti, di fronte a quasi 4mila domande, oltre 1.500 in più dell'anno scolastico 2022/23. In aumento anche le domande per le borse di studio, circa tremila in più rispetto all'anno scorso.

a pagina 3



L'ateneo Le tende posizionate dai ragazzi davanti alla Statale

# Posti letto negli studentati solo a una matricola su 10

## «Mancano fondi pubblici»

### Statale, in aumento la richiesta di stanze e borse di studio

Soltanto una matricola su dieci, pur avendo i requisiti e quindi il diritto a un posto letto, riuscirà quest'anno a ottenerlo in uno degli studentati dell'Università degli Studi. Le domande per le borse di studio, invece, sono tremila in più rispetto all'anno scorso. Nel 2022 la Statale è riuscita ad accontentare tutti gli idonei, che al netto dei controlli sono stati 3.859, ma i vertici dell'ateneo lanciano in ogni modo l'allarme: non è infatti detto che si riesca anche quest'anno.

Del resto i trasferimenti da parte dello Stato potrebbero non essere sufficienti e la Statale potrebbe non riuscire più a estrarre dal suo bilancio una quota aggiuntiva per riuscire a coprire il fabbisogno. C'è poi il tema, ugualmente critico, della destinazione di queste borse: due terzi di quelle della Statale finiscono a studenti extra Ue per la regola del cri-

terio economico (in vigore per tutti gli atenei), che penalizza gli studenti italiani, «scremati» in base all'Isee, e premia gli internazionali, di cui è più difficile valutare l'effettivo reddito e verificarlo.

Quelli appena raccontati sono alcuni dei temi emersi nel corso di ieri alla «Giornata del Diritto allo Studio» promossa dalla medesima Statale con rappresentanti del Governo e delle istituzioni locali, e che ha «visto» flash mob di protesta di alcuni movimenti studenteschi: dall'Udu all'Uds a Cambiare Rotta.

«Siamo in un momento quasi epocale per il diritto allo studio» ha detto il rettore Elio Franzini in apertura. Lo dicono e confermano i numeri: la Statale possiede 1.193 posti letto, e solo 322 liberi per i nuovi studenti. Le domande quest'anno sono state 3.981, ovvero 1.641 in più rispetto all'anno scorso. Dei 2.768 stu-

denti, 2.446 resteranno fuori. E ancora: le richieste per le borse di studio sono 10.399 contro le 7.273 dell'anno scorso e la metà viene da matricole. Gli idonei finora sono 4.126, ma solo 874 sono di origine italiana, 18 sono alunni provenienti dall'Ue e 3.234 gli internazionali.

La protettrice Marina Brambilla, presidente dell'Osservatorio per il diritto allo studio universitaria, ha osservato: «La Lombardia richiama il numero più elevato di studenti fuorisede, ma riceve solo l'8 per cento delle risorse





del Fondo integrativo statale, e questo è un argomento che andrebbe riaffrontato: è difficile risolvere i problemi senza un finanziamento adeguato». A introdurre il tema degli studenti stranieri, è stato invece l'assessore regionale all'Università Alessandro Fermi: «Bisogna fare una riflessione serena, oggettiva e seria». Tra le soluzioni proposte, quella di potenziare le borse per studenti internazionali con risorse che vengano dal ministero per gli Affari esteri o dalla Cooperazione Internazionale.

In Lombardia, l'anno scorso un 2 per cento di idonei è rimasto senza sostegno. La Regione spende per gli assegni di studio 82 milioni di euro, la spesa più alta in Italia. Il Pnrr ha messo sul tavolo un miliardo e 460 milioni: 500 milioni per le borse di studio, e 960 per realizzare 200mila alloggi (l'obiettivo è 650mila entro il 2026). In attesa che arrivino le nuove residenze in costruzione (1.400 posti letto a Mind e 1.100 alla Bovisa), si tratta coi privati. «Che il destinatario delle politiche di residenzialità sia solo lo studente che può permettersi una stanza a 800 euro al mese, è una sconfitta per tutti» ha detto Elia Montani, presidente della Conferenza degli studenti. I rappresentanti di Cambiare Rotta hanno definito «speculatori» i privati che investono nelle residenze e ne chiedono l'estromissione. Barbara Morandi di Link: «Serve sbloccare i fondi del Pnrr e destinarli all'edilizia pubblica».

**Giovanna Maria Fagnani**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 1.193

## Gli alloggi

che sono nelle disponibilità dell'università Statale. Le stime raccontano che soltanto una matricola su dieci riuscirà ad avere un alloggio negli studentati

# 3.981

## Le domande

che finora sono state presentate dagli studenti universitari per un posto letto, con un fortissimo aumento rispetto allo scorso anno

# 3.234

## Gli stranieri

che sono stati ritenuti idonei per poter ottenere un alloggio tra quelli a disposizione dell'ateneo. Sempre basse le percentuali degli studenti italiani

## A Sesto

● Il Consiglio comunale di Sesto San Giovanni ha approvato il progetto definitivo per il nuovo studentato di via Milanese che nascerà al posto dell'ex centrale Enel

● Sarà realizzato entro due anni: avrà 500 posti letto, di cui 72 a canoni convenzionati non superiori ai 300 euro al mese

● Il complesso si estenderà su 16.997 metri quadrati di superficie, avrà 14 piani e una sala studio altamente tecnologica da 200 mq

**Ciao ciao Milano**

# Il Milan si fa lo stadio a San Donato e smaschera le balle ambientaliste

Presentata la variante urbanistica, lavori al via nel 2025 e in campo nel 2028. Sala battuto E cadono tutti gli allarmismi green sul nuovo impianto e su eventuali rischi per il Parco Sud

**MASSIMO SANVITO**

■ E ora cosa diranno Verdi, ambientalisti veri o presunti e comitati del “no” a tutto? Proseguiranno a suon di furore ideologico o si silenzieranno? I cinque schiaffoni assestati dal Milan fanno male e mettono a tacere gli allarmi-

smi degli eco-talebani.

Nel giorno (ieri, ndr) in cui la società rossoneria ha presentato una proposta di variante urbanistica al Comune di San Donato per la realizzazione del nuovo stadio, ecco smontate le falsità circolate nelle ultime settimane: 1) non ci sarà un aumento delle volumetrie (si

ragionerà sempre sui 108.000 metri quadrati già previsti nel 2021 da Sportifecity per la costruzione di un’arena da 20.000 posti); 2) non ci saranno costruzioni fuori terra nel Parco Agricolo Sud (tutto avverrà nell’area San Francesco); 3) non ci saranno parcheggi (...)

**Nel 2028 la prima partita**

## Stadio del Milan a San Donato. Schiaffo ai Verdi

Presentata la variante urbanistica, lavori al via nel 2025. E cadono tutte le balle green sulla struttura e i rischi per il Parco Sud

su strada a San Donato (stesso discorso del punto sopra); 4) non ci sarà un flusso di auto indiscriminato nell’area di Chiaravalle (è previsto un apposito svincolo dalla tangenziale est); 5) non ci sarà nessun mega centro commerciale (semai negozi, ristoranti e hotel). Il modernissimo impianto del Milan sarà il più sostenibile d’Italia e tra i più sostenibili d’Europa grazie alla certificazione Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold. Nei pressi sorgerà persino un Energy Center per la produzione di energia sostenibile. Alla faccia dei gretini.

Ma veniamo al progetto vero e proprio, per cui il club ha incaricato Caa Icon - società internazionale leader nel settore del project management e strategic advisory - di guidarne la realizzazione e Manica - tra i più importanti studi di architettura al mondo - di svilupparne il masterplan. Il distretto dello stadio vivrà tutto l’anno. A nord un grande parco da 235.000 metri quadrati (nel progetto originario di Sport Life City erano previsti 80.000 metri di aree verdi) e a sud, nella grande piazza di fronte all’impianto, un Milan Store da 2.500 metri quadrati, il museo del club, la sede con gli uffici, un hotel, ristoranti e spazi di intrattenimento. L’ingresso per gli spettatori sarà rialzato: sotto sorgeranno i parcheggi. E ci saranno anche due passerelle ciclopedonali che uniranno le due parti di San Do-

nato, ora divise, da est a ovest.

**BIGLIETTO DA VISITA**

Quanto al nuovo stadio, avrà 70.000 posti, gradinate molto più ampie rispetto a quelle del Meazza e di conseguenza sedute più spaziose, spalti più vicini al campo per far avvicinare i tifosi alla squadra e accessibilità in ogni settore per i disabili (oggi presenti solo al primo anello arancio). Gli spogliatoi saranno grandi 1.000 metri quadrati (oggi 150) e saranno dotati di palestra e vasche per la crioterapia. Milan soprattutto, ma anche football americano, rugby e tornei internazionali. L’impianto, visibilissimo dalla tangenziale, sarà il primo biglietto da visita per chi arriva a Milano da sud. E sotto traccia si stanno già scatenando le candidature al naming, ovvero al nome dello sponsor che campeggerà in bella vista.

«Quello che è stato un tormento diventerà un sogno, soprattutto per i tifosi del Milan. Ho già lavorato con Gerry Cardinale. Sono una persona seria che prende impegni seriamente. Sono qui perché faremo questo stadio. So di tutte le interruzioni che ci sono state, ma lo faremo», parola di Tim Romani, americano di Denver, fondatore di Caa Icon che a curriculum ha 57 stadi costruiti. «Da quattro anni, abbiamo intrapreso un percorso per dotare il nostro club di uno stadio fra i migliori al mondo, capace di ac-

compagnarci verso un futuro vincente e sostenibile. Quello di oggi (ieri) rappresenta uno step preliminare nell’evoluzione di questo percorso, ma è anche un’ulteriore testimonianza dell’impegno della nostra proprietà per garantire al Milan una crescita continua, dentro e fuori dal campo», spiega Paolo Scaroni («Ormai mi chiamo “Stadioni”, non Scaroni...»), il presidente del Milan.

L’opzione San Donato Milanese era sull’agenda rossoneria da oltre un anno. E San Siro? Un capitolo ormai chiuso, nonostante le frasi di circostanza. «La decisione di considerare il secondo anello del Meazza di valore architettonico e quindi non demolibile ha lasciato interdetti noi, l’Inter e il sindaco Sala: sta a lui però rimuovere il vincolo e se ci dovesse riuscire si aprirebbe uno scenario per cui il progetto ora malaticcio tornerebbe sano», dice Scaroni. Le percentuali di resurrezione del progetto originario, però, tendono allo zero. «Da parte nostra andiamo avanti come dei treni sul progetto San Donato su cui abbiamo lavo-



rato molto, con impiego di energie ed economico», avverte il presidente rossonero.

## CHIARAVALLE E PARCHI UNITI

In serata il sindaco di Milano, Beppe Sala, risponde a Scaroni: «Non ho il potere di togliere il vincolo ma se lo potessi fare lo toglierei in un secondo. Le squadre dicono che può darsi che San Siro si possa mettere a posto ma se ci vogliono due anni andiamo in questi anni a giocare altrove?».

E ieri, nelle stesse

ore in cui il Milan protocollava la variante urbanistica negli uffici del Comune di San Donato, il consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano votava all'unanimità una mozione per esprimere «parere preventivo negativo rispetto a eventuali richieste di costruzione di grandi impianti sportivi compresi i servizi connessi all'interno delle aree del parco, con particolare attenzione e rilievo per quanto riguarda gli spazi adiacenti all'area San Francesco in un contesto verde in prossimità dell'Abbazia di Chiaravalle e quella di Viboldone». Peccato che non solo nulla di tutto ciò è previsto ma proprio grazie al nuovo distretto Chiaravalle e e i suoi parchi saranno

collegati. Ci saranno quasi cinque chilometri di piste ciclabili.

Le tempistiche? Nel prossimo anno e mezzo Comune di San Donato e Regione Lombardia valuteranno tutti i documenti dal punto di vista tecnico, poi se tutto andrà bene - come sembra - si arriverà all'approvazione del progetto all'inizio di 2025. A ottobre dello stesso anno via ai cantieri: la prima partita del Milan nella sua casa è prevista per la stagione 2028/2029.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'area San Francesco di San Donato Milanese dove sorgerà il nuovo stadio del Milan, insieme a 235.000 metri quadrati di parco, un museo, uno store, gli uffici della nuova sede, un hotel, ristoranti e spazi di intrattenimento. Il rendering in foto non rappresenta il design architettonico dello stadio ma solo gli ingombri dei vari corpi che andranno a comporre il nuovo distretto rossonero (*Ac Milan*)



Paolo Scaroni (Ftg)

*Il progetto*

# Intanto i rossoneri lanciano l'operazione San Donato “Lo stadio più bello d'Europa”

di **Franco Vanni**

Mentre partiva la lettera per Palazzo Marino che manteneva in vita il progetto San Siro, il Milan nella sede di via Aldo Rossi al Portello ufficializzava la proposta di fare un nuovo stadio a San Donato Milanese. Promettendo di costruire «lo stadio più bello d'Europa, attivo per 365 giorni l'anno», con le parole di Nicholas Gancikoff, advisor del club per il progetto. Per farlo, ha presentato ieri al Comune a sud di Milano una variazione dei piani urbanistici. La richiesta non è costruire di più rispetto agli indici previsti oggi, ma di poter fare un impianto principale più grande, riducendo di conseguenza il volume degli altri edifici nell'area: 108 mila i metri quadrati di superficie interessati erano e tali resteranno, ma distribuiti in modo diverso.

Per portare a termine il progetto, il Milan nel giugno scorso ha acquisito la quasi totalità della società Sportlifecity Srl, che da anni lavora per creare nell'area un polo sportivo. Il piano già approvato prevede però un impianto principale da 20 mila persone, mentre l'arena del Milan dovrebbe contenerne 70 mila. Nelle intenzioni del club, la variante porterà un aumento delle aree verdi, con al-

cune garanzie: nessuna costruzione visibile nel Parco Sud, nessun centro commerciale di grandi dimensioni, nessuna area parcheggi nel borgo di Chiaravalle, che sarà collegato con un ponte alla nuova area dello stadio.

Un altro impegno è la riqualificazione della cascina San Francesco che sorge sull'area (e che le dà il nome), nel tentativo di placare le polemiche degli abitanti, preoccupati per l'impatto che l'opera avrà sulle loro vite. A farsi portavoce della protesta è Maria Angela Danzi, europarlamentare 5 Stelle: «Si faccia un referendum cittadino sull'opportunità di fare il progetto a San Donato», nel timore che il territorio possa «rimanere in balia delle squadre di calcio». Meno drastica la posizione del sindaco, Francesco Squeri, che in una comunicazione al Consiglio comunale conferma di avere ricevuto dal Milan la richiesta di variazione urbanistica, concludendo che ora «si potrà procedere a un confronto fattivo su una proposta di cui sono noti i contenuti».

Nell'idea del Milan l'impianto avrà sedute comode, punti bar e bagni in ogni settore e piena accessibilità per le persone disabili. Oltre al calcio, potrà ospitare concerti e manifestazioni di altri sport. Vicino allo stadio traslocheranno il museo del club e

la sede Casa Milan. A dare un'indicazione sui tempi di realizzazione è stato Tim Romani, responsabile dello sviluppo del progetto, con 22 anni di esperienza nella progettazione di stadi nel mondo: «Entro due mesi il Comune di San Donato sottoporrà il tema della variante alla Regione. In un anno e mezzo, contiamo di arrivare all'approvazione. Per ottobre 2025 contiamo di cominciare a costruire, di modo da aprire all'inizio del campionato 2028/29». Il progettista individuato dal Milan è lo studio Manica, che insieme a Sportium aveva presentato uno dei progetti per il nuovo stadio nell'area di San Siro.

Del destino dell'area di San Siro ha parlato il presidente del Milan, Paolo Scaroni. Dopo avere scherzato sul fatto che «ormai mi chiamano Paolo Stadio, non mi occupo di altro», ha detto: «L'ipotesi del nuovo San Siro è più lontana ma non è morta. Il sindaco Sala, come il sottoscritto, ritiene che due stadi nell'area di San Siro non si possano fare. Se la Soprintendenza non consentirà la demolizione del secondo anello del Meazza, non si può far nulla lì. Sta al sindaco riuscire a fare rimuovere questo vincolo. Se dovesse riuscire, il progetto di San Siro che oggi vediamo tutti un po' malaticcio tornerebbe sano. Siamo in attesa di capire».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





▲ **Il disegno**  
Lo schizzo del futuro stadio nell'area San Francesco a San Donato Milanese, con strutture collegate  
A sinistra Nicholas Gancikoff, Paolo Scaroni e Tim Romani

# Inter e Milan rilanciano sul referendum

Lettere delle società al Comune su San Siro. E intanto i rossoneri vanno avanti su San Donato

Due lettere distinte firmate da Inter e Milan, a un giorno di distanza l'una dall'altra. Il destinatario sempre lo stesso: il Comune di Milano. Con oggetto il nuovo stadio a San Siro e la richiesta a Palazzo Marino di fare chiarezza. Mentre, nelle stesse ore, il Milan ha formalizzato al Comune di San Donato il progetto per un impianto da 70 mila spettatori e la richiesta di variante ai piani urbanistici per realizzarlo. Le società chiedono chiarezza sul vincolo e spingono sul referendum.

di **Miriam Romano**  
e **Franco Vanni** a pagina 5

IL DESTINO DEL MEAZZA

## San Siro, Inter e Milan al Comune “Decidete, anche con il referendum”

In due lettere distinte chiedono che Sala sblocchi lo stallo sul progetto arenato

di **Miriam Romano**

Due lettere distinte firmate dalle due squadre, Inter e Milan, a un giorno di distanza l'una dall'altra, ma che dicono la stessa cosa: il Comune ci dica cosa dobbiamo fare con il progetto sullo stadio di San Siro. Con l'Inter che si spinge a chiedere che si faccia il referendum cittadino che alla fine dirà cosa fare una volta per tutte.

Le lettere arrivano mentre, nelle stesse ore, il Milan ha formalizzato al Comune di San Donato il progetto per un impianto da 70 mila spettatori. Un insieme di elementi da cui è difficile trarre una presa di distanza definitiva delle squadre dall'area San Siro. È dell'amministratore delegato dei nerazzurri, Alessandro Antonello, la presa di posizione più inaspettata, quando evidenzia nella lettera al Comune la necessità «di concludere l'iter referendario», «importante per le società proponenti per comprendere come la cittadinanza reputa il progetto nel suo comples-

so». Secondo l'Inter spetta al Comune di Milano la «definizione» dell'iter. Questo perché «l'onere» di proseguire e concludere le fasi del procedimento della Legge Stadi, che comprende il dibattito pubblico, sarebbe «in capo all'amministrazione».

La lettera della squadra rossonera, firmata da Paolo Scaroni, non è l'addio che ci si attendeva dopo l'accelerata su San Donato, ma una richiesta al Comune di Milano di affrettarsi a sua volta e di sciogliere i nodi del procedimento. Dalla «probabilità dell'apposizione del “vincolo”» sul Meazza, al referendum. O meglio «al fatto che non è stata ancora adottata alcuna definitiva determinazione in ordine all'ammissione ed allo svolgimento di referendum, di natura sia abrogativa che propositiva» i cui quesiti sono stati proposti da comitati di cittadini.

E, dunque, nessuna risposta a ciò che chiedeva Palazzo Marino ai due club: esprimere una volontà definitiva su San Siro. Il quesito è rispettato al mittente, con la richiesta al Comune di «adottare nel più breve tempo possibile ogni determinazione sulla volontà di dare seguito al procedimento in essere». La stessa sostanza della lettera spedita martedì dall'Inter.

Dall'altro lato il sindaco torna a ri-

badire la sua posizione sul vincolo che nel 2025 scatterà sul secondo anello di San Siro, ostacolando il progetto per il nuovo stadio, che prevede l'abbattimento del Meazza. «Se avessi la possibilità di togliere il vincolo su San Siro lo toglierei. Credo che un vincolo del genere, che tra l'altro è di tipo culturale, sia una follia – spiega il primo cittadino –. Siccome qualcuno l'ha messo questo vincolo dobbiamo capire cosa possiamo fare». Anche il sindaco spera ancora in un riscontro positivo dei due club sull'area milanese. «Abbiamo un procedimento aperto e le parole di Scaroni, mi fanno capire che non lo considerano chiuso. Noi gli abbiamo scritto per avere un aggiornamento e siamo in attesa, ho capito che lo faranno a breve». Anche se le lettere appena arrivate chiedono che sia Sala a chiarire. Per il primo cittadino sono le due squadre a doverlo fare: per adesso lo stallo insomma rimane.



# GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

## L'area del Trotto di Hines decolla (mentre il Meazza affonda)

PRESENTATO IL GRANDE PROGETTO IMMOBILIARE (CON MOLTE RESIDENZE SOCIAL E MOLTO GREEN), MA LO STADIO È UN BUCO NERO

La storia dell'ippodromo del Trotto segue il filo di tante altre dove si susseguono nascita, splendori, decadenza e rinascita. Inaugurato nel 1925, diventa in breve tempo uno dei due templi cittadini dell'ippica (l'altro è l'ippodromo del galoppo, ancora attivo), molto amato dai milanesi appassionati di cavalli e di scommesse. Poi il declino, le presenze crollano, gli affari scemano e Snaitech, titolare del complesso, nel 2012 decide di chiudere l'attività e di vendere. Palazzo Marino capisce che quella storia un tempo gloriosa è irripetibile e sceglie di cambiare volto all'area: nel 2014 una determina dirigenziale cambia la destinazione da sportiva a residenziale, tre anni dopo la Soprintendenza conferma la decisione ma vincola le scuderie e, in modo indiretto, la pista.

Il resto è storia di ieri, con Hines che rileva l'ormai ex Trotto e presenta "EXTM - Ex Trotto Milano" un megaprogetto di riqualificazione. I numeri offrono l'idea dell'imponenza del "nuovo distretto urbano inclusivo e sostenibile, dal forte impatto sociale", secondo la definizione diffusa dalla società immobiliare americana. Il nuovo quartiere si estenderà su 130 mila metri quadrati con una popolazione di circa 3 mila abitanti, sarà dotato di 700 residenze arredate in affitto a canone convenzionato e 600 ad affitto libero. Molto forte la presenza del verde con 50 mila mq di parco e spazi pubblici ai quali se ne aggiungono 12 mila di servizi che comprendono un mercato urbano con prodotti a Km zero, un asilo nido per 60 bambini, una struttura per il doposcuola gratuito, una scuola pubblica d'infanzia per 125 bambini e 4.200 mq per la creazione di impianti sportivi aperti. Ancora sul piano ambientale, da segnalare 700 nuovi alberi e arbusti

e un chilometro dedicato alla biodiversità. Un altro particolare spiega bene questo progetto: si tratta dei servizi commerciali di prossimità collocati alla base degli edifici che rispondono al modello della città dei 15 minuti, cavallo di battaglia del sindaco Beppe Sala.

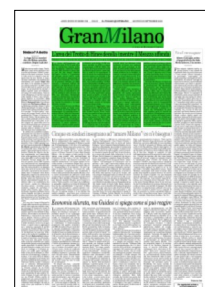
L'intervento è importante, come dimostrano anche i 450 milioni d'investimento per un progetto firmato dallo Studio Freyrie Flores Architettura, ma sembra in linea con altri, tipo Porta Nuova o Citylife che l'hanno preceduto. Per Mario Abbadessa, senior managing director & country head di Hines in Italia, EXTM rappresenta una discontinuità: "La filosofia che ci ha guidato - spiega al Foglio - è diversa dagli interventi citati, noi abbiamo voluto realizzare un'opera con contenuti nuovi che posso precisare in due punti. Il nostro primo obiettivo è stato di arrivare a un mix inter-generazionale abitativo in cui studenti, lavoratori e anziani vivono nella stessa realtà, con gli stessi servizi. Il secondo riguarda l'apertura al quartiere e alla città, con servizi sportivi, verde e un mercato urbano di circa 3.600 metri quadrati che promuoverà il lavoro e il reinserimento sociale a livello locale".

Niente upper class, insomma, e neppure influencer. Ma è più che plausibile che questa operazione faccia crescere i valori immobiliari già molto alti: "Non c'è questo rischio - spiega Abbadessa - basti pensare che oltre la metà delle residenze sono a canone calmierato e che offriamo spazi praticamente gratis. Inoltre siamo coinvolti nel progetto Mosaico che riguarda San Siro, partecipiamo alla riqualificazione di alcune piazze del quartiere. Questo è un progetto frutto di un lavoro lungo, abbiamo studiato diversi modelli del nord Europa, in

particolare olandesi, ma posso dire che quello abbiamo realizzato è un unicum, non ce ne sono altri nel continente". L'operazione ex Trotto è anche una prova che il rapporto pubblico-privato continua a funzionare nonostante alcune *défaillance*. Su tutte, quelle dello stadio che si trova proprio a ridosso dell'ex ippodromo. Il manager di Hines si afferma: "Credo il rapporto con il Comune abbia funzionato bene è un modello valido come dimostra la valanga di domande che arrivano al settore urbanistica".

Sul tema del Meazza c'è stata una presa di posizione, proprio durante la presentazione del Masterplan, dell'assessore alla Rigenerazione urbana Tancredi che, dopo avere accusato dello stop la Soprintendenza, ha affermato che Palazzo Marino vuole andare avanti nel tentativo di individuare una nuova destinazione per la struttura. un atteggiamento difensivo non particolarmente congruo, viste le responsabilità dell'amministrazione (ieri l'annuncio del progetto San Donato del Milan, cfr. editoriale a pagina 3) e il rischio che l'abbandono da parte delle squadre, unito al vincolo che ne impedirà l'abbattimento pregiudichino il valore dell'intera area è oggettivo. Tema su cui Abbadessa si mostra tranquillo: "Il Comune farà le sue scelte, questa è un'area che ha grandi potenzialità che si possono sfruttare al meglio".

Giovanni Seu



**SUPERBONUS**

**Il Lazio apre agli acquisti dei crediti incagliati da parte delle società partecipate**

Giuseppe Latour — a pag. 6

# Crediti incagliati, il Lazio apre agli acquisti delle partecipate

**Superbonus.** Via libera del Consiglio regionale alla legge che promuove l'acquisto dei crediti fermi. Nel mirino ci sono tra 4 e 6 miliardi di bonus: sarà coinvolta Cotral oltre ai fornitori della Regione

**Giuseppe Latour**

Società partecipate regionali e fornitori coinvolti in un'operazione di smaltimento dei crediti fiscali incagliati, legati al superbonus. Se con l'approvazione della legge della Basilicata, a giugno (primo firmatario: il capogruppo in Consiglio di Fratelli d'Italia, Tommaso Coviello), erano arrivati i primi segnali di un fenomeno che avrebbe potuto allargarsi anche ad altre amministrazioni, ora quei segnali sono diventati certezze. Ieri anche la Regione Lazio ha approvato in Consiglio una proposta di legge (presentata dal capogruppo di Fratelli d'Italia al Consiglio regionale, Daniele Sabatini e sottoscritta da tutti i capigruppo della maggioranza) che va esattamente nella stessa direzione.

L'idea alla base della proposta è creare uno strumento compatibile con il divieto di cessione alla Pa, disegnato dal Governo a inizio anno, con il D.l. n. 11/2023. Per questo, l'obiettivo è coinvolgere soggetti che non siano compresi nel perimetro della pubblica amministrazione, in base agli elenchi Istat. Così, la Regione Lazio nella sua nuova legge stabilisce che gli enti pubblici economici regionali «aventi natura di enti strumentali controllati dalla Regione, nonché le società da essa controllate», fuori dall'elenco della Pa, «assumono un ruolo attivo nella circolazione dei crediti fiscali». La Regione promuove attraverso i suoi enti e società l'acquisto di crediti dalle

banche. Ma promuove anche «da parte dei suoi fornitori» un loro utilizzo diretto in compensazione.

In base alla relazione illustrativa del provvedimento, sul territorio regionale i crediti bloccati sono compresi tra i 4 e i 6 miliardi di euro: è un pezzo importante degli oltre 30 miliardi che sono bloccati in tutta Italia. Per smaltirli, società partecipate come Cotral, che si occupa del trasporto pubblico extraurbano, potrebbero mettere a disposizione la propria capienza fiscale e i propri F24: le prime ipotesi dicono che la sola società di trasporto sarebbe in grado di muovere il 10% dei crediti incagliati.

Una spinta ulteriore potrebbe arrivare, come detto, dal coinvolgimento dei fornitori della Regione negli acquisti. «Il Consiglio regionale – spiega Sabatini – ha dato senza dubbio un segnale importante di vicinanza al settore dell'edilizia».

E prosegue, aggiungendo che adesso è prevista in tempi brevissimi l'approvazione di due atti: «Una delibera di giunta, che è lo strumento più veloce che avevamo a disposizione, che dovrà definire le modalità di attuazione della legge. Poi, ci sarà una convenzione con gli istituti di credito, per far sì che ogni euro acquistato dalle società regionali venga poi reimpiegato dalle banche per assorbire nuovi crediti delle imprese, in modo da massimizzare gli effetti di questa iniziativa. In questo modo – conclude Sabatini –, imprese, fornitori e banche saranno tutti

coinvolti in un'operazione virtuosa». L'obiettivo è partire entro fine anno con gli acquisti.

La legge ha incontrato dure critiche da parte dell'opposizione, perché rischierebbe di scaricare sui bilanci pubblici il problema dei crediti bloccati. È, però, molto probabile che questo schema venga replicato anche in altre Regioni. In questi giorni si sta muovendo la Sicilia, con una proposta di legge che Fratelli d'Italia sta per portare in commissione Bilancio dell'assemblea regionale. Una proposta di legge (firmata da Antonio Tutolo, gruppo Misto) è attesa nel giro di una decina di giorni ai lavori della commissione del consiglio regionale pugliese. In Umbria lunedì partiranno i lavori in commissione di un testo che ricalca quello della Basilicata e del Lazio (primo firmatario: Marco Castellari della Lega).

Discorso simile per la Calabria, dove si lavora a un testo presentato da Pietro Molinaro della Lega. In Campania c'è una proposta di legge di Valeria Ciarambino, vicepresidente del Consiglio regionale. In Sardegna un emendamento al collegato alla Finanziaria, primo fir-





matario Antonello Peru, è stato approvato nei giorni scorsi dal Consiglio regionale: prevede di cedere i crediti bloccati a società pubbliche o a partecipazione pubblica del sistema regionale.

Ma, sottotraccia, sta prendendo forma il lavoro di altre Regioni, come il Veneto. Mentre in Lombardia l'operazione sta incontrando più ostacoli: la quasi totalità delle partecipate, infatti, è ricompresa nel perimetro della Pa e, quindi, ricade nel divieto di cessione del Dl n. 11/2023. La lista di chi promuoverà gli acquisti di crediti fiscali è, comunque, destinata ad allungarsi ancora molto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il voto.** L'approvazione è arrivata con 27 voti favorevoli, uno contrario e 8 astenuti

## Superbonus, Regione vara legge sui crediti incagliati

### Pisana, proposta di Sabatini (Fdl)

**I**l Consiglio regionale ha approvato la proposta di legge sulla circolazione dei crediti fiscali derivanti dagli interventi del «Superbonus 110», presentata dal capogruppo Fdl Daniele Sabatini. In questo modo le società strumentali della Regione (Cotral e Ater) potranno acquistare crediti fiscali compensandoli, cioè scalandoli dagli oneri dovuti allo Stato, a seconda della loro capienza (100 milioni l'anno per Cotral) e, in sostanza, liberando dal fardello le imprese che potranno ripartire. «Boccata d'ossigeno per le imprese penalizzate dalla crisi dei crediti incagliati», dice Sabatini. L'ok alla norma grazie a 27 voti favorevoli, 8 astenuti (Pd) e uno contrario: «Se il governo fosse coerente dovrebbe impugnarla», dice Alessio D'amato, consigliere di Azione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# RomaCapoccia

A CURA DI SALVATORE MERLO

## DA SAN LORENZO A BALDUINA: PANTANI URBANISTICI

“Quei piani si potevano fare?” Storia di un cantiere fermo

Roma. Vi ricordate la frana della Balduina? Era il 14 febbraio del 2018 e a via Livio Andronico crollò all'improvviso la strada inghiottendo sette automobili parcheggiate, anche se, per fortuna, nessuno si fece male. A franare fu la porzione di strada che si affacciava su un cantiere allora appena avviato, quello della EcoLattanzio Srl. La società stava costruendo tre nuove palazzine dopo aver demolito l'ex istituto Santa Maria degli Angeli, un complesso scolastico ormai in disuso. Dopo il crollo, il cantiere fu sequestrato (ma l'indagine sulla responsabilità dell'accaduto è ancora alla fase del dibattimento). Passati alcuni mesi la procura dissequestrò il cantiere. Da anni ormai alcuni appartamenti sono stati consegnati agli acquirenti, ma i lavori non sono ancora terminati. La vicenda ha contorni surreali e iper burocratici in un mix letale di sciatteria pubblica e spregiudicatezza privata.

Su due delle tre palazzine infatti la società ha provato a costruire alcuni piani in più rispetto a quelli previsti dal permesso originale. Su una è stato completato il quarto piano, mentre sulla seconda sono stati solo iniziati, con l'innalzamento dei piloni, i lavori per costruire due piani aggiuntivi. Non si sa se gli appartamenti dislocati sui piani in più siano stati venduti o meno, ma se così fosse chi ha acquistato è rimasto fregato: la Procura ha sequestrato per abuso edilizio i piani aggiuntivi.

La società voleva approfittare della legge per la rigenerazione urbana, approvata dalla Regione Lazio solo a cantiere avviato, per alzare le palazzine. Presentò così al dipartimento urbanistica del comune di Roma una domanda di variante per usufruire delle premialità aggiuntive (i piani in più) previsti dalla nuova normativa regionale (in mix con le precedenti agevolazioni) per un progetto di demolizione e

ricostruzione. Solo che, alla data della presentazione di domanda della variante, non c'era ormai più nulla da demolire. Dal dipartimento comunque la risposta tardava ad arrivare e la società ha deciso di interpretare il ritardo come un silenzio assenso. Soltanto che il Campidoglio - davanti all'istanza di conclusione del procedimento per silenzio assenso - ha espresso il suo diniego: la società non poteva usufruire di quella ulteriore premialità. Ne nasce, inutile dirlo, un contenzioso. Nel 2020 il Tar dà ragione al Campidoglio. Si va al Consiglio di Stato. Intanto, i piani aggiuntivi vengono sequestrati. I giudici di Palazzo Spada a novembre 2022 confermano l'impossibilità di utilizzare il silenzio assenso per usufruire della variante e come la presenza di un edificio da demolire alla data della presentazione della domanda fosse un requisito imprescindibile per accedere ai benefici della rigenerazione urbana. Inoltre, però, il Consiglio di Stato annulla, a causa della sua genericità, il diniego alla variante in corso d'opera emesso dal comune e invita Roma Capitale a iniziare un nuovo procedimento. Ebbene da allora dal comune non si è saputo più nulla. Dal novembre del 2022 sia i costruttori sia i cittadini del comitato "crollo della Balduina", seppur augurandosi esiti opposti, chiedono al Campidoglio di esprimersi. Ma dal dipartimento urbanistica non è ancora arrivata nessuna risposta, lasciando nel quartiere una situazione completamente impantata a danno dei residenti, degli acquirenti e della società. "Non è chiaro perché il Comune non abbia il coraggio di emettere un provvedimento di diniego, avendo tutti gli elementi per farlo, e con uno stato dei luoghi oggetto di abusi. L'assessorato cosa fa?", dice Lorenzo De Santis, consigliere Pd e presidente della commissione urbanistica del municipio. (Gdr)



L'ANALISI ELABORATA DALLA FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI



# Il mercato rallenta, addio rilancio post Covid ma il Piemonte fa meglio del resto d'Italia

**È costante la diminuzione della superficie venduta rispetto al 2022 e agli anni segnati dalla pandemia, quando è invece scattata la ricerca di metrature più ampie**

**-7%**

**La flessione delle compravendite registrata nei primi tre mesi dell'anno**

Il mercato immobiliare in Piemonte frena nei primi tre mesi del 2023. Le case compravendute registrano una flessione del 7% rispetto al numero di transazioni effettuate nel primo trimestre del 2022. Un calo inferiore però alla media nazionale del -8,3%. Dall'elaborazione svolta da Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) sui dati provvisori trasmessi dall'Agenzia delle Entrate, nei primi tre mesi dell'anno si sono concluse quasi 15mila compravendite, mentre nello stesso periodo nel 2022 sono state realizzate poco più di 16mila transazioni.

«Come era nelle attese, l'inizio del 2023 porta la variazione delle compravendite in campo negativo. Si tratta però di volumi importanti, infatti rappresentano il +23,8% se confrontati con lo stesso periodo del 2019, anno che resta metro di paragone per valuta-

re lo stato di salute del mercato» commenta Marco Pusceddu, presidente di Fiaip Piemonte. «È il secondo migliore primo trimestre degli ultimi cinque anni, dopo quello del 2022, appunto, che ha rappresentato l'apice della dinamica espansiva iniziata nel post Covid con il boom di vendite del 2021». Nella città di Torino sono state vendute 3.552 abitazioni nei primi tre mesi di quest'anno, il -7% rispetto lo stesso periodo del 2022, ma il +12,6% rispetto al primo trimestre 2019. «Torino è tra le città con i livelli più alti di compravendite - dice Claudia Gallipoli, presidente di Fiaip Torino - Tra i capoluoghi di regione, ha una flessione più contenuta, dopo Palermo (-4,4%) e Genova (-5,5%) al pari di Napoli (-7%). Le altre città registrano riduzioni più marcate come Milano (-22,9%) e Bologna (-23,9%)». Nel suo complesso, la Città metropolitana conta 8.033 immobili compravenduti in tre mesi, il -8%, sul primo trimestre 2022, ma il +17,5% rispetto alle 6.838 abitazioni vendute nello stesso periodo del 2019. Il calo più sentito in questi primi tre mesi

si è registrato nel resto della provincia torinese con il -9%.

«Torino è una città in trasformazione, università e turismo fanno da traino - precisa Gallipoli - È una città in cui ancora si compra bene, motivo per cui è privilegiata dagli acquirenti, registra numeri importanti e un calo nelle vendite più contenuto». I prezzi nel primo trimestre del 2023 sono sostanzialmente stabili in tutta la regione, dopo un modesto aumento di fine 2022, intorno al 2%. «La maggior parte degli agenti immobiliari - spiega Pusceddu - ritiene che non ci siano significative oscillazioni nei valori, anche se una quota di operatori ravvisa invece che si stia delineando un lieve incremento delle quotazioni immobiliari».

Vi è una costante diminuzione della superficie venduta rispetto al 2022 e rispetto all'immediato post-Covid, quando è invece scattata la ricerca di metrature più ampie. «Sono dinamiche che mostrano come la domanda e i desideri degli acquirenti stiano gradualmente rientrando nella curva del 2019». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



I NUMERI

**Biella e Vercelli  
in controtendenza  
Asti maglia nera**

Le compravendite delle abitazioni sono diminuite in quasi tutte le province della regione Piemonte. Tra i capoluoghi di provincia si registrano però numeri positivi per le città di Vercelli (+10%), Biella (+9,2%). In campo positivo anche il resto della provincia biellese (+24,6%) e novarese (+0,6%): si tratta di poche centinaia di immobili venduti, ma con un tasso di crescita positivo. Le peggiori oscillazioni sono segnate ad Asti (-28,3) e a Verbania (-20%). Seguono Alessandria (-11,4%), Torino (-7%), Cuneo (-3,7%) e infine Novara (-2%). «L'inflazione e la perdita di potere di acquisto, insieme all'aumento dei tassi di interesse, hanno creato

delle difficoltà nell'accedere al credito e ai mutui bancari per una quota di acquirenti. Il mercato regge perché gran parte di chi ha intenzione di comprare casa attinge ai propri risparmi, ma i nostri agenti segnalano appunto qualche difficoltà nel reperimento dei mutui da parte dei clienti», spiega il presidente di Fiaip Piemonte, Marco Pusceddu.

«Le aspettative dei nostri agenti per i prossimi trimestri dell'anno sono leggermente più positive rispetto a fine 2022: l'andamento del mercato tenderà a rientrare sulla curva del 2019, ma con gradualità e la prospettiva è che i prossimi trimestri segneranno variazioni percentuali negative rispetto al 2022, ma con numeri ancora importanti», conclude Claudia Gallipoli, presidente di Fiaip Torino. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

LA COMMISSIONE ACUSTICA DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI

# In difesa del silenzio l'importanza del comfort nelle ristrutturazioni

**N**el corso della vita ognuno di noi si trova a dover ristrutturare casa, operazione che racchiude al suo interno una molteplicità di desideri, che solo raramente includono un pensiero al comfort acustico, vuoi perché il silenzio è considerato un lusso o semplicemente per inesperienza. Eppure la scelta in fase progettuale di soluzioni adeguate può portare a un ottimo risultato. «È noto che i nuovi edifici devono rispettare i limiti di isolamento al rumore indicati nel Dpcm 5/12/1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per quanto riguarda l'isolamento aereo tra differenti unità, l'isolamento dai rumori esterni, l'isolamento dai rumori da calpestio e l'isolamento dal rumore impiantistico» dice Cristina Marocco, coordinatore della commissione acustica dell'Or-

dine degli Ingegneri della Provincia di Torino.

Il decreto non specifica se sia obbligatorio rispettare prescrizioni in caso di ristrutturazione, anche se sono stati pubblicati diversi chiarimenti. «Tuttavia risulta sempre importante valutare il tema dei requisiti acustici passivi, perché grazie a questa scelta otteniamo un incremento del comfort abitativo, del valore commerciale e non andremo a causare, mediante errati interventi, il peggioramento delle prestazioni acustiche preesistenti» precisa Marocco. Nel dettaglio, gli elementi verticali possono essere isolati grazie alla posa di una controparete composta da un materiale isolante e una o più lastre di cartongesso, analogamente si può intervenire sui solai con la realizzazione di controsoffitti che risultano essere un ottimo metodo per incrementarne le prestazioni. Più complesso risul-

ta il procedimento per il miglioramento dell'isolamento di facciata, a causa del numero di elementi in gioco. Le murature vengono solitamente trattate mediante la posa di cappotti mentre gli elementi "deboli" (serramenti, cassonetti, bocchette di aerazione, ecc), principali responsabili del decadimento delle prestazioni della stessa, vengono perlopiù sostituiti. «In linea generale è necessario utilizzare isolanti con caratteristiche elastiche: materiali privi di queste proprietà non forniscono benefici e spesso comportano fenomeni di risonanza che determinano un decremento delle prestazioni» fa notare l'ingegnere.

Attenzione: non dimentichiamoci poi che la realizzazione di nuovi impianti dovrà sempre avvenire con l'ausilio di un professionista esperto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

IL DOSSIER DELL'ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI DI CASA

# Locazione abitativa una guida pratica pensata per i giovani

**A** chi intestare la casa se la coppia di giovani non è sposata e intende andare a convivere. Perché sottoscrivere il contratto preliminare di vendita. Come tutelarsi in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione. Che differenza c'è tra acconto prezzo e caparra confirmatoria. Quali aspetti sono da tenere in considerazione se si acquista un'abitazione facente parte di un condominio. Come vengono ripartite le spese condominiali ordinarie e straordinarie tra venditore e acquirente. Quando deve essere corrisposto il prezzo al venditore e il pagamento può provenire da un soggetto diverso dall'acquirente. Come si perfeziona il contratto di mutuo e quali facilitazioni o agevolazioni sono previste attualmente per i soggetti under 36. Quando deve avvenire la consegna dell'im-

mobile. Cosa accade se l'immobile è ipotecato o pignorato e se gli impianti non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza o i dati e la planimetria catastale non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile. Quali sono le imposte che devono essere corrisposte con l'acquisto di una casa. E inoltre tutto quello che un giovane deve sapere sulla locazione abitativa, dalle diverse tipologie di contratto (locazioni libere, agevolate, transitorie, per studenti, brevi, turistiche, ad uso foresteria, ecc) ai rapporti di un soggetto locatore con il condominio.

Sono solo alcuni degli aspetti civilistici e legali che vengono affrontati e illustrati in modo pratico e semplice in "Casa e Giovani. Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare", elaborata dal Consiglio Nazionale del Notariato e Confedilizia, l'Associa-

zione dei proprietari di casa. «Parlare di casa e giovani in questo momento è davvero importante. Il rialzo continuo dei tassi di interesse ha fatto crollare le compravendite delle prime case soprattutto tra i giovani e le agevolazioni esistenti da sole non riescono a spingere il mercato. Occorre ripensare a una politica della casa che sia maggiormente rivolta ai giovani, così come bisogna orientarli affinché consapevolmente entrino nel mercato immobiliare» sottolinea Maurizio Gallo-Orsi, presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo. E Pier Luigi Amerio, presidente Ape Confedilizia Torino, conclude: «L'intento è quello di mettere in guardia i giovani ed essere di conseguenza una denuncia della complessità e in alcuni casi dell'incoerenza delle leggi che regolano l'immobiliare». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ANALISI DELL'UFFICIO STUDI GRUPPO TECNOCASA

# Finanziamenti per la casa cresce la domanda dei cittadini stranieri

In base alle analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa per acquistare una casa nelle grandi città, ai prezzi e ai tassi di attuali (aprile 2023), considerando un mutuo a copertura dell'80% del valore dell'immobile e dalla durata di 25 anni, occorre pagare una rata mediamente più alta di 176 euro se si considera un bilocale e 209 euro per un trilocale rispetto a quanto accadeva a luglio del 2021. Questo comporta la necessità di un reddito disponibile più elevato, mediamente di quasi 600 euro per un bilocale e di 700 euro per un trilocale. Analizzando nel dettaglio delle grandi città è Milano naturalmente quella che, avendo i prezzi più elevati, chiede un maggiore sforzo economico. Per un bilocale di 65 mq nel capoluogo lombardo occorre ora una rata di 1.282 euro e un reddito disponibile di 4.272 euro. A luglio 2021 la rata era

di 890 euro. Per un trilocale lo sforzo richiesto è ancora più alto perché la rata ora è di 1.524 euro con un reddito disponibile di 5.079 euro. Agli antipodi si trova Genova che, con i prezzi più bassi di Italia, 1.123 euro al mq, richiede una rata di 338 euro al mese per un bilocale con un aumento rispetto a luglio 2021 di 71 euro e un reddito disponibile richiesto di 1.125 euro. Genova, tra l'altro, è la città che ha visto i prezzi scendere sempre a partire dal 2007 con un recupero solo nel 2022. A Torino, invece, la rata richiesta per un bilocale è di 484 euro al mese, per un trilocale è di 576 euro al mese.

In Piemonte vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti l'81,0% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri: attualmente quasi il 12,8% è rappresentato da cittadini europei e 6,2% è rappre-

sentato da immigrati extra-europei. Le nazionalità più rappresentate sono quelle rumena, albanese e moldava, mentre la maggior parte dei non europei proviene dall'Asia, seguiti dai latinoamericani e dagli africani. L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo in Piemonte nel 2022 è 40,4 anni. L'analisi per fasce d'età mostra che il 33,5% della popolazione ricade nella fascia più bassa, 18 - 34 anni; il 34,3% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 21,5% ricade nei 45 - 54 anni; l'8,9% si colloca nella fascia 55 - 64 anni.

La sicurezza economica è tra gli elementi fondamentali richiesti dagli istituti di credito per erogare un finanziamento. Tale caratteristica identifica l'85,5% del campione (dipendenti a tempo indeterminato e pensionati), a fronte del 9,6% di chi ha un contratto di lavoro flessibile. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





## SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

IL CENTRO STUDI DI IPI IMMOBILIARE

## Le case più ambite di Torino sono in centro o vicine alle stazioni della metro

**D**opo il forte rimbalzo del 2022 rispetto al 2020 (+36%), il primo semestre del 2023 si è chiuso, a Torino, con 7.517 abitazioni compravendute, segnando un -9% rispetto al primo semestre 2022 ma con un +5% rispetto alla media quinquennale del periodo. Lo rilevano i dati elaborati dal Centro Studi di Ipi.

I dati disponibili mostrano un affievolimento della domanda anche se rimane ancora alta l'attenzione per gli immobili di alta gamma, soprattutto in centro e in collina, che si allarga anche a quartieri «emergenti». Gli alloggi «nuovi» destinati a essere immessi sul mercato entro la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 sono pari a circa 70.000 mq con una parte di immobili già venduti che, per molte iniziative, supera ampiamente il



50%. Dal punto di vista localizzativo il 10% dei nuovi interventi è localizzato in centro, il 30% nel semicentro e la restante parte, pari a circa il 60% in periferia.

In generale, sul fronte dei prezzi medi si rilevano incrementi generalizzati con rialzi maggiori a macchia di leopardo, in prossimità del centro o della metropolitana (che incide per oltre il 20% sui prezzi e sui canoni di locazione), e trasversalmente nelle fasce di qualità dal centro alla periferia. Perdurano – sottolinea ancora Ipi – prospettive meno fa-

vorevoli per alcune aree periferiche che risentono del sottodimensionamento di trasporti pubblici e servizi oltre a mostrare segnali di conflitti sociali irrisolti.

Non mancano le cautele per il rialzo dei tassi e per le incertezze legate al contesto macroeconomico. La reazione potrebbe portare a un temporaneo attendismo, sia da parte delle famiglie sia degli istituti bancari, il cui orientamento sta divenendo più selettivo spingendo, così, il ritorno alla locazione. In generale – conclude il Centro Studi di Ipi – la domanda sarà destinata a rimanere orientata verso immobili nuovi, caratterizzati da ampie dimensioni e servizi disponibili nelle vicinanze con una attenzione rivolta al risparmio energetico, ai costi bassi di gestione e manutenzione, oltre all'uso di materiali sempre più innovativi. —

STA\_IERI(8,0,22,4,22,4,2-TITOLO.TITOLO

