



Dal 01 al 31  
Agosto 2023

**SCARICA GLI ARTICOLI**

**Rassegna Stampa ASPESI  
SPECIALE AGOSTO**

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

Corriere

**In Messico Pininfarina realizza Aldea Uh May un insediamento urbano tra tecnologia e giungla**

Sole24Ore

**Tecnologico in alta quota il nuovo Bivacco Camardella firmato CMR**

**Bonus casa, nuovi obiettivi per limitare le cessioni irregolari  
Mercati. Investitori cauti**

**La logistica traina il settore, uffici ancora vuoti**

**Logistica in Italia a caccia di nuovi spazi ma investimenti in calo**

**Enti ecclesiastici, un patrimonio da 46mila immobili**

**Partecipazioni e aree affrancate, i giudici frenano i ripensamenti**

**Sì alla Tosap su area privata ad uso pubblico**

**La sfida della rigenerazione tra vincoli storici e nuovi utilizzi**

**Pellicano con Aermont: partnership da 200 milioni per gli hotel di lusso**

**Professionisti, per gli studi via la disparità proprietà-leasing  
Real Estate. Con e senza incanto**

**Aste giudiziarie. Ecco le novità che consentono di comprare casa in sicurezza e maggiore facilità**

**Logistica, in Italia solo il 15% degli immobili è sostenibile**

	<p><b>Studenti, +10% i canoni dal 2019 (utenze a parte) e scarsa offerta</b></p> <p><b>Alloggi studenti, 80mila posti potenziali</b></p> <p><b>Forte dei Marmi, le grandi catene estere sbarcano in Versilia</b></p>
MF	<p><b>Se i grandi fondi alternativi mettono a rischio perfino la sovranità degli Stati</b></p> <p><b>La corsa ai mutui per seconda casa</b></p> <p><b>Imprese edilizie, niente esenzione Imu senza dichiarazione</b></p> <p><b>C'è un'arena in condominio</b></p> <p><b>Vitaliano Borromeo, bis nel mattone</b></p> <p><b>La strada di Casavo per il marketplace</b></p> <p><b>L'edilizia davvero sostenibile guarda all'intero ciclo di vita del progetto</b></p>
ItaliaOggi	<p><b>Fondo prima casa, oltre 35 mila domande</b></p> <p><b>Demanio batte comune: sui beni confiscati alla mafia non si paga l'Imu</b></p> <p><b>Il caldo frena il mercato immobiliare</b></p> <p><b>Per le aste online arriva la svolta</b></p> <p><b>Mutuo di scopo col bollino blu</b></p> <p><b>Rendita catastale differita</b></p> <p><b>Libertà in pericolo, non il clima</b></p>
Giornale	<p><b>Liguria capitale degli immobili di lusso</b></p> <p><b>Superbonus. Proroga a fine anno ma con molti paletti</b></p>
Stampa	<p><b>Carlo Cottarelli : "Serve il coraggio di ridurre le spese</b></p> <p><b>Meloni farà solo il taglio del cuneo"</b></p>
QuotidianoSud	<p><b>Tesoretto per le periferie che non è mai stato speso</b></p>
Riformista	<p><b>Nuovo codice degli appalti al vaglio</b></p>
Tempo	<p><b>Crack Evergrande</b></p>
Verità	<p><b>Edifici vecchi e poca manutenzione. In un anno sono crollati 45 istituti</b></p> <p><b>Effetto leggi green nelle tasche. Le nostre case valgono già meno</b></p>
Forbes Italia	<p><b>Real Estate. La proprietà immobiliare diventa frazionata</b></p>
Stampa	<p><b>La trappola dei mutui</b></p>
Corriere	<p><b>Case a emissione zero dal 2028 la direttiva Ue verso il rinvio</b></p> <p><b>Centro di ricerca al Lido si punta tutto sul "green". A ottobre l'ok della Regione</b></p> <p><b>Tassi caldi, ma i mutui battono l'affitto</b></p> <p><b>Abbadessa (Hines Italia): investiamo in campeggi e ostelli per famiglie</b></p>
Avvenire	<p><b>Immobili degli ordini religiosi una nuova vita oltre i mattoni</b></p>
<hr/>	
<b>MILANO (da pag. 78)</b>	
Libero	<p><b>Il Piano per San Siro dimenticato dal Comune</b></p>
Sole24Ore	<p><b>Milano a caccia di 1,2 miliardi per le 28mila case del Comune</b></p>

Corriere	<p>Per il mercato della casa transazioni in calo ma prezzi in lieve salita</p> <p>Gruppi da 700 iscritti a settimana. I social come agenzie immobiliari</p> <p>Dallo Scalo a Porta Romana. Un boulevard "olimpico" per ridisegnare la zona sud</p>
Giornale	Studenti fuorisede. Milano resta la più cara
Giorno	Il rapporto di Immobiliare.it Insights. Singola a 626 euro, la metropoli è sempre la più cara
ItaliaOggi	AC Milan, partnership con Idealista
Libero	Olimpiadi 2026, accelerano i lavori
Verità	Acquisita dai tedeschi di Union la nuova sede di Bottega Veneta
Repubblica	<p>Case, la crescita delle periferie</p> <p>Rivoluzione Loreto i lavori possono partire</p> <p>Design nell'ex Macello parte la trasformazione</p> <p>Beic, centro del sapere fisico e digitale manca solo il nome della ditta esecutrice</p> <p>Una garanzia economica per l'arena di Santa Giulia</p>
FattoQuotidiano	Gentrificata. Guadagno per i fondi, le famiglie arrancano
<b>ROMA(da pag. 104)</b>	
Messaggero	<p>Dalle piazze al lungomare sprint per i lavori a Ostia</p> <p>Tir Bella Monica. Pnrr, fondi a rischio scoppia la polemica</p> <p>Anche l'area pedonale spacca la maggioranza</p> <p>Flaminio e Pala Tiziano: sport, concerti e un parco. Ecco il progetto di Cdp</p> <p>Il rapporto di Immobiliare.it. Studenti, corsa all'affitto: la Capitale congela i prezzi "I più alti a Salario e Prati"</p>
MF	<p>Locazioni al galoppo</p> <p>Mutui, grana Capitale</p>
Corriere	Il Fiume, grande riscoperta di Roma "Ma ora facciamo presto il museo"
Tempo	<p>All'Eur lo scandalo continua. Tre piani del grattacielo inutilizzati da dieci anni</p> <p>L'ente ci riprova e rimette in vendita i suoi appartamenti</p> <p>Immobile punta al business immobiliare</p>
Corriere	La "nuova" Scampia, il Corviale riqualificato. Cosa è stato cancellato dai piani per le periferie
Repubblica	<p>C'erano una volta i fondi del Pnrr "Tor Bella Monica e Corviale a secco"</p> <p>Maurizio Veloccia "Stupiti dalle mosse della destra ne risentirà tutta la città"</p> <p>Apri il cantiere in piazza Pia il grande ingorgo si avvicina</p>
FattoQuotidiano	Gualtieri sposa i costruttori "A Roma il modello Milano"
<b>TORINO(da pag. 128)</b>	
Corriere	Torino offre case agli universitari, meno alle famiglie
Giornale	Il mercato immobiliare sta rallentando in Piemonte. Previsti

Stampa

**prezzi e domande in calo sino a fine 2024**

**L'edilizia a Torino regge: buono l'andamento nei primi 6 mesi del 2023**

*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

Categoria: Pininfarina Architecture

## In Messico Pininfarina realizza Aldea Uh May un insediamento urbano tra tecnologia e giungla



**IL PROGETTISTA:  
DA FIRENZE A MIAMI**

Laureato in Architettura presso la Facoltà di Firenze, Samuele Sordi è chief architect nella sede di Miami di Pininfarina. Coordina progetti culturali, residenziali, commerciali in America, Europa, Medio Oriente e Asia.

di ELENA PAPA

**2**050: l'anno del sovrappopolamento globale. Il vertiginoso aumento della popolazione rischierà di mandare le più grandi città al collasso. Le Nazioni Unite calcolano che si aggiungeranno altri 2,5 miliardi di persone alle aree urbane, la stragrande maggioranza in Asia e Africa. Apportare consistenti migliorie alle città è quindi un'esigenza, come quella di crearne di nuove ispirate ai valori dell'innovazione tecnologica e della qualità ambientale.

Un insediamento urbano sta nascendo in prossimità di Francisco Uh May, ai margini di Tulum in Messico. Si chiamerà Aldea Uh May, il progetto — di Pininfarina Architecture — si sviluppa su un'area di circa 20 ettari. «La sfida è integrare tecnologia e natura tropicale», spiega Samuele Sordi, chief architect di Pininfarina, che opera dalla sede statunitense di Miami della società.

**L'idea della città del futuro piace. Il vostro è l'approccio per una smart city?**

«Potremmo dire sicuramente che Aldea Uh May sarà una piccola smart city. O più precisamente uno *smart neighborhood* in prossimità del centro culturale di Tulum. Un quartiere smart soprattutto per quanto riguarda l'uso dello spazio pubblico e delle parti comuni. In primis sarà offerta una connessione a banda larga per tutti i residenti che potranno lavorare immersi in questo ambiente naturale della giungla ed essere connessi al resto del mondo. Un sistema di IoT metterà in connessione gli apparati del nuovo distretto. Parcheggi, illuminazione, irrigazione e manutenzione dello spazio pubblico saranno gestiti da un sistema connesso e responsive. Inoltre, tutta l'energia consumata e gli scarti prodotti verranno ottimizzati per ridurre gli sprechi. Per quanto riguarda la gestione delle apparecchiature domestiche, dai sistemi di produzione di acqua calda e raffreddamento ad alta efficienza fino all'illuminazione, saranno controllabili tramite smartphone. Sarà un luogo improntato all'innovazione. Ci saranno più tipologie di edifici residenziali. Piccoli blocchi a uso misto con spazi commerciali al piano terra e appartamenti al secondo. Edifici bifamiliari e ville monofamiliari più grandi. Mentre per ora non sono previste strutture alberghiere. I residenti saranno incoraggiati a partecipare a dei programmi di risorse comuni per la produzione di energia, soprattutto per la coltivazione di cibo per il distretto. In particolare, stiamo sviluppando le coltivazioni idroponiche per cercare di diminuire il consumo idrico per produrre la coltura e aumentare la produttività».

**Lei parla di un nuovo insediamento urbano sostenibile sul modello bottom-up. Cosa significa?**

«L'idea è di favorire un approccio partecipativo e di condivisione in alcune scelte strategiche soprattutto per quanto riguarda lo spazio pubblico. Innovazione sociale e partecipazione civica sono gli ingredienti fondamentali per garantire il successo e la sostenibilità di una iniziativa smart city nel lungo periodo. Aiuterà ad affrontare sfide che in questo momento sono diventate delle emergenze. Tulum è una destinazione turistica molto popolare nelle Americhe ma arrivano anche molti europei. C'è una cultura estremamente ricca e in questi anni c'è stato un vero e proprio boom turistico con una crescita disordinata della città e una fortissima pressione sulle risorse locali con un conseguente deterioramento ambientale. Questa spinta dal basso che caratterizza l'approccio bottom-up si basa su due aspetti fondamentali: il pieno coinvolgimento della comunità locale nel processo di sviluppo dell'iniziativa; la piena fiducia nelle persone e nelle loro capacità di percepire i problemi dei luoghi in cui vivono e di proporre ed elaborare soluzioni per risolverli. Soluzioni ovviamente di natura tecnologica dato che stiamo parlando di smart city: servizi digitali e applicazioni che trasformano la città in un laboratorio a cielo aperto dove l'innovazione non è soltanto aperta, ma completamente libera».

**Quello che state facendo è mettere insieme ambiente naturale, architettura e tecnologia in maniera tale che possano coesistere e cooperare. Come ci state riuscendo?**

«In questo insediamento l'intenzione è di mantenere il più possibile la giungla all'interno dello sviluppo. Stiamo raggiungendo una percentuale di circa il 45%. Dal punto di vista progettuale, l'aspirazione è creare un design che si fonda con il paesaggio, un'architettura biomimetica cercando di imitare i processi naturali. Per quanto riguarda le costruzioni, cerchiamo con il cliente di sostenere le tecnologie di prefabbricazione e di stampa 3D in modo da impattare il meno possibile sull'ambiente naturale e sulla comunità locale. In questo modo abbattiamo i costi e i tempi di realizzazione. Un altro aspetto per noi importante è quello dei materiali. Per le finiture delle strutture pubbliche useremo il chukum, un prodotto naturale ed ecologico utilizzato fin dai tempi dei Maya e riscoperto a metà degli anni '90 da alcuni architetti locali. Praticamente è una specie di stucco mescolato con resina di alberi dello Yucatan che ha proprietà idrorepellenti e che ne garantisce la durata e il basso costo di manutenzione».

**Questo vostro nuovo modello abitativo, oltre a creare una nuova socialità dell'abitare basata sulla condivisione di uno spazio collettivo, propone anche una gestione centralizzata e condivisa dall'insediamento dei sistemi tecnologico-energetici e sanitari?**

«Stiamo cercando di creare un insediamento con soluzioni off-grid che rendono più sicura e meno impattante la presenza umana nel contesto naturalistico. Verrà utilizzata essenzialmente energia solare, non abbiamo ancora tutti i dati ma questo è il nostro obiettivo».

**La vita in città presenta troppi vantaggi perché la maggior parte delle persone vi possa rinunciare facendo ritorno alla natura. Possiamo affermare che una cosa esclude l'altra?**

«L'idea è di creare una comunità il più possibile autonoma per creare un ambiente naturale e un nuovo concetto di comunità in cui appunto natura e ambiente urbano possono coesistere insieme con tutti i servizi utili per i futuri residenti. Non è una fuga dalla città per creare una comunità tipicamente americana. È un prototipo urbano in cui vogliamo creare questo manifesto».



**Un sistema di IoT metterà in connessione apparati pubblici del nuovo distretto e i residenti potranno gestire le apparecchiature domestiche tramite smartphone**



### Tipologie di edifici residenziali

Il nuovo insediamento sarà composto da piccoli blocchi a uso misto, edifici bifamiliari, ville monofamiliari. Poi giardini, spa e piscina fluviale

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Categoria: Pininfarina Architecture

## Il ricorso al chukum, materiale ecologico utilizzato fin dai tempi dei Maya



LOG

### I NUMERI DEL PROGETTO

Aldea Uh May, il nuovo sviluppo residenziale a circa 30 km all'interno rispetto alla spiaggia di Tulum, si svilupperà su una superficie territoriale di 20 ettari con oltre 22mila metri quadrati di costruito, tra cui circa il 45% verrà adibito a verde e il 15% a privato. Sarà un quartiere smart per circa 5.000 persone. A inizio 2023 è iniziato il processo di preparazione del sito, mentre le opere di urbanizzazione verranno realizzate nei prossimi due anni, dopodiché partirà la fase di costruzione vera e propria delle strutture. Si prevede il completamento del sito tra il 2025-26. Pininfarina Architecture ha sede a Torino, Miami e Shanghai, lavora con un team di 50 professionisti formati presso le più importanti istituzioni accademiche e centri di ricerca del mondo.

# Tecnologico in alta quota il nuovo Bivacco Camardella firmato CMR

di Maria Chiara Voci



Costruire in alta montagna significa, per uno studio di architettura, sfidare le proprie competenze. Logistica, scelta di forme e materiali per resistere a condizioni climatiche estreme, durabilità, esigenze di manutenzione: sono solo alcune delle variabili con cui occorre confrontarsi, in una sorta di progetto-laboratorio di sperimentazione che coinvolge professionisti (spesso con saperi complementari) e aziende. È accaduto così per la realizzazione del bivacco Camardella, l'ultimo avveniristico edificio firmato da Massimo Roj e Progetto CMR e inaugurato a inizio luglio: meno di 9 metri quadrati per 4,30 di altezza, ubicati a 3.360 metri di altitudine, nel cuore del ghiacciaio valdosano del Ruitor, che sovrasta La Thuile. Un'opera simbolica, realizzata in memoria del maestro di sci e alpinista Edoardo Camardella e dell'amico Luca Martini, travolti il 30 novembre 2019 sul Monte Bianco dal distacco di una slavina.

## La struttura

Questa piccola, grande struttura ha un contenuto innovativo così avanzato da competere, in termini di difficoltà realizzativa, con immobili ben più grandi e famosi. Un aspetto di cui abbiamo chiacchierato con l'architetto Roj in occasione dell'inaugurazione, per raccontare ai nostri lettori un aspetto diverso del taglio del nastro appena avvenuto. Un punto di vista che spiega bene lo sforzo, reale, di tutta la cordata di attori che ha lavorato alacremente per arrivare all'obiettivo di un piccolo gioiello hi-tech.

«Dopo che mi è stato proposto di prendere parte a questa straordinaria iniziativa, ho disegnato 13 diversi schizzi – racconta Massimo Roj, amico della famiglia di Edoardo da sempre –. Fra tutti, in un confronto aperto fra amici e parenti, abbiamo scelto il progetto finale. L'elemento su cui tutto ha sempre giocato è stata

punto di incontro fra due valli, quella di Digne e Grisanche, e fra due Paesi, cioè l'Italia e la Francia». Dal disegno in avanti, è stata una sfida che ha visto coinvolti professionisti e aziende.

«Inizialmente avevo immaginato un'opera fatta di legno e lamiera – continua Roj -. Tuttavia, considerate le peculiari caratteristiche del luogo e dopo aver effettuato una serie di simulazioni con il gruppo di ricerca di ingegneria del vento del Politecnico di Milano, che ha le camere di simulazione e si è confrontato anche con l'aeronautica francese, abbiamo compreso che per resistere a sollecitazioni che possono arrivare a 280 km/h e a temperature che raggiungo i 40 gradi sotto zero, la struttura doveva essere realizzata in acciaio e doveva essere ancorata nel terreno profondo».

---

### Sistemi innovativi

Per consolidare il piccolo manufatto sono stati realizzati con una trivella, trasportata come un carico speciale, 12 fori profondi 5 metri ciascuno al di sotto non solo della roccia, ma del permafrost e sono stati fissati con un prodotto a base cementizia studiato per far presa su superfici ghiacciate. I due corpi del bivacco, progettato con la consulenza tecnica dei professionisti di Ariatta ingegneria e Faces Engineering, sono sollevati dal suolo e poggiano su una struttura in acciaio necessaria a contrastare il dislivello del piano scosceso del ghiacciaio del Ruitor e minimizzare gli effetti diretti delle intemperie. I due blocchi sono stati assemblati in stabilimento e trasportati la scorsa estate in loco con un elicottero speciale. Oltre all'impresa di costruzioni Gualini, società operativa del gruppo Costim, hanno collaborato tante aziende e sponsor privati. «Per consentire il trasporto - prosegue Roj - abbiamo dovuto progettare tenendo conto della portanza del mezzo, che oltretutto diminuisce mano a mano che cresce l'altitudine e aumenta la temperatura. I blocchi, secondo i calcoli iniziali, avrebbero dovuto pesare al massimo 2.400 kg l'uno, ma all'ultimo momento un rialzo dei gradi ci ha costretto a scendere a 1.900 kg per blocco. Significa che abbiamo dovuto smontare tutto il superfluo, per poi riallestirlo in una fase successiva». La struttura in acciaio è rivestita da una lamiera di alluminio dello spessore di 2 mm circa e contiene un pacchetto di doppio strato in legno e doppio strato di isolante in modo da garantire il miglior comfort termico possibile. La facciata che guarda verso il Monte Bianco ha un serramento a misura con uno speciale triplo vetro per garantire isolamento termico in condizioni estreme, in modo da conservare una temperatura sufficientemente calda all'interno del Bivacco. La porta del Bivacco è di norma utilizzata per imbarcazioni ed è a tenuta stagna. «Anche gli infissi sono ad alta tecnologia - prosegue Roj -. Per far sì di poter trasportare in quota un vetro che dentro ha una camera d'aria senza il rischio di frantumarlo, abbiamo dovuto progettare una serie di microvalvole di sfiato speciali, così da ridurre la pressione mano a mano che salivamo».

Il Bivacco è, infine, dotato di pannelli solari che non hanno una struttura rigida, ma sono costituiti da una membrana che può essere utilizzata come rivestimento esterno, infatti sono collocati prevalentemente in copertura e su una delle facciate. Una soluzione indispensabile per controllare il peso dei singoli blocchi e perché questo tipo speciale di pannelli solari non fa leva con la carica del vento e non si stacca con le temperature che scendono sotto lo zero. Sotto al fabbricato sono alloggiare le batterie di accumulo che raccolgono energia alimentando il sistema di riscaldamento a serpentina e l'illuminazione. Il piccolo manufatto, oltre a dare riparo agli alpinisti, è anche una stazione meteo che rileva temperatura, velocità del vento e pressione atmosferica: è dotata di una telecamera 360° gradi e ogni 10 minuti fotografa la situazione nei dintorni in tempo reale, con dati che vengono immediatamente messi in rete e condivisi, anche (e non solo) per la sicurezza di chi affronta la montagna. Un modo per restituire, simbolicamente, un senso alla



**CONVENZIONE MEF-ENTRATE****Bonus casa, nuovi obiettivi  
per limitare le cessioni irregolari**

Giovanni Parente — a pag. 18

**Controlli**Dalle Entrate ancora sotto tiro  
i falsi bonus edilizi — p.18

# Bonus casa, guardia alta sulle cessioni irregolari

**Lotta al sommerso****La convenzione Mef-Entrate  
con nuovi target per bloccare  
le possibili frodi****Dall'attività complessiva  
di contrasto all'evasione  
attesi 18,1 miliardi nel 2023****Giovanni Parente**

Frodi sulle agevolazioni edilizie sempre più nel mirino del Fisco. Gli indebiti utilizzi di bonus per i lavori in casa restano al centro dell'attenzione della più generale attività di contrasto all'evasione, che dovrà portare (considerando anche le voci della promozione della compliance attraverso la strategia degli alert e gli incassi da riscossione) a tagliare il traguardo dei 18,1 miliardi nel 2023, per arrivare poi a 19,3 miliardi nel 2024 e 19,6 miliardi nel 2025. Con un incremento in termini di recupero per le casse dell'Erario che, come riportato dall'agenzia Ansa, potrebbe arrivare poi complessivamente a 2,8 miliardi in più entro il 2025.

La rotta tracciata nella convenzione 2023-2025 - già firmata dal vicesegretario all'Economia, Maurizio Leo,

e dal direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, e ora registrata alla Corte dei conti - aggiorna e delinea i vari obiettivi lungo le aree strategiche della prevenzione, del contrasto e delle risorse umane. Obiettivi che tengono, proprio sul fronte dei controlli, un livello di guardia molto alto sul fenomeno dell'utilizzo indebito dei crediti d'imposta in compensazione, in particolare modo di quelli relativi a tutti i bonus edilizi (compreso il 110%). Confermato (rispetto alla precedente convenzione) l'obiettivo di analisi e verifica preventiva del valore complessivo delle comunicazioni di cessione di credito e di opzione per lo sconto in fattura rispetto a quelle trasmesse dai contribuenti nell'anno di riferimento: le percentuali indicate sono del 70% per il 2023 e dell'80% sia per il 2024 che per il 2025. Di fatto è la misura dei controlli preventivi in base agli indicatori di rischio sulle comunicazioni arrivate che portano alla sospensione per 30 giorni per quelle che presentano profili di anomalia. A questo si aggiunge anche un indicatore sul "dopo", ossia l'individuazione del valore complessivo delle comunicazioni sospese e non confermate. Un numero a conferma della validità delle potenziali irregolarità individuate già all'atto della sospensione temporanea. L'asticella è stata fissata in un miliardo di euro. Cifra destinata poi a salire a 1,2 miliardi nel

2024 e a 1,4 miliardi nel 2025.

Un'operazione che passa dal pieno utilizzo delle informazioni disponibili nelle banche dati. Su tutta l'attività di contrasto la nuova convenzione pone l'accento sulla necessità di puntare «sulla qualità dei controlli attraverso selezioni più mirate dei contribuenti a maggiore rischio di evasione, rese possibili dall'applicazione di strumenti di data analysis più avanzati - quali lo sfruttamento dei big data - e dall'interoperabilità delle banche dati, favorita dalla pseudonimizzazione delle informazioni».

Mentre è aperto il concorso per il reclutamento di 4.500 funzionari (il termine per le domande di partecipazione sul portale InPa scade il 28 agosto), la convenzione mira a reclutare «professionalità specializzate (data scientists)», proprio perché la strada tracciata è quella di avere uomini e donne dell'Agenzia che gestiscano e guidino l'utilizzo delle informazioni disponibili. Attenzione, però, anche alla crescita professionale dei dipendenti «attraverso l'assunzione di ruoli a responsabilità crescente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## MERCATI

**Investitori cauti**

I gestori nicchiano sul mercato immobiliare: in agosto il sondaggio mensile di BofA segnala che gli investitori istituzionali hanno diminuito l'esposizione al settore immobiliare di oltre il 10% rispetto a luglio. L'uscita dal comparto è il maggior aggiustamento in negativo del mese, seguito dalla diminuzione della liquidità. I due dati segnalano l'inizio di una compiacenza eccessiva degli investitori per il mercato. Il 45% degli intervistati ritiene che il mattone commerciale statunitense ed europeo siano fonte di preoccupazione per il credito.



## Immobiliare

## La logistica traina il settore mentre gli uffici sono ancora vuoti

Pagina 7

# Immobiliare. La logistica traina il settore, uffici ancora vuoti

L'impatto delle nuove abitudini di vita  
In ripresa il comparto commerciale

**Marzia Redaelli**

Una tempesta perfetta, quella sul settore immobiliare negli ultimi anni: lockdown, tassi di interesse in rialzo e aumento del commercio online hanno pesato sulla domanda di immobili. L'ultima batosta sul settore è quella di qualche giorno fa in Cina, dove la società Country Garden sembra essere molto vicina al fallimento.

Per contro, però, si profila un beneficio dalla fine delle politiche monetarie restrittive, che hanno fermato i mutui, e dalla spinta a particolari nicchie del comparto grazie a nuove abitudini di vita e di consumo. Secondo Carly Tripp, Global chief investment officer di Nuveen Real Estate, per cogliere al meglio le opportunità di investimento in azioni delle società immobiliari bisogna tenere d'occhio il contesto macro, i tassi e l'inflazione. Anche gli edifici commerciali, che subiscono la concorrenza dello shopping online, soprattutto negli Stati Uniti, sono stati riqualificati per usi misti e hanno dalla loro il ritorno a una vita più sociale, arricchita dalla voglia di convivialità, sport, attività del tempo libero. E poi la crescita a

doppia cifra dell'e-commerce aumenta la domanda di spazi per lo stoccaggio di beni e merci. Nei portafogli di Nuveen Re trova spazio anche il residenziale e il gestore di recente ha acquisito quote di società che puntano all'edilizia abitativa a prezzi bassi negli Usa e per affittuari a medio reddito in Danimarca.

Invece il settore degli uffici continua a essere in difficoltà, ma bisogna distinguere a livello geografico. Negli Usa c'è un eccesso di offerta e il ritorno al lavoro in ufficio è stato lento. Il risultato è un'eccessiva quantità di immobili nelle città di passaggio e di vecchi immobili costosi da riqualificare per il rischio energetico e climatico. Gli edifici costruiti dal 2015 in poi, invece, sono appetibili, tecnologici ed efficienti, in linea con le esigenze di inquilini e dipendenti per quanto riguarda gli spazi di lavoro. «Anche in altre regioni – aggiunge Tripp – il mercato degli uffici è forte, come nel Central Business District di Parigi e a Singapore».

Greg Kane, head of european investment research di Pgm Real Estate, spiega che i mercati degli uffici come Milano in Italia, Madrid e Barcellona in Spagna e Francoforte e Monaco in Germania, prima della pandemia presentavano una bassa quota di lavoro flessibile e sono stati relativamente resistenti al lavoro da remoto. Le ragioni sono da ricercare nella cultura del lavoro, nelle poche grandi aziende e nella

limitatezza degli spazi residenziali che agevolano il lavoro a distanza. Viceversa, i mercati nordici – tra cui Copenhagen, Stoccolma e Amsterdam – sono all'avanguardia nel lavoro flessibile e i cambiamenti causati dalla pandemia non sono stati così significativi. «Gli investitori devono prestare attenzione a un terzo gruppo di mercati – dice Kane –; quelli grandi del Regno Unito (Londra) e della Francia (Lione e Parigi) dove c'era già una cultura moderata del lavoro a distanza, poi accettato rapidamente. Lo spostamento verso il modello nordico potrebbe comportare un forte freno alla domanda nei prossimi anni e le previsioni di crescita degli affitti sono più basse». Al di là del fattore comune dell'impatto dei tassi e del lockdown, infatti, l'investimento nel settore immobiliare si configura in modo nettamente diverso a seconda delle aree geografiche. Guy Barnard, co-head of global property equities di Janus Henderson, spiega che anche all'interno dell'Europa abbiamo assistito a una dispersione, data in primo luogo dai livelli di leva finanziaria: in Svezia l'indebitamento è molto più elevato che negli altri Paesi e il mercato ha sottoperformato. Al contrario, ha sovraperformato nel Regno Unito, dove i fondamentali sono più simili a quelli degli Stati Uniti. I bilanci sono più solidi, il peso dei debiti è più basso e le svalutazioni sono arrivate più rapidamente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il mattone in Borsa

Performance dei titoli immobiliari globali

INDICI/AZIONI	VAR% DA INIZIO ANNO	VAR% NEL 2022	VAR% DAL 2020	VAR% UTILI PER AZIONE A UN ANNO
<b>EUROPA</b>				
<b>Stoxx Europe Real Estate</b>	-4,1	-40,1	-41,6	
<b>Rightmove</b>	12,3	-35,7	-9,4	9,9
<b>Castellum</b>	11,5	-48,2	-36,0	-87,4
<b>Klepierre</b>	11,2	3,3	-22,6	-23,8
<b>Wihborgs Fastigheter</b>	7,3	-23,6	-2,4	-31,7
<b>Fastighets Balder</b>	7,3	-55,3	-27,9	-45,0
<b>STATI UNITI</b>				
<b>S&amp;P 500 Real Estate</b>	0,9	-28,4	-2,4	
<b>Welltower</b>	28,5	-23,6	3,0	17,7
<b>Iron Mountain</b>	21,3	-4,7	89,7	23,1
<b>Digital Realty Trust</b>	20,0	-43,3	0,5	-81,0
Fonte: Refinitiv				
INDICI/AZIONI	VAR% DA INIZIO ANNO	VAR% NEL 2022	VAR% DAL 2020	VAR% UTILI PER AZIONE A UN ANNO
<b>Equinix</b>	18,2	-22,6	32,6	38,6
<b>Avalonbay Communities</b>	15,9	-36,1	-10,7	13,0
<b>Essex Property Trust</b>	15,9	-39,8	-18,4	-16,4
<b>CINA</b>				
<b>Cina Real Estate</b>	-9,9	-12,4	-44,7	
<b>Yuexiu Property Company</b>	10,8	37,6	17,0	6,0
<b>China Mrch.Shekou Indl. Zone 'A'</b>	8,6	-5,3	-31,0	-64,7
<b>China Overseas Property Holdings</b>	4,4	-1,7	73,3	29,4
<b>Greenland Holdings 'A'</b>	2,7	-24,5	-49,1	-83,5
<b>Tsim Sha Tsui Props.</b>	0,1	-8,1	-12,5	-42,2
<b>Sino Land</b>	-6,4	0,5	-17,1	-43,1

# Logistica in Italia a caccia di nuovi spazi ma investimenti in calo

**Real estate.** Mercato in cima alle scelte degli investitori assieme agli uffici  
Ma dopo il boom del 2022 c'è la prima battuta di arresto: -68% nel semestre



**LE PROSPETTIVE  
Walder (Savills):**  
«È un'attesa che si creino  
le giuste occasioni. Cala il  
numero delle operazioni,  
non l'interesse»



**GLI INVESTIMENTI  
Dimensioni ridotte**  
**(più della metà sono  
inferiori ai 20 milioni  
di euro) e presenza di  
capitali stranieri all'80%**

**Laura Cavestri**

Ultimo atto, a inizio agosto – il più eclatante per mq e valore – è stata la joint venture tra Boreal IM & Cadillac Fairview/Ontario Teachers' Pension Plan che hanno completato la prima operazione in Italia e acquistato cinque edifici completamente locati a lungo termine per un totale di 198mila mq e due terreni edificabili. Valore del deal, 160 milioni. Qualche giorno prima, il fondo core plus Hepp di Hines aveva annunciato l'acquisto di un immobile logistico affittato a un operatore Gdo nell'area di Savona.

Mentre in Europa il volume degli investimenti in logistica, nel corso del 2022, è stato di 58 miliardi di euro, con un calo del 15% per cento rispetto all'anno precedente, l'Italia ha risalito la corrente in direzione opposta. Anche nel 2022, infatti, il mercato immobiliare della logistica nel nostro Paese ha confermato il trend di crescita che lo caratterizza da diverso tempo, arrivando a superare i 3 miliardi di euro d'investimenti e raggiungendo una quota del 25% sul volume complessivo, spingendo il comparto in cima alle scelte degli investitori, secondo solo agli uffici.

Dal 2023, scricchiola. Ovvero, l'asset class si è confermata centrale, la più dinamica del semestre per numero maggiore di transazioni tra tutte. Ma sono arrivati anche i cedimenti. Se in Germania – come certifica Bnp Paribas – a metà anno il volume degli investimenti ammontava a 1,55 miliardi di euro, pa-

ri al -76% sul risultato record del 2022 e del 53% alla media di lungo periodo, in Italia, gli investimenti in logistica – seconda sul podio (dopo il residenziale) in termini di volumi nel panorama italiano (570 milioni nel I semestre 2023) – sono scivolati del -68% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e alla media degli ultimi 5 anni (-16 per cento). L'ultima fotografia l'ha scattata il report Savills Logistics Spotlight, che ha analizzato lo sviluppo italiano del comparto proprio nei primi sei mesi dell'anno.

«Contrazioni d'investimenti le vediamo da inizio anno su tutte le asset class – spiega Calo Walder, head of Industrial & Logistics di Savills -. La logistica non poteva fare eccezione, anche perchè dipende molto da soggetti esteri. Ma non è una diversa allocazione dei fondi. È un'attesa che si creino le giuste occasioni. Cala il numero delle operazioni, non l'interesse. Perchè anche se in questi anni molto si è fatto, l'offerta di edifici industriali e logistici di qualità, nuovi, di grado A, efficienti sotto il profilo dei consumi e dei costi è ancora molto limitata rispetto alla domanda e localizzata ad alcune "piazze" del Nord Italia». Il mercato degli investimenti, prosegue Walder, «è stato caratterizzato da operazioni di dimensioni ridotte (più della metà sono inferiori ai 20 milioni di euro) e dalla presenza di capitali stranieri (80 per cento). I rendimenti netti prime, dopo la forte decompressione registrata negli ultimi 12 mesi, sono rimasti

stabili al 5%, ai livelli di Londra e superiori alle principali "piazze" francesi, tedesche e spagnole. Un lieve rialzo è comunque previsto entro la fine dell'anno in corso».

«Gli uffici sono in "pausa di riflessione e sul retail permangono incertezze. La logistica – spiega Paolo Bottelli, ceo di Kryalos Sgr – non era un'asset class istituzionale. Lo è diventato e attrae sempre più capitali "pazienti" sul mercato europeo. Credo che i volumi del II semestre si manterranno sui livelli del primo e che, almeno per i prossimi 4-5 anni, il settore si svilupperà in un'ottica value add. Gli operatori non hanno solo ridotto il ticket medio e le dimensioni, ma si mostrano sempre più interessati a "nicchie di mercato", strutture per il last mile».

Certo, l'e-commerce, il commercio elettronico, così come l'alimentare e la farmaceutica non fanno più i numeri degli anni del Covid. Pesa l'inflazione. Ma l'occupazione è cresciuta e l'economia italiana va meglio di quella del partner tedesco. Per Walder un segnale che la logistica italiana resta nei radar d'interesse sono i circa 1,5 milioni di mq locati nel semestre, una cifra in linea con il livello record del primo semestre



2022 e superiore del 41% rispetto alla media del primo semestre degli ultimi cinque anni. Il Nord rimane la destinazione preferita, dove si è registrato il 78% dell'assorbimento di spazi. Milano e Bergamo-Brescia si sono distinte. Mentre tra i cluster emergenti ci sono soprattutto Padova, Vicenza, Rovigo, Tortona e Bari nel Sud Italia. «Per soddisfare l'elevata domanda di spazi logistici – spiega ancora Walder – sono in costruzione diversi progetti di sviluppo. Si stima che entro la fine del 2024 saranno immessi sul mercato circa 1,9 milioni di mq relativi a 48 progetti, di cui circa metà sono già stati locati. In questo scenario, i canoni di locazione prime hanno raggiunto un record nel secondo trimestre 2023, con 65 euro/mq/anno nell'area milanese e potrebbero salire ulteriormente, sostenuti dalla forte domanda di asset di grado A. Anche perchè l'inflazione sta calando, così come anche sui tassi si vede un allentamento in prospettiva, e i consumi non sono crollati. Ma i costi di costruzione sono aumentati. Si prevede, quindi, che sui canoni di locazione si scaricheranno questi costi data la forte pressione della domanda e un'offerta che, per quantità e qualità, resta insufficiente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1,9 milioni mq

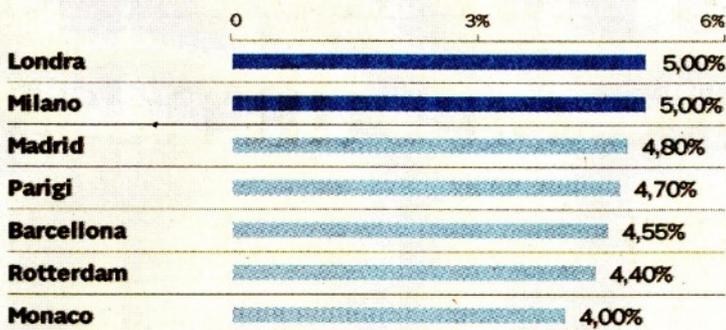
**I NUOVI PROGETTI**

Si stima che entro la fine del 2024 saranno immessi sul mercato circa 1,9 milioni di metri quadrati relativi a 48 progetti

**La fotografia**

**RENDIMENTI NETTI**

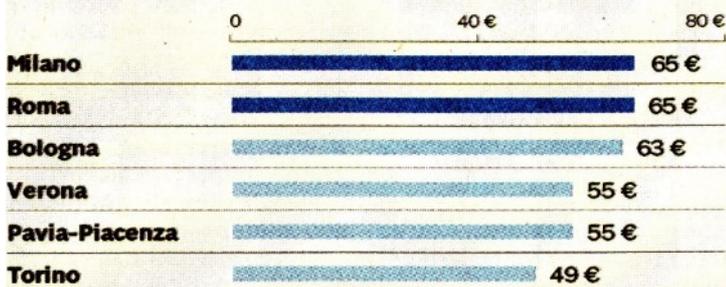
Prime net yield



Fonte: Savills

**CANONI PRIME AL MQ**

Prime rent (Euro/mq/annuo)



Fonte: Savills

## LA MAPPATURA

## Enti ecclesiastici, un patrimonio da 46mila immobili

Un capitale di 38,6 milioni di metri quadrati disseminato lungo la penisola, con numeri importanti a Roma (1.194 edifici), Milano (365), Torino (280) e Napoli (255). Uno stock in parte inutilizzato e al 40% in cattivo stato di conservazione, che si sta aprendo a progetti di valorizzazione nell'ottica di riuso dell'esistente.

Alexis Paparo — a pag. 8

# Enti ecclesiastici, in Italia un patrimonio di 46mila edifici dai convitti alle scuole

**La mappatura.** Uno stock di 38,6 milioni di metri quadrati, che si stima sia sottoutilizzato o non impiegato nel 30-40% dei casi. Roma ha il maggior numero di unità (1.194), seguita da Milano (365). La valorizzazione spesso punta su comodati e affitti lunghi

### Alexis Paparo

Un patrimonio ingente – quasi 46mila immobili per un totale di 38,6 milioni di metri quadrati – parzialmente inutilizzato e disseminato in tutt'Italia, ma con presenze importanti a Roma (1.194 unità), Milano (365), Torino (280), Napoli (255) e Venezia (175). Edifici ampi – 1.433 metri quadrati la superficie media di collegi e convitti, educandi e ricoveri – presenti soprattutto al nord (12.200 immobili). È la fotografia dello stock immobiliare che fa capo agli enti ecclesiastici, scattata per Il Sole 24 Ore del Lunedì da Scenari Immobiliari. Emerge così una mappatura inedita e complementare a quella degli immobili del Vaticano gestiti dall'Apsa (si veda anche Il Sole 24 Ore di venerdì 18 agosto).

### Le tipologie

Si tratta di immobili destinati alla vita comunitaria della congregazione religiosa cui appartengono, come i conventi, ma anche di beni funzionali allo scopo per cui l'ente è stato fondato – strutture sanitarie, orfanotrofi, case di riposo, scuole – spesso frutto di lasciti testamentari. «Siamo partiti da dati del catasto – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – arrivando a numeri significativi. Se si tengono in considerazione solo i metri quadrati, si sfiorano le dimensioni della totalità dei fondi immobiliari italiani. Il valore però è inferiore, 42,5 miliardi di euro contro i 120,6 dei fondi – anche

perché non sono calcolati i beni artistici che alcune strutture contengono».

Scenari Immobiliari stima che il 30-40% di questi beni sia vuoto o sottoutilizzato e che circa il 40% versi in un cattivo stato di manutenzione. Ed è proprio qui che si annidano interessanti possibilità di valorizzazione: sia a vantaggio degli enti, che così possono sostenere economicamente le proprie attività (si veda l'articolo in basso); sia a beneficio della collettività, in un'ottica di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente che limiti le nuove costruzioni. Vale la pena di ricordare che l'Italia è il quinto Paese peggiore d'Europa in termini di occupazione di suolo.

### Le potenzialità

Breglia fa notare che «buona parte dei beni ha già destinazioni d'uso utili alla società, anche se possono essere recuperati in altro modo, in sede di mercato». Il caso più noto in questo senso è quello dell'hotel cinque stelle Portrait di Milano, inaugurato a dicembre 2022 negli spazi dell'ex Seminario arcivescovile locato a Lungarno Alberghi della famiglia Ferragamo. Il Seminario conserva la proprietà della struttura e la disponibilità di alcuni spazi a uso della diocesi per attività pubbliche, ma così facendo ha trasformato una perdita in una fonte di reddito a beneficio di altre attività caritative ed educative.

### Il processo di valorizzazione

Storicamente, i responsabili econo-

mici degli enti non sono mai stati troppo attenti ai beni immobiliari, ma, sottolinea Breglia, «si fa strada un atteggiamento di maggiore attenzione verso l'utilizzo di questi immobili, e la tendenza in forte crescita è l'accento posto sui criteri Esg. La maggior parte delle congregazioni non riceve l'8 per mille come la chiesa cattolica, e servono tutti gli investimenti possibili. Che con le dovute cautele, possono arrivare anche da privati e investitori istituzionali».

La modalità più funzionale a chi possiede il bene e a chi vuole intercettarlo – è quello del comodato d'uso o di una locazione a lungo termine. Per avviare l'iter di valorizzazione Scenari Immobiliari stima tempistiche che vanno da uno a tre anni. Il primo stadio – a carico della proprietà – è analitico, e va dalla ricognizione del patrimonio immobiliare alla valutazione degli asset, allo studio di fattibilità. Seguono le fasi operative preliminari, che prevedono di stilare un masterplan relativo alla rifunzionalizzazione. A questo punto si entra nella fase esecutiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il dettaglio delle proprietà

### IL CONFRONTO

La comparazione dei patrimoni immobiliari in Italia. In milioni di m<sup>2</sup>



### CATEGORIA CATASTALE B/1

Stock per collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari. Dati 2021

TOTALE UNITÀ **24.666**



AREA	MQ	SUPERFICIE MEDIA - Mq
Nord	17.500.000	1.434
Centro	8.128.000	1.548
Sud e Isole	9.714.000	1.347
<b>ITALIA</b>	<b>35.342.000</b>	<b>1.433</b>

### CATEGORIA CATASTALE B/7

Stock per cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti. Dati 2021

TOTALE UNITÀ **21.261**



AREA	MQ	SUPERFICIE MEDIA - Mq
Nord	1.714.000	169
Centro	730.000	108
Sud e Isole	760.000	173
<b>ITALIA</b>	<b>3.204.000</b>	<b>151</b>

Fonte: elaborazione di Scenari Immobiliari su dati dell'Agenzia delle Entrate

## I casi di valorizzazione

### A BRESCIA



#### La residenza sanitaria

Dovrebbero iniziare il prossimo settembre e protrarsi fino a settembre 2026 i lavori di recupero per convertire una porzione dell'attuale convento dei frati minori Cappuccini, a Brescia, in spazi per alloggi protetti, per una comunità alloggio e locali come un centro diurno e un emporio solidale (4mila mq). Accanto a questi, verrà realizzata una nuova Rsa (6mila mq) capace di ospitare 160 persone. Il rimanente continuerà a essere a disposizione della comunità dei Cappuccini.

### A ROMA



#### La residenza universitaria

I locali (4.300 mq di edificio e 4mila mq di spazi esterni) dell'ex casa di accoglienza della Piccola Casa della Divina Provvidenza a Roma, comunemente conosciuta come il Cottolengo, sono stati locati a Fondazione Ceur /Camplus e trasformati in residenza universitaria, a meno di 2 km dalla Basilica di San Pietro. La riconversione della struttura secondo criteri Esg, realizzata fra luglio 2019 e febbraio 2022, ha dato vita a 118 camere, aree comuni e spazi verdi.

### A NAPOLI



#### Spazi per la comunità

I 10mila mq dell'ex Istituto Montecalvario, nei quartieri Spagnoli, a Napoli, di proprietà dell'Opera delle suore figlie della Carità di San Vincenzo de Paoli hanno sempre ospitato attività scolastiche. Nel 2012, per problemi di gestione, l'opera ha contattato l'impresa sociale Dalla parte dei bambini, poi diventata Fondazione Quartieri Spagnoli, che ha rilevato e potenziato l'attività didattica. Il recupero degli spazi è durato dal 2014 al 2019. L'immobile oggi ospita anche attività lavorative, commerciali e startup.

**LA DISTRIBUZIONE**

Stock per collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, nei principali capoluoghi italiani, 2021

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati dell'Agenzia delle Entrate

CAPOLUOGO	NUMERO UNITA	METRI QUADRATI
<b>Roma</b>	1.194	2.996.000
<b>Milano</b>	365	987.500
<b>Torino</b>	280	747.000
<b>Napoli</b>	255	676.500
<b>Venezia</b>	175	297.000

# L'ostacolo al recupero? Spesso arriva dall'urbanistica

## Procedure e criticità

Oggi solo alcune categorie funzionali permettono un cambio d'uso agevole

Quello delle congregazioni religiose è un panorama molto variegato. Si tratta di organismi che, pur avendo finalità di religione e di culto, possono svolgere un ruolo rilevante nell'ordinamento statale. Anche se non perfettamente censito, il mondo delle congregazioni oscilla fra 15 e i 10 mila soggetti giuridici, proprietari di un patrimonio che, collettivamente, è notevole ma molto frammentato, e deriva per lo più da donazioni e lasciti privati settecenteschi e ottocenteschi. «Si tratta di soggetti tendenzialmente autonomi, che però rispondono

alla vigilanza della Chiesa», esordisce l'avvocato Massimo Merlini, titolare dello studio legale Merlini & Merlini, che da quasi un secolo si occupa prevalentemente di enti ecclesiastici e di soggetti operanti nel terzo settore. «Per esempio, possono decidere e muoversi liberamente per quanto riguarda l'amministrazione di un bene immobiliare, nel caso della locazione o del comodato d'uso gratuito, ma sulla vendita, specie se eccedente determinati valori, sono vincolati al parere della Chiesa».

Merlini spiega che, lentamente ma con costanza, si sta facendo più forte la spinta al riuso di questi immobili, dettata da una necessità duplice. Da un lato, quella degli stessi enti, perché si tratta di edifici che, anche se inutilizzati, sono soggetti al pagamento delle imposte ordinarie (Imu, Tari ed eventuali ulteriori imposte comunali). Dall'altra la necessità di un Paese che ha la necessità di riutilizzare l'esistente.

Non c'è una procedura codificata e organizzata per arrivare a intercettare questi immobili: è più semplice per un ente pubblico, come un Comune, o per un'impresa sociale, ma vi sono casi in cui il gestore è un operatore privato. Ci si muove in un universo relazionale, manifestando l'interesse verso un dato bene di cui si è individuata la proprietà tramite un controllo del catasto, contattando l'ente stesso, chiedendo una mediazione alla diocesi, o tramite consulenti privati. In alternativa, si aprono opportunità per l'ente che, decidendo di collocare una propria attività e le relative risorse patrimoniali nello spettro giuridico del Terzo settore, dovrebbe avere diritto a un risparmio sui costi tributari. Questo perché – spiega Merlini – il titolo X del Codice del terzo settore prevede agevolazioni tributarie che sono in attesa di approvazione da parte dell'Ue, mentre sembrano destinate a

scompare le agevolazioni di cui nel passato godeva l'ente religioso.

«In molti casi va segnalato che il mancato utilizzo di un immobile non è tanto legato all'indisponibilità dell'ente, quanto alla contingenza del sistema italiano», continua Merlini. «In circa il 70% dei casi, gli ostacoli arrivano da questioni urbanistiche. Si tratta di edifici nati con una specifica tipologia urbanistica – abitazione collettiva o convento – e questo significa che il Comune, in determinati casi, non ne ammette il cambio di destinazione d'uso, perché l'immobile si trova in un'area dove questo non è previsto. Talora va fatta una delibera apposita, che va presentata in Regione, e i tempi si allungano. In questo iter entra anche la Soprintendenza: circa il 50% di questi immobili sono vincolati». Nei regolamenti dei Comuni ci sono poi categorie funzionali che permettono un cambio di destinazione più agevole, come

quelli verso realtà socio assistenziali, scuole, vari housing di tipo sociale, studentati. Più difficile è ottenere l'autorizzazione profit, per attività turistico ricettive, che però in determinati casi possono essere funzionali, in un'ottica di valorizzazione dell'esistente.

Infine, Merlini sottolinea che «il 70% di questi immobili si trova in città minori o al sud, dove questi enti erano storicamente molto presenti ma oggi stanno arretrando, facendo tra l'altro venir meno un presidio sociale fondamentale. In generale, andrebbero semplificate le trasformazioni urbanistiche, quantomeno quelle non profit. Sarebbe un gesto di buona volontà che innescherebbe un meccanismo virtuoso, tra l'altro togliendo costi allo Stato».

—Ax.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Real Estate 24 - A pagina 13

Sfide e progetti di riqualificazione urbana

## Esenzione Imu se l'attività è svolta a costo simbolico

### I profili fiscali

Il criterio è dettato dalla Ue ma le regole italiane non sono del tutto conformi

#### Luigi Lovecchio

In linea di principio, la tassazione Imu degli immobili degli enti religiosi e di quelli ecclesiastici condivide i medesimi principi che regolano gli enti non commerciali. L'unica eccezione riguarda i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, che sono esenti in virtù della previsione speciale di cui all'articolo 1, comma 759, lett. d), legge 160/2019.

Il criterio di fondo è che l'esenzione da imposta non deve mai tradursi in un aiuto di Stato alle imprese, che sarebbe in contrasto con la tutela del mercato concorrenziale che rappresenta un elemento portante dell'Unione europea. L'esonero Imu deve quindi riguardare solo unità immobiliari non utilizzate in attività organizzate secondo modalità "economiche". In proposito, il punto di riferimento obbligato è la decisione del 19 dicembre 2012 della Commissione Ue, in materia di Ici. Al riguardo, è stato affermato che, perché l'agevolazione sia compatibile con le regole comunitarie, occorre che l'attività esercitata nell'immobile sia svolta a titolo gratuito o dietro pagamento di corrispettivi simbolici. Questo significa che l'eventuale prezzo applicato dall'ente deve coprire solo una quota minoritaria del costo del servizio.

In pratica, il totale dei ricavi conseguiti non deve superare il 50% delle spese di riferimento. Ne deriva che non rileva se l'attività è svolta sistematicamente in perdita.

Questo parametro non risulta tuttavia correttamente ponderato nelle istruzioni ministeriali alla compilazione del nuovo modello Imu-Enc relativo agli enti non commerciali, approvato a maggio. Si continua infatti a leggere che, ad esempio con riferimento agli immobili dedicati alle scuole paritarie, in caso di tariffe che siano inferiori al costo sostenuto dallo Stato per gli studenti delle scuole pubbliche, il requisito dell'attività non commerciale è rispettato e l'unità è esente da Imu. Se infatti il costo statale è il parametro di riferimento, è necessario che le tariffe complessive non superino il 50% di tale costo. In questo senso, si è peraltro espressa la Cassazione, con l'ordinanza 35123/2022, che ha per l'appunto stigmatizzato le istruzioni ministeriali.

Ricordiamo che in caso di utilizzo promiscuo di un immobile, è necessario suddividere l'unità in due porzioni ideali di rendita catastale, una esente da Imu e l'altra soggetta a imposta. I criteri per la suddivisione sono fondati, in ordine di priorità, sulla delimitazione della superficie dedicata a ciascuna delle due tipologie di attività oppure, in caso destinazione promiscua dell'intera superficie, sul numero di soggetti che fruiscono delle prestazioni commerciali, rispetto al totale delle persone che frequentano l'edificio. Tali indicazioni devono essere contenute nella dichiarazione Imu presentata dall'ente ecclesiastico. In proposito, la Corte di cassazione, nell'ordinanza 37385/2022, ha qualificato tale obbligo dichiarativo come onere posto a pena di decadenza dell'esenzione. In altri termini, in caso di omissione della dichiarazione, l'immobile utilizzato promiscuamente sarà per intero assoggettato a Imu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### GLI IMMOBILI VATICANI



#### IL SOLE 24 ORE, 18 AGOSTO 2023, P. 4

Il bilancio dell'Apsa, che gestisce tra l'altro il patrimonio immobiliare del Vaticano in Italia e nel mondo

# Partecipazioni e aree affrancate, i giudici frenano i ripensamenti

## Redditi diversi

Per l'Agenzia versare l'intera sostitutiva o la prima rata perfeziona la rivalutazione

La Cassazione ribadisce: rimborsi solo se c'è un errore riconoscibile ed essenziale

A cura di  
**Giorgio Gavelli**

I contribuenti che si apprestano ad affrancare il valore di aree e di partecipazioni entro il prossimo 15 novembre, versando la sostitutiva del 16%, devono riflettere sulle proprie aspettative di cessione dei beni. L'ennesima opportunità, offerta dai commi 107-109 della legge di Bilancio 2023 (e in attesa della revisione prevista dalla delega fiscale), deve infatti fare i conti con gli orientamenti del Fisco e della giurisprudenza (almeno quella di legittimità): da tempo viene negata al contribuente – salvo casi del tutto eccezionali – la possibilità di tornare sui propri passi e chiedere il rimborso di quanto versato, per le più diverse ragioni.

### Il punto di Entrate e Cassazione

L'Agenzia ha più volte affermato (ad esempio con le circolari 35/E/2004 e 1/E/2021) che il versamento dell'intero importo della sostitutiva, o il pagamento della prima rata, determina il perfezionamento della procedura di rivalutazione. E poiché l'accesso all'agevolazione è frutto di una libera scelta del contribuente, nella prospettiva di un risparmio sulle imposte ordinariamente dovute in caso di futura cessione del bene, tale opzione assume carattere di irreversibilità.

Non distante il pensiero della Cassazione, la quale, con pochissime eccezioni, ha affermato di non considerare l'opzione esercitata dal contribuente nell'ambito delle dichiarazioni di scienza (come tali suscettibili di essere corrette), bensì tra le manifestazioni di volontà irrevocabili, salvo che nel caso di errore obiettivamente riconoscibile ed essenziale, come richiesto dall'articolo 1428 del Codice civile per l'annullamento del contratto. È facilmente comprensibile

quanto sia stretta questa apertura, tanto è vero che i vari tentativi dei contribuenti di percorrerla sono rimasti finora pressoché sempre frustrati.

Non è stato riconosciuto come valido motivo per fare "marcia indietro" la mancata cessione del bene affrancato, né l'omesso pagamento delle rate successive alla prima. Neppure alcuni eventi successivi che hanno interessato l'area (come la redistribuzione fondiaria o la perequazione urbanistica) hanno convinto la Corte a concedere il rimborso al contribuente, così come la mancata indicazione dell'affrancamento in dichiarazione o la presentazione di una dichiarazione integrativa a rettifica della precedente opzione (peraltro, l'indicazione in dichiarazione assume un connotato formale per questa opzione e le integrative successive ai 90 giorni non possono modificare le scelte compiute nella dichiarazione originaria).

### Aree (non più) edificabili

Stando così le cose, è assai probabile che anche la "retrocessione" dell'area da edificabile ad agricola non apra la strada al rimborso: il principio sembra essere quello che tutti gli eventi successivi all'opzione non consentono ripensamenti, e solo una scelta viziata da errore («riconoscibile ed essenziale») può rimettere in discussione i versamenti.

Quando (circolare 23/E/20) l'Agenzia ha dovuto prendere atto che la propria posizione sull'equiparazione tra aree edificabili e fabbricati demoliti dopo la cessione era sistematicamente censurata dalla Cassazione, si è pensato che l'essere stati indotti a inutili affrancamenti fosse un valido motivo per ottenere la restituzione del tributo. Tuttavia, per quanto il tema non sia ancora affrontato in sede di legittimità, i giudici di merito sembrano per ora mantenere la linea della irretrattabilità delle scelte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## NELLA DELEGA

### Aliquote differenziate

La legge delega (articolo 5) dispone che per i redditi diversi il Governo preveda «un'imposta sostitutiva sulla rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni, anche edificabili, con possibilità di stabilire aliquote differenziate in ragione del periodo di possesso del bene» (articolo 5, comma h, lettera 2).



**LE PRONUNCE DELLE CORTI**

**Vendita dell'area a un valore inferiore a quello periziato**

Nel caso di opzione per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili, una volta soddisfatte le condizioni previste da tale disposizione (redazione della perizia giurata di stima e versamento dell'intera imposta sostitutiva o, in caso di pagamento rateale, della prima rata), si determina l'irreversibile perfezionamento dell'obbligazione tributaria, per cui il contribuente non può più ottenere il rimborso delle somme corrisposte, sia che abbia scelto di avvalersi del pagamento in unica soluzione sia che abbia scelto di avvalersi di quello rateale.

*Cassazione, ordinanza 4659/20.*

**Nel merito**, *Ctr Puglia 1591/01/2021.*

**Mancato pagamento delle rate successive alla prima**

La rideterminazione del valore del bene con conseguente versamento del dovuto nella prospettiva di un risparmio in caso di futura cessione non rientra tra le dichiarazioni di scienza suscettibili di essere corrette in caso di errore, bensì tra le manifestazioni di volontà irrettrabili, salvo che nel caso di errore obiettivamente riconoscibile ed essenziale ai sensi dell'articolo 1428 del Codice civile.

*Cassazione, sentenze 21049/18 e 16162/16; ordinanze 41953/21, 1323/19, 29594/18, 19382/18, 24953/15.*

*Ctr Emilia-Romagna 1530/04/2016 in senso*

**contrario**, *Ctp Milano 1768/05/2020 e Ctp Ravenna 395/02/2014.*

**Morte del soggetto che aveva affrancato (e inutilizzabilità di tale valore da parte degli eredi)**

L'evento della morte del dante causa non ha privato di causa giuridica il pagamento dell'imposta a suo tempo effettuato, che solo un evento

successivo ed imprevedibile ha reso inutiliter data.

*Cassazione, ordinanze 9958/22 e 10298/19 (in senso contrario 6349/18); sentenze 13406/16, 939/16 e 6688/15.*

*Ctr Toscana 682/3/2021 e Ctp Rimini 328/01/2017; in senso*

**contrario**, *Ctp Forlì 217/01/2013 e Ctr Emilia-Romagna 103/08/2021 e 3188/14/2017. Secondo Ctr Emilia-Romagna 103/08/2021* gli eredi avrebbero diritto al rimborso di quanto versato dal de cuius qualora si avvalessero nuovamente dell'opzione con una nuova perizia di stima.

**Ripensamento per l'operazione ritenuta non più conveniente**

L'iter procedimentale si è perfezionato, risultando pertanto privo di efficacia il successivo ripensamento del contribuente, essendo preclusa la revoca della dichiarazione e il rimborso delle somme già versate.

*Cassazione, sentenze 385/2016 e 3410/2015; ordinanze 27387/2020 e 15868/2018.*

**Nel merito**, per la *Ctr Lombardia 2004/15/22*, l'opzione per l'affrancamento non può essere ritrattata con un'integrativa a posteriori che ometta il quadro RT del modello Redditi.

**Mutamento del terreno a seguito di redistribuzione fondiaria e perequazione urbanistica**

La condizione dell'insorgenza del diritto al rimborso è che vi sia identità oggettiva, quantomeno parziale, dei beni oggetto delle diverse stime, situazione che nei casi di specie non si verifica.

*Cassazione, ordinanze 15647/2022 e 31093/2019.*

**I fabbricati da demolire non sono equiparabili a terreni**

Il mutamento interpretativo dell'agenzia delle Entrate non è rilevante ai fini del diritto al rimborso.

**Nel merito**, *Cgt Il grado Toscana 267/06/2023.*

# Sì alla Tosap su area privata ad uso pubblico

## Tributi locali

### Tassabile l'occupazione dello spazio condominiale destinato alla collettività

**Emanuele Mugnaini**

Laddove il proprietario di un bene, anche a seguito di comportamento concludente, metta volontariamente e con carattere di continuità lo stesso a disposizione del pubblico passaggio (dicasio ad patriam) è dovuta la Tosap, se tale bene viene in seguito occupato da un'attività commerciale. Così si è espressa la Cgt Puglia con la sentenza 643/28/2022 (presidente Imperio, relatore Cavallone).

Al titolare di un esercizio commerciale veniva chiesto il versamento della Tosap in quanto il Comune riteneva che lo stesso avesse sottratto al pubblico uso e passaggio un'area, al fine di adibirla allo svolgimento della propria attività. Si opponeva il contribuente, sostenendo che il tributo non fosse dovuto in ragione del fatto che l'area in questione fosse una proprietà privata, in quanto tale non assoggettabile a tassazione. A sostegno delle proprie argomentazioni citava alcuni giudizi civili nel quale l'ente comunale ne aveva negato la proprietà.

Il ricorso, accolto in primo grado, è stato integralmente riformato in appello. Se da una lato, infatti, i giudici pugliesi hanno riconosciuto che la proprietà dell'area in questione fosse privata – precisamente del condominio nel quale l'esercizio era ubicato – dall'altro hanno individua-

to la costituzione, da parte del menzionato condominio, di una servitù di uso pubblico, attuata mediante comportamento concludente (dicasio ad patriam). Di conseguenza, la successiva sottrazione dell'area in questione al pubblico passaggio ha comportato il sorgere del presupposto per l'applicazione del tributo (Cassazione 181202/2017).

Nel merito, i giudici hanno osservato come l'area fosse priva di qualsivoglia ostacolo, anche solo una recinzione parziale, atto a dimostrare che il pubblico passaggio avesse carattere di precarietà o tolleranza e di come lo stesso ricorrente ne avesse dichiarato la natura di proprietà privata ad uso pubblico in sede amministrativa. La Corte ha fatto espresso richiamo alla consolidata giurisprudenza della Suprema Corte secondo la quale la dicasio ad patriam, quale metodo di costituzione di una servitù ad uso pubblico, si verifica ogniqualvolta il comportamento del proprietario, anche se non intenzionalmente diretto a dar vita a tale diritto, pone volontariamente e con carattere di continuità, un proprio bene a disposizione della collettività al fine di soddisfare un'esigenza comune ai membri della stessa uti civies. Quanto precede, indipendentemente dai motivi per i quali detto comportamento sia stato tenuto, dalla sua spontaneità e dallo spirito che lo anima (Cassazione 26226/2021 e 23960/2013).

La sentenza è di sicuro interesse poiché, oltre alla questione giuridica, mette in luce un istituto meno frequentato rispetto alla più nota usucapione ma ugualmente foriero di effetti, tanto in capo al proprietario che al diretto utilizzatore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# La sfida della rigenerazione tra vincoli storici e nuovi utilizzi

**Riqualificazione urbana.** Il recupero di spazi dismessi punta su funzioni miste e cambi di destinazione, ma deve fare i conti con le esigenze di tutela del patrimonio e con chi preferirebbe «restauri timidi»



## IL TREND

**A Milano due cinema riconvertiti abbinando un mix funzionale tra attività commerciali e servizi ai cittadini**



## PUNTI DI VISTA

**C'è una corrente di pensiero che predilige la restituzione delle aree alla loro funzione originaria**

Pagina a cura di  
**Paola Pierotti**

Lo storico cinema Odeon di Milano ha chiuso in queste settimane per convertirsi entro il 2024 in un *experience center*: resteranno alcune sale al piano interrato, a cui si affiancheranno 5mila mq di retail, ristorazione e uffici. Il progetto è firmato Progetto Cmr per il Fondo Edison, gestito da Dea Capital Real Estate Sgr, che ne è il proprietario.

Un altro cinema, sempre a Milano, l'ex Maestoso, è stato riaperto da poco con vocazione sportiva, con un'operazione promossa da Italcine, proprietaria dell'immobile, firmata da Deamicisarchitetti e gestita da Virgin Active. Sempre entro il prossimo anno, a Roma, al posto degli storici magazzini Mas di via dello Statuto nel quartiere Esquilino, sarà pronta la seconda sede dell'Accademia Costume & Moda (Acm): un progetto di riconversione dopo la chiusura del 2016, promosso dal fondo Infrastrutture per la Crescita-Esg (fondo Ipc) di Azimut Libera Impresa sgr che ha acquistato, per circa 20 milioni, la struttura. Qui la riqualificazione da parte del Fondo Ipc avverrà in base a un progetto condiviso con Acm per la valorizzazione e digitalizzazione dell'edificio, e il progetto architettonico è firmato da Studio Kami Architecture & Engineering.

Si arricchisce l'atlante del recupero italiano con nuovi player sia lato sviluppo che per la progettazione; operazioni che ridanno valore all'esistente cambiando destinazioni d'uso e

scommettendo sul mix funzionale con servizi per cittadini e *city users*.

## La mappa delle rigenerazioni

A Livorno il 13 settembre sarà inaugurato il nuovo comparto con 42 appartamenti (il 70% dei quali già venduto) e un'area destinata al retail che si estende su una superficie di 16.200 mq di superficie lorda all'interno delle Officine Storiche.

A Napoli, invece, avanza il progetto di recupero del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili, oggetto di un concorso internazionale di progettazione promosso da Invitalia e vinto dalla cordata dello studio Carafa e Guadagno con Barretta e Partners, Studio Costa Architettura, Dodi Moss, General Engineering e IA2.

«La strategia che ha guidato il concept di progetto – racconta l'architetto Angelo Costa – parte dalla considerazione che il complesso ospedaliero era un luogo in cui si custodivano e si coltivavano i molti saperi. Tornerà ad essere ospedale e incubatore culturale, ma, da recinto sacro quale era, si aprirà alla città valorizzando la sua funzione sociale e tornando ad essere luogo dell'accoglienza, assistenza e laboratorio dei saperi».

Il riuso dell'esistente è la chiave di successo di molti operatori dell'hotellerie: si pensi alla scelta The Langham di convertire una fabbrica di vetrai del XX secolo in un 5 stelle lusso, su progetto di Matteo Thun & Partners, ma anche ai tanti nuovi hotel aperti in questi mesi nella capitale, dal nuovo Bulgari di piazza Augusto Imperatore firmato Acpv Antonio Citterio Patricia Viel, al vicino Palazzo Ripetta, fino al Six Senses di piazza San Marcello, a ridosso di via del Corso con design di Patricia Urquiola e il project management di Starching. Aspettando le prossime aperture come quella del Mandarin Oriental Hotel Group che porterà alla riconversione dei villini Liberty di via Piemonte.

## I vincoli sui recuperi

Una sfida, quella della valorizzazione e della rigenerazione, che deve continuamente fare i conti con le annose questioni italiane, dei vincoli e della

tutela del patrimonio storico-artistico. Come la recente decisione della Soprintendenza che blocca ogni demolizione dello stadio Meazza di Milano poiché il secondo anello è vincolato. Decisione che si tradurrà in una pesante battuta d'arresto alla valorizzazione dell'intero quartiere meneghino di San Siro.

A ciò si aggiungono le recenti posizioni nette su chi e come sia in grado di intervenire sul patrimonio. In un recente incontro promosso dal ministero della Cultura, il sottosegretario Vittorio Sgarbi è intervenuto con un elenco di progettisti, come David Chipperfield (premio Pritzker 2023, progettista del Mudec di Milano e della recente riconversione delle Procuratie Vecchie a Venezia), ma anche Santiago Calatrava o Rem Koolhaas (che ha firmato la rigenerazione del palazzo delle Poste di Venezia riaperto come Fondaco dei Tedeschi, ma anche della Fondazione Prada a Milano), parlando di «distruttori, invertitori del senso dei luoghi» e chiedendo di distinguere i termini restauro e architettura. Sgarbi predilige «il restauro timido» proposto dall'architetto Marco Ermentini, sottolineando che la sfida del restauro è «prendere un luogo e restituirlo alla vita che ha perso».

Questioni di grande attualità considerando che la maggior parte dei grandi concorsi di architettura banditi e aggiudicati in questi mesi ha a che fare con l'esistente: ad esempio quello per la nuova cittadella della giustizia nell'ex Staveco di Bologna promosso dall'Agenzia del Demanio. Si tratta di 52 edifici esistenti, vincolati, da maneggiare con cura.

Ma c'è anche il nuovo Museo della Scienza di Roma da realizzare di fronte al Museo Maxxi, in dialogo diretto con il design Zaha Hadid.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## IL QUADRO NORMATIVO

**Il nuovo disegno di legge**

Circa un mese fa, il senatore di Forza Italia, Maurizio Gasparri, ha presentato un nuovo disegno di legge sulla rigenerazione urbana. Il testo punta a ridurre il consumo di suolo favorendo la densificazione, prevede detrazioni fiscali per i privati intenzionati ad avviare interventi sugli immobili di proprietà, l'utilizzo del concorso di progettazione per garantire la qualità della progettazione e l'obbligo, per le Regioni, di approvare norme per la semplificazione degli interventi di rigenerazione urbana, introducendo deroghe in materia di distanze, modifiche alla sagoma e alle destinazioni d'uso. Il testo fa poi anche riferimento a una dotazione economica, cioè l'istituzione di un fondo da 3,5 miliardi di euro fino al 2036 e la detrazione del 50% dell'Iva per l'acquisto di case oggetto di rigenerazione urbana.

**Il dubbio**

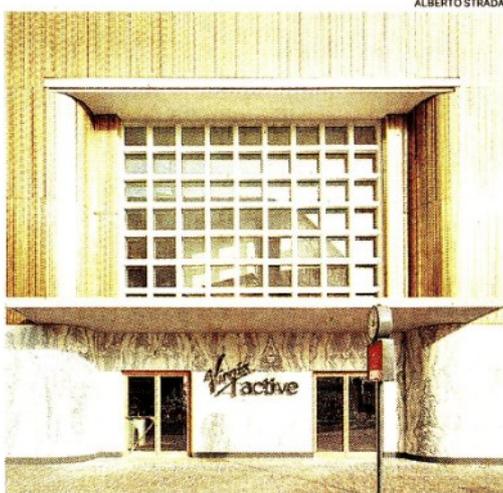
Il disegno di legge presentato è, tuttavia, molto simile a un precedente ddl bocciato l'anno scorso dalla Ragioneria dello Stato per la presenza di incentivi e semplificazioni che avrebbero rischiato di generare costi aggiuntivi. Ad esempio, il fatto che, alleggerendo gli oneri di urbanizzazione, si ridurrebbero le entrate degli Enti locali e si appesantirebbero, dunque, gli esborsi a carico dello Stato.

**La legge del 1942**

Sono almeno cinque i disegni di legge attualmente incardinati, presentati da maggioranza e opposizione in tema di rigenerazione urbana. Per ora, la legge di riferimento resta la legge urbanistica 1150/1942, evidentemente non più in linea con le esigenze contemporanee

**L'ex cinema Maestoso.**

Da cinema a palestra, mantenendo il carattere pubblico dell'edificio. L'ex cinema Maestoso è rinato a Milano con un progetto firmato deamicisarchitetti. Nello scalo di Porta Romana, in grande trasformazione, un cambio di funzione, senza snaturare un edificio dalla valenza storica



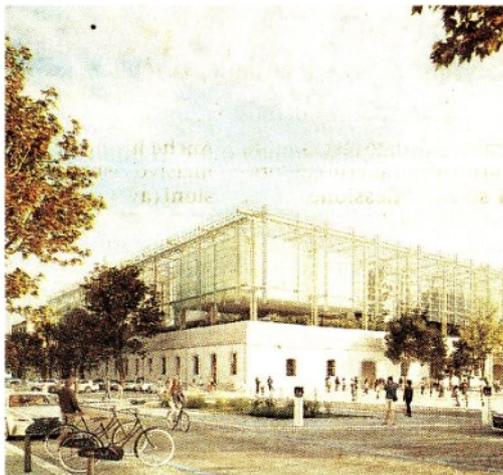
ALBERTO STRADA

**Ex officine Livorno.**

A settembre nuova apertura per le ex Officine storiche, parte del più ampio progetto di rigenerazione promosso da IGD Siiq che trasformerà l'area di Porta a Mare in una nuova destinazione, con un mix di residenze, uffici, hotel, spazi leisure e ristorazione

**Museo della Scienza.**

Roma ha scelto il progetto per il museo della Scienza nell'area di via Guido Reni. In pole la cordata guidata da Adat studio per l'architettura con P'arc-nouveau. Un grande spazio aperto al pubblico. Opera da 75 milioni e cantieri al via entro il 2025

**Ex ospedale incurabili.**

In corso la progettazione esecutiva per convertire il complesso degli Incurabili in un polo che integri casa della salute e funzione museale. Patrimonio abbandonato quattro anni fa a causa di cedimenti e crolli, investimento da 100 milioni della Regione Campania



**Immobiliare**

Pellicano-Aermont: 200 milioni  
per gli hotel di lusso — p.19

# Pellicano con Aermont: partnership da 200 milioni per gli hotel di lusso

## Real Estate

**L'obiettivo: portare da tre a dieci il numero di alberghi di fascia alta in portafoglio**

**Il ceo Marie Louise Scìò: «In un settore globalizzato focus su bellezza e unicità»**

**Laura Cavestri**

Una partnership per consentire al Pellicano Group di diventare uno dei brand italiani (e sono ancora pochi) dell'*hotellerie* di lusso nel nostro Paese. Portando dagli attuali tre a 10 il numero degli alberghi di fascia alta, attraverso un attento *scouting* delle location più prestigiose. È per raggiungere questo obiettivo che è stata ufficializzata la partnership tra il Gruppo Pellicano Hotels e Aermont Capital, che prevede lo stanziamento di 200 milioni di euro circa per l'acquisto e la riqualificazione delle nuove future proprietà a marchio "Pellicano Hotels". Importo che potrebbe incrementarsi qualora se ne presentasse l'opportunità.

### Obiettivo della joint venture

«L'obiettivo è quello di espanderci – ha spiegato il ceo Marie Louise Scìò – in un arco di 6-8 anni triplicando, almeno, il numero di hotel che attualmente gestiamo. In un settore rapidamente globalizzato, dove tutto sembra uniforme, noi puntiamo sulla bellezza e l'unicità, su uno stile e un'identità propria di ciascun hotel, valorizzando la storia e l'ambiente che li circonda con un prodotto prevalentemente destinato a una clientela straniera e internazionale, esigente ma

anche alla ricerca di un *italian style*».

«Siamo lieti di avere l'opportunità di supportare Marie-Louise e Pellicano Hotels nel realizzare la loro coraggiosa visione di ospitalità italiana – ha detto Paul Golding, managing partner di Aermont Capital –. Crediamo fermamente nella capacità dell'azienda di offrire esperienze autentiche e fuori dal comune a raffinati viaggiatori internazionali».

«Pellicano Hotels – ha aggiunto Scìò – ha chiuso il 2022 con un fatturato di 30 milioni di euro e un Ebitda di 7,5 milioni di euro, in crescita anche rispetto ai 22 milioni raggiunti nel 2019 (cioè nel periodo ante covid). Al momento la linea di sviluppo – proprio perchè punta a offrire un'esperienza "italiana" al turismo straniero d'élite – scommette tutto sull'Italia. Non abbiamo intenzione, in questa fase, di investire al di fuori dei nostri confini».

### Identikit delle società

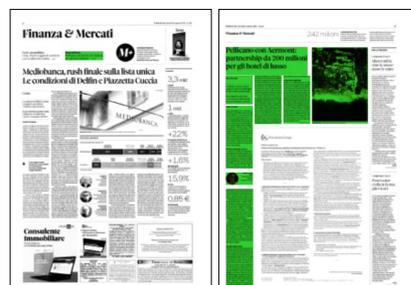
Pellicano Hotels attualmente gestisce tre hotel celebri in Italia: il Pellicano, 47 camere e suite a Porto Ercole, La Posta Vecchia alle porte di Roma (storica residenza privata di Jean Paul Getty è oggi un hotel di lusso di 19 camere e suite, a 30 minuti da Roma) e il Mezzatorre Hotel & Thermal Spa ad Ischia (un 5 stelle con 51 camere e suite adagiate in 7 ettari di macchia mediterranea). Inoltre, una piattaforma di lifestyle, che si chiama "ISSIMO" e che è l'estensione digitale del mondo Pellicano in cui è possibile leggere e acquistare una selezione unica delle migliori proposte culturali e delle eccellenze di prodotto italiane. Aermont Capital è, invece, un'azienda di gestione patrimoniale indipendente focalizzata sugli investimenti immobiliari e correlati in Europa. Dopo aver raccolto circa 10 miliardi di euro di impegni azionari in cinque fondi di investimento successivi, adotta un approccio orientato all'operatore,

ponendo l'accento sugli investimenti in aziende che offrono opportunità di creazione di valore a lungo termine, come The Student Hotel nei Paesi Bassi e Pinewood Studios nel Regno Unito.

In Italia – già nota per aver promosso l'ambiziosa rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi a Firenze – dopo aver annunciato, a marzo 2022, l'acquisizione del primo edificio, a Milano, in viale Piero e Alberto Pirelli 10 e dopo aver concluso, a dicembre dello stesso anno, anche quella del secondo, adiacente, in viale dell'Innovazione 3, assieme a Kervis Sgr (società di gestione del risparmio di "Fondo Innovazione" a cui fanno capo i due immobili) ha presentato, a maggio scorso, il progetto di riqualificazione dello stesso BiM (acronimo di "Bicocca incontra Milano").

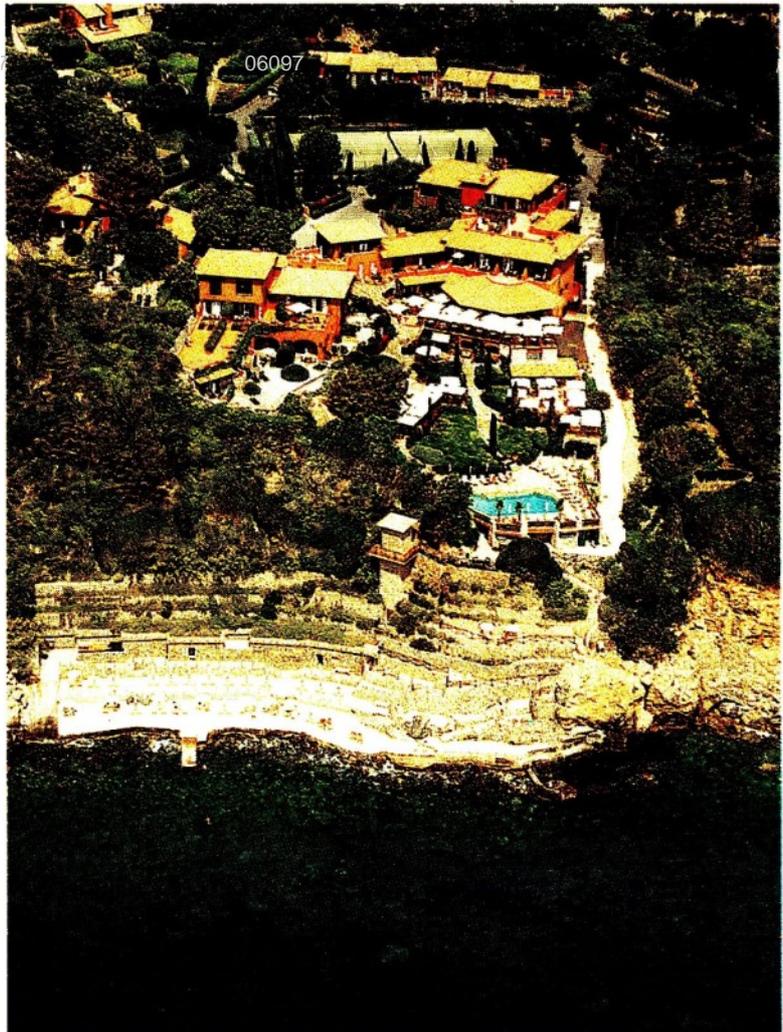
### L'asset class degli hotel

L'Italia, con 1,1 milioni di camere, resta il Paese europeo più gettonato e quello che performa meglio in termini di RevPar (*Revenue per Available Room*). Tuttavia, negli ultimi due anni, al netto di alcune transazioni di alto profilo, non si è osservata un'accelerazione del processo di consolidamento del settore. La pipeline di nuove aperture sino al 2024 nel lusso è rilevante, soprattutto a Roma e Milano. Nella capitale sono in arrivo Bulgari, Nobu, Corinthia, Rosewood, Four Seasons, Edition, Mandarin, Baccarat e Orient Express, a Milano Edition, JK Place, Aman, W, Soho House, Rocco Forte e Baglioni. Numerosi i deal possibili entro fine anno. Secondo



Dilsi si tratta di circa 700 milioni, mentre cento milioni è stato il volume del primo trimestre 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA  
**MARIE LOUISE  
SCIÒ**  
Amministratrice  
delegata  
di Pellicano Group



**Porto Ercole.** Veduta aerea dell'hotel «Il Pellicano»

**Professionisti**

Dalla riforma  
addio alla disparità  
proprietà-leasing  
per gli immobili

Luca De Stefani

—a pag. 16

# Professionisti, per gli studi via la disparità proprietà-leasing

**Molti hanno costituito società immobiliari per acquistare l'immobile con i benefici riservati alle imprese**  
**Delega fiscale**

Attualmente solo i canoni sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo

Occorre che il contratto duri almeno 12 anni e sia stato stipulato dal 2014 in poi

**Luca De Stefani**

Per i professionisti, la riforma fiscale dovrebbe eliminare la disparità di trattamento tra acquisto in proprietà e in leasing degli immobili strumentali per l'esercizio dell'attività, applicando il principio di equivalenza tra le due modalità di acquisizione più volte ribadito dall'agenzia delle Entrate.

**Immobili strumentali al 100%**

Gli ammortamenti degli immobili totalmente strumentali all'attività professionale oggi non sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo, se relativi a immobili acquistati in proprietà dal 2010 in poi, mentre sono deducibili i canoni di leasing, se il contratto è stipulato dal 2014 in poi e ha durata non inferiore a 12 anni (se è inferiore, l'importo del canone dedu-

cibile va ricalcolato facendo riferimento al periodo di 12 anni).

Gli ammortamenti per i professionisti sono stati sempre indeducibili, tranne per gli immobili acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 (si veda la scheda in alto a destra).

**L'uso promiscuo**

Per gli «immobili utilizzati promiscuamente» (cioè, per l'attività professionale e per finalità personali), l'acquisto in proprietà consente di dedurre il 50% della rendita catastale, se non si dispone nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; per gli immobili in leasing utilizzati promiscuamente, invece, i relativi canoni sono deducibili al 50%, se si rispettano le condizioni suddette per i leasing.

**Disparità anche con le imprese**

L'indeducibilità degli ammortamenti degli immobili strumentali per destinazione dei professionisti non crea solo la disparità di trattamento tra le modalità di acquisto, ma anche una forte differenza di deduzione rispetto alle imprese, le quali possono dedurre gli ammortamenti, seppur con limiti. A causa di questa disparità, molti professionisti, anziché acquistare direttamente l'immobile per l'attività professionale, hanno costituito una società immobiliare unipersonale o con propri familiari, per applicare il reddito d'impresa (si veda Il Sole 24 Ore del 26 settembre 2022).

Tralasciando gli immobili patrimonio o quelli merce (possibili solo per le imprese), sia per i professionisti sia per le imprese, gli immobili (fabbricati o terreni) possono essere strumentali per destinazione (ad esempio, un'abitazione o un terreno, usati esclusivamente per l'attività). Solo per le imprese e non per i professionisti, solo alcuni fabbricati (non i terreni) possono essere strumentali per natura (ad esempio, un ufficio affittato a terzi o non utilizzato).

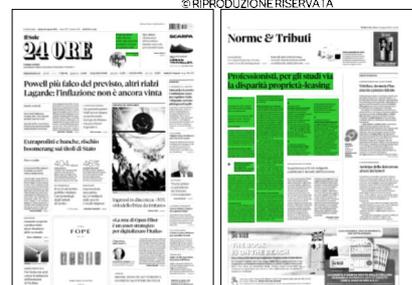
Le imprese possono dedurre l'ammortamento degli immobili strumentali (per natura o per destinazione), mentre per i professionisti gli ammortamenti di quelli strumentali per destinazione sono indeducibili per gli acquisti fatti dal 2010 in poi.

I professionisti, però, se acquistano l'immobile strumentale in leasing, possono dedurre interamente i relativi canoni, come per le imprese, in un periodo pari o superiore a 12 anni.

**Plusvalenze e minusvalenze**

Per i professionisti, sono rilevanti fiscalmente solo se riferibili a immobili acquistati nel triennio 2007/2009, per i quali sono deducibili gli ammortamenti; sono irrilevanti, invece, se realizzate su immobili acquistati in periodi precedenti o successivi a questo triennio. Sugli immobili a uso promiscuo, le eventuali plusvalenze o minusvalenze non sono rilevanti: essi non sono considerati strumentali dall'articolo 43 del Tuir né è ammortizzabile il relativo costo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**PASSATO E FUTURO****1****LE RISOLUZIONI****Anomalia ammessa dal 2004**

Il problema della disparità di trattamento fra acquisto "diretto" e leasing degli immobili destinati all'attività dei professionisti è stato riconosciuto dall'agenzia delle Entrate varie volte circa vent'anni fa, con le risoluzioni:

- n. 19/E del 23 febbraio 2004;
- n. 69/E del 10 maggio 2004;
- n. 27/E del 25 febbraio 2005.

Da allora non si è mai registrata alcuna modifica a tale orientamento dell'Agenzia

**2****IL TRIENNIO «RIDOTTO»****La deducibilità 2007-2009**

Per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili degli ammortamenti sono stati ridotti a un terzo,

mentre per gli immobili a uso professionale acquistati in proprietà a partire dal 1° gennaio 2010 sono applicati i coefficienti per intero.

**3****LA DELEGA FISCALE****«Eliminazione delle disparità»**

La legge delega per la riforma fiscale recentemente approvata dal Parlamento (la n. 111 del 9 agosto 2023), all'articolo 5, comma 1, lettera f), punto 2.2), tra i criteri per le modifiche sui redditi di lavoro autonomo fissa «l'eliminazione della disparità di trattamento tra l'acquisto in proprietà e l'acquisizione in locazione finanziaria (leasing) degli immobili strumentali e di quelli adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente»



Sono due le modalità che possono caratterizzare un'asta: senza incanto e con incanto. Nel primo caso, si presenta l'offerta in busta sigillata seguendo quanto previsto dall'avviso di vendita. In caso di più offerte è prevista l'apertura di una fase per i rilanci e l'asta si chiude con l'aggiudicazione al miglior offerente. Nell'asta con incanto, invece, va presentata domanda di partecipazione. Il giudice o il professionista delegato esaminerà le domande di partecipazione pervenute e verificherà la cauzione. Le offerte dovranno superare il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita. Il lotto sarà aggiudicato in modo provvisorio all'ultimo offerente. Entro 10 giorni, infatti, è possibile presentare nuove offerte, purché superiori di un quinto rispetto al prezzo raggiunto nell'incanto. In questo caso sarà indetta una nuova gara.



## Aste giudiziarie

Ecco le novità  
per comprare casa  
in sicurezza

Pagina 8

# Aste giudiziarie. Ecco le novità che consentono di comprare casa in sicurezza e maggiore facilità

## Prevista un'inversione di tendenza dopo il calo delle vendite del 1° semestre 2023

Pagina a cura di  
**Daniela Russo**

Nel primo semestre 2023, in Italia, sono state bandite 85.535 aste immobiliari, il 21% in meno rispetto al 2022. Secondo le rilevazioni della prop-tech Reviva, l'offerta minima media degli immobili residenziali in asta è scesa a 83mila euro, rispetto agli 85mila dell'anno precedente. Dal 2024, però, è prevista un'inversione di tendenza, con una crescita del numero di procedure iscritte nei Tribunali destinata a tradursi in un aumento delle vendite in asta.

### Il punto di partenza

La forte spinta alla digitalizzazione ha contribuito, negli ultimi anni, a rendere le aste più trasparenti e accessibili. Gli avvisi sono pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), oltre che sui siti specializzati e autorizzati, e - previa disposizione del giudice - sui quotidiani.

Questi documenti contengono, tra le altre cose, le informazioni relative all'immobile, al prezzo base d'asta, alla modalità scelta (con o senza incanto), all'offerta minima (pari al prezzo base ridotto del 25%), alla partecipazione e alla cauzione (non inferiore al 10% base d'asta). Sul portale è possibile visionare anche la copia dell'ordinanza del giudice e la perizia, indispensabile per approfondire la conoscenza delle condizioni di fatto dell'immobile che può essere anche visionato.

«È cambiata la tipologia di acquirenti, sempre più giovani coppie alla ricerca della prima casa o privati cittadini che vogliono investire in immobili da mettere a reddito. Non più, quindi, solo grandi investitori immobiliari e agenzie pronte a rivendere l'immobile a un prezzo maggiorato - commenta Vito Pace, consigliere Consiglio Nazionale del Notariato con delega alle aste immobiliari -. Nel 2022 le aste gestite attraverso la Rete Aste Notarili (Ran) hanno realizzato un record: le aggiudicazioni sono andate oltre il 60%, il 5% in più rispetto al 2021. La Ran è il sistema integrato realizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato, in collaborazione con Notartel, per la gestione delle aste telematiche: attraverso il collegamento dagli studi notarili si può partecipare alle aste via web, con rilanci da parte di cittadini anche a centinaia di km dall'immobile, abbattendo barriere territoriali con la garanzia e sicurezza notarile, azzerando rischi di turbativa d'asta, furti di identità digitale e assicurando l'applicazione della normativa in tema di antiriciclaggio».

### Cosa sapere

Le aste possono essere sincrone (le offerte devono essere presentate tramite Pec e i rilanci sono gestiti per via telematica), sincrone miste (sono ammesse anche offerte in busta chiusa e si svolgono contemporaneamente on line e presso il luogo della vendita) o asincrone (le offerte sono presentate con la modalità dell'asta sincrona e, in caso di gara, i rilanci vengono formulati solo in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato).

Per le aste telematiche è importante dotarsi di una firma digitale intestata a chi presenta l'offerta e di una posta elettronica certificata (Pec), anche appartenente a un soggetto terzo. «L'acquisto immobiliare all'asta garantisce diversi vantaggi, sia in riferimento ai tempi, dettati dalla procedura, sia alla certezza dell'acquisizione, che avviene sotto il controllo e la responsabilità di un notaio o di un professionista qualificato, garanzia di terzietà e indipendenza - aggiunge Pace -. Il terzo aspetto da considerare è relativo alle condizioni economiche, più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, soprattutto quando è necessario bandire più aste per uno stesso immobile. In questo caso, infatti, la base d'asta si riduce ogni volta del 25%». Diversi i dati e la documentazione da inserire, tra questi ricevuta di pagamento della cauzione e dichiarazione eventuale della volontà di avvalersi di un mutuo. Esiste un'apposita convenzione tra l'Abi e i Tribunali per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari.

### La Legge Cartabia

La disciplina delle aste immobiliari è stata oggetto di revisione con la Legge Cartabia. «Due le riforme più rilevanti - conclude Pace -: la convergenza tra la figura del custode giudiziario e del professionista delegato alle operazioni di vendita e l'introduzione del nuovo istituto della vendita diretta, finalizzato a tutelare il debitore, facilitando la liquidazione dell'immobile a un prezzo congruo, che gli consenta di ripagare i creditori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Sostenibilità IMMOBILI LOGISTICI, SOLO IL 15% È GREEN

di **Alexis Paparo**

— a pagina 7



# Logistica, in Italia solo il 15% degli immobili è sostenibile

**Il censimento.** Dal 2015 si è sempre costruito secondo logiche green, ma le criticità sono nel recupero dell'esistente e degli stabili abbandonati. Su 4mila magazzini solo 200 sono certificati Leed e Bream

### Alexis Paparo

Circa il 15% degli immobili logistici in Italia può essere considerato sostenibile, ovvero con caratteristiche utilizzabili per una certificazione Leed o Bream. Su circa 4mila magazzini logistici censiti (con una dimensione superiore a 5mila metri quadri, il taglio minimo per operare in logistica), circa 150 sono certificati, mentre 40 lo stanno diventando. Lo spartiacque è il 2015: da allora non esiste immobile che non sia stato costruito senza aver incorporato, fin dalla progettazione, logiche sostenibili. Sono alcuni dati dell'Atlante dei magazzini green realizzato dall'Osservatorio Osil (Osservatorio Immobili logistici) della Liuc Business School-Università Cattaneo, e anticipati dal Sole 24 Ore del Lunedì, come parte del report finale che verrà presentato il 18 ottobre in un convegno dedicato.

La logistica è uno dei settori chiave del nostro Paese, in termini economici – vale il 9% del Pil e conta più di 82mila aziende – e nelle strategie degli investitori. Dal rapporto Savills Logistics Spotlight, che analizza lo

sviluppo dell'asset class nel primo semestre 2023 in Italia, emerge come il settore più dinamico, registrando il numero maggiore di transazioni tra tutte le asset class, secondo in termini di volumi (570 milioni di euro) dopo il ramo abitativo. Un settore che si sta confrontando con la sfida sostenibile, ma ha molta strada da fare.

La fotografia scattata dall'Osservatorio Osil racconta di 3.507 magazzini (saranno circa 4mila nel report finale), di una superficie coperta totale di 40.250.000 mq, di cui oltre 920 costruiti dopo il 2015. Gli spazi hanno una dimensione media di 11.500 mq e un'altezza media di 8,9 metri (il 30% è fra 8 e 10 metri, il 27% fra i 10 e i 12, il 15% è alto più di 12). L'impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile è presente nel 27% dei casi. Le regioni sul podio della distribuzione geografica sono Lombardia (24%), Emilia Romagna (12%) e Veneto (11%). Come sottolinea il professor Fabrizio Dallari, Ordinario di Logistica e Supply chain management alla Liuc Università Cattaneo e direttore dell'Osservatorio Osil, il nodo centrale è il parco immobiliare

esistente: «Dai dati emerge che solo il 2-3% dei magazzini ha adottato o sta adottando politiche di riconversione. Per questi immobili arrivare a un livello tale da ottenere una certificazione di sostenibilità è praticamente impossibile, però possono migliorare la loro efficienza energetica». Gli interventi più comuni ed efficaci sono: installazione di un impianto fotovoltaico; isolamento e impermeabilizzazione della copertura; installazione di luci Led, sensori crepuscolari e sistemi di gestione e monitoraggio dei consumi energetici come software Bms - *Building management systems*.

Dallari osserva che, all'esistente



in attività, si aggiungono i tanti ex immobili industriali abbandonati, localizzati non solo in aperta campagna, ma anche in prossimità di importanti arterie di comunicazione. «Servono incentivi per recuperare questo parco immobiliare, sia in un'ottica di risparmio di suolo, sia perché si trovano in *prime location* con destinazione d'uso già assegnata, ma richiedono rilevanti costi di demolizione e bonifica». Se i grandi player non andranno mai in un magazzino non costruito ad hoc per loro, perché hanno obiettivi di sostenibilità molto elevati, rendere conveniente per i grandi sviluppatori in-

tervenire su *brownfield* potrebbe essere una delle chiavi del recupero massivo di questi spazi, difficili da convertire per altri usi.

Accanto ai grandi nomi del settore logistica conto terzi, Dallari sottolinea l'esistenza di un universo di Pmi dove la cultura della sostenibilità fa ancora fatica ad affermarsi. «Dalla nostra ricerca – elaborata su un campione di 1.500 direttori logistici, fra cui 150 topplayer – emerge che circa il 95% delle multinazionali ha obiettivi di sostenibilità dichiarati, ma si scende al 45% per le Pmi. Inoltre, solo il 36% delle imprese misura la propria impronta ambientale». Per oltre la metà degli operatori quindi, i focus

rimangono il canone di affitto e la location – ecco perché parallelamente al nuovo permane un rilevante mercato dell'usato (immobili costruiti dal 2003 al 2015).

Conclude Dallari: «La location è l'aspetto più importante per la logistica, a meno che, a monte, non ci sia un cliente esigente in termini di sostenibilità. Qui – nella logistica conto terzi – è insita la speranza di trasformazione del parco esistente. Le caratteristiche dei magazzini dipendono dalla sensibilità ai temi Esg delle imprese che li richiederanno».

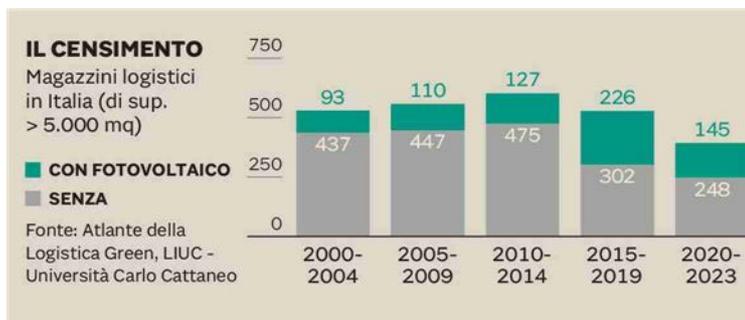
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il 95% delle multinazionali ha obiettivi dichiarati di sostenibilità, percentuale che scende al 45% per le Pmi**

## L'atlante della logistica green

Il 18 ottobre l'Osservatorio Osil della Liuc presenterà la mappa degli immobili logistici in Italia e l'atlante dei magazzini green. Fra i trend emersi, i sistemi di accumulo, per stoccare l'energia derivata dall'impianto

fotovoltaico e la creazione di Cer (comunità energetiche rinnovabili), in cui il magazzino cede parte dell'energia prodotta alla comunità locale come opera di compensazione. Un modello su cui pesa la burocrazia.



# Studenti, +10% i canoni dal 2019 (utenze a parte) e scarsa offerta

**Locazioni.** Atteso a ottobre il secondo bando per la creazione di oltre 50mila posti letto entro il 2026. Ma tempi stretti, costi di costruzione e dei mutui bancari non agevolano l'aumento di stanze accessibili

**Laura Cavestri**

Un aumento medio del canone del 10 per cento. Ma che in molte città si colloca tra il 20 e il 40 per cento. Soprattutto in quelle cosiddette di "seconda fascia" (Modena, Bari, Parma, Brescia, Ferrara) ma con ottime università, destinazioni sempre più "gettonate" per chi fatica a permettersi i costi delle metropoli (Milano in testa). Incrementi cui vanno aggiunte le utenze (raddoppiate) e per gli studentati anche la manutenzione e le pulizie (costi cresciuti dal 30 al 40 per cento). Confrontare l'oggi, ovvero estate 2023 con l'estate del 2019 è quanto ha provato a fare Immobiliare.it Insights, saltando gli anni della pandemia e cercando di mettere a confronto i canoni medi di una camera singola affittata a studenti e le variazioni di domanda e offerta su 28 capoluoghi italiani.

## Il quadro complessivo

«Nella rilevazione, gli aumenti medi dei canoni mensili delle stanze singole sono "depurati" da utenze e spese aggiuntive – spiega Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it –. Milano resta la più cara, seguita da Bologna e Roma. Ma vediamo diversi cambiamenti. Otto studenti su dieci chiedono la stanza singola. Cosa che ha dimezzato l'offerta di posti letto ed elevato i prezzi delle "vecchie doppie" a uso singola. Mentre l'offerta cresce molto in città di seconda fascia che partivano da volumi molto bassi e che, grazie a buone università e costi più accessibili, stanno incrementando il numero di fuori sede. A Milano la crescita della domanda rimane significativa (+16%), bilanciata da un'offerta che cresce a velocità doppia

(+31%), espressione di quanto i piccoli proprietari abbiano visto un'opportunità in questa forma di locazione, rallentando così la risalita del prezzo, che resta comunque a un importante +9% raggiungendo 626 euro al mese per la stanza singola. Roma vede una simile crescita di domanda (+17%), ma con una risposta sull'offerta e sui prezzi molto più lenta (+13% e +3% rispettivamente). È una città che ancora non ha scelto di puntare su questa formula di locazione. Per Bologna e Padova – conclude Giordano – vediamo dinamiche (con volumi inferiori) più simili a Milano».

«Non è tanto il prezzo del canone a essere cresciuto quanto le utenze, le tasse, la manutenzione, sino al 40% – spiega Maurizio Carvelli, ceo di Camplus –. Oggi su un affitto di una stanza di 600 euro al mese, i costi extra possono pesare per 200-300 euro in più. Per una famiglia, con un reddito medio già eroso dall'inflazione, l'esborso complessivo diventa inaccessibile. Da qui nascono le proteste, ma anche l'interesse per le città di seconda fascia, più accessibili di Milano, Roma, Padova, Bologna e Venezia».

«Sono 25 anni che all'estero le università gestiscono anche un'offerta di housing, che le ha fatte salire nei ranking internazionali – aggiunge Samuele Annibali, ceo di Campus X –. In Italia ciò non è avvenuto, se non un lento sviluppo legato alle iniziative delle agenzie regionali per il diritto allo studio. Il mercato resta in mano ai piccoli proprietari».

## L'offerta e l'effetto Pnrr

«I grandi fondi sono ancora minoritari e convergono su Milano e Roma per creare un'offerta soprattutto

per un target di studenti internazionali – dice Valerio Fonseca, ad di DoveVivo Spa –. L'offerta, in Italia, è gestita da privati e operatori piccolo-medi. Gli investitori istituzionali stanno contribuendo a crearla nelle altre città, ma i costi di costruzione e bancari non aiutano a mettere sul mercato grandi volumi a prezzi accessibili».

Un'accelerata dovrebbe darla il Pnrr. Finora sono stati stanziati 300 milioni di euro per realizzare i primi 7.500 posti letto. Obiettivo intermedio non raggiunto, e quindi, "inglobato" in quello finale dei 60mila entro fine 2026, che ha visto anche il "travaso" di 519 milioni di euro dalla terza alla quarta rata. In autunno dovrebbe uscire il secondo bando da 660 milioni per creare i restanti 52.500 posti.

«Il bando era atteso già in primavera – dice Annibali –. Dal terreno alla consegna servono almeno 36 mesi e non conosciamo le condizioni. Se non esce a ottobre-novembre non sarà possibile, per gli sviluppatori privati, operare nei tempi stabiliti». «Parteciperemo al bando solo se ci saranno le condizioni – conclude Carvelli – ovvero i costi a posto letto non devono superare certi limiti. Vedremo quali saranno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## TEMPI STRETTI

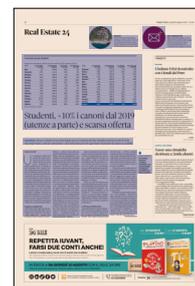
**Se il bando non esce a ottobre-novembre, non sarà possibile consegnare il prodotto nei tempi stabiliti»**

SUL SITO

Online, la sezione «Real Estate» dedicata a professionisti, imprenditori, operatori del settore e risparmiatori, all'interno del sito del Sole 24 Ore: [ilssole24ore.com/sez/casa](https://www.ilssole24ore.com/sez/casa)

## NELLA NEWSLETTER

Ogni venerdì Real Estate+, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilssole24ore.com/shopping24/real-estate-z-re.html>



## Il mercato per gli studenti

Variazione di domanda, offerta e canone medio 2023 rispetto al 2019

CITTÀ	VAR. OFFERTA SUL 2019	CANONE MEDIO SINGOLA	VAR. PREZZO SUL 2019	VAR. DOMANDA SUL 2019
Bari	5%	356 €	40%	-2%
Bergamo	87%	411 €	10%	5%
Bologna	57%	482 €	8%	16%
Brescia	50%	385 €	25%	-9%
Catania	13%	238 €	13%	28%
Ferrara	31%	317 €	21%	24%
Firenze	16%	435 €	0%	13%
Genova	18%	322 €	12%	7%
Latina	16%	306 €	6%	42%
Messina	13%	261 €	26%	15%
Milano	31%	626 €	9%	16%
Modena	104%	412 €	45%	20%
Napoli	12%	363 €	11%	15%
Padova	70%	404 €	26%	84%

CITTÀ	VAR. OFFERTA SUL 2019	CANONE MEDIO SINGOLA	VAR. PREZZO SUL 2019	VAR. DOMANDA SUL 2019
Palermo	16%	272 €	17%	73%
Parma	42%	357 €	33%	11%
Pavia	27%	319 €	4%	10%
Perugia	27%	254 €	8%	6%
Pescara	3%	254 €	7%	22%
Pisa	19%	315 €	2%	-2%
Roma	13%	463 €	3%	17%
Siena	12%	330 €	4%	-1%
Torino	37%	373 €	6%	15%
Trento	120%	343 €	12%	3%
Trieste	58%	301 €	18%	-5%
Udine	63%	294 €	16%	-2%
Venezia	52%	396 €	18%	92%
Verona	118%	401 €	16%	16%
<b>ITALIA</b>	<b>34%</b>	<b>437 €</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>

Fonte: Immobiliare.it Insights



# Alloggi studenti, 80mila posti potenziali

## Università

**Ne servono 60mila entro il 2026, all'appello del Mur hanno risposto 385 enti**

Anno accademico nuovo, problemi vecchi. A cominciare dalla penuria di alloggi che le future matricole stanno sperimentando sulla propria pelle in questi giorni, con l'inizio delle lezioni alle porte (al Politecnico di Milano si parte il 13 settembre, alla Sapienza di Roma e a Bologna il 18, a Firenze il 20 eccetera) e i canoni degli affitti più alti mediamente del 10% (su cui si veda Il Sole 24 Ore di Lunedì 28 agosto) rispetto al periodo pre-Covid. Un tema che aveva appassionato i media prima dell'estate, sull'onda delle tende di protesta spuntate in tutte le principali città italiane, e che tornerà d'attualità a breve complice la nuova manifestazione nazionale indetta dagli universitari per il 16 e il 17 settembre.

Lo scenario per il 2023/24 potrebbe essere leggermente migliore, grazie ai 7.500 posti letto in più (rispetto ai 40mila preesistenti) reperiti nei mesi scorsi con i primi 300 milioni del Pnrr. Se è vero che quegli alloggi sono stati eliminati dai target di dicembre 2022, a cui era condizionato

l'incasso della terza rata, e spostati sull'obiettivo finale di ottenerne 60mila entro il 2026 così da andare incontro alle richieste di Bruxelles, è altrettanto vero che esistono e in molti casi sono anche stati assegnati.

Il punto è che sono ancora pochi però per risolvere l'emergenza, considerando che nel nostro Paese le residenze copre il 4% della domanda contro il 10% della Germania, il 12 della Francia e il 24 del Regno Unito. Solo nel medio periodo il Piano di ripresa e resilienza potrebbe fornire un aiuto più tangibile, in virtù dei 60mila posti da attivare entro il 2026. E un segnale di ottimismo in tal senso è arrivato nelle scorse settimane con la risposta massiccia alla manifestazione d'interesse pubblicata dal ministero dell'Università il 12 maggio.

Secondo un report di Cassa depositi e prestiti (Cdp) i soggetti che si sono detti interessati sarebbero 385, per complessive 398 domande presentate. In gran parte dei casi si tratta di privati: 264 proponenti, di cui 18 Sgr. Ma nel gruppo di potenziali interessati ci sarebbero anche 39 enti locali/regioni, 54 soggetti pubblici e 29 enti ecclesiastici. Per un totale di 722 immobili e 80.534 posti alloggio candidabili. Di questi, 47.002 sarebbero ubicati al Nord, 15.549 al Centro e 17.983 al Sud. Più nel dettaglio, passando alle città interessate, la prima

sarebbe Milano con quasi 17mila spazi potenziali, davanti a Roma (16.963) e Napoli (3.890).

Sono numeri confortanti anche se del tutto preliminari. Adesso tocca a uno (o presumibilmente più bandi del Mur) il compito di raccogliere i progetti di riconversione veri e propri e farli valutare a una commissione in via di istituzione. Il primo avviso pubblico potrebbe arrivare tra settembre e ottobre. Al suo interno verrà esplicitato anche l'ammontare da riconoscere agli eventuali investitori. Al momento si tratta di 12.500 euro di contributo triennale (ma erogato a tantum) per ogni nuovo posto letto attivato. Ma è un importo che potrebbe anche crescere se arrivasse l'ok di Bruxelles (su cui si veda altro articolo in pagina) alle 144 proposte di modifica avanzate a inizio agosto. Una delle quali prevede, infatti, di appostare 300 milioni in più sul fondo per l'housing universitario, sottraendoli ad altri obiettivi della Missione 4, sottomissione 2, del Pnrr. A quel punto i 12.500 potrebbero anche diventare 20mila euro. Per andare incontro alle richieste delle associazioni studentesche, sempre nei bandi si potrebbe pensare di premiare gli investitori che decidano di riservare una quota più alta di alloggi alle graduatorie per il diritto allo studio. Ma questa è un'altra partita ancora.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

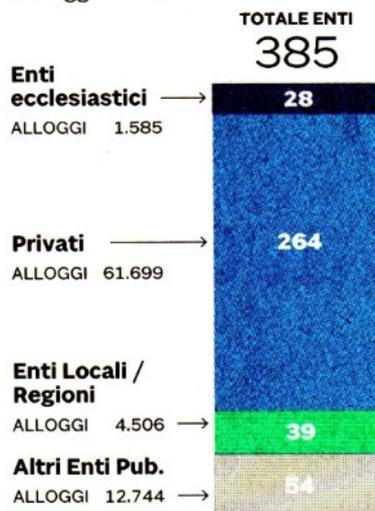
# 61.699

### EMERGENZA POSTI LETTO

Sono 61.699 i posti letto messi a disposizione dai privati che hanno risposto all'appello per gli studenti lanciato dal Mur.

### Privati in pole position

Enti che hanno risposto alla manifestazione d'interesse e alloggi attivabili



Fonte: Cdp



**HOTEL E INVESTIMENTI****Forte dei Marmi,  
le grande catene estere  
sbarcano in Versilia**

È partita come una marcia silenziosa, ma ora sta diventando una corsa quella di imprenditori e gruppi italiani e esteri che decidono di investire nell'hotellerie d'alta gamma a Forte dei Marmi, in Versilia. La cittadina toscana, da anni in testa alle classifiche italiane delle quotazioni immobiliari, ora sta compiendo l'ultimo passo verso il posizionamento come destinazione internazionale di lusso per le vacanze. Non più (solo) buen retiro dei magnati russi e ucraini, ma mèta mondiale del turismo di fascia alta.

I primi segnali sono stati l'apertura della boutique Dior in una villa del '900; l'acquisto da parte di Prada dello storico Caffè Principe; la scelta di Louis Vuitton di 'vestire' lo stabilimento Alpemare di Andrea Bocelli. Il tassello strategico per completare il puzzle è lo sbarco delle grandi catene alberghiere internazionali, che sta partendo.

La prima sarà il gruppo Baglioni Hotels che dal 2026 gestirà l'ex albergo Paradiso al Mare, a 100 metri dalla spiaggia: diventerà un cinque stelle con 58 suite e camere e una spa da 300 mq. Ma alla ricerca di location adatte sarebbero anche brand come Mandarin Oriental e Four Seasons, oltre all'italiana Starhotels che ormai si sta qualificando sempre più come catena dell'alto di gamma.

Nel frattempo investono gruppi già presenti o arrivati da poco. La famiglia Maschietto, proprietaria dello storico resort Augustus, sta per avviare il progetto Villa Ala, due nuove dimore ispirate allo stile Liberty-Decò. Il cantiere aprirà in ottobre. Stesso timing per la famiglia Maestrelli, proprietaria dell'hotel Villa Roma Imperiale, che sta ristrutturando la ex Pensione America, una villa d'inizio 900 acquisita due anni fa che manterrà il vecchio nome ("sarà l'unica pensione al mondo a

cinque stelle", dice Elena Maestrelli) e il "sapore" della Versilia, con 18 camere. L'investimento supera i 10 milioni. Debutta nell'hotellerie Attilio Bindi che, dopo aver ceduto l'azienda di dessert surgelati, ha acquistato, tra l'altro, due hotel a Forte dei Marmi, l'ex-Franceschi e l'ex Areion, che intende trasformare in 12 appartamenti di alta gamma l'uno, e in 36 suite l'altro, con un investimento di una ventina di milioni ciascuno. Investe anche il pistoiese Stefano Nesti, che ha fatto fortuna con la catena di negozi per scommesse Goldbet (poi ceduta): ha acquistato l'ex hotel Giada, di fronte allo stabilimento balneare Maitò sempre di sua proprietà, che sta trasformando nel 5 stelle Maitò Art Hotel. Mette sul piatto più di 12 milioni di investimenti per un completo restyling entro il 2026 la nuova proprietà del Grand Hotel Imperiale, il gruppo russo Luxury Hotel Development. Ha appena investito 20 milioni Salvatore Madonna, titolare dell'hotel Byron, che ha aggiunto un edificio (l'ex hotel Blume). C'è fermento anche nella ristorazione con investimenti come quelli del gruppo milanese Exit che ha aperto il locale Exit Spiaggia Urbana o il gruppo Vaiani che sta per avviare il restyling del piano interrato dell'Osteria del Mare.

—**Silvia Pieraccini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Se i grandi fondi alternativi mettono a rischio perfino la sovranità degli Stati

DI CLAUDIO SCARDOVI\*

**S**ono i grandi asset manager, dominanti nelle gestioni attive e passive sui mercati di Borsa, gli indiscussi Masters Of The Universe (Motu) della finanza? Da BlackRock (He-Man, con 10.000 miliardi di euro di asset in gestione - Tn Aum), a Vanguard (8.000 miliardi), a Fidelity (4.000 miliardi), ad Amundi (primo europeo, con 2.000 miliardi)? Sono loro i Masters Of The Universe che assumono sempre più rilevanza economica, responsabilità sociale, potere geopolitico, nel determinare il successo - la ricchezza e il benessere - delle Nazioni? La loro strategia, negli ultimi anni, è stata crescere consolidando e internazionalizzando, coprendo larga parte delle strategie liquide long only, fino a raggiungere economie di scala e di scopo monstre. La sola BlackRock gestisce il pil di 6 anni dell'Italia - e potrebbe comprarsene il debito pubblico almeno 4 volte!

Per i grandi asset manager la prima sfida è dunque continuare a crescere, vista la polarizzazione tra i mega-player di successo e il resto del mercato (i primi asset manager italiani, Generali con 500 miliardi di euro, ed Eurizon con circa 400 miliardi, appaiono sottodimensionati e ben lontani dalla leadership globale). Alla sfida, già complessa, della crescita in contesti di crisi è stato dedicato il "Ceo Forum - Sda Bocconi" dell'Executive Master in Finance - con ospiti del professor Andrea Beltratti e discusso da Saverio Perissinotto (ceo Eurizon am), Sandro Pierri (ceo Bnpp am), Cinzia Tagliabue (presidente Amundi sgr) e chi scrive. Esiste tuttavia una seconda sfida - da Star Wars, meno ovvia e ancor più critica, che rischia di spiazzare molti degli asset manager tradizionali a favore di ancor più potenti Motu - relegando l'Europa (e l'Italia ancor di più) a posizioni di grande debolezza competitiva e di subita dipendenza geopolitica. Come descritto dal pro-

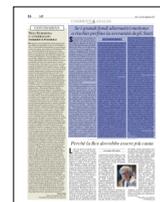
fessor Brett Christophers ("Our Lives in Their Portfolios"), molti degli asset reali dei Paesi più sviluppati stanno diventando «proprietà privata», investiti e governati da alternative asset manager che gestiscono i capitali di fondi pensione, assicurazioni, fondazioni, fondi sovrani e dei super ricchi. Non solo imprese, già da molti anni investite da fondi di private equity, ma anche sistemi fisici complessi, dagli immobili alle infrastrutture per la mobilità, comunicazione, energia, ad altri beni primari quali l'acqua e il terreno agricolo, diventano progressivamente portfolio companies gestite dai player più grandi come Blackstone (circa 1.000 miliardi di euro in gestione), seguito da Apollo, Kkr e Carlyle (ciascuno con circa 500 miliardi di euro).

I primi operatori europei (l'inglese Cvc e lo svedese Eqt) gestiscono appena 130-110 miliardi rispettivamente, con nessun operatore italiano che riesce a raggiungere la doppia cifra, vista la nostra strutturale debolezza nel private equity (venture capital compreso). Da questa, più importante, seconda sfida sugli investimenti e sulla gestione di real asset e private markets (Ra-Pm) derivano tre grandi rischi. Per prima cosa, larga parte della crescita futura degli Aum dell'industria dell'asset management è legata a real asset e private markets. I 12 miliardi gestiti complessivamente dagli alternative asset manager sono poca cosa rispetto all'universo potenziale investibile (circa 500.000 miliardi - di cui la metà real estate). I primi quattro player globali di alternative asset manager (con 2.500 miliardi in gestione), sempre con riferimento all'Italia, anche insieme potrebbero investire per appena un 20% dei Ra-Pm del Bel Paese (stimati in 13.000 miliardi). Non solo lo spazio per crescere è ancora molto elevato, ma la stessa allocazione dei risparmi privati rispetto a questa asset class è significativamente sottopesata (il 3-5% della ricchezza finanziaria, rispetto al target ipotizzato al 20-25%). Per seconda cosa, una parte ancora più importan-

te della creazione di valore dell'asset management è legata alle attività immobiliari e ai mercati privati. I moltiplicatori degli Ebitda degli alternative asset manager risultano infatti pari a circa il 50% in più degli asset manager tradizionali e quelli sulle masse in gestione sono pari a 5-7 volte tanto. A titolo esemplificativo, Eqt, il primo alternative europeo capitalizza circa 24 miliardi, il doppio di Amundi. Blackstone, il primo alternative globale, capitalizza 62 miliardi di euro - circa 10 volte tanto quanto Dws (l'asset manager controllato da Deutsche Bank), pur avendo masse simili e maggiore esposizione al real estate.

Infine, per terza cosa, dato il diverso peso nella governance degli asset - portfolio companies investite (con minoranze scarsamente influenti per gli asset manager tradizionali, tipicamente maggioritaria e in pieno controllo per gli alternative asset manager), la capacità di incidere nella strategia e nella gestione è di gran lunga maggiore per i gestori alternativi - potendo decidere quando comprare o vendere, assumere o licenziare, perseguendo obiettivi di speculazione finanziaria fine a sé stessa o di sostenibilità. L'essere, come europei, a grande distanza dai global player nord americani e, come Italiani, su dimensioni immateriali rispetto alle grandezze in gioco, ci suggerisce infine una domanda ancor più scomoda e urgente rispetto a quella del destino degli asset manager tradizionali. Davvero possiamo fidarci dei nuovi Motu dei Ra-Pm, affidando loro imprese e sistemi fisici essenziali non solo per la competitività del Paese, ma anche per il benessere sociale ed ecologico dei suoi cittadini - e per la sua stessa «sovranità»? (riproduzione riservata)

\*Docente Emf Sda Bocconi "Bank Turnaround and Transformation e "Strategic Finance Lab"



# LA CORSA AI MUTUI PER SECONDA CASA

*Trend Le banche appaiono disponibili a finanziare l'acquisto di un immobile in una località turistica, dove il mercato tira*

di **Teresa Campo**

**U**na bella casa al mare o in montagna, o al lago piuttosto che in campagna oppure ovunque si decida di creare il proprio buen retiro. Ma anche un appartamento in città a fini di investimento, per ricavarne un affitto e una rivalutazione nel tempo. La passione degli italiani per il mattone è nota, che si tratti della prima casa, ma anche della seconda (o più). La forza del mercato immobiliare nelle località turistiche ne è la riprova, anche in questa fase in cui il mercato della prima casa ha subito un certo rallentamento a causa di inflazione e caro mutui. Ma ai fini pratici, cosa differisce nelle due tipologie di acquisto? In realtà tutto si riduce a una questione di spese, o meglio tasse, nel senso che vengono meno tutte quelle agevolazioni cui si ha diritto quando si compra e poi si detiene l'abitazione principale, in quanto la seconda casa non rientra tra i beni necessari. La buona notizia però è che niente o quasi cambia quando si parla di mutui: stesse spese e stesso tasso, alla peggio qualche limitazione quanto a durata e quota finanziata rispetto al valore dell'immobile (loan to value), come del resto è anche logico: di solito chi acquista la seconda casa non è giovanissimo (in media quarantenne) e quindi potrebbe essere troppo rischioso per la banca un mutuo con scadenza oltre i 25-30 anni, così come un mutuo che finanzia fino al 100% visto che non si tratta di un bene primario. La situazione poi ovvia-

mente cambia a seconda che si abbia in corso o meno un altro mutuo, per esempio acceso per la prima casa.

In questo caso è comunque possibile fare domanda anche per un secondo finanziamento, finalizzato all'acquisto di una seconda casa scegliendo tra ampliare quello già esistente, con la stessa banca oppure con un'altra, così da pagare un'unica rata mensile. Oppure è possibile chiedere un secondo finanziamento, da affiancare al primo, da accendere presso la medesima banca o con un'altra.

**Ma la cosa più interessante** è che l'offerta sul mercato è abbondante, nel senso che tutte le banche sono disponibili a finanziare l'acquisto della seconda casa, fermo restando che non è raro il caso di chi compra senza ricorrere a un finanziamento.

Secondo un'analisi di Facile.it - Mutui.it su un campione di oltre 400 mila richieste di mutuo, nel primo semestre 2023 quelli relativi alla seconda casa sono stati il 5,2% del totale, valore stabile, cioè in linea con quanto rilevato nello stesso periodo del 2022. L'importo richiesto si è invece attestato a 116.593 euro, in calo dell'8% rispetto all'anno precedente, da restituire in 22 anni (era 21 anni e mezzo nel 2022).

In diminuzione anche il valore dell'immobile oggetto di mutuo: tra gennaio e giugno 2023 è stato in media di 178.575 euro (-7%). Invariato, invece, il loan to value, stabile al 70%.

Stabile anche l'età dell'acquirente della seconda casa: all'atto della firma l'aspirante mutuatario aveva in media 45 anni rispet-

to ai 45 anni e mezzo del primo semestre 2022).

**Quanto alle offerte** di mutuo sul mercato, tassi e condizioni sono in linea con quelli dei mutui prima casa. E quindi anche in questo caso i mutui a tasso fisso variabile al momento risultano meno cari rispetto a quelli a tasso variabile, indipendentemente dalla durata del mutuo, oltre che meno rischiosi in quanto non subiranno aumenti anche in caso di ulteriore rialzo dei saggi ufficiali da parte della Banca centrale europea.

Per contro non potranno beneficiare di un eventuale calo dei tassi se e quando si manifesterà, ma in quel caso un'alternativa possibile è quella di surrogare il finanziamento con uno a tasso più conveniente.

Quanto all'offerta del mercato, come mostra la tabella in pagina elaborata da Facile.it, i cinque migliori mutui a tasso fisso (100 mila euro, Ltv 70%) sulla durata di 20 anni prevedono un Taeg che spazia dal 4,06% di Webank (Tan del 3,90% e rata mensile di 570 euro) al 4,31% di Banco Bpm (Tan del 3,76% e rata di 593 euro), mentre a tasso variabile si va dal 4,96% di Ing (Tan 4,47% e rata di 625 euro) al 5,21% di CheBanca! (Tan 4,63% e rata di 639 euro). Sulla scadenza a 15 anni invece i cinque mi-

gliori mutui a tasso fisso vedono al primo posto quello di Webank con un Taeg del 4,29% (Tan 3,84% e rata di 731 euro) e al quinto quello di Banco Bpm con il 4,56% (Tan 3,88% e rata di 733 euro). Per i mutui a tasso variabile invece, sempre a 15 anni, al primo posto è quello di Ing con il 5,07% (Tan e rata di euro) e al quinto quello di CheBanca! Con il 5,31% (Tan 4,63% e rata di 771 euro). Per tutte le tipologie riportate, tra il primo e il quinto posto i prodotti di Credem, Bper e Crédit Agricole.

**Le maggiori differenze** come premesso sono invece in termini di imposte e detrazioni, sia quelle una tantum legate all'acquisto (imposte di registro e ipocatastali, ed eventualmente sul mutuo) sia quelle ricorren-

ti, cioè che si pagano fino a quando si manterrà il possesso dell'abitazione (Imu e Tari). Partendo da queste ultime per esempio, va ricordato che i mutui seconda casa non beneficiano dell'imposta sostitutiva dello 0,25%, ma prevedono invece una tassazione del 2% sull'importo finanziato. In questo modo, l'imposta aumenta di ben otto volte. Inoltre, se per l'abitazione principale è possibile detrarre dalla dichiarazione dei redditi il 19% di quanto pagato per gli interessi passivi (con un tetto a 4mila euro) e, nel primo anno, anche per gli oneri accessori relativi contratto di mutuo, le seconde case non vedono il diritto ad alcuno sgravio fiscale.

Quanto invece alle imposte di registro e quelle ipoteca-

ria e catastale, per l'abitazione principale sono agevolate e ammontano al 2% la prima (calcolata sul valore catastale, dato dalla rendita catastale moltiplicata per 120) e a 50 euro ciascuna le altre oppure a un'Iva del 4% se si acquista la casa da una società, tipo l'impresa di costruzioni.

Per la seconda casa invece l'imposta di registro sale subito al 9%, mentre le imposte ipocatastali restano di 50 euro ciascuna. Per chi acquista da un'impresa edile o un costruttore, sia l'imposta catastale sia quella ipotecaria sono fisse e pari a 200 euro ciascuna, mentre l'Iva è pari al 10% del valore catastale dell'immobile (oppure pari al 22% nel caso di immobili di lusso). (riproduzione riservata)

**SIMULAZIONE MUTUO SECONDA CASA**

Mutuo richiesto	€ 100.000
LTV	70%
Durata	15 anni
Tasso	<b>Fisso</b>
Città immobile	<b>Finale Ligure</b>

Mutuo richiesto	€ 100.000
LTV	70%
Durata	15 anni
Tasso	<b>Variabile</b>
Città immobile	<b>Finale Ligure</b>

Banca	TAN	TAEG	RATA
Webank	3,84% (Irs15a + 0,75%)	4,29%	€ 731,70
Credem	3,57% (Irs + 0,47%)	4,34%	€ 718,33
Banca BPER	3,75% (Tasso finito)	4,34%	€ 727,22
Crédit Agricole Italia*	3,76% (Irs15a + 0,67%)	4,42%	€ 727,72
Banco BPM	3,88% (Irs15a + 0,65%)	4,56%	€ 733,69

Banca	TAN	TAEG	RATA
ING	4,47% (Euribor3m + 0,70%)	5,07%	€ 757,04
Webank	4,60% (Euribor1m + 1,15%)	5,10%	€ 770,22
Banca BPER	4,49% (Media Euribor 3m + 0,79%)	5,12%	€ 764,48
Crédit Agricole Italia*	4,61% (Euribor6m + 0,95%)	5,31%	€ 770,58
CheBanca!	4,63% (Euribor 3m + 0,93%)	5,31%	€ 771,55

Mutuo richiesto	€ 100.000
LTV	70%
Durata	20 anni
Tasso	<b>Fisso</b>
Città immobile	<b>Finale Ligure</b>

Mutuo richiesto	€ 100.000
LTV	70%
Durata	20 anni
Tasso	<b>Variabile</b>
Città immobile	<b>Finale Ligure</b>

Banca	TAN	TAEG	RATA
Webank	3,70% (Irs20a + 0,75%)	4,06%	€ 590,29
Banca BPER	3,71% (Tasso finito)	4,20%	€ 590,81
Credem	3,60% (Irs + 0,60%)	4,26%	€ 585,11
Crédit Agricole Italia*	3,72% (Irs20a + 0,75%)	4,26%	€ 591,33
Banco BPM	3,76% (Irs20a + 0,65%)	4,31%	€ 593,41

Banca	TAN	TAEG	RATA
ING	4,47% (Euribor3m + 0,70%)	4,96%	€ 625,20
Banca BPER	4,50% (Media Euribor 3m + 0,80%)	5,03%	€ 632,65
Webank	4,65% (Euribor1m + 1,20%)	5,06%	€ 640,88
Crédit Agricole Italia*	4,58% (Euribor6m + 0,92%)	5,17%	€ 636,92
CheBanca!	4,63% (Euribor 3m + 0,93%)	5,21%	€ 639,58



## FISCO &amp; MATTONI

## Imprese edilizie, niente esenzione Imu senza dichiarazione

Sergio Trovato

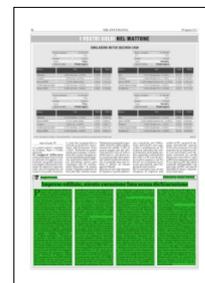
**P**eri beni delle imprese edilizie destinati alla vendita l'agevolazione Imu è condizionata dalla presentazione della dichiarazione. L'esenzione è esclusa per i beni merce se non è stata presentata la dichiarazione. Gli immobili destinati alla vendita devono essere dichiarati per non perdere il diritto ai benefici fiscali. L'omessa denuncia fa venir meno il diritto al trattamento agevolato anche se l'amministrazione comunale è a conoscenza dello status degli immobili. In questo senso si è espressa la corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte, terza sezione, con la sentenza 241/2023. Per la corte tributaria d'appello, condizione «per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto è l'obbligo dichiarativo - *prius* logico necessario». «Si tratta di un preciso e specifico onere formale, espressamente previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito da altre forme di denunce o superato dalla circostanza che il comune fosse a conoscenza *aliunde* dei fatti che comportano l'esenzione dal pagamento dell'imposta». Pertanto, le imprese edilizie che possiedono beni immobili destinati alla vendita devono presentare la dichiarazione ed elencare gli immobili che rivestono lo status di beni merce, ancorché non via sia una disposizione che escluda il diritto al beneficio in caso di omissione. L'omissione dell'adempimento fa perdere l'agevolazione anche se il comune è a conoscenza dello stato dei fabbricati. La dichiarazione serve ad attestare i requisiti e a indicare gli identificativi catastali. Occorre anche certificare la destinazione degli immobili, costruiti, invenduti e non locati. Va certificato lo status contabile di «beni merce».

Va ricordato che l'articolo 2, comma 5-bis, del decreto legge 102/2013, ha riconosciuto per la prima volta l'esenzione. E l'ha subordinata alla presentazione da parte delle imprese costruttrici della dichiarazione entro il termine ordinario di scadenza. I beni merce hanno avuto un trattamento normativo piuttosto oscillante e incerto. In un primo momento l'esenzione è stata riconosciuta dal secondo semestre del 2013 fino al 2019. Negli anni 2020 e 2021 sono stati assoggettati a imposta con un'aliquota agevolata. E sono stati nuovamente esonerati a partire dal 2022. I titolari hanno avuto diritto comunque a un trattamento agevolato. Per il 2020 e 2021 è stata prevista un'aliquota ridotta dell'1 per mille, che i comuni avrebbero potuto aumentare fino al 2,5 per

mille, diminuire o azzerare, in base a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 751, della legge di bilancio 2020 (legge 160/2019).

Per fruire dei benefici fiscali occorre rispettare determinate condizioni fissate dal legislatore. In particolare, i fabbricati devono essere di proprietà del soggetto che li ha costruiti (intestatario del permesso di costruire). Non hanno diritto all'esenzione i fabbricati di nuova costruzione qualora siano ceduti ad altri soggetti, pur se questi ultimi li destinino alla vendita. Presupposto essenziale, però, è che i beni non siano locati, neppure per un breve periodo o anche per un solo giorno dell'anno. Il dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia ha chiarito che non deve essere riconosciuta l'esenzione per i fabbricati classificati tra i beni merce delle imprese costruttrici, se gli stessi siano stati locati anche solo per un breve periodo. Secondo il ministero l'agevolazione non spetta in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea. Il ministero ha anche precisato che non sussiste la possibilità di un'agevolazione proporzionale alla durata del periodo d'imposta in cui l'unità immobiliare non sia stata locata. L'immobile una volta locato non rientra più nei parametri stabiliti dalla norma di legge, poiché perde lo status di bene-merce. È del tutto evidente che non solo l'esenzione, ma anche l'aliquota ridotta non poteva essere riconosciuta ai fabbricati locati. Proprio per la mancanza dei requisiti di legge.

Una posizione diversa, invece, è stata assunta dall'Ifel. Per l'Istituto di finanza locale dell'Anci, gli immobili hanno diritto al trattamento agevolato anche nel caso di locazione periodica. Non si perde il trattamento agevolato, a prescindere dal fatto che l'affitto abbia una durata più o meno lunga. Si ha diritto a fruirne anche nel caso di locazione temporanea. La tesi sostenuta dall'Istituto è chiara: «Nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato». Interpretazione che non si ritiene di condividere. È senz'altro più in linea con la *ratio legis* l'interpretazione ministeriale. Per l'Ifel, se un fabbricato dopo essere stato locato torna a essere libero, l'agevolazione non può essere negata trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. La normativa di favore va limitata ai soli mesi in cui il fabbricato risulti non locato. (riproduzione riservata)



# C'È UN'ARENA IN CONDOMINIO

*Trend Il 70% degli italiani vive in palazzi, ma non sempre la convivenza si rivela facile. I motivi di litigio più frequenti*

di **Tancredi Cerne**

**U**n milione e duecentomila. È questo il numero di condomini censiti in Italia dall'associazione nazionale condomini (Anaci), distribuiti per lo più in Lombardia (17%), nel Lazio (9,9%) e in Campania (8,4%). Un vero e proprio esercito di palazzi dove dimora il 70% degli italiani, stando all'analisi realizzata da Changes Unipol insieme a Ipsos. Quarantacinque milioni di persone che vivono ogni giorno in comunità cercando di limitare i motivi di attrito. Spesse volte senza riuscirci. Ma quali sono le ragioni per cui gli italiani rompono l'armonia di vicinato? Secondo le rilevazioni degli esperti di Unipol Changes, in cima alla lista figurano i rumori molesti o che avvengono in orari inadeguati, responsabili del 29% delle liti di condominio. Seguono i comportamenti sgraditi dei vicini (27% dei casi) e il parcheggio selvaggio dei mezzi di trasporto che determina il 20% dei dissapori tra condomini. Analizzando le singole città, nell'Italia dei campanili, ciascuna presenta proprie peculiarità. Si scopre, per esempio, che il parcheggio selvaggio dei mezzi di trasporto è un motivo di lite soprattutto a Napoli. Il 30% delle tensioni tra condomini avvengono infatti per questa ragione a dispetto del 20% registrato dalla media nazionale. A Bari invece, al centro delle discussioni c'è il mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali (23% delle liti contro il 16% della media italiana). La gestione degli animali domestici genera discussioni soprattutto a Roma (21% rispetto al 14% di media), mentre a Milano è la gestione delle biciclette a creare dissapori (14%, più del doppio della media nazionale del 6%), assieme al servizio di portineria (10% dei casi). La gestione della raccolta differenziata è il motivo principale di lite a Torino assieme all'ostruzione del passaggio nell'atrio o nel pianerottolo con passeggini, monopattini o altri oggetti. Mentre a Verona e Firenze si discute più della media anche per gli interventi e spese del condominio (rispettivamente nel 24% e nel 22% dei casi contro il 17% media nazionale), ma anche per la manutenzione del giardino (rispettivamente 13% e 14% dei casi). Gli esperti di Unipol sono andati oltre, verificando le principali ragioni di dissenso all'interno dei condomini a seconda della fascia di età dei condomini. Si scopre così che tra le generazioni, un quarto della Gen X (ovvero i nati tra il 1965 e il 1980) litiga per il parcheggio improprio dei mezzi di trasporto, mentre per la Gen Z (i nati tra il 1995 e il 2010) il principale motivo di discussione in assoluto è rappresentato dai comportamenti sgraditi degli altri condomini, nel 26% dei casi. Infine, quasi un Baby Boomer su quattro (il 23%) ha segnalato i ritardi nel pagamento delle spese condominiali come motivo di discussione con il proprio vicinato.

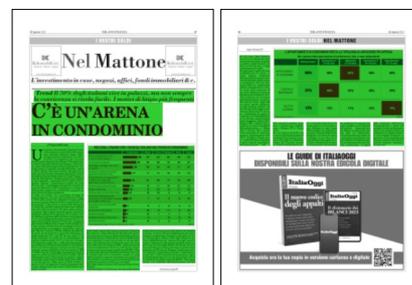
Al di là delle ragioni delle tensioni e dissapori all'interno dei condomini, i dati elaborati dal Ministero della giustizia hanno messo in luce una diminuzione delle cause condominiali dinanzi ai tribunali nel corso del 2022 mentre

sono aumentate le controversie risolte in sede di mediazione. «Sul totale di circa 2,5 milioni di cause civili, che si sono ridotte del 5,4% rispetto al 2021, quelle generate da contrasti condominiali e da liti tra vicini di casa rappresentano circa una su cinque e quindi sono 500.000», si legge nella guida realizzata dall'ordine dei Notai relativa alla gestione della vita in condominio secondo cui molto spesso è proprio la mancata conoscenza dei reciproci diritti e dei doveri a portare a gravi contrasti all'interno dei condomini che possono sfociare in cause legali.

Metà degli italiani scontenti dell'amministratore di condominio

Al di là dei litigi tra vicini di casa, una cosa sembra mettere d'accordo una buona parte degli abitanti dei condomini italiani, ovvero il livello di insoddisfazione per l'amministratore condominiale. Secondo le rilevazioni di Unipol Changes-Ipsos, infatti, il 52% degli italiani ha mostrato insoddisfazione per l'operato del proprio amministratore. Soprattutto nelle grandi metropoli: giudizi negativi sono arrivati infatti dal 64% dei romani, più scontenti degli abitanti di Milano che hanno mostrato insoddisfazione nel 56% dei casi. Bologna e Cagliari sono invece le città con le valutazioni più positive, rispettivamente con il 43% e il 38% di persone che ha promosso l'operato dell'amministratore con un voto pari almeno ad 8 su 10, a fronte di una media nazionale del 26%. «Tra le generazioni, i più soddisfatti dell'amministratore, nel 32% dei casi, sono i Baby Boomers, mentre Gen X e Millennials risultano essere i più critici, con giudizi negativi rispettivamente nel 56% e nel 55% dei casi», si legge nel documento di Unipol.

Ma quali sono le ragioni di tanta insoddisfazione? In primis, la scarsa capacità propositiva dell'amministratore per la risoluzione dei problemi e delle esigenze condominiali (36% dei casi), seguito dalla non soddisfacente gestione amministrativa (34%), ma anche dalla percezione di una certa distanza da interessi ed esigenze dei condomini (34%). «Più in generale, chi si lamenta dell'amministratore è portato a farlo più per motivi legati alla sua scarsa capacità nell'esercizio della funzione (nell'82% dei casi) che per motivi legati a scorrettezza o disonestà (67% dei casi)», sottolineano gli esperti di Unipol per cui l'insoddisfazione per la gestione amministrativa risulta maggiore a Roma (48%), Bologna (46%) e Napoli (44%) e, quella per la scarsa reperibilità



dell'amministratore a Milano (45%) e Firenze (42%), mentre Torino lamentano la scarsa trasparenza (rispettivamente 38% e 31%). A Cagliari e Napoli, invece, i condomini hanno segnalato le scarse capacità organizzative dell'amministratore (36% e 33%), mentre la gestione economica è risultata poco soddisfacente a Bologna (35%) e Torino (31%).

Ma come fare per procedere con la revoca dell'amministratore di condominio? La risposta è contenuta nella guida al condominio redatta dal Notariato secondo cui «l'incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per la stessa durata. La revoca può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea dei condomini o può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, se non viene reso il conto della gestione oppure in caso di gravi irregolarità o di omessa comunicazione all'assemblea dei condomini di eventuali citazioni in giudizio o provvedimenti dell'autorità amministrativa che abbiano un oggetto che esorbita dalle sue attribuzioni». L'amministratore può essere revocato anche in caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura o utilizzazione del conto corrente condominiale. A seguito della cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio e ai singoli condomini e deve eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi. (riproduzione riservata)

PER COSA LITIGANO CON I VICINI GLI ITALIANI CHE VIVONO IN CONDOMINIO

	Totale Italia	Milano	Torino	Bologna	Roma	Napoli
Rumore disturbante/in orari in cui è previsto il silenzio	29	23	33	23	30	33
Comportamenti sgraditi	27	25	28	19	26	27
Parcheggio "selvaggio" dei mezzi di trasporto	20	20	16	16	11	27
Decisioni in materia di interventi/spese del condominio/casa	17	11	14	19	16	16
Condomini che non pagano/sono in ritardo con i pagamenti delle spese condominiali, ecc.	16	21	20	17	15	22
Gestione degli animali domestici	14	12	11	18	21	13
Pulizie condominiali	12	6	12	8	11	15
Gestione della raccolta differenziata	10	12	18	3	8	8
Ostruzione dell'ingresso/atrio/pianerottolo con passeggini, biciclette, monopattini, fioriere, ecc.	10	7	14	9	6	10
Interventi in tema di sostenibilità ambientale	7	8	4	6	5	8
Manutenzione del giardino	7	10	9	11	3	12
Gestione biciclette	6	14	7	7	7	5
Installazione sistemi di sicurezza	4	4	-	6	3	9
Servizi di portineria	4	10	2	2	2	5

Fonte: Elaborazione Milano Finanza su dati Ipsos per Unipol

Withub

L'APPARTAMENTO IN CONDOMINIO RESTA LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE PIÙ DIFFUSA

Ma i giovani della generazione Z preferiscono ville e case indipendenti

	TOTALE ITALIA	Generazione Z (16-26 anni)	Millennials (27-40 anni)	Generazione X (41-56 anni)	Baby Boomers (57-74 anni)
APPARTAMENTO IN CONDOMINIO	58%	46%	63%	59%	60%
CASA/VILLA INDIPENDENTE	27%	40%	24%	26%	24%
VILLETTA A SCHIERA	13%	12%	11%	12%	14%

Fonte: Ipsos per Unipol

Withub

## Vitaliano Borromeo, bis nel mattone

di **Andrea Giacobino**

**N**uova puntata nel mattone per il principe Vitaliano Borromeo Arese, fra l'altro imparentato con John Elkann con cui è socio in iniziative immobiliari targate Merope. Qualche settimana fa, infatti, la Gb Par, holding di investimenti finanziari del patrizio meneghino (figlio del defunto Giberto, fratello di Carlo che è padre fra l'altro di Isabella, Lavinia e Matilde) ha costituito la nuova immobiliare Alnair che si aggiunge al ricco patrimonio di mattoni nel centro di Milano e nelle Isole Borromeo detenuto tramite Immobiliare del Cavallo Rampante, Sag e Immobiliare del Limone. Nelle ultime settimane, poi, sono circolate indiscrezioni che vorrebbero il principe interessato a rilevare il bel palazzo milanese in corso Magenta di proprietà della famiglia Boniello, che ospita il loro storico negozio di abbigliamento "Bardelli".

Poche settimane fa Borromeo Arese ha approvato il bilancio 2022 della sua cassaforte, chiuso con una piccola perdita di 34mila euro dopo l'utile netto di 2 milioni riportato nell'esercizio precedente. Con un patrimonio netto di 14,4 mi-

lioni a fronte di debiti per soli 725mila euro, Gb Par ha un attivo di 15,1 milioni costituito da liquidità per 3,3 milioni e immobilizzazioni finanziarie per 10,6 milioni. Fra le partecipazioni alcune riconducono al lungo legame tra Borromeo Arese e Andrea Bonomi come l'1,75% della lussemburghese Luxury Design, a capo di Design Holding (partecipata dal fondo Investindustrial di Bonomi e dal private equity Carlyle, che controlla fra l'altro Flos, B&B Italia e Louis Poulsen) e una quota nel fondo Bi-Invest Endowment Sif. Il legame con Elkann è più recente quando il numero uno di Exor divenne suo cugino acquisito nel 2004 sposando Lavinia Borromeo Arese. Questo spiega la quota del 9% che Gb Par ha in Merope Property Company, società immobiliare nei trophy asset lanciata da Pietro Croce con Elkann e Federico Imbert. Borromeo Arese ha puntato anche sulla borsa e possiede l'1% circa della quotata Franchi Umberto Marmi, di cui è stato vicepresidente. In portafoglio anche il 32,5% di Flexitalian, club deal che ha rilevato una quota nell'inglese The Meatless Farm. (riproduzione riservata)



## La strada di Casavo per il marketplace

di Marco Capponi e Alberto Mapelli

**I**l percorso di transizione dal vecchio al nuovo modello di business di Casavo continua. La proptech made in Italy è stata fondata nel 2017 da Giorgio Tinacci, ceo della società, con un modello da instant buyer. Il sistema prevedeva l'acquisto diretto di abitazioni con tempistiche ridotte nel processo di valutazione e offerta per l'immobile, per poi procedere alla rivendita a prezzi più alti generando profitti. Il modello ha subito ingolosito i grandi nomi della finanza italiana e internazionale, che hanno supportato la rapida crescita di Casavo in occasione di diversi round di raccolta. Basti pensare che al 30 giugno 2023, tra gli altri, Exor possedeva (direttamente e tramite il suo braccio di venture capital) il 19,5%, Unicredit e Intesa Sanpaolo, attraverso Neva sgr, il 2,83%; Goldman Sachs il 2%.

Complice un mercato diventato più difficile a causa del veloce rialzo dei tassi d'interesse da parte della Banca Centrale Europea, Casavo ha optato per una transizione dal modello di iBuyer a quello di marketplace. L'obiettivo della società è costruire una piattaforma innovativa che non si limiti a mettere in contatto venditore e compratore ma sia in grado di accompagnare il cliente durante tutta la transazione sfruttando le competenze maturate nel ruolo di iBuyer. Un processo che deve accompagnare anche alla società verso il pareggio di bilancio. Intanto è in corso la riduzione del livello del magazzino immobiliare a bilancio della società. Negli ultimi due mesi Casavo lo avrebbe già sforniciato di circa il 40% nonostante un mercato immobiliare residenziale in generale rallentamento complice la resilienza dei due mercati principali della società: Milano e Madrid.

Il percorso di transizione deve essere supportato anche tramite diverse vie operative e finanziarie, tra cui la raccolta di nuovo capitale, seppure con cifre inferiori rispetto all'ultimo round da 400 milioni tra equity e debito chiuso a luglio 2022. Una di queste è quella raccontata da Milano Finanza pochi giorni fa: l'approvazione di un aumento di capitale e l'emissione di strumenti finan-

ziari partecipativi (sfp) per 30 milioni di euro. Operazione a cui questo giornale può aggiungere ulteriori dettagli inediti.

Secondo quanto risulta da fonti vicine all'operazione, l'ammontare è stato fissato a una cifra più alta - 30 milioni appunto - rispetto a quanto ha necessità di raccogliere effettivamente la società in questo momento nel contesto dell'operazione. L'eventuale sottoscrizione integrale degli sfp consentirebbe a Casavo di avere a disposizione liquidità aggiuntiva in una fase incerta di mercato.

Inoltre almeno per ora non ci sarebbe intenzione da parte del cda di offrire lo strumento a soggetti esterni a Casavo. Questo perché - nonostante gli azionisti abbiano scelto di rinunciare al diritto di opzione sugli sfp dando quindi libertà di azione al cda per identificare i soggetti interessati alla sottoscrizione anche al di fuori del perimetro dell'attuale azionariato - nel corso della prima settimana di emissione lo strumento sarebbe stato sottoscritto per un ammontare importante da una parte significativa degli attuali azionisti di Casavo. Sintomo di come, viene spiegato a Milano Finanza, gli stessi soci stiano supportando il piano di transizione del modello di business della società. L'operazione è ancora coperta da riservatezza

essendo attualmente in corso, ma in base alle informazioni ottenute da questo giornale non ci sarebbero all'orizzonte grosse rivoluzioni nei rapporti di forza tra gli attuali azionisti.

Se gli sfp verranno sottoscritti integralmente, una volta portata a termine la conversione obbligatoria in azioni prevista al più tardi il 10 luglio 2025 le azioni derivanti rappresenteranno il 10,9% del capitale. A tale quota si arriva per il fatto che Casavo ha applicato un tasso del 30% di sconto a conversione alla valutazione presa come riferimento. Si tratta del valore identificato al termine del round di serie D chiuso a luglio 2022, pari a poco meno di 370 milioni di euro. La dinamica di sconto è tipica di questo genere di operazioni e ha evitato alla società di dover «fare un prezzo» per una cifra relativamente significativa. (riproduzione riservata)



## L'edilizia davvero sostenibile guarda all'intero ciclo di vita del progetto

DI FABIO ARANCIO\*

**Q**uando si parla di edilizia sostenibile si pensa a strumenti per l'implementazione dell'efficienza energetica. Ma è altrettanto importante cercare soluzioni basate sulla digitalizzazione e le nuove tecnologie che coinvolgono l'intero ciclo di vita dell'edificio («dalla culla alla tomba»). Negli ultimi anni il numero di edifici certificati Leed in tutto il mondo è cresciuto notevolmente e la tendenza non mostra segni di rallentamento per effetto dell'aumento dei costi dell'energia e della spinta congiunta di aziende, policy maker e consumatori. Tuttavia gli immobili sono responsabili di quasi due quinti di tutte le emissioni globali di gas serra e di quasi un terzo del consumo totale di energia. È quindi necessario un nuovo approccio all'intero ciclo di vita della progettazione, della costruzione e della gestione di edifici di ogni tipo, e la digitalizzazione avrà un ruolo chiave in questo processo.

Ecco i quattro passi fondamentali da compiere per essere all'altezza della sfida. Per prima cosa, i materiali devono essere a basso impatto e in linea con gli obiettivi di sostenibilità del progetto. Per esempio, cemento, acciaio e alluminio sono responsabili del 23% delle emissioni globali, ma fortunatamente oggi si può mitigare il loro impatto. In fase di approvvigionamento infatti si possono scegliere miscele di calcestruzzo a basse emissioni di carbonio, oppure optare per il cosiddetto «acciaio verde», prodotto con energia rinnovabile e materie prime riciclate. Per alcuni progetti è possibile utilizzare materiali alternativi come fango, paglia o legname ecologico, in altri casi si possono stampare in 3D parti e strutture su ordinazione, riducendo gli sprechi. Utilizzare materiali innovativi implica anche dare priorità alla comu-

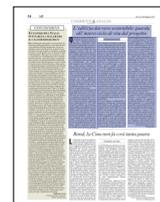
nicazione, potenziando gli strumenti di messaggistica, i progetti basati su app e le soluzioni per la gestione dei task, al fine di garantire che progettisti e squadre di costruzione comprendano i nuovi processi e li gestiscano in sinergia. In secondo luogo, i cantieri sono spesso luoghi complessi con molti soggetti in movimento, in cui le piattaforme digitali per l'edilizia possono fare la differenza snellendo i processi. L'edilizia sostenibile richiede spesso nuovi materiali e processi, che rendono ancora più importante la condivisione efficace di informazioni e di piani tra tutti gli attori coinvolti. In questo contesto, errori o comunicazioni errate, che comportano lo scarto di materiali o la ripetizione di alcune fasi di cantiere, possono aumentare notevolmente l'impatto ambientale totale di un progetto, incidendo sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

Un terzo fattore fondamentale è pensare all'impronta ambientale dell'edificio nel tempo, perché più di due terzi dell'impatto di un edificio nel corso della sua vita deriva dal modo in cui viene utilizzato e non da come viene costruito. La semplice sostituzione delle lampadine a incandescenza con quelle a Led, per esempio, può ridurre il consumo di energia del 75%, ma anche la corretta manutenzione e l'utilizzo delle unità Hvac in base alle esigenze reali possono fare una grande differenza nell'impatto di un edificio e nei suoi costi di gestione. Per gestire un portafoglio di strategie di risparmio energetico, specialmente di un edificio green, è utile utilizzare strumenti digitali per tracciare i processi, per monitorare e ottimizzare le prestazioni complessive del sistema. Un quarto e ultimo aspetto di rilievo nel bilancio totale delle emissioni di un

progetto immobiliare è l'impatto ambientale di fine vita. La riduzione delle emissioni richiederebbe il riutilizzo degli immobili anziché la demolizione, ma questo non sempre è possibile. Le migliori imprese di costruzioni green pianificano in anticipo e costruiscono in modo da rendere più facile lo smantellamento degli edifici e il riciclo dei materiali. Utilizzando soluzioni digitali per monitorare ogni fase del processo di progettazione, costruzione e gestione dell'edificio è possibile costruire una memoria storica per tutte le componenti dell'edificio, riducendo nettamente l'impatto del suo ciclo di vita.

Per ottenere risultati significativi e rendere l'edilizia sostenibile più efficace e conveniente è fondamentale adottare un approccio che guardi all'intero ciclo di vita degli immobili. La sostenibilità dovrebbe essere prioritaria dalle prime fasi della progettazione fino al momento in cui un edificio viene dismesso. Tutte le parti coinvolte devono quindi essere disposte a esplorare nuovi modi di lavorare, sfruttando tecnologie innovative che aumentino l'efficienza energetica, riducano gli sprechi e facilitino l'uso delle risorse naturali. (riproduzione riservata)

\*regional manager Italy  
PlanRadar



## *Fondo prima casa, oltre 35 mila domande*

**Fondo prima casa, in cassa ci sono ancora 327 mln di euro e al 30 giugno le domande di supporto per l'acquisto della prima casa ammontano a 35.618, di cui una quota pari circa al 70 per cento è destinato alle categorie di soggetti prioritari secondo le disposizioni in vigore. Sono questi gli aggiornamenti forniti dal sottosegretario del ministero dell'economia Lucia Albano in risposta a una interrogazione in commissione finanze della camera ieri, di Mariangela Matera deputato di FdI. Le categorie prioritarie che possono richie-**

**dere le garanzie per l'acquisto dell'abitazione nella misura del 50 e dell'80% sono giovani coppie, nuclei familiari con figli minori conviventi, conduttori di alloggi di proprietà di istituti autonomi per le case popolari, giovani di età inferiore ai 36 anni. La previsione dell'assistenza della garanzia è fornita nella misura o del 50 o dell'80% della quota capitale per chi ha un Isee non superiore a 40 mila euro e richieda un mutuo superiore all'80% del prezzo di acquisto dell'immobile.**

-----© Riproduzione riservata-----



## *Demanio batte comune: sui beni confiscati alla mafia non si paga l'Imu*

Sui beni confiscati alla mafia non si paga l'Imu. Nel confronto tra Agenzia del demanio e comune la Corte di giustizia tributaria di Milano con sentenza n. 2770 della sez.16 del 25/7/2023 dava torto all'ente locale in quanto la norma antimafia sospende il pagamento delle imposte. I giudici meneghini accolgono dunque il ricorso dell'Agenzia del demanio che in questa circostanza si trova nell'inedito ruolo di soggetto passivo di imposta. Lo stesso ente locale notava che i beni dell'ente statale non avevano versato l'imposta municipale propria, richiedendola quindi con un avviso di accertamento per omesso versamento, sanzioni incluse. Resistendo alla pretesa del comune, l'Agenzia riteneva non dovute le pretese in quanto i beni di

cui si parlava erano stati definitivamente confiscati alla criminalità organizzata ed in godimento in particolare alla Gdf. Essa poteva usufruire dell'agevolazione presente nell'art.9 comma 8 del d.lgs. 23/2011 secondo cui: "8. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali." Ed ancora nell'oggetto della lite vi era un altro immobile che risultava in capo alla Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confi-

scati alla criminalità organizzata alla quale si applica l'art.51 comma 3-bis del Codice antimafia. La norma recita: "Durante la vigenza dei provvedimenti di sequestro e confisca e, comunque, fino alla assegnazione o destinazione dei beni a cui si riferiscono, è sospeso il versamento di imposte, tasse e tributi dovuti con riferimento agli immobili oggetto di sequestro il cui presupposto impositivo consista nella titolarità del diritto di proprietà o nel possesso degli stessi".

Tenuto conto che i beni erano in temporaneo godimento ed ancora non assegnati il collegio accoglieva il ricorso annullando le imposte.

**Ivano Tarquini**

© Riproduzione riservata



## ANALISI

**Il caldo frena  
il mercato  
immobiliare**

Chi deve comprare casa prende in considerazione anche il cambiamento climatico. L'aumento delle temperature degli ultimi anni ha ripercussioni sia sui metodi di ricerca sia sui prezzi e sulla tipologia delle abitazioni. La Banca d'Italia ha pubblicato un working paper di studio dal titolo "Temperatures and search: evidence from the housing market" (temperature e ricerca di case).

Dal documento emerge la presenza del "effetto caldo" sul mercato immobiliare e in particolar modo sulla ricerca e il prezzo: più aumentano i giorni con temperature estremamente elevate, più diminuiscono le ricerche degli immobili residenziali sia online sia fisiche con un conseguente aumento del time-on-market degli annunci. L'analisi è stata svolta su 2 milioni di annunci di vendita tra il 2016 e il 2019 tracciando i click online e le richieste di appuntamenti con l'agente. I numeri dello studio indicano che in media nel nostro paese i giorni con temperatura superiore ai 25°C in un mese è di 3.3 e se questa aumenta di un solo giorno la media sale a 4.3, portando al-

la diminuzione dei click sugli annunci di 1% e del 2% sugli appuntamenti tra acquirenti e venditori, nello stesso mese e città. Con il caldo, secondo il paper, i prezzi scendono di circa 0,2%. La situazione dei prezzi "persiste per almeno un anno, perciò gli episodi di caldo sono in grado di pesare sul mercato per molto". Da ciò emerge che una diminuzione della domanda è accompagnata da una riduzione del numero di transazioni immobiliari e da una diminuzione dei prezzi degli annunci. Nel paper si legge "curiosamente, anche se la domanda si riprende dopo i giorni di grande caldo, la riduzione dei prezzi sembra permanente". Questo potrebbe dipendere dal cambiamento dei criteri di ricerca degli acquirenti; infatti, ad essere più richieste sono le case con alte classi energetiche e spazi abitativi esterni, oltre a quelle ritenute più sicure per un cambiamento climatico. Inoltre "con la crescente volatilità delle temperature e ai cambiamenti climatici, questi effetti possono diventare sempre più gravi".

**Maria Mantero**

— © Riproduzione riservata — ■



Boom nel primo semestre. Ec'è un altro tassello al mosaico per l'operatività della banca dati

# Per le aste online arriva la svolta

## Aggiudicato su offerta telematica quasi un immobile su due

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

**D**ecollano le aste telematiche. Nei primi sei mesi del 2023 quasi un immobile su due è stato aggiudicato mediante la presentazione di un'offerta online. La comodità del procedimento, bastano pochi click dal divano di casa, e la sua sicurezza, sotto l'occhio vigile di un notaio, sono i motivi che hanno fatto decollare le aste private telematiche notarili, come si ricava dai dati comunicati da App – Aste private professionali, una tra le principali sale d'aste attive nel settore immobiliare privato.

Si tratta di un incremento record (+196%), se confrontato con i dati del 2020, quando le offerte telematiche rappresentavano solo il 14% del totale. Una percentuale di crescita che sfiora la tripla cifra (+89,7%) anche rispetto al dato fatto registrare nel corso dell'intero anno 2022 (21,9%).

Nel frattempo, si è aggiunto un altro tassello al mosaico che porterà all'entrata in funzione della banca dati relativa alle aste giudiziarie. Con le istruzioni operative fornite con il decreto del ministero della giustizia n. 99 dell'11 luglio 2023, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 175 del 28 luglio 2023, sottoposte al vaglio preventivo del Garante privacy, sono state infatti fornite le necessarie indicazioni per l'implementazione del nuovo sistema informativo destinato a supportare l'autorità giudiziaria e che conterrà i dati relativi alle esecuzioni immobiliari e mobiliari, nonché alle vendite realizzate in sede fallimentare. Si tratterà di un patrimonio informativo di notevole portata, che consentirà un monitoraggio costante e aggiornato dell'andamento delle vendite forzate e fallimentari

sull'intero territorio nazionale e che sarà alimentato in maniera automatizzata dal portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c..

**Le aste telematiche.**

Le aste telematiche si tengono presso il notaio banditore, il professionista che, dal proprio studio, dirige e verbalizza lo svolgimento della gara su una piattaforma apposita. Sussistono indubbi vantaggi per gli acquirenti, che hanno la possibilità di partecipare all'asta anche a notevole distanza dal luogo in cui si trova l'immobile posto in vendita, senza la necessità di doversi spostare per presentare l'offerta, sostenendo i relativi costi o individuando un delegato ad hoc, senza contare il fatto di non essere costretti a subire la pressione psicologica derivante dalla presenza fisica di altri soggetti potenzialmente interessati.

È comunque garantita la sicurezza dell'intero processo di compravendita, con eliminazione dei rischi di turbativa d'asta o di furti di identità digitale, la piena tracciabilità degli atti e dei soggetti che vi partecipano, con applicazione delle normative in tema di antiriciclaggio. Il tutto garantito dalla professionalità e sicurezza propri della figura notarile che presiede la procedura, svolgendo la duplice funzione di pubblico ufficiale e di intermediario qualificato.

**Le finalità della banca dati delle aste giudiziarie.** Con il decreto legislativo n. 149/2022 è stata istituita presso il ministero della giustizia una banca dati relativa alle aste giudiziarie, destinata a contenere i dati identificativi degli offerenti, del conto bancario o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione, nonché le relazioni di stima. La banca dati sa-

rà quindi articolata in più sezioni: esecuzioni immobiliari, esecuzioni mobiliari e vendite in sede fallimentare. Le informazioni contenute in detta banca dati sono destinate a essere comunicate, su richiesta, all'autorità giudiziaria. Era quindi stato disposto che con decreto del ministro della giustizia, di concerto con il ministro dell'economia e delle finanze, venissero stabilite le modalità di acquisizione dei dati, di inserimento dei medesimi nella banca dati e di esercizio del potere di vigilanza da parte del ministero della giustizia. Di questo si occupa, appunto, il decreto recentemente pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*.

**Il contenuto della banca dati.** La banca dati delle aste giudiziarie, come anticipato, conterrà le informazioni utili a monitorare in maniera costante l'andamento dei procedimenti di aggiudicazione dei beni sottoposti a esecuzione forzata o derivanti da procedure fallimentari. Si tratta, nello specifico, dei dati anagrafici dell'offerente, persona fisica o giuridica, del codice iban del conto corrente bancario o postale utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione o degli estremi identificativi del mezzo di pagamento o della fideiussione utilizzati ai sensi degli artt. 169-quater e 173-quinquies disp. att. c.p.c., della relazione di stima dei beni, del nominativo del professionista delegato, del prezzo di stima, di quello base e di quello di aggiudicazione, nonché del compenso liquidato al professionista delegato.

Queste informazioni saranno acquisite tramite il portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490



c.p.c. e trasposte in maniera automatizzata nel nuovo sistema informativo. Nel predetto portale sono riportati gli avvisi delle vendite forzose, con tutte le informazioni necessarie per valutare il bene messo all'asta e per partecipare alla relativa procedura di aggiudicazione. Il dato relativo al compenso liquidato dal giudice al professionista delegato sarà invece inserito manualmente dal cancelliere. In caso di malfunzionamento del sistema o di incompletezza dei dati contenuti nel portale, l'inserimento dei dati mancanti sarà però a carico del professionista delegato alla vendita, che sarà quindi onerato di un ulteriore impegno.

**Le modalità di accesso alla banca dati.** Alla nuova banca dati si potrà accedere tramite apposita utenza. A tal fine, il capo dell'ufficio giudiziario, in aderenza a quanto previsto dalla disciplina sul trattamento dei dati personali, è tenuto a individuare, tra il personale amministrativo del medesimo ufficio, uno o più soggetti abilitati, allo scopo evidente di evitare accessi massi-

vi e non giustificati. Sono in ogni caso soggetti abilitati il giudice dell'esecuzione e il giudice delegato. Inoltre il presidente del tribunale o suo delegato accede alla banca dati ai fini della vigilanza prevista dall'art. 179-quater disp. att. c.p.c..

La vigilanza sul funzionamento della banca dati e sugli accessi è esercitata dalla direzione generale per i sistemi informativi e automatizzati. Le informazioni relative agli accessi e alle operazioni svolte sono conservate in un apposito file di log per la durata di cinque anni. Titolare del trattamento dei dati personali inseriti nella banca dati è il ministero della giustizia e il trattamento dei dati dovrà essere effettuato soltanto per le finalità indicate dalla legge e in precedenza ricordate. Da questo punto di vista si annota come il ministero abbia fatto propri i rilievi effettuati dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali che, con provvedimento del 17 maggio 2023, aveva richiesto particolare attenzione nella disciplina delle modalità di accesso alla banca da-

ti, riservandosi di valutare anche il provvedimento con cui saranno indicate le specifiche tecniche per l'inserimento delle informazioni nel sistema.

**Il prossimo step.** Per il definitivo via libera all'utilizzo della nuova banca dati occorrerà infatti procedere a dettare le specifiche tecniche relative all'inserimento delle informazioni nel sistema informativo e all'individuazione dei tempi di conservazione delle stesse, nonché delle modalità di attribuzione delle utenze di accesso da parte di tutti i soggetti abilitati. A tale scopo occorrerà quindi attendere un provvedimento del responsabile dei sistemi informativi e automatizzati, al quale è stato fissato il termine di nove mesi dall'entrata in vigore del predetto decreto ministeriale. Anche in questo caso, come detto, sarà necessario acquisire preventivamente il parere del Garante per la protezione dei dati personali.

—● Riproduzione riservata —■

*Nei primi 6 mesi del 2023 c'è stato un incremento record (+196%) se confrontato rispetto al dato del 2020, quando le offerte telematiche rappresentavano solo il 14% del totale. Una percentuale di crescita che sfiora la tripla cifra (+89,7%) anche rispetto al dato registrato nel 2022 (21,9%)*

## Il contenuto della banca dati

- Nome, cognome e codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, ovvero denominazione e codice fiscale dell'offerente, se ente o persona giuridica
- Codice iban del conto corrente utilizzato per versare la cauzione e il prezzo di aggiudicazione o gli estremi identificativi del mezzo di pagamento o della fideiussione utilizzati
- Relazione di stima dei beni
- Nominativo del professionista delegato
- Prezzo di stima
- Prezzo base
- Prezzo di aggiudicazione
- Compenso liquidato al professionista delegato

**CASSAZIONE**

Per il mutuo di scopo  
serve clausola ad hoc

Ferrara a pag. IV

Per la Cassazione non basta che il contratto enunci la destinazione delle somme da erogare

# Mutuo di scopo col bollino blu

## La fattispecie vuole che il negozio contenga patti o clausole

DI DARIO FERRARA

Il mutuo non può ritenersi di scopo soltanto perché il contratto enuncia la destinazione delle somme da erogare perché la mera indicazione non è vincolante: affinché sussista la fattispecie di natura convenzionale, invece, è necessario che il testo del negozio contenga un patto o una clausola da cui si desume in modo inequivoco che l'erogazione del finanziamento è vincolata a una specifica utilizzazione che rileva in concreto. Sbaglia allora il giudice del fallimento che nega la collocazione ipotecaria al credito della banca sul rilievo che le somme erogate siano state impiegate con una destinazione diversa a quella prevista dal contratto e che la nullità del mutuo farebbe cadere l'iscrizione ipotecaria.

Così la Cassazione nell'ordinanza 22592/23, pubblicata il 26 luglio dalla prima sezione civile.

### Finalità e realizzazione

Accolto il ricorso dell'istituto di credito dopo che il tribunale ha bocciato l'opposizione al passivo della società. La banca, ammessa al passivo in via chirografaria per oltre 593 mila euro, chiede di essere insinuata al passivo con collocazione chirografaria per quasi 745 mila euro. Il tutto in forza del contratto di mutuo stipulato con la srl poi fallita per la ristrutturazione di una masseria. L'errore compiuto dal giu-

dice del merito è aderire alla tesi del curatore che eccipisce la nullità del contratto. E ciò perché la banca non ha dimostrato che le dazioni di denaro siano state davvero destinate alle opere di recupero del fabbricato in campagna: il contratto, dunque, sarebbe nullo per mancanza di causa. Trova ingresso la censura secondo cui il mutuo di scopo è nullo quando l'accordo di utilizzazione della provvista fra banca e mutuatario risulta stipulato per una diversa finalità: in tal caso la causa manca fin dall'inizio, mentre scatta la risoluzione per inadempimento del mutuatario, per iniziativa del mutuante, quando è mancata la realizzazione della finalità prevista.

### Attività e risultato

Di più: il mutuo di scopo convenzionale sussiste soltanto quando dal contratto emerge che anche la banca ha un interesse diretto a che il mutuatario utilizzi la somma per lo svolgimento di una data attività o il perseguimento di un certo risultato. La parola passa al giudice del rinvio.

— © Riproduzione riservata —



*Effetto dalla denuncia se vi sono modifiche su consistenza o destinazione dell'immobile*

# Rendita catastale differita

## Attribuzione o variazione efficaci dall'anno successivo

DI SERGIO TROVATO

L'attribuzione o la variazione della rendita catastale proposta dal contribuente ha efficacia dall'anno successivo a quello in cui viene annotata negli atti catastali. A meno che non intervengano modifiche riguardanti la consistenza o la destinazione dell'immobile denunciate dall'interessato. In quest'ultimo caso la nuova rendita si applica dalla data della denuncia. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 18566 del 30 giugno 2023. Per i giudici di piazza Cavour, "l'efficacia della nuova rendita catastale ai fini impositivi non poteva, quindi, che decorrere dall'anno successivo a quello in cui è stata proposta la variazione del classamento in ordine all'immobile di cui". Le risultanze catastali divenute definitive per mancata impugnazione "hanno efficacia a decorrere dall'anno d'imposta successivo a quello nel corso del quale sono state annotate negli atti catastali (cosiddetta messa in atti)". Costituisce un'eccezione la sola ipotesi in cui le variazioni costituiscano correzioni di errori materiali di fatto sul classamento, in seguito a modifiche della consistenza o della destinazione dell'immobile denunciate dallo stesso contribuente. Le variazioni producono effetto dalla data della denuncia. La Suprema corte è intervenuta più volte sull'efficacia e la decorrenza della rendita catastale, sostenendo che

la nuova rendita catastale trova applicazione solo dal 1° gennaio dell'anno successivo. E a questa regola non si sottrae neppure il Dcfa, vale a dire la rendita proposta dal contribuente. Diversa è la soluzione qualora venga rettificata la rendita dal giudice con sentenza o, in via di autotutela, dall'Agenzia delle entrate, in seguito al riconoscimento di un errore. Sono queste le eccezioni, che confermano la regola dell'ordinaria decorrenza della rendita dal 1° gennaio dell'anno successivo. E' pacifico che se la rendita viene rettificata con sentenza, la pronuncia non può che retroagire al momento di presentazione della domanda. La rettifica in sede giudiziale ha effetto retroattivo e il contribuente ha diritto al rimborso dell'imposta pagata in misura superiore al dovuto durante il processo. La sentenza non può non avere efficacia anche per il passato. La rendita deve essere applicata anche per gli anni pregressi e va considerata come quella messa in atti sin dal primo momento. Per esempio, se il contribuente la spunta con il catasto, i comuni sono tenuti a restituire l'Imu sin da quando il contribuente ha versato più del dovuto sulla base della vecchia rendita. Inoltre, sulle somme dovute devono essere calcolati gli interessi. Dunque, il contribuente

gode di una tutela ampia quando chiede e ottiene la rettifica giudiziale del provvedimento catastale. Oltre alla re-

stituzione del tributo versato in eccedenza, è precluso all'ente di procedere all'accertamento di una maggiore imposta per gli anni d'imposta pregressi sulla base della vecchia rendita. Il rimborso, tra l'altro, non è limitato ai 5 anni precedenti, come avviene normalmente, ma si estende a tutte le annualità per le quali è maturato il relativo diritto. In queste situazioni non è opponibile il termine di decadenza quinquennale per la presentazione dell'istanza di restituzione. Il riesame delle caratteristiche dell'immobile comporta, previa correzione degli errori materiali, l'attribuzione di una diversa rendita con decorrenza dall'originario classamento rivelatosi erroneo o illegittimo. In particolare, l'attività di autotutela può essere esercitata nei seguenti casi: riesame d'ufficio o su segnalazione del contribuente, per eliminare gli errori di inserimento dati oppure che derivino da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale; riesame, su domanda dell'interessato, da cui emergono fatti, circostanze o elementi nuovi, che non potevano essere valutati nel momento in cui il provvedimento è stato emanato. Solo nel primo caso l'annullamento è retroattivo.

—© Riproduzione riservata—



La Corte di cassazione



La direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici sconvolge il mercato

# Libertà in pericolo, non il clima

## Il patrimonio immobiliare finirà per essere declassato

**La conseguenza immediata è semplice: gli immobili subiscono una diminuzione del loro valore, con le conseguenze che tutti facilmente comprendono, dai risparmi erosi agli incrementi nelle spese per i mutui**

**Attenzione: l'Associazione delle banche, Abi, ha già denunciato che si svaluteranno le garanzie acquisite dagli istituti di credito per concedere mutui ipotecari, in danno quindi di imprese e famiglie**

DI CESARE MAFFI

**S**i attende la direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici, che sorgerà al termine del negoziato fra Parlamento, Consiglio e Comunità europei. Sarà, comunque finisca, una botta non indifferente per gli obblighi che recherà alle case degli italiani, i quali saranno impegnati in rilevanti spese per i cosiddetti aggiornamenti verdi.

**A volere la strizzata nei portafogli** sono politici di svariata provenienza, perché accanto ai verdi (i quali premono come pochi) si trova la stessa **Ursula van der Leyen**. È inutile fare affidamento su sostegni pubblici, che in ogni modo sarebbero insufficienti. È inutile sperare nei rinvii, perché anni che paiono lontani fanno presto ad arrivare. È inutile prevedere i lavori da svolgere, perché in più casi non si potranno nemmeno effettuare. La conseguenza immediata, in parte già in atto, è semplice: gli immobili italiani subiscono una diminuzione del loro valore, con le conseguenze che tutti facilmente comprendono, dai risparmi erosi agli incrementi nelle spese per i mutui. **Attenzione: l'Associazione delle banche, Abi, ha denunciato che si svaluteranno le garanzie acquisite dagli istituti di credito per concedere mutui ipotecari, in danno quindi di imprese e famiglie.**

**Non sarà sufficiente**

**l'opposizione annunciata** dal governo italiano, perché serviranno interventi negativi pure di altri Paesi, in primo luogo la Germania.

La questione è stata per tempo sollevata dalla Confedilizia, che organizza storicamente i proprietari di casa e che pubblica un volume che sinteticamente presenta i problemi collegati con gli immobili «verdi». Importante è rilevare che non si tratta soltanto di un (fondamentale) problema economico. È, invece, da notare il fattore civile ed etico, che colpisce, come suggerisce il titolo del libro, la proprietà in quanto tale.

**A sintetizzare l'intero problema provvede Carlo Lottieri**, in uno studio che segnala come «dal declino della proprietà» si arrivi «al trionfo del dirigismo».

Lottieri contesta la tesi dominante in tema di cambiamenti climatici, rilevando come gli oppositori vengano bollati come «negazionisti», facendo ricorso all'epiteto che designava gli storici contestatori dell'esistenza medesima dei campi di soppressione per gli ebrei. Anche se si ammettessero pesanti danni provocati dall'innalzamento delle temperature, Lottieri chiede di cercare di risolverli «prima di optare per scelte tanto radicali e distruttive come sono quelle che obbligano a convertire l'intera industria automobilistica europea e a ristrutturare la maggior parte delle abitazioni in cui viviamo».

**A sua volta Sandro Scoppa, curatore dell'opera**, denuncia «una visione della politica climatica radicalmente interventistica, che reputa il capitalismo incompatibile con la conservazione dell'ambiente». Tale visione si conferma «ostile al mercato e alla cooperazione sociale volontaria», giungendo al vertice segnato dalla cosiddetta decrescita felice, all'insegna del «meno Stato e meno mercato».

I teorici miglioramenti nelle condizioni ambientali potrebbero richiedere «costi esorbitanti, fino al punto di pregiudicare il benessere delle future generazioni». Le nuove sfide potranno essere vinte se l'uomo non deciderà di «farsi più piccolo e chiedendo perdono alla Natura». Quello che annunciano i troppi costi del «dirigismo statalista» è con semplicità individuato da **Cristian Merlo**: è in pericolo la libertà, non il clima.

**La proprietà e i suoi nemici, a cura di Sandro Scoppa, pref. di Giorgio Spaziani Testa, postfazione di Alessandro Vitale, Confedilizia-Tramedoro ed., pp. 114, euro 10**

— © Riproduzione riservata — ■



**ENGEL & VÖLKERS**

## Vola in Liguria l'immobiliare di lusso

Bottino a pagina 7

ATTICI E VILLE DA SOGNO, NON PER TUTTI E NEMMENO PER MOLTI

# Liguria capitale degli immobili di lusso

*Il colosso Engel&Volkers ha scelto di espandersi ancora nella regione, con nuove sedi a La Spezia e Savona*

**Monica Bottino**

■ In tempi di crisi il lusso va forte, anzi: fortissimo. Soprattutto nell'immobiliare, dove l'investimento a sei zeri non conosce rallentamenti, con acquirenti pronti a sborsare in un colpo quello che una famiglia normale guadagna in molti anni. Lo sanno bene gli osservatori di Engel & Völkers colosso dell'immobiliare di lusso che sta pianificando la propria espansione in Liguria, progettando di aprire due shop nell'area di La Spezia e Savona. «Le compravendite immobiliari nel 2022 sono cresciute del 5,6% rispetto all'anno precedente, attestandosi in valori assoluti a 28.941 unità: un dato certificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che conferma l'elevata potenzialità e attrattività della regione a livello commerciale», dicono, spiegando che la scelta di approdare nelle due province liguri è una «decisione avvalorata dai dati positivi diffusi dall'Osservatorio: lo scorso anno, nell'intera provincia di La Spezia, il numero delle transazioni è stato pari a 3.562, con il maggior incremento percentuale rispetto a tutte le altre province (+11,1%). In provincia di Savona, invece, ci si è attestati a quota 6.397 transazioni, in crescita rispetto al 2021 del + 5,7%. Savona è inoltre la seconda provincia dopo Genova per quota di compravendite a livello regionale, pari al 22,1%

del totale»

«Siamo convinti che il mercato ligure sia fortemente attrattivo e che sia destinato a crescere», ha commentato Tomaso Aguzzi, Ceo di Engel & Völkers Italia. «Secondo gli ultimissimi dati certificati Nomisma relativi al primo trimestre del 2023, la Liguria ha registrato dati migliori rispetto a quelli nazionali: Genova capoluogo di regione si è attestata su un -5,5% a fronte del -10,8% di decrescita media delle grandi città italiane, La Spezia ha registrato un -2,9% di compravenduto, dati certamente di decrescita, ma che si inseriscono in un quadro economico con un record di compravendite immobiliari nel 2022 legate anche alla post-pandemia da Covid-19. Nella cornice di un mercato nazionale in decrescita, dunque, la Liguria ha dimostrato resilienza e buone performance, ed è per questo che nei prossimi mesi stiamo pianificando di espanderci con delle agenzie immobiliari nelle province di La Spezia e Savona, certi che possano apportare valore aggiunto a tutto il Gruppo».

Il mercato immobiliare ligure, secondo i dati del 2022, è caratterizzato da una superficie media di compravendita pari a 90,6 m2, e la classe più venduta è quella compresa tra 50 e 85 m2. Le quotazioni medie invece si attestano su un valore pari a 1.914 €/m2 nei capoluoghi e

sui 2.403 €/m2 nel resto della provincia. L'immobiliare Engel & Völkers ha sede in Germania, ad Amburgo, ma con oltre 16mila agenti in mille sedi in tutto il mondo, dalla Svizzera al Sudafrica, rappresenta una rete globale potentissima. In Liguria le agenzie sono ad oggi a Imperia, Sanremo e Santa Margherita Ligure, ma la rete ligure sta, appunto, per allargarsi. Anche solo per ammirare alcune delle ville e delle abitazioni più lussuose che la nostra regione possiede, basta fare un giro sul sito. Con ordine decrescente si può scoprire che la proposta più costosa è una villa di 500 metri quadrati sulle alture tra Recco e Camogli, un gioiello sul Golfo Paradiso tra giardino, parco, piscina e un design moderno proposta a 3 milioni e 900 mila euro. Al secondo posto, una villa a Sanremo (3 milioni e 700mila euro) e andando avanti, una villa a Genova stile Formentera da 3 milioni e 500 mila euro senza contare, per gli amanti di Portofino, un appartamento da 140 metri quadrati direttamente in calata: per averlo ci vogliono 2milioni e 750mila euro. Non per tutti e nemmeno per molti. Sognare guardando queste dimore, invece, non costa nulla.



## SUPERBONUS

### Proroga a fine anno ma con molti paletti

C'è tempo fino al 31 dicembre per usufruire del superbonus nella misura ridotta del 90% grazie alla proroga contenuta nel dl Omnibus appena approvato, ma ci sono dei paletti da rispettare per evitare i problemi con la misura precedente. Primo, il contribuente avrà diritto al bonus solo se proprietario o usufruttuario dell'immobile. Secondo, dovrà essere la sua abitazione principale, quindi addio ai bonus per seconde e terze case. Poi, c'è il paletto del reddito: sopra i 15mila euro annui per un single non si può usufruire del superbonus. Il limite sale a 30mila per una coppia, 37,500 per una coppia con un figlio, 45mila per una coppia con due figli a 60mila per una coppia con tre o più figli



L'INTERVISTA

Carlo Cottarelli

# “Serve il coraggio di ridurre le spese Meloni farà solo il taglio del cuneo”

L'economista: “La Cina nei guai è una minaccia, un disastro se la crisi diventasse finanziaria il governo ha sbagliato a tassare le banche, ma ora la Bce interrompa i rialzi dei tassi”

LUCA MONTICELLI  
ROMA

**S**e la crisi immobiliare cinese contagiassero il settore finanziario sarebbe «un disastro». L'economista Carlo Cottarelli guarda con apprensione a quel che sta succedendo a Pechino, e poi bacchetta il governo per la tassa sugli extraprofiti delle banche: «È sbagliata». L'incertezza che si respira a livello internazionale rischia di rendere i margini per la prossima manovra sempre più stretti, a meno che «non si faccia una seria revisione della spesa, che l'esecutivo Meloni per ora non ha avviato».

**La bolla immobiliare cinese potrebbe portare a una frenata globale del Pil?**

«Bisogna vedere che ramificazioni ha questa crisi. La Cina è la più grossa economia del mondo insieme agli Stati Uniti e ovviamente se rallenta un effetto ci sarà. La questione cruciale è capire se questa bolla finirà per colpire il settore finanziario, che è basato interamente sulla fiducia. È chiaro che il settore immobiliare è importante, soprattutto in Cina vista l'espansione che ha avuto, però la cosa che più ci dovrebbe preoccupare è una riedizione della crisi del 2008-2009 in cui proprio un settore immobiliare in difficoltà ha coinvolto importanti istituzioni finanziarie. Il rischio è quello».

**Che effetti avrebbe per l'Europa e per l'Italia?**

«Una crisi di fiducia che colpisce il settore bancario sarebbe un disastro. Però c'è da dire che, rispetto alla crisi innescata dai mutui subprime, le banche sono molto più capitalizzate rispetto a 15 anni fa. Hanno più capitale a fronte dei prestiti che fanno e

quindi hanno un maggior cuscinetto nel caso ci siano da assorbire delle perdite».

**Come giudica la tassa del governo sugli extraprofiti delle banche?**

«È sbagliata. Se si voleva mettere una tassa sugli extraprofiti lo si doveva fare per tutte le società, non ha senso farlo solo per le banche. Inoltre questo intervento mina la fiducia nei confronti del governo perché soltanto in casi eccezionali si introduce una tassazione di questo genere, e non mi sembra che l'Italia sia in una crisi eccezionale».

**Si profila un altro scontro tra governo e Bce: corretta la strategia sui tassi adottata da Francoforte?**

«Finora la Bce ha fatto bene ad aumentare i tassi di interesse, in Europa non c'è un problema di domanda come negli Stati Uniti, il tasso di disoccupazione in Italia è più basso della media storica e questo livello dei tassi compensa chi fa prestiti vista l'inflazione attesa. Nei prossimi 12 mesi ci si può ragionevolmente aspettare un'inflazione tra il 3 e il 4%, e il tasso di interesse al 4,25% è positivo, ma non particolarmente alto».

**Quindi avanti con altri aumenti?**

«Visti i segnali che arrivano dall'economia reale e dall'inflazione che sta scendendo, sarebbe opportuno per la Bce non aumentare ulteriormente i tassi a settembre, a meno che il dato di agosto dia un segnale molto negativo in termini di incremento dei prezzi».

**Alla luce dell'incertezza internazionale che persiste, i margini di finanza pubblica per il governo italiano si restringono ancora di più?**

«Questo è il solito problema, se

noi avessimo un debito pubblico basso nel momento in cui il Pil cresce meno si farebbe una manovra espansiva, cosa che è stata realizzata in periodo Covid perché è arrivata una marea di soldi dalla Bce. Adesso se ci sarà da affrontare una recessione noi avremo poche risorse per sostenere l'economia. Purtroppo non c'è molto da fare se non cercare di usare al meglio i pochi soldi a disposizione».

**Le promesse mirabolanti del centrodestra in campagna elettorale saranno rimandate?**

«Le promesse mirabolanti le hanno fatte tutti. Io avevo presentato un disegno di legge che comporta l'obbligo per i partiti di indicare le coperture nei programmi elettorali. Non mi sembra che questa proposta sia stata presa in considerazione».

**Il cantiere della manovra non sembra avere grandi prospettive, bisognerà finanziare non meno di venti miliardi di misure. È credibile pensare a un taglio del cuneo fiscale significativo?**

«Servono 10 miliardi soltanto per confermare i tagli precedenti sul cuneo, quelli fatti sia da Draghi sia dal governo Meloni. Fare di più mi sembra difficile, ci vorrebbe una seria revisione della spesa. L'anno scorso, invece, sono stati fatti tagli lineari senza adeguare all'inflazione la sanità e l'istruzione. Non mi sembra che il governo abbia avviato una revisione della spesa».

**Non è che l'esecutivo spera che il Patto di Stabilità venga sospeso per un altro anno - anche per il 2024 - così da poter sforsare ancora il deficit?**

«Credo che un altro anno di sospensione sia impossibile, a meno che non ci sia una crisi



enorme. È probabile che il governo conti sul fatto che con le elezioni europee a Bruxelles chiudano un occhio».

**Esul rialzo della benzina? L'esecutivo ha fatto bene a non prorogare il taglio delle accise di Draghi?**

«Sì, ha fatto bene a non confermare lo sconto sulle accise, costava troppi soldi - un miliardo al mese - ed era una sorta di sussidio dato a tutti, anche a chi andava a far benzina con la Ferrari».

**Cosa ne pensa del salario minimo? Secondo il professor Boeri non dovrebbe essere la politica a scegliere arbitrariamente il livello.**

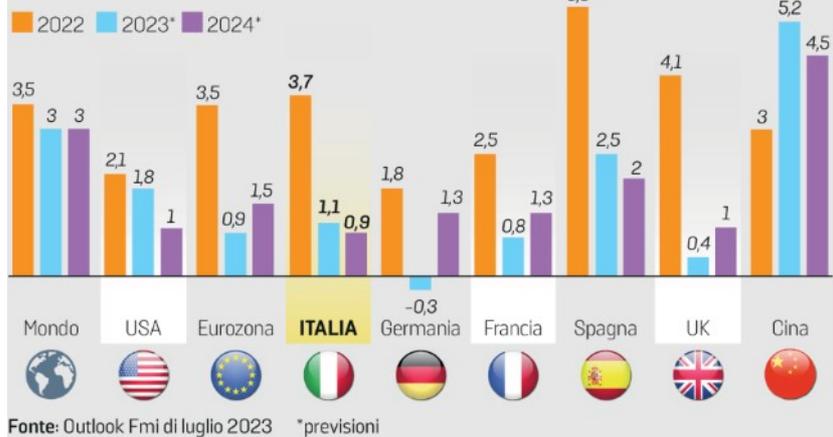
«È una cosa giusta, ce l'hanno tutti i principali Paesi, non si può dire che sia una misura vetero-comunista. In assenza di ulteriori informazioni grossomodo 9 euro all'ora lordi mi sembrano accettabili. Sarebbe stato certamente meglio un lavoro più tecnico fatto da persone neutrali politicamente per stabilire il livello del salario minimo, ma è anche vero che le decisioni devono essere prese». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA CONGIUNTURA

### La crescita attesa a livello mondiale e i conti italiani

Previsioni Fmi sulla variazione % del Pil



Previsioni del Governo in % del Pil e limiti del Patto Ue, che saranno ripristinati dal 2024



L'esecutivo conta sulla benevolenza di Bruxelles in un anno elettorale

I segnali economici devono indurre Francoforte a fermarsi

Gli istituti di credito sono più solidi che in passato il sistema reggerà



SCOPERTO DAI TECNICI DI PALAZZO CHIGI

# TESORETTO PER LE PERIFERIE CHE NON È MAI STATO SPESO

di **ERCOLE INCALZA** a pagina VI

## I RITARDI DEGLI STANZIAMENTI PER OPERE PUBBLICHE E LA PERVICACIA SU UNA RIFORMA CHE NON SI FARÀ MAI UN TESORETTO PER LE PERIFERIE CHE NON È MAI STATO SPESO

*I cosiddetti "fondi dormienti", si tratta di poco più di 2 miliardi di euro stanziati tra il 2016 e il 2017 e congelati dal Governo Conte I relativi essenzialmente al recupero delle periferie*

di **ERCOLE INCALZA**

**P**artiamo da un dato inconfutabile: le opere inserite nel PNRR devono essere completate entro e non oltre il 30 giugno del 2026; qualora non venisse rispettata tale scadenza lo Stato dovrebbe restituire le somme fino a quella data spese.

Questa clausola è facilmente leggibile e al tempo stesso misurabile leggendo i vari cronoprogrammi allegati alle opere bandite dalle varie Amministrazioni comunali. Addirittura secondo quanto dichiarato dallo stesso Presidente dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) Antonio Decaro già il 94% delle opere era stato già messo in gara; tuttavia secondo coloro che, a livello comunitario, hanno letto e verificato i vari cronoprogrammi e secondo quanto accertato dagli Uffici dello stesso Ministro Raffaele Fitto, purtroppo, la scadenza del 30 giugno 2026 difficilmente sarebbe stata rispettata. Quindi la soluzione proposta dal Ministro Fitto appare la più difendibile in quanto, utilizzando le risorse del Fondo di Sviluppo e Coesione, quelle relative al periodo 2021 - 2027, è possibile allungare la scadenza limite fino al 2029.

Comprendo benissimo le preoccupazioni del Presidente dell'ANCI perché c'è un grave precedente che, stranamente ab-

biamo avuto modo di scoprire proprio in questi giorni e cioè: i tecnici di Palazzo Chigi, a detta di vari comunicati stampa, hanno scoperto la esistenza dei cosiddetti "fondi dormienti", si tratta di poco più di 2 miliardi di euro stanziati tra il 2016 e il 2017 e congelati dal Governo Conte I relativi essenzialmente al recupero delle periferie e che non sono stati mai spesi a causa anche di intoppi burocratici o variazioni in corso d'opera.

Approfondendo meglio tutti i vari interventi e verificando capillarmente le risorse realmente assegnate e quelle realmente spese si è potuto appurare che dei circa 2 miliardi di euro dal 2016 ad oggi è stato possibile spenderne circa 400 milioni; quindi sono ancora disponibili 1.600 milioni di euro. Questa scoperta, davvero kafkiana ha portato una delegazione tecnica della Presidenza del Consiglio, almeno da informazioni apparse su vari giornali, a visitare tutti i vari cantieri per verificare le cause o dei ritardi o del mancato avvio delle opere.

Andiamo indietro nel tempo e scopriamo che artefice del blocco di iniziative essenziali proprio per il rilancio dell'urbano, per il rilancio delle aree periferiche fin dal lontano 2016 (cioè sette anni fa) sono stati prima i Ministri del Governo Renzi e poi i Ministri del Governo Conte I e Conte 2; sono stati loro che hanno praticamente ritardato o bloccato, co-

me detto prima, una assegnazione di oltre 2 miliardi di euro e sono loro che non hanno vigilato perché si spendessero tutte le risorse ma appena il 20%. Ricordo bene anche una riunione che si tenne a Milano in cui proprio l'ANCI denunciò in modo forte questo mancato impegno da parte dell'allora Presidente Renzi; in particolare proprio l'ANCI elencò la serie di protocolli di intesa firmati dal Governo con un numero rilevante di Comuni ma che, purtroppo, erano rimasti solo protocolli, solo semplici dichiarazioni di intenti.

Ebbene, dal 2016 in poi, cioè ripeto dopo sette anni, tutto è praticamente rimasto fermo, tutto è rimasto, nel migliore dei casi una semplice denuncia. Questa inadempienza prodotta da Governi del passato, sì dai Ministri dei Governi Renzi, Conte 1 e 2 e Draghi, senza dubbio rende diffidenti i vari Sindaci e, quindi, si comprende l'attacco del Presidente Decaro, però se il Ministro Fitto non avesse individuato questa possibile soluzione



tutto sarebbe ancora rimasto nell'ambito delle promesse inevase e tutto, ripeto, per responsabilità di Ministri di Governi non certo di centro destra.

Penso sarebbe anche opportuno che Decaro raccontasse che dai vari Ministri competenti erano arrivati solo degli elenchi delle risorse da assegnare ad una serie di opere e, non esistendo una unica governance a livello centrale, è partita praticamente una corsa con il tempo per trasformare le idee progettuali delle varie Amministrazioni comunali in opere da appaltare e tutto è stato affidato alla buona volontà delle Amministrazioni locali prive, nella maggior parte dei casi, di personale.

Eppure cosa davvero assurda i vari Ministri del Governo Conte 2 e Draghi avevano in più occasioni assicurato che il 90%, in alcuni casi addirittura il 95%, delle opere inserite nel PNRR per rispondere alle esigenze dei vari

Comuni, era stato "attivato". In realtà però in quel "era stato attivato" si nascondeva solo una informativa con l'elenco delle opere che sarebbero state garantite con le risorse del PNRR. Ma, ripeto, non essendo stata prevista una governance a livello centrale capace di "attivare" davvero le varie realtà progettuali superando tanti vincoli burocratici locali, quel 90% - 95% era solo un dato tecnico utile per la folle masturbazione degli annunci posseduta da vari Ministri del passato.

Ora non voglio tediare il lettore elencando le opere previste dai Comuni ed inserite nel PNRR ma penso sia utile ricordare alcune di quelle che, da sette anni, erano state previste in quel provvedimento richiamato all'inizio mirato al recupero delle periferie; ne cito solo alcune: l'abbattimento dell'ultima Vela di Scampia a Napoli, la riqualificazione del quartiere Massimina a Roma, la ristrutturazione del

Forte Boccea sempre a Roma, l'ospedale Maddalena a Rovigo e il riutilizzo dei capannoni dismessi dell'ex fabbrica Saca a Brindisi.

Allora forse sarebbe bene riconoscere a questo Governo il merito di aver riacceso quegli impegni che erano stati disattesi e al tempo stesso di aver trovato una possibile soluzione per evitare di perdere le risorse assegnate, sempre alle Amministrazioni locali, dal PNRR. Il Presidente Decaro che stimo ed apprezzo per il suo impegno sono sicuro non persegue una logica di schieramento ma a tutti gli effetti è ancora una volta martire di una falsa promessa del passato, però penso che le due azioni compiute dal Governo con il recupero di risorse ferme da sette anni e con la proposta del Ministro Fitto e, soprattutto, la quasi certezza della durata dell'attuale Governo per intera Legislatura, dovrebbero essere una misurabile ed apprezzabile garanzia.

*Non sono stati mai utilizzati a causa anche di intoppi burocratici o variazioni in corso d'opera. Ne citiamo solo alcune: l'abbattimento dell'ultima Vela di Scampia a Napoli, la riqualificazione del quartiere Massimina a Roma, la ristrutturazione del Forte Boccea sempre a Roma, l'ospedale Maddalena a Rovigo e il riutilizzo dei capannoni dismessi dell'ex fabbrica Saca a Brindisi. "Scoperti" dai tecnici di Palazzo Chigi, il governo ha ora intenzione di metterli subito a disposizione per realizzare le opere interessate*

# Nuovo codice degli appalti al vaglio

**Stefano Vinti\***

**C**he dire del nuovo codice degli appalti?

Il profilo funzionale originario della disciplina dei pubblici appalti era in sintesi quello di fare le opere, bene, presto, alle migliori condizioni e con la massima trasparenza negli affidamenti.

Non c'è dubbio che, nel tempo, per una serie di ragioni, diversi principi fondanti la disciplina degli appalti si siano progressivamente dispersi. Ed è innegabile sotto questo profilo lo sforzo del nuovo codice nel tentare di riaffermarli. Il problema tuttavia è che, perché un principio si affermi, non basta enunciarlo, ma occorrono due cose: la prima è che il corpo dell'intera disciplina si ispiri ad esso o meglio che i principi, piuttosto che essere enunciati, siano ricavabili dal corpo normativo; la seconda è che, quanto meno nello stesso corpo normativo che enuncia un principio, non vi siano istituti o norme che lo stravolgano o tradiscano in modo significativo. E mi sono dovuto arrendere nel constatare che pochi sono i principi declinati dal codice che si siano salvati nel confronto con la disciplina introdotta.

Partiamo dal principio del risultato, un principio che mi piace perché evoca

l'originario spirito che pervadeva la legislazione delle opere pubbliche. Innanzitutto, un principio andrebbe enunciato nei suoi contenuti, non essendo

sufficiente declinarlo mediante rinvio a principi costituzionali, perché così facendo vuol dire che non si è aggiunto molto in termini concreti.

In secondo luogo, nell'agganciare il principio di risultato all'art. 97 della Costituzione, ci si è dimenticati l'imparzialità amministrativa, recuperando dall'art. 97 solo buon andamento, efficienza ed efficacia. Quando invece impar-

zialità e buon andamento sono una endiadi che non può essere strappata. E il surrettizio ridimensionamento del principio di imparzialità viene portato anche sul piano del sindacato esercitato dal giudice amministrativo con l'art 1 comma 4 del codice, ove è stabilito che il potere discrezionale deve essere esercitato dando valenza prioritaria al principio del risultato, ovvero alla volontà contrattuale della pubblica amministrazione. Operazione complessa e molto discutibile con evidenti rischi di derive autoritarie nell'interpretazione del principio del risultato per non aver considerato l'indissolubilità del matrimonio tra buon andamento e imparzialità dell'amministrazione. Il paradosso è poi che lo stesso codice non sembra curarsi del principio di risultato in uno o più passaggi significativi e oltre al principio di risultato si finiscono per dimenticare principi altrettanto importanti, che hanno nei secoli guidato il legislatore e l'interprete in questo settore e che hanno contribuito anch'essi (loro sì) al cosiddetto risultato.

Si pensi alla distinzione fra la fase dell'evidenza pubblica e quella della esecuzione del contratto, con tutti i riflessi ormai consolidati e pacifici in tema di giurisdizione e si guardi all'articolo 122 del nuovo codice che consente alla stazione appaltante di risolvere un contratto già stipulato, se solo si avvede che l'appaltatore andava escluso dalla gara; determinando un vulnus alla certezza del diritto e un problema ai fini del riparto di giurisdizione.

La risoluzione era sì asservita alla funzione pubblica, ma si ricollegava pur sempre a patologie del rapporto di appalto, secondo uno schema prevalentemente privatistico di reazione all'inadempimento e non si poneva dunque un problema di giurisdizione. Problema che oggi si pone perché la risoluzione si basa sulla

riedizione virtuale della fase di evidenza pubblica con l'ulteriore conseguenza dell'ampliarsi della platea degli interessati al giudizio se questo si svolge di fronte al Giudice Amministrativo. Non più solo i contraenti, secondo lo schema tipicamente civilistico, ma chiunque abbia interesse alla risoluzione.

Per anni il processo amministrativo è stato ingiustamente ascritto tra le principali cause del ritardo nella realizzazione dei pubblici appalti. Le ragioni dei ritardi sono ben altre ma sull'onda emotiva di questa credenza popolare si è costruita l'introduzione di riti abbreviati e di termini giugulatori che talvolta compromettono il diritto di difesa.

Che senso ha più tutto questo se in qualunque momento si può rimettere in discussione l'esito di una gara? E che fine fa l'impugnabilità dell'atto? Una fine misera se solo si pensa che la norma in questione non richiama nemmeno i limiti che l'ordinamento frappone all'esercizio dell'autotutela, l'interesse pubblico attuale e il rispetto del termine di dodici mesi. E anzi stabilisce espressamente che alla riedizione postuma della gara e alla conseguente risoluzione del contratto possa darsi corso senza limiti di tempo. Il tutto con buona pace del principio del risultato e di quello dell'affidamento. Sappiamo bene che la direttiva europea contiene l'indicazione della risoluzione in corso d'opera, ma non ci sarebbe voluto molto, per sterilizzarne gli effetti così disfunzionali, a rende-



re lo strumento compatibile con il nostro sistema e i suoi principi. Ma abbiamo una naturale propensione alla pedissequa osservanza delle direttive solo quando recano danno al nostro paese.

Sorte analoga viene riservata al principio di fiducia che, seppur laconicamente, è declinato anche come fiducia negli operatori economici e non solo (come invece più volte ribadito) nell'operato dei pubblici funzionari.

Il codice fa proprio l'indirizzo della giurisprudenza, in base al quale si ha illecito professionale anche per le semplici contestazioni di reato che nulla hanno a che vedere con l'attività dedotta in contratto dalla stazione appaltante. Attribuisce rilevanza normativa alla sola richiesta di rinvio a giudizio per fatti avulsi dallo specifico affidamento, o meglio anche alla semplice contestazione del reato, in relazione a tutti reati che, se accertati definitivamente, comportano l'esclusione. L'effetto è quello di sollecitare nella migliore delle ipotesi gli operatori a dar corso a misure di self cleaning, rimuovendo dipendenti o amministratori quando ancora nessuno sa se sono colpevoli, e soprattutto di costringere le stazioni appaltanti ad un giudizio prognostico sulla colpevolezza dell'indagato, prescindendo del tutto dal materiale probatorio, ignoto all'amministrazione, e attribuendo rilevanza a fatti non ancora accertati penalmente, che dunque non avrebbero rilevanza giuridica alcuna stando alle regole del diritto penale. Il tutto in spregio ai più elementari principi posti dall'ordinamento a tutela del soggetto cui i fatti sono ipoteticamente ascritti, ovvero sia il rigore della prova e la presunzione di non colpevolezza, oltre al diritto ad essere giudicati dal giudice naturalmente competente, ovvero sia da chi è culturalmente attrezzato per un certo tipo di valutazioni e offre al contempo garanzia di imparzialità. Quanto tutto questo, oltreché tradire

la fiducia così enfaticamente affermata, pregiudichi il risultato, è un troppo evidente se solo si pensa al contenzioso che ne può derivare.

Gli appalti sono diventati l'occasione per le pari opportunità, per le scelte ecologiche, per la non mobilità del lavoro (clausole sociali), per combattere le irregolarità contributive, quelle fiscali e le presunte corruzioni. Sacrosanti gli obiettivi quanto sbagliato il sistema scelto per raggiungerli.

Tutto ciò che l'ordinamento non è riuscito a fare prima, in modo ordinato, a mezzo di soggetti competenti e con le garanzie necessarie, viene occasionalmente ed in modo disorganico perseguito a mezzo degli appalti.

Le gare pubbliche diventano l'imbuto dove versare all'ultimo stadio tutto ciò che non si è riuscito ad ottenere a regime. Si pensi alle irregolarità fiscali e contributive; una possibile questione bagattellare tra stato e contribuenti diventa un problema esplosivo se travasato all'interno di procedimenti comparativi, dove si inseriscono gli interessi dei terzi partecipanti e dunque prolifera il contenzioso. Si pensi, ancora, all'esclusione dalle gare per fatti penalmente rilevanti, con conseguente violazione dei principi costituzionali e allargamento a dismisura della discrezionalità che rappresentano una miscela esplosiva per incentivare il contenzioso e ritardare le opere.

Le procedure di gara altro non sono che un filtro per l'accesso agli affidamenti, allo stesso modo con il quale un vigile urbano può essere preposto a limitare l'accesso ad una via a transito limitato ai soli soggetti autorizzati.

Cosa accadrebbe se gli fosse consentito o anzi richiesto di sindacare il ricorrere dei presupposti sulla base dei quali si è ottenuto il permesso di transito o addirittura la concreta idoneità alla guida del soggetto fermato, ancorché dotato di regolare patente di guida, o addirittura di verificare lo

stato di usura degli pneumatici? Anche se nessuno ha mai dubitato del fatto che alla regolarità dei permessi provvedano altri uffici ed al rilascio della patente di guida altri ancora, per non dire dello stato delle gomme. Attribuire questi compiti al vigile urbano significherebbe solo consegnarli a mani incapaci di svolgerli e creare un ingorgo all'ingresso della via a traffico limitato, che sconiglierebbe chiunque dal tentare di percorrerla.

Se ci rassegnassimo all'idea che, in un paese ordinato, alla regolarità contributiva pensa l'INPS, a quella fiscale l'Agenzia delle Entrate e ai comportamenti che possono

assumere rilevanza penale provvede il giudice, peraltro dotato anche di poteri interdizione, forse potremmo pensare a disciplinare le opere e i servizi in modo che opere e servizi abbiano luogo davvero, occupandoci delle prestazioni oggetto di affidamento e senza la pretesa di rimettere ossessivamente in discussione, ad ogni occasione utile, la regolarità della "patente" di chi dette prestazioni è chiamato ad eseguire.

Ho apprezzato lo sforzo dei redattori del codice e anche le iniezioni di buon senso operate rispetto all'impianto previgente, come la nuova disciplina delle varianti; ed ho altresì compreso la difficoltà di scardinare il complesso di norme stratificate nel tempo.

Abbiamo fatto passi in avanti, ma restano cionondimeno senza risposta due domande che un giorno qualcuno si vorrà porre prima di prendere la penna in mano.

Quali principi generali vogliamo riaffermare stando poi attenti a non sfaldarli nella contraddizione delle singole disposizioni? Quale anima deve avere il corpo di norme da introdurre?

Perseguire il fine di realizzare le opere o perseguire altri fini anche a costo di non realizzarle mai?

*\* Ordinario di Diritto Amministrativo  
Sapienza Università di Roma*

## CRACK EVERGRANDE

L'esperto di Jp Morgan: «I dati sull'inflazione dimostrano che i cinesi hanno tagliato la spesa per gli alloggi»

## Resta il timore economico per il settore immobiliare

••• «Il settore immobiliare, non il rischio di deflazione, è il principale timore economico» per la Cina. Lo ha scritto Tai Hui, chief market strategist per l'Asia-Pacifico presso il JP Morgan Asset Management. «Un modo di vedere le cose semplicistico - ha proseguito - vorrebbe che il crollo dei prezzi sia dovuto dalla domanda debole dei consumatori e che quindi serva maggiore stimolo dal governo e dalla banca centrale». Tuttavia, specifica l'economista, «gli ultimi dati sull'inflazione dimostrano che i cinesi stanno continuando a spendere in diversi settori ma che hanno tagliato la spesa in quello degli alloggi». E dunque se le persone non si trasferiscono in nuove abitazioni, «non spendono per nuovi mobili o elettrodomestici. Al di là della spesa delle famiglie, le vendite deboli nel campo della casa significa che i promotori immobiliari fanno fatica a realizzare profitti e affrontano pressioni di liquidità». La banca centrale cinese, ricorda Hui, ha risposto tagliando i tassi di interesse. Tuttavia, servono «ulteriori misure per aumentare la fiducia dei consumatori e delle imprese, così da rendere più efficace lo stimolo monetario». In questo modo si creerebbero le condizioni per un aumento dei prezzi degli immobili e allo stesso tempo per un incremento delle vendite. Il problema è «il dilemma che devono affrontare le autorità», sottolinea l'economista di JP Morgan: «Come allentare le restrizioni sui prezzi mantenendo però la credibilità di garantire un buon accesso economico agli alloggi».

©RIPRODUZIONE RISERVATA



## LA VERA EMERGENZA

# Edifici vecchi e poca manutenzione In un anno sono crollati 45 istituti

■ Mentre si parla di scuola 4.0, di aule ipertecnologiche, di lavagne in 3D, di realtà aumentata, le aule cadono a pezzi, hanno infiltrazioni di acqua, mancano gli adeguamenti antisismici, e non solo non ci sono i laboratori ma spesso i servizi igienici sono rotti, fuori dalla portata dei disabili. Tra settembre 2021 e agosto 2022, sono stati registrati ben 45 crolli di istituti scolastici di vario ordine e grado, in pratica 1 episodio ogni 4 giorni di scuola. Un rapporto curato da Cittadinanzattiva ha messo a nudo una realtà molto lontana non solo dal futuro tecnologico ma anche da quella che dovrebbe essere una normale quotidianità. Le scuole italiane sono vecchie, pericolanti e spesso prive di agibilità; la maggior parte è stata costruita prima del 1976 e, in alcuni casi, non ha mai subito ristrutturazioni o migliorie.

Un report del Centro studi della Cassa depositi e prestiti, passando al setaccio i 60.088 edifici scolastici italiani, rileva che solo in Calabria e Sicilia si concentrano 32 edifici scolastici con carenze strutturali sensibili, cioè con presenza di barriere architettoniche, mancanza di accorgimenti per ridurre i consumi energetici, assenza di impianto di riscaldamento e carenze nella progettazione antisismica. Cdp ricorda che il Pnrr destina oltre 5 miliardi di euro all'edilizia scolastica, di cui: 3,9 miliardi per la riqualificazione del patrimonio edilizio, oltre 1 miliardo per la costruzione di nuove scuole e 700 milioni per il potenziamento di mense e palestre. Qualcosa si sta muovendo. A marzo il ministero dell'Istruzione ha pubblicato l'elenco di 399 interventi di edilizia scolastica indicati dalle Regioni. Le amministrazioni stanno correndo per spendere i soldi del Pnrr. A Torino saranno riqualificati oltre 100 edifici con un piano da 144 milioni. A Firenze, interventi su 34 scuole e asili nido comunali per 43 milioni. Lavori per 178 milioni, risorse europee, per costruzione, ampliamento, adeguamento e ristrutturazione di 40 scuole di Napoli e provincia. A Roma, il piano del sindaco **Roberto Gualtieri** prevede la riqualificazione di oltre 170 edifici con una dotazione media ciascuno di 750.000 euro. Ci sono 24 milioni per ristrutturare le scuole di Milano, un patrimonio di circa 550 edifici che necessitano opere di manutenzione ordinaria e straordinaria continue per poter garantire sicurezza e funzionalità, per lo più interventi di riqualificazione e messa a norma finalizzati all'ottenimento dei certificati di prevenzione incendio e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**L.D.P.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PRIMI RISULTATI MISURABILI DELLA DIRETTIVA UE

# EFFETTO LEGGI GREEN NELLE TASCHE LE NOSTRE CASE VALGONO GIÀ MENO

Studio di un colosso immobiliare: il mercato italiano sconta le ristrutturazioni obbligatorie imposte dall'Europa. Gli edifici in classe G deprezzati fino al 10%. Proprietari danneggiati, e chi compra è atteso da future spese certe

*Intanto i mega-fondi Usa sono già altrove: la finanza verde non «tira» più*

di **MARIO GIORDANO**

■ Ma va là? Davvero? Chi l'avrebbe detto, eh? La mazzata eurogreen si è abbattuta sulle nostre case: quelle in classe energetica G e F hanno già perso valore, «una tendenza» per altro «destinata a rafforzarsi con l'approvazione della direttiva». Cioè le no-

stre case hanno già perso valore, ma ne perderanno ancora di più quando il provvedimento Ue sugli immobili sarà esecutivo. A fare la bella scoperta è *Repubblica* nel Paese delle meraviglie, che come una novella Alice si risveglia all'improvviso e si accorge che la realtà è più forte dell'ideologia. Ma siccome la realtà fa sempre (...)

segue a pagina **3****CAMILLA CONTI**  
a pagina **5**

## Intanto le case verdi fanno già danni: gli immobili iniziano a perdere valore

Uno studio Re/Max mostra che minore è la classe energetica di un appartamento, maggiore è lo sconto strappato dagli acquirenti. E la tendenza si rafforzerà. Bruxelles ci impone una patrimoniale mascherata

Segue dalla prima pagina

di **MARIO GIORDANO**

(...) un po' paura, *Repubblica* ha pensato di nascondere per benino dentro l'inserto *Affari&Finanza* di lunedì 28 agosto, a pagina 7, e rigorosamente in fondo all'articolo. Non si sa mai che qualcuno si accorga davvero di come stanno le cose. E cioè che in attesa delle case al verde, al verde ci finiamo

noi.

*Affari&Finanza* pubblica i risultati di una ricerca del Centro Studi Re/Max, che è una della più grandi società immobiliari del mondo, assai diffusa anche in Italia. I dati si riferiscono al primo semestre dell'anno. E ci dicono che lo sconto medio sulle case di classe G è di circa due punti superiore rispetto alle case di classe A. In alcune regioni il divario è anche maggiore: in Lombardia, per esempio, sfiora i

quattro punti, in Puglia supera i cinque, in Veneto si avvicina addirittura agli otto. A prima vista, voi direte, sembra una notizia positi-



va, perché indica un possibile risparmio per chi sceglie case energetiche di classe G: in Veneto, infatti, si può avere uno sconto addirittura del 12,27 per cento (otto punti in più rispetto a una casa in classe energetica A). Allo stesso modo chi compra una casa in Lombardia in classe energetica G può pagare in media quasi il 4,1 per cento in meno del prezzo indicato (mentre per le case energetiche in classe A il risparmio è praticamente nullo). E qui potrebbe sorgere il primo dubbio: stiamo parlando di sconti sul prezzo base. Perché un possibile risparmio dovrebbe essere una brutta notizia?

Semplice: per due motivi. Il primo è che il risparmio non è un affatto un risparmio. Ma solo la previsione di un costo futuro. In parole semplici: se comprate oggi una casa in classe energetica G, avete la certezza che in futuro dovrete eseguire costosi lavori per adeguarla alla direttiva europea. Il mercato, in attesa dei passaggi istituzionali che renderanno la direttiva esecutiva e che aumenteranno ancora gli effetti sul mercato immobiliare, già calcola il costo dei lavori richiesti dall'Ue. E che, per l'appunto, è l'equivalente di ciò che risparmiate oggi (e che spenderete domani). Ma attenzione (e siamo al secondo motivo): se anziché comprare, voi siete i proprietari di quella casa, beh, allora, ecco che il risparmio non solo smette di essere risparmio, ma diventa una perdita secca. I dati del Centro Studi Re/Max dimostrano infatti in modo inequivocabile, nonostante il tentativo di *Repubblica* di coprirli, che le vostre (ahimè: nostre) case hanno già perso valore. Valgono già di meno. Avete investito lì i vostri risparmi? Bene: Bruxelles se li è già portati via con la sua mannaia verde.

Facciamo qualche esem-

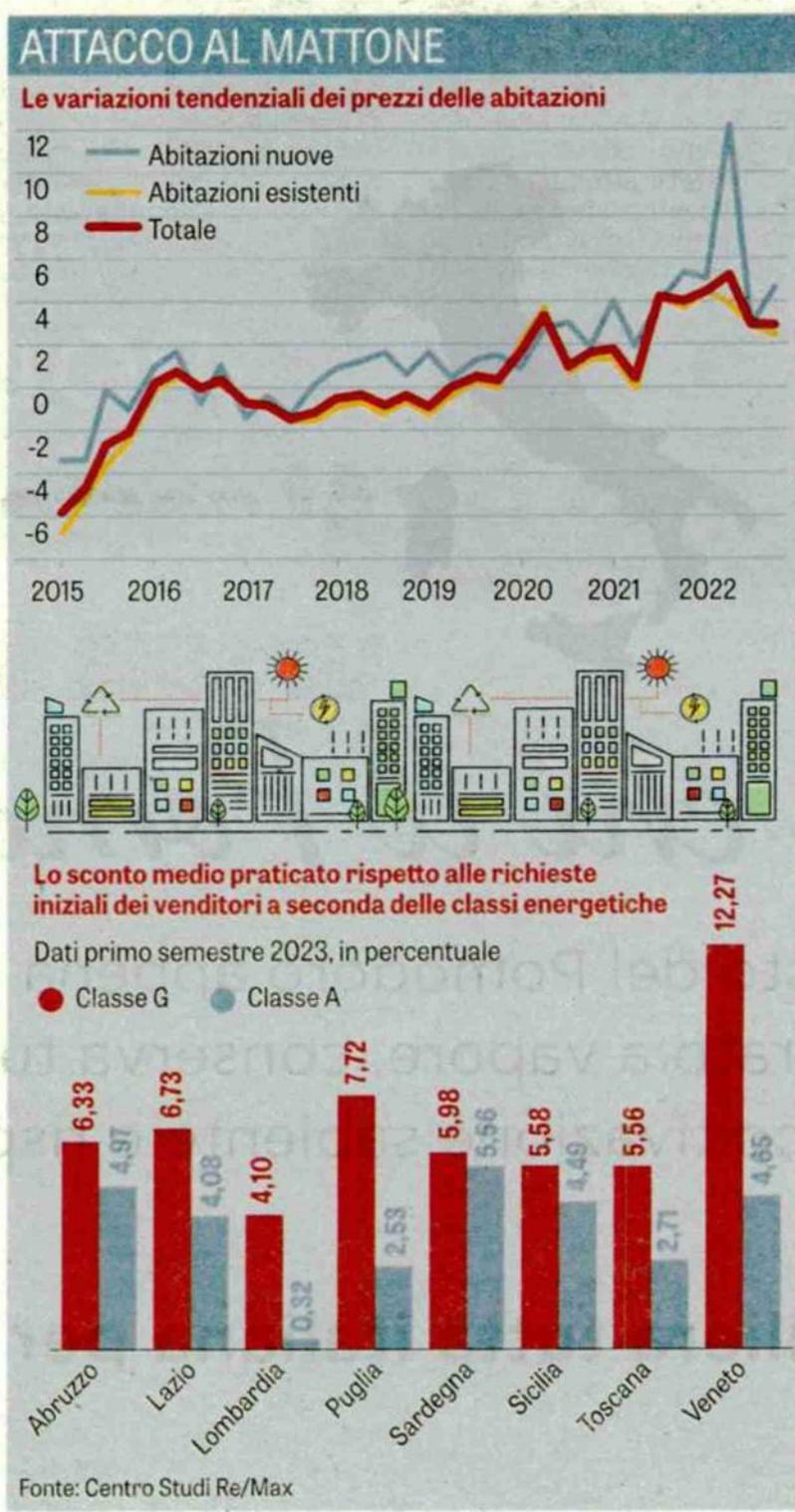
pio? Immaginiamo che voi viviate in Lombardia e che abbiate una casa che oggi, sul mercato, è valutata 250.000 euro. Se è di classe energetica A continua a valere 250.000 euro o poche briciole di meno. Se è di classe energetica G invece vale 239.750 euro. Cioè vi sono spariti, come se nulla fosse oltre 10.000 euro. E siamo solo all'inizio perché la «tendenza» è «destinata a rafforzarsi con l'approvazione della direttiva». Se vivete in Puglia, per altro, vi va anche peggio: immaginiamo che abbiate sempre la stessa casa valutata 250.000 euro. Se è di classe A, stando sempre al Centro studi Re/max, sul mercato vale un po' di meno (243.673 euro), ma se è di classe G sul mercato vale molto di meno, cioè 230.700 euro. Ergo: avete già bruciato sull'altare verde quasi 13.000 euro (12.973 per l'esattezza). Ancor peggio se vivete in Veneto: la vostra casa (sempre di valore base 250.000 euro) viene valutata 238.375 euro se è di classe A, e solo 219.325 euro se è di classe G. In altre parole, avete perso fin d'ora quasi 20.000 euro (19.050 euro per l'esattezza). Ovviamente se le vostre case valgono di più la perdita, calcolata in percentuale, aumenta ancora. Sempre in attesa, ovviamente che la «tendenza si rafforzi». E con tanta gratitudine per **Timmermans & C.**

Fatti i dovuti ringraziamenti anche al Centro studi

Re/max che ha svolto lo studio e a *Repubblica* che ha pubblicato i dati in modo che se ne accorgessero meno persone possibili, ci permettiamo di sollevare un paio di modesti interrogativi. Primo: in un periodo già difficile, con i mutui alle stelle, l'inflazione che erode i risparmi, supermercati che sembrano diventati la boutique di Bulgari, eccetera eccetera, è il caso di massacrare l'ultimo bene rifugio delle famiglie, cioè la casa? È il caso di introdurre un'altra stangata, una patrimoniale da 10-20.000 euro, in salsa europea? Secondo: perché viene deliberatamente tolto valore ai nostri immobili, mentre invece le tasse sui medesimi rimangono le stesse, e cioè altissime? E infine, terzo: siccome queste cose le stiamo dicendo e scrivendo da mesi, quante altri Alici nel Paese delle meraviglie incontreremo ancora lungo il nostro cammino? È triste dovere dire: l'avevamo detto. Perciò non lo diciamo. Ma che le nostre case abbiano già perso valore per effetto della folle politica green europea nessuno lo può negare. E così non stupitevi se quando si parla di verde, a molti non viene in mente l'ambiente pulito. Ma il versamento di bile.

» RIPRODUZIONE RISERVATA





## REAL ESTATE

## La proprietà immobiliare diventa frazionata

Ha cominciato a fare business digitale in Giappone, da adolescente. È arrivato in Italia seguendo la sua passione per la buona cucina e, dopo un passaggio nella consulenza, adesso Kentaro Sohara lancia la sua prima startup made in Italy, con Lorenzo Dellarossa e Riccardo Momigliano. Si chiama Piece ed entra con una proposta innovativa nel mercato immobiliare, che è ancora poco tecnologico: una piattaforma digitale che permette di investire anche poche centinaia di euro per avere una rendita immobiliare. In gergo tecnico si definisce *fractional ownership*, la proprietà frazionata, ed è un modello pensato per i più giovani che fanno sempre più fatica ad acquistare un immobile. Ancora in fase beta, Piece ha chiuso un round di investimento di 650mila dollari, guidato da StartupGym, il venture studio all'interno del quale è nata la startup. "Crediamo che gli investimenti immobiliari possano essere democratizzati", spiegano i fondatori. "Con Piece vogliamo creare una nuova tecnologia che li renda accessibili a tutti, totalmente trasparenti e sicuri".



Da sinistra: Kentaro Sohara, Lorenzo Dellarossa e Riccardo Momigliano.

# La trappola dei mutui

Non bastano le formule “a elastico”  
che prevedevano allungamenti  
delle rate in caso di rialzi dei tassi  
il costo finale schizza a dismisura  
Anche per i prestiti agli under 35  
le garanzie non bastano più  
a evitare la stangata sul conto totale

**I consumatori  
accusano: “I rischi  
dei prestiti non sono  
mai stati spiegati”**

**Prevista una formula  
di salvaguardia  
ma solo per chi ha  
un Isee molto basso**

**L'Abi esorta le banche  
a rinegoziare  
i contratti anche dove  
non sarebbe previsto**

## LO SCENARIO

**SANDRA RICCIO**  
MILANO

**I**l forte balzo dei tassi Bce sta facendo venire a galla le trappole nascoste in certi mutui che promettevano sonni tranquilli. Negli anni passati, gli istituti di credito hanno invogliato le famiglie con formule a «elastico», vale a dire con meccanismi che in caso di rate in aumento prevedevano un allungamento della durata del finanziamento. Questo in modo da neutralizzare i maggiori esborsi a fine mese per i mutuatari che sceglievano il finanziamento a tasso variabile, meno caro ma a rischio rincari in caso di un aumento dei tassi Bce.

Adesso però la raffica di rialzi da parte dell'Istituto centrale europeo, che in un anno ha alzato nove volte il costo del denaro fino a quota 4,25%, sta mettendo in crisi le formule a elastico. Il rischio è di un effetto boomerang.

Cosa succede? Alcuni mutuatari si ritrovano di colpo con una rata che è diventata carissima, altri scoprono di dover estinguere da un giorno all'altro tutto il finanziamento chiesto in passato. Molti sono colti di sorpresa. Le associazioni di consumatori raccontano di famiglie in difficoltà, convinte di aver sottoscritto un finanziamento a prova di rincari. «La sostanza è che i mutuatari tante volte non sanno valutare l'impatto in soldoni di un rialzo dei tassi e in banca al momento della sottoscrizione nessuno spiega bene i rischi del variabile, anche perché non è obbligatorio farlo» spiega Giuseppe D'Orta, avvocato specializzato in temi legati alla finanza.

Un esempio? Un mutuo a tasso variabile e rata costante da 150mila euro in 20 anni, sottoscritto ad agosto 2022 (al tasso Euribor 3 mesi e l'1% di spread), ha visto il Tan passare dal 1,04% iniziale al 4,67% di questo mese. «L'aumento in questione

non ha avuto impatti sulla rata che è rimasta fin dall'inizio a quota 693 euro ma ha comportato un allungamento della durata» dice Guido Bertolino, responsabile business development di Mutui-Supermarket.it. L'esperto spiega che con la formula a elastico «se i tassi rimanessero costanti ai livelli attuali il mutuo si allungherebbe di 18 anni esatti per poter essere ripagato completamente. In realtà i vari istituti che offrono questa tipologia di prodotto prevedendo comunque un limite massimo generalmente di 30 anni e questo tipo di prodotti si comportano in diversi modi: alcuni istituti, al raggiungimento dei 30 anni dalla sottoscrizione richiedono il saldo del debito residuo che può essere davvero ingente (nell'esempio fatto sopra, dopo 30 anni rimarrebbero da pagare ancora 55.285 euro). Altri istituti prevedono contrattualmente che la rata aumenti ogni anno per un importo pari al tasso di inflazione in modo da avere rate crescenti



ma evitare un allungamento eccessivo del mutuo e limitare quindi la maxi-rata finale. Altre banche ancora prevedono contrattualmente che la rata venga rivista nel caso in cui l'aumento dei tassi preveda il superamento della durata massima dei 30 anni. In questo modo la rata subisce maggiori variazioni nel tempo ma in ogni caso entro il termine di 30 anni il debito sarà completamente saldato e non ci saranno maxi rate finali».

In ogni caso, il rischio è di rincari. L'ipotesi però è che, visto il momento difficile, le banche riescano a trovare una soluzione agevole per le famiglie. La via di uscita non manca: la legge di Bilancio ha previsto che i mutua-

tari possano passare dal variabile al fisso. C'è però un retto Isee che oggi è basso (35mila euro). L'Abi, l'Associazione delle banche, il mese scorso ha diffuso una circolare invitando gli istituti a praticare la rinegoziazione prevista dalla legge anche ai mutuatari con reddito Isee (o importo del mutuo) superiori a quanto previsto dalla norma.

I fari sono anche sui mutui per i giovani under 36. Quelli che hanno stipulato a maggio dell'anno scorso, adesso fanno fatica. E dire che per loro era stato studiato un meccanismo che avrebbe dovuto semplificarli la vita. La corsa della Bce ha mandato tutto all'aria. Per fare un esempio, un mutuo con garanzia

Consap a tasso variabile stipulato a maggio 2022 per 200mila euro in 30 anni aveva una rata iniziale di 635 euro. Questo mese però la rata ha sfondato i mille euro (1.061 euro).

Non è la prima volta che i mutuatari finiscono nella trappola dei mutui sicuri. Anni fa era successa la stessa cosa con i mutui in franchi svizzeri (e molto addietro nel tempo in "ecu", marchi tedeschi, e così via). In questo caso a far sballare il meccanismo di protezione era stata la variazione sui cambi delle valute di riferimento e non l'incremento dei tassi. Il risultato però era stato lo stesso: niente scudo e tanti soldi in più da pagare. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ANDAMENTO

Interessi medi sui mutui pagati dalle famiglie (in %) da inizio 2022



Fonte: Ultimo rapporto di Bankitalia

WITHUB

Al momento il 74% delle abitazioni non rispetta i parametri europei

## Case a emissioni zero dal 2028 la direttiva Ue verso il rinvio

### IL CASO

SANDRA RICCIO

**L**a «casa green» torna in primo piano. Oggi si terrà a Bruxelles l'incontro del Trilogo (composto dalla Commissione europea, dal Consiglio e dal Parlamento) per discutere il testo definitivo della Direttiva verde (Epb, Energy performance of buildings directive).

Allo studio ci sono i tanti aspetti che riguardano la della direttiva, compresi i dettagli delle norme e delle misure proposte per raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica stabiliti.

L'attenzione è alta. Tuttavia, secondo gli esperti l'appuntamento di oggi porterà a un nulla di fatto e la definizione sarà nuovamente rimandata a ottobre. Nulla di definitivo dunque. Il 14 marzo scorso, il Parlamento Europeo ha approvato il testo che prevede la ristrutturazione degli immobili europei.

L'obiettivo è di renderli più sostenibili per l'ambiente. Sintetizzando, la direttiva Ue sulla casa green prevede che tutti gli edifici di nuova costruzione siano a zero emissioni a partire dal 2028. Gli edifici residenziali dovranno essere ristrutturati per rientrare almeno nella classe E entro il 2030, in classe D entro il 2033.

Le spese da affrontare sono da capogiro. Secondo un calcolo di Scenari Immobiliari, serviranno 88,3 miliardi per adeguare gli edifici coinvolti 1,8

milioni di immobili, pari al 15% del totale.

È prevedibile che la Direttiva diventi operativa già nel 2025 nel nostro Paese. Al momento in Italia il 74% delle abitazioni (11 milioni) rientra in una classe energetica E, F o G, inferiore ai parametri imposti dalla nuova regola. La paura è che migliaia di famiglie si troveranno a dover affrontare i costi di una ristrutturazione. Dagli interventi potranno essere esclusi gli edifici a uso temporaneo, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, le abitazioni unifamiliari di superficie inferiore a 50 metri quadri.

Inoltre l'attuale classificazione energetica in vigore in Italia dovrà essere rivista e sostituita dalla classificazione europea. Le classi resteranno le stesse ma i parametri per definire le classi elevate saranno meno stringenti e comprenderanno più immobili italiani, che oggi rientrerebbero in una classe molto bassa: molte case che oggi richiederebbero lavori di manutenzione, perché inferiori alla classe D, risulterebbero nella nuova classificazione in linea con la Direttiva.

«Ci vorrà un fondo europeo di sostegno – dice Federica Brancaccio, presidente Ance, l'Associazione costruttori edili –. Il governo dovrà battersi in Europa e garantire così che le famiglie possano ottenere aiuti concreti». Su questo aspetto non concorda Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «Non credo che saranno decise sovvenzioni». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Federica Brancaccio, Ance



# Centro di ricerca al Lido si punta tutto sul «green» A ottobre l'ok della Regione

Ex ospedale al Mare, osservazioni in Comune. Martini: no usi turistici

**VENEZIA** Documenti depositati e già in autunno, a inizio ottobre, la risposta della commissione regionale Via-Vas. Il progetto per trasformare l'ex ospedale al mare del Lido in polo tecnologico per il settore medico, presentato lo scorso aprile a Ca' Farsetti da Frank Gotthard, l'imprenditore e informatico tedesco di 73 anni, fondatore e presidente di CompuGroup Medical, tira dritto: l'obiettivo è dare nuova vita a un'area di 48 mila metri quadri creando 900 nuovi posti di lavoro (e 600 posti letto). La variante che elimina il ricettivo previsto dai vecchi piani di sviluppo a resort e apre la strada al centro di ricerca è stata adottata in consiglio comunale e ora il percorso prevede osservazioni (e controdeduzioni) e, appunto, la valutazione d'impatto ambientale da parte della Regione.

Pregi e difetti del progetto emergono già dal rapporto ambientale preliminare, presentato a fine giugno per conto del Comune per la verifica di assoggettabilità a Vas. Per sapere se i piani di Gotthard potranno andare avanti o serviranno ulteriori verifiche bisognerà aspettare l'autunno, quando verranno vagliati anche i pareri di sovrintendenza, Arpav, Genio civile e Città metropolitana. La parte «critica» riguarda, sostanzialmente, l'uso del suolo, le

emissioni e le bonifiche.

Se l'esistente verrà prevalentemente mantenuto — cosa che aveva subito messo sotto una buona luce il progetto, soprattutto da parte di chi si era opposto alla precedente trasformazione in albergo con l'abbattimento di padiglioni — alcuni edifici dei 33 totali, perlopiù autonomi e divisi tra loro, verranno «uniti». I padiglioni, infatti, verranno connessi tra loro in «orizzontale»: si parla di 7 mila metri quadri nuovi nel complesso dell'ex ospedale e altri 5 mila nella nuova area socio sanitaria. Da progetto, è prevista una compensazione del consumo di suolo: la nuova edificazione, che si sviluppa su un piano, avrà aree verdi e la co-

pertura ospiterà pannelli fotovoltaici (si parla di tremila metri quadri), oltre a un sistema di recupero e riuso dell'acqua piovana. Per ridurre le emissioni in atmosfera e favorire il risparmio energetico, si prevede la realizzazione di un impianto di riscaldamento, ventilazione e aria condizionata interconnesso, attenzione ai serramenti per evitare dispersioni, monitoraggio dei consumi, trattamento delle pavimentazioni esterne.

Sul capitolo bonifiche, mentre il «grosso» è già stato fatto (anche se permangono sedimenti al di sotto degli edifici

non raggiungibili), l'ex Favorita ha completato la fase di caratterizzazione e l'area dovrà essere sottoposta a disinquinamento per le destinazioni d'uso ricreativa: la novità del piano di Gotthard è che lì non ci saranno più 12 mila metri quadri di destinazione edilizia (prevista nel 2012), ma spazi attrezzati per sport e parchi pubblici. Positive le stime socioeconomiche, che immaginano un aumento demografico fino a un migliaio di persone con l'indotto generato dal complesso.

In attesa del responso della Regione, che stabilirà se il progetto potrà andare avanti o dovrà essere sottoposto a ulteriori verifiche, su un binario parallelo ci sono le osservazioni arrivate al Comune, da associazioni come Italia Nostra al gruppo Tutta la Città insieme del consigliere d'opposizione Giovanni Andrea Martini. «Gli appartamenti costruiti non devono, un domani, arrivare nelle mani di facili speculazioni turistiche — sottolinea Martini — Un altro punto, fondamentale per gli abitanti del Lido, riguarda il Monoblocco e la sua futura funzione». Il rapporto preliminare ambientale sottolinea perentorio che la destinazione a scopo turistico-ricettivo è da considerarsi superata.

**Camilla Gargioni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**48**

mila metri quadrati, le dimensioni dell'area dell'ex ospedale

**12**

mila metri quadrati di nuovi edifici, di cui 5 mila per il distretto Usl

**I precedenti****Quindici anni fa la prima vendita**

✓ Nel 2007 il Comune acquistò l'ex Ospedale al mare, con la sua vendita si sarebbe dovuto finanziare il nuovo palazzo del cinema. Est Capital si aggiudicò l'area, ma la vicenda finì in tribunale

**I resort extralusso mai realizzati**

✓ Nel 2013 fu rescisso il contratto con Est Capital. Quindi Cdp ha acquisito l'ex nosocomio, il primo progetto era di farne due resort a gestione Club Med e Th. L'operazione è saltata

**900**

lavoratori saranno impiegati nel nuovo centro di ricerca

**600**

posti letto per chi si trasferirà a lavorare al Lido. È escluso il ricettivo



LA SORPRESA

## Gli affitti corrono più dei tassi: il mutuo vince la sfida

di GINO PAGLIUCA 26

# Tassi caldi, ma i mutui battono l'affitto

I canoni sono cresciuti più velocemente del costo del denaro. Solo a Milano, nei quartieri più «al top» prendere in locazione può essere conveniente

di GINO PAGLIUCA

I canoni di locazione crescono più del costo della vita, le quotazioni delle case no. A Milano i prezzi richiesti da chi vende casa sono aumentati in un anno del 3,3%, i canoni di chi vuole affittare del 9,7%. A Roma a fronte di un -0,1% dell'offerta in vendita i canoni in un anno sono saliti del 4,5%. A Firenze gli affitti sono cresciuti oltre il 15%, a causa di una disponibilità minima di case per la locazione a lungo termine. Chi vorrebbe comprare in contanti ha l'opportunità di guardarsi attorno e cercare l'occasione giusta, perché ci sono più venditori disponibili a trattare sul prezzo, e qualora non trovasse un appartamento che soddisfi le proprie esigenze può aspettare tenendo i soldi investiti a breve con pochissimo rischio di perderci perché nessuno oggi prevede che i prezzi degli immobili possano esplodere di qui a qualche mese.

Vita molto più complicata per chi ha bisogno di finanziare l'acquisto: non solo deve fare i conti con il costo delle rate ma deve soddisfare requisiti reddituali più severi per ottenere il benestare della banca. Per considerare l'alternativa dell'affitto deve fare i conti non solo con

canoni più cari, ma anche con una drastica diminuzione delle case in offerta: secondo il portale idealista.it lo stock residenziale in locazione alla fine del primo semestre di quest'anno risultava ridotto del 16% rispetto a fine giugno 2022 e addirittura del 51% rispetto al pre-pandemia.

### Le cifre

Da un altro portale, immobiliare.it, abbiamo tratto le variazioni di prezzi e dei canoni citate e i dati di mercato delle otto principali città del Paese che compaiono nel tabellone di queste pagine, che presenta anche il confronto tra affitto e mutuo, ipotizzando un finanziamento a tasso fisso del 4,2% a 30 anni per il 70% del valore dell'immobile. Un confronto che ha una duplice valenza: non solo è interessante per chi cerca una casa per risiedervi ma anche per chi compra in contanti per investire; maggiore è infatti la differenza percentuale tra il costo dell'affitto e quello del mutuo maggiore è il rendimento per l'investitore.

Si tratta di prezzi e canoni richiesti e quindi oggetto di trattativa, ma per chi



compra non c'è da mettere in conto il solo prezzo di acquisto ma anche le spese collaterali all'acquisto e quindi si può ipotizzare per approssimazione che lo sconto ottenuto dal venditore vada a coprire le altre spese e che l'investimento effettivo finisca per equivalere al prezzo richiesto. Quanto ai canoni, il margine di trattativa, con una domanda di molte volte superiore all'offerta, nelle maggiori città è pressoché nullo se la casa è decorosa.

## La mappa

Milano, e solo nelle aree top, è l'unico capoluogo in cui l'affitto può costare meno del mutuo in una porzione significativa, sia pur minoritaria, del territorio comunale. Il gap maggiore si registra nelle aree Arco della Pace, in zona Palestro e a Garibaldi, con il finanziamento che costa attorno a 400 euro al mese più dei canoni. In queste aree il rendimento lordo dell'investimento si aggira al 3,5%, poco più del 2% netto. Ma lì, come in tutte le aree di pregio delle altre città chi compra per investire lo fa soprattutto perché punta a una rivalutazione nel tempo dell'immobile, molto più problematica da ottenere in periferia.

Il maggior rendimento teorico in città si ottiene a Corvetto, Chiesa Rossa e Certosa, con mutui

che costano quasi 500 euro meno dell'affitto e rendimenti lordi poco sotto il 6%, allineati, al netto, a quelli dei Btp decennali.

Nella Capitale mutuo e affitto pareggiano i conti solo nelle zone più costose (Centro, Aventino e Parioli): il rendimento si attesta al 4% lordo, si arriva al 6% al Pigneto, dove a fronte di canoni da 1300 euro si compra con un mutuo inferiore a 900 euro.

A Napoli l'affitto è lievemente più economico solo a Marechiaro e Posillipo e ad Arenella, in queste aree il rendimento teorico da locazioni è al 3,9%. Meno della metà del valore raggiungibile nel Centro storico e al Centro direzionale, dove si sfiora il 9% e il mutuo che costa la metà dell'affitto.

A Torino il finanziamento è poco più caro solo a Gran Madre, (rendimento 3,8%) mentre al Lingotto si sale al 6,1%, con differenza di costo tra rata e canone di 228 euro.

A Palermo il mutuo è ovunque molto più conveniente dell'affitto e il rendimento arriva all'8,3% in Centro e al Porto.

A Genova è più caro il mutuo nelle zone

top di Albaro, Quarto Quinto e Sant'Ilario, con rendimenti che ad Albaro sono poco sopra il 3%, a Principe invece si sfiora il 7%, con il mutuo che costa oltre 300 euro meno dell'affitto.

A Bologna e Firenze, città con una fortissima domanda di locazione, rispettivamente per studenti e turisti, i canoni sono ovunque molto più cari del mutuo. A Bologna il rendimento minimo è al 4,2% nella zona residenziale dei Colli mentre nelle aree centrali si arriva al 5,8%. A Firenze si va dal 4,1% di Settignano al 5,4% de Le Cure.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il confronto** Variazioni a un anno di prezzi e affitti per una casa da 80 metri quadrati

Città	Prezzo	Variaz.	Affitto	Variaz.
Roma	264.960	-0,1%	1.197	4,5%
Milano	421.680	3,3%	1.762	9,7%
Napoli	220.480	1,6%	1.032	6,4%
Torino	154.080	0,3%	826	9,3%
Palermo	110.240	3,6%	661	7,7%
Genova	131.680	5,3%	671	6,2%
Bologna	269.920	5,3%	1.385	12,6%
Firenze	331.120	3,2%	1.491	15,9%

Fonte: elaborazione su dati immobiliare.it S.A.

**L'impennata**

L'aumento dei tassi fissi e variabili, dati di fine mese, luglio 2023 aggiornamento al giorno 22 del mese



Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere S.A.

**Il giro d'Italia**

Il mercato della casa nel primo semestre 2023. Prezzi medi richiesti, canoni mensili richiesti. Costo

del mutuo calcolato sul 70% del prezzo, casa da 80 metri quadrati, finanziamento fisso a 30 anni

		Prezzo	Affitto mensile	Rata mutuo
<b>MILANO</b>	Centro	805.000	2.400	2.756
	Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	799.000	2.300	2.735
	Arco della Pace, Arena, Pagano	730.000	2.100	2.499
	Quadrone, Palestro, Guastalla	683.000	2.000	2.338
	Genova, Ticinese	618.000	1.900	2.115
	Porta Venezia, Indipendenza	597.000	1.900	2.044
	Solari, Washington	546.000	1.900	1.869
	Porta Romana, Cadore, Montenero	536.000	1.800	1.835
	Fiera, Sempione, City Life, Portello	535.000	1.800	1.831
	Centrale, Repubblica	517.000	1.900	1.770
	Navigli	502.000	1.800	1.718
	Cenisio, Sarpi, Isola	495.000	1.900	1.694
	Città Studi, Susa	434.000	1.600	1.486
	Napoli, Soderini	412.000	1.500	1.410
	Maggiolina, Istria	397.000	1.600	1.359
	Porta Vittoria, Lodi	387.000	1.600	1.325
	Pasteur, Rovereto	362.000	1.700	1.239
	Bande Nere, Inganni	357.000	1.400	1.222
	Ripamonti, Vigentino	337.000	1.600	1.154
	Udine, Lambrate	331.000	1.400	1.133
Abbiategrosso, Chiesa Rossa	327.000	1.600	1.119	
Famagosta, Barona	325.000	1.500	1.113	
Precotto, Turro	319.000	1.500	1.092	
Corvetto, Rogoredo	312.000	1.500	1.068	
Viale Certosa, Cascina Merlata	308.000	1.500	1.054	
<b>NAPOLI</b>	Posillipo, Marechiaro	403.000	1.300	1.380
	Chiaia, Mergellina	343.000	1.300	1.174
	Vomero, Arenella	338.000	1.100	1.157
	Rione Alto, Camaldoli	239.000	900	818
	Colli Aminei, Capodimonte, Ponti Rossi	224.000	800	767
	Fuorigrotta, Bagnoli	211.000	900	722
	Materdei, Museo	196.000	1.000	671
	Centro	174.000	1.200	596
	Pianura, Soccavo, Traiano	167.000	700	572
	San Carlo All'Arena, Sanità	145.000	800	496
<b>PALERMO</b>	Zona Industriale, Centro Direzionale, Poggioreale	138.000	900	472
	Chiaiano, Piscinola	122.000	700	418
	Lanza di Scalea, Olimpo, Castelforte	174.000	900	596
	Libertà, Villabianca, De Gasperi, Croce Rossa	159.000	700	544
	Arenella, Acquasanta, Vergine Maria	148.000	700	507
	Strasburgo, Belgio, San Lorenzo, Resuttana	146.000	600	500
<b>BOLOGNA</b>	Mondello, Sferacavallo, Addaura	145.000	900	496
	Centro Storico	131.000	900	448
	Pallavicino, Villaggio Ruffini, Cardillo, In Serra	122.000	600	418
	Porto, Borgo Vecchio, Roma, Cavour	116.000	800	397
	Colli	337.000	1.200	1.154
	Centro	334.000	1.600	1.143
<b>GENOVA</b>	Murri, Massarenti	270.000	1.300	924
	Costa, Saragozza, Saffi	268.000	1.300	917
	Barca, Santa Viola	254.000	1.100	869
	Toscana, Savena	244.000	1.100	835
	San Vitale, Mazzini	239.000	1.200	818
	Bolognina, Corticella, Pescara	239.000	1.300	818
	Centro	422.000	1.700	1.445
	Michelangelo, Porta Romana	418.000	1.500	1.431
<b>FIRENZE</b>	Oltrarno	417.000	1.800	1.427
	Campo di Marte, Libertà	345.000	1.400	1.181
	Bolognese, Le Cure	334.000	1.500	1.143
	Bellosguardo, Galluzzo	328.000	1.300	1.123
	Settignano, Rovezzano	323.000	1.100	1.106
	Coverciano, Bellariva	321.000	1.200	1.099

	Prezzo	Affitto mensile	Rata mutuo	
<b>ROMA</b>	Centro Storico	596.000	2.000	2.040
	Aventino, San Saba, Caracalla	539.000	1.800	1.845
	Parioli, Flaminio	471.000	1.600	1.612
	Testaccio, Trastevere	442.000	1.700	1.513
	Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie	434.000	1.600	1.486
	Salario, Trieste	404.000	1.400	1.383
	Bologna, Policlinico	362.000	1.300	1.239
	Termini, Repubblica	357.000	1.500	1.222
	Corso Francia, Vigna Clara, Fleming, Ponte Milvio	353.000	1.300	1.208
	Camilluccia, Cortina d'Ampezzo	334.000	1.300	1.143
	Balduina, Medaglie d'Oro, Degli Eroi	334.000	1.200	1.143
	Re di Roma, San Giovanni	332.000	1.200	1.136
	Gregorio VII, Baldo degli Ubaldi	316.000	1.300	1.082
	Monteverde, Gianicolense, Colli Portuensi, Casaleto	316.000	1.200	1.082
	Appio Latino, Colli Albani	313.000	1.200	1.071
	Garbatella, Navigatori, Ostiense	296.000	1.300	1.013
	Eur, Torrino, Tintoretto	291.000	1.200	996
	Appia Pignatelli, Ardeatino, Montagnola	286.000	1.100	979
	Talenti, Monte Sacro, Nuovo Salario	275.000	1.100	941
	Cecchignola, Fonte Meravigliosa	269.000	1.000	921
Marconi, San Paolo	264.000	1.200	904	
Appio Claudio, Capannelle	264.000	1.100	904	
Portuense, Villa Bonelli	259.000	1.000	887	
Pigneto, San Lorenzo, Casal Bertone	256.000	1.300	876	
Aurelio, Boccea	248.000	1.100	849	
<b>TORINO</b>	Centro	285.000	1.100	976
	Cavoretto, Gran Madre	248.000	800	849
	Crocetta, San Secondo	219.000	900	750
	San Salvario	200.000	900	685
	Madonna del Pilone, Sassi	198.000	800	678
	Colle della Maddalena, Superga	196.000	800	671
	Campidoglio, San Donato, Cit Turin	180.000	800	616
	Borgo San Paolo, Cenisia	161.000	800	551
	Regio Parco, Vanchiglia, Vanchigletta	157.000	900	537
	Pozzo Strada, Parella	148.000	700	507
<b>GENOVA</b>	Santa Rita, Mirafiori Nord	145.000	700	496
	Lingotto, Nizza Millefonti	138.000	700	472
	Albaro, Sturla	263.000	700	900
	Quarto, Quinto, Sant'Ilario	250.000	800	856
	Centro	215.000	800	736
	Centro Storico	157.000	800	537
<b>FIRENZE</b>	Circonvallazione	153.000	600	524
	Pegli, Multedo	153.000	600	524
	Principe, Carmine	138.000	800	472
	San Martino, Borgoratti	133.000	600	455

# «Più turismo e energia solare Il real estate va oltre i tassi»

Abbadessa (Hines Italia): investiamo in campeggi e ostelli per famiglie

## L'intervista

di Daniela Polizzi

«**A**vremmo potuto fermarci, non raccogliere più capitali e attendere il ritorno alla normalità. Invece abbiamo scelto di reagire e di cambiare modello. Perché in un'epoca di tassi alti, cresciuti con una curva così ripida, il real estate tradizionale, quello dei centri commerciali o dei grandi centri direzionali tradizionali, non è più sostenibile. Anche perché la partita oggi si deve giocare sull'ambiente e sull'inclusione sociale». Mario Abbadessa guida le attività di Hines in Italia, il Paese dove il colosso globale negli investimenti e nello sviluppo immobiliare ha investito 7 miliardi e realizzato a Milano opere come Porta Nuova o la ristrutturazione della Torre Velasca. Ora l'obiettivo è di salire a 10 miliardi. È appena rientrato dal Meeting di Rimini e poco prima da un summit tra Huston e Londra: «Con i nostri sottoscrittori e con la famiglia Hines abbiamo tracciato la traiettoria dei prossimi 24 mesi. Un piano che abbiamo battezzato 'Il real estate oltre i tassi di interesse'». È una svolta che vale tre miliardi di nuovi investimenti nella Penisola, questa volta tra turismo ed economia circolare, «formule con valenza sociale perché aprono a giovani e famiglie. E per la prima volta stiamo dialogando anche con realtà stiano dialogando anche con realtà italiane, Fondazioni e case di previdenza».

### In cosa consiste la svolta?

«La strada era già stata imboccata con gli investimenti sugli studentati. A Milano quello di via Ripamonti: 700 posti letto di cui circa 300 per l'Università Statale a canone calmierato, e i 600 posti in via Col Moschin, che fanno parte

del portafoglio di 5 mila letto che Hines sta sviluppando in Italia. Poi, le case per anziani e per le famiglie. Meno masterplan teorici e più concretezza, più risposta sociale. Adesso acceleriamo con due nuovi capitoli».

### Quindi niente più real estate classico?

«Dovevamo cambiare asset class, lo impone il mercato. Negli Usa la nuova era nel real estate è già stata battezzata 'svolta secolare'. È una scelta imposta dal cambiamento del mercato perché i tassi sono saliti troppo e i costi di costruzione anche. Fino a due anni fa l'affitto sul prezzo pagato per la costruzione di un immobile rappresentava circa il 3,5%. Oggi con i tassi così alti il costo del finanziamento è salito al 7% spingendo la redditività in territorio negativo. La decisione è imposta dal mercato ma anche dalla situazione sociale, visto che molte famiglie e tanti giovani hanno rinunciato alle vacanze per via dei prezzi elevati. Poi è urgente trovare affitti per i 25-30enni».

### In quanto tempo cambierete pelle?

«Il cambiamento è già iniziato, tutto è pronto. Abbiamo appena stanziato mezzo miliardo di capitali nella realizzazione di ostelli con formule moderne e servizi, per i ragazzi ma anche per le famiglie. Siamo già in esclusiva su immobili e terreni a Milano, Torino, Firenze, Roma e Napoli. Con questo progetto di forte matrice sociale speriamo di attrarre anche l'interesse di investitori italiani come ad esempio Cdp, Fondazione Crt. È una novità per noi. Ci sono alberghi a Milano che non hanno mai riaperto dopo la pandemia. Li rivitalizzeremo con la formula dei 'glamorous hostel' per le famiglie italiane che per visitare Milano non possono pagare 300 euro a notte. Avranno la metà dei prezzi correnti, oltre a una serie di pacchetti agevolati. Anche questo è un modo per ri-

cucire le aree cittadine, riqualificare i quartieri. Poi ci saranno i campeggi, per una clientela che cerca servizi di qualità. E' la seconda declinazione del progetto per il quale abbiamo raccolto altri 500 milioni e che vorremo fare crescere anche attraverso alleanze con operatori di settore più grandi. E ancora, il business termale con l'idea di fare rete magari con altri imprenditori, di mettere capitali e fornire servizi adeguati».

### Poi c'è l'economia circolare..

«È il secondo capitolo del nuovo piano per il quale abbiamo già allocato 300 milioni per acquistare terreni e sviluppare parchi fotovoltaici per vendere energia direttamente a imprese e famiglie. Siamo già in esclusiva su terreni per l'installazione di 250 MW. Inoltre faremo operazioni di private equity investendo in aziende che trasformano gli scarti delle costruzioni in nuovo materiale edile con l'obiettivo di raddoppiare la capacità dei loro impianti. Tutto il mondo degli investimenti si è rinnovato, anche il real estate deve cambiare».

### Cosa dicono i vostri investitori? Si guadagna lo stesso?

«Con le formule di gestione diretta che noi adesso utilizziamo tagliamo i costi e battiamo i rendimenti. Certo, il flusso di cassa è più basso ma costante e sostenibile. E quello che gli investitori cercano in questo momento. L'offerta di lusso vale il 5% del mercato, c'è un 95% al quale dobbiamo andare incontro».

### Quindi è la fine dei trophy asset?

«È una pausa. A Milano abbiamo ristrutturato palazzi come la Torre Velasca, riqualificato l'immobile di Cordusio, oggi sede di Uniqlo, e la sua Piazza. Ora cambiamo in linea con il cambiamento di mercato e con una risposta alle aspettative e ai bisogni delle comunità».



Mario Abbadessa guida Hines in Italia



© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Nuova vita per gli immobili degli ordini religiosi

LUIGINO BRUNI

«Progetto di recupero dell'ex-convento delle clarisse per la realizzazione di un relais con Spa». Cantieri con cartelli simili se ne trovano ormai molti, soprattutto nei borghi italiani più belli che nei secoli hanno visto sorgere un numero straordinario di conventi, monasteri, chiese...

A pagina 13

**ANALISI** Il presente e il futuro di conventi, monasteri e chiese di fronte alla crisi demografica e delle vocazioni

# Immobili degli ordini religiosi una nuova vita oltre i mattoni

*Cambiare la destinazione sociale, vendere ad altre comunità, a istituzioni e realtà non profit, o affidarsi al mercato? Ogni soluzione è preferibile all'abbandono. Per ripartire con un bagaglio leggero*

LUIGINO BRUNI

«**P**rogetto di recupero dell'ex-convento delle clarisse per la realizzazione di un relais con Spa». Cantieri con cartelli simili se ne trovano ormai molti, soprattutto nei borghi italiani più belli che nei secoli hanno visto sorgere un numero straordinario di conventi, monasteri, chiese, grazie alla grande biodiversità carismatica del bel Paese. Il paesaggio italiano non sarebbe patrimonio dell'umanità senza i profili di cattedrali, pievi e chiostri, nelle città e nelle campagne. La laica spietata analisi dei dati della demografia della vita religiosa ci dice però qualcosa che non ci piace ascoltare: nel giro di uno o due decenni la grande maggioranza, forse il 90%, degli edifici religiosi saranno vuoti, e molti lo sono già. La tendenza è iniziata oltre mezzo secolo fa, ma, anche in questo caso, quando ce ne siamo accorti era già troppo tardi. Che cosa fare concretamente? Le chiese e gli immobili vuoti, venduti o messi in vendita, sono la punta di un iceberg di qualcosa di molto più vasto, trascurato e multidimensionale. Innanzitutto c'è una questione direttamente economica e quindi civile. Questi conventi e monasteri all'origine erano *beni comuni*, perché nati dalle comunità civili e perché quei religiosi e religiose si occupavano anche di poveri, dei malati, di scuole, han-

no inventato il nostro welfare. Quando oggi un convento viene ceduto ad una multinazionale for-profit che lo trasforma in una Spa, i fruitori non sono più tutti gli abitanti di quel borgo ma solo i "solventi": quel bene da pubblico diventa privato, con un'estrazione privata di valore un tempo pubblico.

**I**n secondo luogo, queste strutture sono state generate dalla vita, da una vita cristiana comunitaria, da bisogni concreti delle persone, delle comunità, dei poveri. Il loro sottoutilizzo o inutilizzo di oggi segnala una forte diminuzione dei bisogni che li hanno fatti nascere. Nei secoli passati le opere erano sorte per una forza intrinseca del carisma ma anche come risposta concreta alle sfide del loro ambiente. Il mondo cambia, mutano le forme con cui si esprime un dato bisogno, e le opere dei carismi fanno fatica ad inserirsi in questo duplice cambiamento (si pensi solo al tema della messa in regola). Si comprende allora che un primo essenziale lavoro delle comunità religiose dovrebbe consistere nell'*attualizzare* la domanda carismatica originaria. Se, ad esempio, una congregazione era nata per l'educazione delle ragazze povere di inizio Ottocento, la nascita di scuole fu la risposta normale alla domanda carismatica. Ma oggi, con la scuola pubblica e



universale in molti Paesi, quale risposta dovrebbe generare quella stessa domanda? Forse quella congregazione dovrebbe spostarsi sulle frontiere educative delle ragazze "povere" di oggi (marginalità, migranti, disagio), cambiando quindi le risposte concrete per restare fedeli alle domande; quando invece ci si affeziona alle risposte che il carisma ha dato ieri (scuole) si finisce per dimenticare le domande che le avevano generate: la fedeltà di oggi alle risposte di ieri diventa infedeltà al carisma. Le "case vuote", gli immobili oziosi e pigri (che si usano, ad esempio, tre settimane l'anno per esercizi spirituali), segnalano quindi non solo una crisi della comunità religiosa ma anche una crisi più ampia dei mondi vitali attorno ad esse – quindi la soluzione può emergere da entrambi i luoghi, perché le vocazioni al carisma che ieri si esprimevano in una sola forma (consacrata) oggi possono assumerne di nuove (es. famiglie). Quando, infatti, accanto alle attuali strutture ci sono comunità vive e dinamiche, si assiste ad autentiche resurrezioni di quelle antiche strutture.

C'è poi un terzo discorso, cruciale, sul famigerato "mercato". Uno sguardo negativo e prevenuto nei confronti del "mercato" che si interessa agli immobili religiosi non aiuta nessuno. Quando il mercato – una impresa, un fondo, una banca ... – si avvicina ad un immobile, questo interesse segnala già qualcosa di serio. Dice che, almeno per il mercato, in quella "casa" c'è un valore. E questo valore rivelato è già un fatto positivo: non sarà un valore spirituale ma è quantomeno un valore economico-finanziario. E se una struttura esprime un qualche valore, quella struttura è ancora viva e può continuare a generare altro valore e valori. Spesso il mercato svolge una funzione analoga a quella che svolgono gli eredi che vendono la preziosa biblioteca di un loro parente illustre studioso. Mettendoli sul mercato fanno rivivere quei libri polverosi nelle case dei nuovi amatori che li compreranno: i libri vengono liberati dagli scaffali-loculi, la dispersione genera nuova vita. Da qui un messaggio: un immobile venduto è molto preferibile ad un immobile che va in malora e diventa una ferita infetta della comunità, di un territorio, di una città. Dovremmo essere coscienti che il vero problema degli immobili religiosi oggi non è la mancanza di un valore spirituale: il dramma è l'assenza spesso di ogni valore perché quella struttura non vale più nulla, da nessun punto di vista. Certo, non tutti i valori sono uguali e non tutte le nuove destinazioni dell'immobile hanno lo stesso valore in una prospettiva carismatica. Una scuola di suore che continua a fare scuola grazie ad una cooperativa sociale ha un valore carisma-

tico maggiore di una ex-scuola che diventa un centro massaggi; come sono certamente preferibili quei progetti di rivalutazione di un ex-convento destinandolo ad un uso pubblico (museo, università, ospedale, carcere ...), come sta accadendo con il convento dei Cappuccini di Chiavenna o a Monte Oliveto. Ma – e questo è il punto – molto meglio un centro benessere che le erbacce e i vetri rotti! In questi casi per non vendere ci vogliono ragioni etiche molto forti (sospetti di illegalità, truffe, riciclaggio, immoralità della nuova attività); in tutti gli altri casi anche il mercato "normale" può essere una soluzione possibile, e scartarlo è una scelta irresponsabile. Non è quasi mai la soluzione ottima, ma è in ogni caso migliore dell'abbandono – il discernimento è scelta tra opzioni non ottime.

Anche per queste scelte Avale il principio di sussidiarietà: 1. In primis tentare la soluzione con le comunità più vicine dal punto di vista spirituale e carismatico per vagliare la possibilità che l'immobile possa continuare a vivere nella sua missione originaria, mettendosi insieme con altre comunità simili (per una casa di riposo comune, per un centro per ritiri...), o passando il testimone a nuove comunità con carismi simili. 2: se dopo aver fatto bene e senza fretta questa prima analisi non emerge nessuna soluzione concreta, si passa al secondo livello: istituzioni pubbliche, fondazioni, mondo non-profit, e si cercano progetti che possono essere anche misti con i soggetti del primo livello più vicino, per salvare la "vocazione" dell'immobile. 3: se infine non emerge nulla neanche in questa seconda ricerca, il mercato va preso sul serio, molto sul serio, perché in genere la quarta alternativa che resta è l'abbandono, e quindi spese ingenti per la messa in sicurezza, tristezza quotidiana nel vederlo appassire, pessimismo collettivo... Anche il mercato può trovare a quell'immobile una nuova vita, una nuova vocazione, diversa ma ancora viva. Quando si sceglie la via del mercato occorre imparare la lingua e le regole del mercato: organizzarsi, studiare, farsi aiutare delle persone giuste (il tema dei consulenti è centrale e delicatissimo), essere prudenti come i serpenti mentre si conserva il candore carismatico delle colombe, evitando che i serpenti eliminino le colombe (e viceversa). Importante è poi decidere subito la destinazione dei profitti della vendita – non è in genere una buona soluzione quella che destina i proventi solo a riserve per le spese future: senza il coraggio di nuovi investimenti il futuro non fiorisce.

Infine, c'è un ragionamento più radicale. Gli Immobili non sono fini in sé stessi. Ogni volta che sulla terra è arrivata una grande novità

spirituale - da Abramo a Cristo - tutto è iniziato perché qualcuno ha lasciato una casa, un riparo sicuro e si è messo a camminare verso la terra del non-ancora. Le case e le strutture tendono per loro natura a trattenerci nel passato, a farci guardare l'Egitto e i suoi mattoni. San Francesco intuì che il tempo nuovo sarebbe iniziato rimettendosi a camminare, mendicanti, lungo la strada, tornando "quelli della via". Sentì talmente forte il desiderio della povertà della strada da vivere con forte disagio la nascita dei conventi immobili dei suoi frati, invitandoli fino alla fine alla sequela povera del "figlio dell'uomo che non sa dove posare il capo". Per quanto ci piacciono e li amiamo, perché portatori di stigmate di vita e di amore, dobbiamo essere coscienti che i nostri immobili sono quasi sempre vestigia di un cristianesimo che sta tramontando nelle sue forme di culto e di vita; non sta tramontando il messaggio del vangelo con la sua promessa, sta finendo solo la Christianitas come l'abbiamo immaginata. Siamo in un tempo molto simile all'esilio biblico. L'invasione dei babilonesi significò la distruzione del tempio e delle case, e all'inizio dell'esilio sembrava impossibile poter ancora vivere: smisero di cantare, appesero le cetre sui salici lungo i fiumi di Babilonia. Ma un giorno capirono qualcosa di decisivo: che Dio era vivo e presente anche senza tempio e senza le case di ieri, e in quella spoliatura totale riscoprirono il valore dell'arameo errante e la libertà della tenda nomade. In esilio si impara a risorgere, perché si torna finalmente poveri e liberi, come nel primo giorno.

Oggi c'è un vitale bisogno di una nuova e forte capacità di rimettersi a camminare liberi e poveri, e di farlo insieme - ne va il futuro stesso della Chiesa. Se qualche struttura aiuta nel cammino va valorizzata. Delle altre dobbiamo solo liberarci, perché non ci impediscano i nuovi necessari "follivoli", ad ogni età, e le pietre non diventino i padroni delle persone e dei carismi. Ciò che veramente conta è ripartire con un bagaglio leggero. Le case più importanti sono quelle di domani, che saranno di meno e diverse da quelle che abbiamo costruito ieri: più tende mobili e meno palazzi, più accampamenti e meno templi. Case che poi lasceremo ancora per ritornare pellegrini dell'assoluto.

***Lbruni@lumsa.it***

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il progetto che potrebbe salvare il quartiere dal degrado**

**Il Piano per San Siro dimenticato dal Comune**

L'architetto Roj: «Previste case nuove, uffici, parchi e uno sviluppo verticale. Il Pirellone d'accordo, Palazzo Marino tace»

**MASSIMO SANVITO**

■ Chissà in quali meandri di Palazzo Marino s'è perso quel progetto - a costo zero per l'amministrazione - per ridare vita a San Siro. A partire dal quadrilatero di piazzale Selinunte, visitato ieri da *Libero*, ormai abbandonato alla paura e soffocato dal degrado. A firmarlo l'architetto Massimo Roj, founder e amministratore delegato della società di programmazione inte-

grata Progetto Cmr, l'ingegnere Giovanni Verga, già presidente del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti e assessore regionale, provinciale e comunale, l'esperto di real estate Fabio Bandirali e l'avvocato Antonio Belvedere. E a sposarlo una lunga lista di partner privati, tra cui - solo per citarne alcuni - Generali, Prelios, Renovit, Colliers. Una proposta concreta per rigenerare il quartiere sotto tre diversi, ma complementari, punti di vista: urbano,

**Ecco il progetto per salvare il quartiere dal degrado e dall'abbandono**

**Il Piano per San Siro dimenticato dal Comune**

L'architetto Massimo Roj: «Prevede case, uffici, servizi e 12 volte il verde di ora. C'è l'ok del Pirellone ma Palazzo Marino nicchia»

(...) sociale e ambientale. Già nel maggio del 2020 le associazioni di settore - Assoimmobiliare, Ance e Assolombarda - avevano alzato il pollice in su condividendo la ricerca e i suoi risvolti. A fine agosto, inoltre, i fautori del progetto erano stati invitati in Comune per presentarlo alle Commissioni Urbanistica e Periferie, ottenendo il mandato a predisporre uno studio di fattibilità per il rilancio di San Siro. E così arriviamo a cavallo tra il 2022 e il 2023, quando in Regione viene messa nero su bianco una proposta condivisa con Aler (proprietaria del patrimonio residenziale del quartiere). Nel mentre il cambio degli assessori alla partita, sia a Palazzo Marino che a Palazzo Lombardia. Poi, il buio. «Dal Comune non abbiamo saputo più niente, Ci auguriamo che a settembre il discorso intrapreso possa ripartire. La partnership pubblico-privato è l'unica strada per rimettere in sesto il quartiere», spiega a *Libero* l'architetto Massimo Roj.

**Architetto, San Siro è davvero ridotto male. Da dove pensate di partire per risanarlo?**

«Innanzitutto, visto lo stato di degrado di caseggiati costruiti tra gli anni '30 e gli anni '50, a cavallo della guerra, con materiali scadenti e con costi di manutenzione energetica superiori agli affitti incassati, bisogna ammettere che i cerotti non servono più. Servono interventi di grande respiro. Per questo abbiamo ipotizzato un piano di demolizione e ricostruzione dell'edilizia popolare».

**E gli attuali inquilini?**

«Non vogliamo assolutamente deportare nessuno ma costruire un'area polmone, che abbiamo individuato nella zona di piazzale Segesta, dove realizzare le prime due torri che possano permettere il graduale svuotamento degli attuali palazzi. Nel giro di 15/20 anni avremo un quartiere completamente rinnovato».

**Come le avete immaginate le nuove case?**

«Palazzine non più tra i quattro e i cinque piani ma tra gli otto e i dodici, con impianti fotovoltaici e geotermici. I piani terreni saranno dedicati al welfare, alla sanità, alla cultura, all'associazionismo e ai negozi di vicinato».

**Dunque, si costruirebbe**

**più in verticale?**

«Certo. Attraverso la densificazione, ossia la progettazione verso l'alto, possiamo liberare metri quadrati. Il Pgt, infatti, prevede che se si procede a una ricostruzione, per ogni metro quadrato di nuove case popolari si può realizzare un metro quadrato di residenze libere e un metro quadrato di servizi. San Siro ha una superficie di 336.000 metri quadrati e costruendo in verticale, alla fine dell'operazione, l'obiettivo è quello di avere tutte e tre queste funzioni».

**Di quali servizi si parla?**

«Uffici, per i quali intendiamo arrivare anche a 20/25 piani d'altezza, ma anche scuole, musei e laboratori per artisti e artigiani».

**E a proposito del verde? Sa, è un cavallo di battaglia del Comune...**



«Oggi il quadrilatero conta 10.000 metri quadrati di verde che in realtà per la gran parte è costituito da parcheggi a raso. Costruendo i nuovi edifici verso l'alto, come dicevamo, puntiamo a recuperare almeno 120.000 metri quadrati. Praticamente dodici volte in più rispetto a ora. Diamo grande attenzione all'ambiente perché questo incide sulla qualità di vita dei cittadini».

**Che investimento serve per un intervento del genere?**

«Due miliardi di euro, da distribuire in 15 o 20 anni lungo un processo graduale che possa mutare in base alle necessità sociali. Servono programmazione e pianificazione».

**A San Siro, su circa 4.500 famiglie ce ne sono circa 800 abusive. È anche una questione di sicurezza. Come pensate di affrontare il tema?**

«È chiaro che andranno spostati solo i regolari, chiudendo contestualmente i vec-

chi palazzi liberati, con un dialogo attivo con Prefettura e Questura. L'obiettivo è quello di integrare diverse categorie di persone, per evitare ghetti: mamme single, anziani soli, giovani coppie. In un sistema solidale, scardinando la visione attuale per intraprendere un percorso virtuoso verso l'inclusione e l'apertura del quartiere verso la città».

**Che potenzialità ha San Siro?**

«Alte. Non dimentichiamoci che è un quartiere innervato su quattro fermate della metropolitana. L'amministrazione comunale ha già l'infrastruttura, ora deve raccogliere con l'aiuto dei privati. Siamo a soli 700 metri da City Life e sappiamo tutti che trasformazione c'è stata lì. Faccio un esempio su tutti: in Garibaldi, prima della riqualificazione, c'erano prostituzione e malavita. Ora le case di ringhiera valgono 6.000 euro al metro quadrato...».

**Il discorso con le istituzioni a che punto è?**

«Regione Lombardia, proprietaria dei caseggiati, ha manifestato interesse e ora aspettiamo di conoscere il nuovo presidente Aler a settembre. Col Comune di Milano, invece, è tutto fermo. Abbiamo lavorato a fianco degli allora assessori alla Casa, Rabaiotti, e Urbanistica, Maran: nella prima fase tutti erano concordi che il progetto sarebbe dovuto diventare un motivo centrale del nuovo mandato. Poi Maran è diventato assessore alla Casa e non si è capito se voglia accentrare sotto il suo assessorado tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica. È una questione politica... e si è bloccato tutto».

**Cosa vi aspettate ora?**

«Il nostro unico desiderio è quello di dar vita a un programma di questa natura per rendere Milano una città policentrica, attrattiva e in grado di offrire opportunità di lavoro, una migliore qualità della vita e più sicurezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sopra, lo schizzo originale di Progetto Cmr, il piano di riqualificazione del quartiere San Siro a partire dai quadrilateri di Selinunte; a destra, i caseggiati popolari, di proprietà Aler, di viale Aretusa, afflitti da degrado, incuria e occupazioni abusive; in piccolo, l'architetto Massimo Roj



**IMMOBILI**

**Milano a caccia di 1,2 miliardi per le 28mila case del Comune**

Sara Monaci — a pag. 13

# Milano a caccia di 1,2 miliardi per le 28mila case del Comune

**Immobili**

**Spunta l'ipotesi di conferire il patrimonio a un fondo per la riqualificazione**

**La gestione potrebbe uscire dalla partecipata Mm Dialogo con governo e fondi**

**L'assessore Maran: «Va superato il modello di gestione vecchio per dare risposte ai cittadini in difficoltà»**

Sara Monaci

MILANO

Riqualificare il settore delle case popolari, peraltro in un momento in cui i costi delle materie prime e dell'energia hanno fatto lievitare il valore dei lavori edili. Una bella gatta da pelare per il Comune di Milano, che gestisce un patrimonio di 28mila case, di cui 22mila date in locazione e altre 6mila sfitte in attesa di una riqualificazione. Per una ristrutturazione completa occorrerebbero 1,2 miliardi, una cifra impensabile per qualsiasi ente locale in Italia.

L'idea di Palazzo Marino è di conferire il patrimonio di edilizia popolare ad un fondo, dotato di una maggiore flessibilità rispetto ad un'amministrazione pubblica. Se le case venissero conferite qui, allora la valorizzazione potrebbe essere più semplice. Alcune abitazioni potrebbero essere vendute, altre riqualificate attraverso prestiti bancari. Il fondo potrebbe anche comprare nuovi immobili (approfittando del nuovo Pgt che è in corso di aggiornamento).

Gli immobili di proprietà del Co-

mune dovrebbero quindi uscire dal patrimonio di Mm, la società partecipata che attualmente gestisce le case popolari. Nella nuova struttura societaria potrebbero anche entrare privati o altri fondi. Su questo progetto è già partita l'interlocuzione con il governo.

Nel frattempo da settembre partirà anche il progetto "case ai lavoratori", che prevede che nelle prime 300 abitazioni gli inquilini si occupino della ristrutturazione in cambio di un abbassamento del canone. Poi, se l'idea decolla, si può procedere così almeno per altri 2mila appartamenti.

Inoltre l'obiettivo del Comune è costruire 7mila nuovi case di social housing attraverso fondi statali. Si tratta di una tipologia di case che risponde alle esigenze della fascia a medio reddito della popolazione, non così basso come quello richiesto per le case popolari ma nemmeno tanto elevato quanto quello necessario oggi per accedere alle offerte del libero mercato. Una sorta di mercato tutelato, quindi. «Sulla casa popolare dovremmo fare un salto di qualità per dare risposte concrete alla cittadinanza in difficoltà - dice Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa di Milano - Vorremmo passare da un modello di gestione vecchio, di un patrimonio ormai consumato, ad una nuova fase. Inoltre dovremmo occuparci non solo di case popolari ma anche di housing sociale».

L'obiettivo è avvicinarsi a quei Paesi europei che già ragionano così, di fronte ai quali l'Italia è ancora lontana. La media europea di edilizia socialmente accessibile è pari al 20%, mentre in Italia siamo intorno al 5%. Alcuni paesi hanno punte che superano il 25% (come l'Olanda).

A Milano tuttavia va considerato un problema di difficile gestione: la mobilità sociale dentro le case popolari è bassa. La permanenza dura mediamente 20 anni. Il motivo, da un la-

to, è che il reddito degli inquilini rimane basso a lungo (e comunque prima di andare via bisogna raggiungere i 36mila euro di Isee). Ma è anche vero che è difficile mandare via chi non paga il canone o chi rimane senza averne più diritto. Prima di liberare una casa occorrono anni e complicate istruttorie.

Infine, la questione degli affitti brevi. Per l'assessorato milanese l'obiettivo è ridurli, perché 20mila appartamenti usati con queste finalità sono considerati troppi, soprattutto perché creano effetti distortivi nel mercato dei prezzi immobiliari. In che modo il Comune interverrà ancora non è chiaro. Sicuramente non viene considerata sufficiente la proposta del ministero del Turismo, che punta a chiedere la prenotazione di almeno 2 notti. Per Palazzo Marino bisognerebbe invece mettere dei tetti alle autorizzazioni, o almeno a quelle società che acquistano molti appartamenti da usare con queste finalità, pensate per i turisti e non per i cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL PROGETTO**

**Le case popolari sfitte saranno utilizzate come alloggi per studenti, con costi da 250 a 350 euro**



## NUOVE COSTRUZIONI

# 7 mila

**L'housing sociale**

Il Comune intende realizzare 7mila nuovi alloggi di housing sociale, edilizia agevolata che dà risposta alle fasce intermedie di reddito. L'obiettivo è raggiungere in questo ambito la media europea, che dedica a questo tipo di mercato il 20% delle risorse dell'edilizia, mentre in Italia siamo fermi al 5%. Oltre a questo, verrà portato avanti il progetto che prevede di far pagare i lavori delle case popolari da ristrutturare agli inquilini, a fronte di uno sconto sul canone. Si parte con le prime 300 abitazioni; poi, se l'idea decolla, si proseguirà per i successivi 2mila appartamenti. In tutto a Milano ci sono 6mila alloggi che aspettano una riqualificazione profonda, e che quindi rimangono sfitti

**Emergenza casa.**

Il Comune di Milano prepara un piano di riqualificazione del patrimonio immobiliare

IL MERCATO

Casa, le transazioni sono in calo  
ma i prezzi continuano la salita

di Gino Pagliuca

a pagina 5

# Per il mercato della casa transazioni in calo ma prezzi in lieve salita

## Quotazioni aumentate meno del tasso d'inflazione

# 23%

**Il calo**

Nel primo trimestre le transazioni si chiudono con segno negativo ma il 2022 fu l'anno dei record

# 22

**Il canone medio**

I prezzi hanno toccato i 22,02 euro al mese per metro quadrato (più di 1500 euro per 70 metri), con un aumento di poco superiore al 10 per cento

Il mercato della casa a Milano ha confermato nella prima metà dell'anno i trend emersi alla fine del 2022: prezzi in lieve salita ma comunque inferiori al tasso di inflazione, transazioni in deciso calo. Lo dice un report del capitolo Milano, Lodi, Monza Brianza della Federazione dei mediatori d'affari aderente a Concommercio (Fimaa). Gli aumenti dei prezzi, secondo Marco Zanardi, responsabile dell'Ufficio studi, arrivano al massimo al 5% e si verificano soprattutto nelle aree coperte dalle nuove fermate della metropolitana. Un lieve incremento di prezzo starebbe interessando anche il non residenziale. Il calo delle transazioni è messo in relazione all'aumento del costo dei mutui e alla maggiore difficoltà di ottenere il benessere dalle banche. E a tutto questo biso-

gnerebbe comunque aggiungere l'insostenibilità dei prezzi di Milano, dove sul mercato dell'edilizia libera non si trovano abitazioni nuove a meno di 5000 euro al metro quadrato, cifra che raramente viene toccata nei centri storici delle altre città e solo per immobili di lusso. La quota di acquisti con il mutuo a Milano è decisamente minore rispetto al resto d'Italia ma chi compra in contanti in genere o acquista per investimento o compra per migliorare il proprio status abitativo e ottiene il cash vendendo la casa in cui viveva. Ma oggi per vendere ha bisogno di trovare un acquirente in grado di ottenere un mutuo e se non lo trova vengono meno due transazioni. Sarà interessante vedere i dati sulle compravendite nel primo semestre che saranno rilasciati il mese prossimo dall'Agenzia delle Entrate. Il primo trimestre ha fatto segnare -23% ma si confrontava con un primo trimestre 2022 da record e che risentiva dell'arretrato delle operazioni concluse in epoca Covid. Se anche il secondo trimestre 2023 facesse segnare un calo a due cifre l'allarme sarebbe più giustificato.

Per tornare al rapporto Fimaa, le difficoltà di acquisto nel capoluogo portano a un aumento della domanda nell'hinterland, anche se, sostiene Flavio Bassanini, vicepresidente dell'associazione, rimane una buona componen-

te di domanda di chi lavora in smart working e acquista case più spaziose di quelle che potrebbe permettersi a Milano. Anche nell'hinterland lievi aumenti, dal 2% di Rho al 5% di San Donato ma la domanda, dopo un primo trimestre vivace, starebbe rallentando.

Niente di nuovo sulle locazioni: l'offerta rimane insufficiente e i canoni sono in salita. Completiamo il quadro aggiornando i dati di vendita e locazione a Milano sul fronte dell'offerta rilevati a fine giugno dal portale immobiliare.it, tenendo presente che i due numeri non si possono leggere allo stesso modo, perché i prezzi di vendita sono trattabili, i canoni poco o nulla. Sia i prezzi sia le locazioni sono al massimo da dieci anni. Il prezzo medio richiesto a Milano è di 5.271 euro, con un aumento del 3,3% rispetto a luglio 2023, dato in linea con quello di Fimaa. Quanto ai canoni, hanno toccato i 22,02 euro al mese per metro quadrato (più di 1500 euro per 70 metri), con un aumento di poco superiore al 10%.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



GLI STUDENTI FUORI SEDE

## I social come agenzie immobiliari Gruppi da 700 iscritti a settimana

di **Matteo Castagnoli**

a pagina 5

# Gruppi da 700 iscritti a settimana I social come agenzie immobiliari

Consigli agli studenti fuori sede: stabilire subito zona e budget

### La ricerca

di **Matteo Castagnoli**

**La protesta**  
delle tende  
nata davanti al  
Politecnico in  
piazza  
Leonardo da  
Vinci

**Metrò**  
Gli aumenti  
dei prezzi degli  
immobili in  
città, secondo  
Marco Zanardi,  
responsabile  
dell'Ufficio  
studi, arrivano  
al massimo al 5

per cento del  
totale e si  
verificano  
soprattutto nei  
quartieri  
raggiunti dalle  
nuove fermate  
delle linee della  
metropolitana

«Affitti in fretta». Più che una frase, è un gruppo Facebook. Uno dei tanti in realtà ai quali gli studenti che cercano casa a Milano si affidano in una specie di rito laico. Di media, ogni giorno le bacheche di queste community social producono 60 nuovi annunci con circa 700 iscritti in più alla settimana. C'è fame. «Affitti in fretta», con quasi 47 mila iscritti, non è il solo. Raccolgono studenti da tutta Italia insediati nella metropoli e futuri fuorisede, ma anche giovani lavoratori. Tutti alla ricerca di una soluzione per i prossimi mesi. Ma quello che più importa è avere chiaro «il come».

I gruppi Facebook sono uno dei modi più diretti e intuitivi per trovare una stanza a Milano. Un po' perché chiunque, al netto dell'età, ha un profilo. Dal giovane studente al locatore che mette a dispo-

sizione il proprio immobile. Di fatto fungono da incubatrici. Tra i tanti, «Affitti Milano» e «Cerco Casa a Milano». E poi resiste sempre il passaparola. Che cambia forma con lo scorrere degli anni. Diventa tecnologico.

Una supremazia che si guadagnano le «stories Instagram — racconta Camilla Villano, ex studentessa della bocconi ora lavoratrice in città —. Io avevo trovato tramite Facebook. Ma comunque sono ancora diffuse le bacheche tra i corridoi universitari».

Comunque sia, l'online si è fagocitato la ricerca di una stanza. E quindi i siti internet. A titolo d'esempio, Idealista, Casa.it, Subito.it e Immobiliare.it. Ma anche qui «la situazione è già difficile — spiega Carlo Giordano, board manager di Immobiliare.it —, perché è da fine giugno/inizio luglio che i ragazzi con le ri-

spettive famiglie cercano. E l'offerta si sta riducendo». Qualche consiglio? «Stabilire all'inizio in quale zona piacerebbe vivere e a quale budget. Poi accettare l'offerta quando capita, senza aspettare per valutarne altre più convenienti. Potreste ritornare e non trovarla più».

Per chi preferisse, invece, un contatto diretto con il proprio interlocutore ci sono le agenzie immobiliari. Soprattutto garantito. C'è poi la questione Airbnb, di certo non il canale preferenziale attraverso il quale uno studente cerca una sistemazione. Ma in realtà, spiegano alcuni host, «nelle prime settimane di settembre riceviamo prenotazioni da stranieri che approfittano degli affitti brevi per visitare di persona le loro possibili sistemazioni per i successivi mesi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## LA TRASFORMAZIONE

## Il boulevard di via Crema Nuove piazze e la torre di A2a

di **Maurizio Giannattasio**

C'è una fetta di città che sta cambiando letteralmente volto. Quadrante sud. All'inizio è stata la Fondazione Prada. A ruota è arrivato Symbiosis, l'intervento di rigenerazione urbana di Covivio. A fare da calamita il grande progetto di riqualificazione dello Scalo Romana con la costruzione del Villaggio Olimpico

dei Giochi 2026. E tra pochi mesi si aggiungerà un nuovo tassello alla rigenerazione dell'area: la grande torre di 145 metri che ospiterà la nuova sede di A2a con la riqualificazione dello spazio pubblico di via Crema, via Palladio, via Adige e piazza Trento. Meno auto e soste in strada, più piste ciclabili, nuove piazze e un parcheggio interrato.

a pagina 4

# Dallo Scalo a Porta Romana Un boulevard «olimpico» per ridisegnare la zona sud

Alberi, sosta interrata e torre A2a: la metamorfosi di via Crema

### I progetti

- La torre di 145 metri che ospiterà la nuova sede di A2a sarà il progetto principale della riqualificazione dello spazio tra via Crema, via Palladio, via Adige e piazza Trento

- È uno dei tasselli del cambiamento nel quadrante sud della città: dalla Fondazione Prada, al Villaggio olimpico allo Scalo Romana

## Urbanistica

di **Maurizio Giannattasio**

La trasformazione  
Nuovo polo urbano  
strategico per  
lo sviluppo tra Medaglie  
d'oro e Symbiosis

C'è una fetta di città che sta cambiando letteralmente volto. Quadrante sud. All'inizio è stata la Fondazione Prada. A ruota è arrivato Sym-

biosis, l'intervento di rigenerazione urbana di Covivio. A fare da calamita il grande progetto di riqualificazione dello Scalo Romana con la costruzione del Villaggio Olimpico. E tra pochi mesi si aggiungerà un nuovo tassello alla rigenerazione dell'area: la grande torre di 145 metri che ospiterà la nuova sede di A2a con la riqualificazione dello spazio pubblico di via Crema, via Palladio, via Adige e piazza Trento: «L'obiettivo del progetto — sintetizza l'assessore alla Rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi — è incrementare notevolmente la pedonalità, creare spazi e piazze, aumentare le alberature, realizzare nuove piste ciclabili, rivedere la sosta che verrà ri-

dotta ma non senza un criterio perché verrà realizzato un parcheggio interrato a uso pubblico che sostituirà in gran parte la sosta su strada e infine la riorganizzazione del mercato ambulante».

La convenzione che regola tutti gli accordi per le opere a scomputo e le tempistiche



verrà firmato a giorni. Il costo varia tra i 10 e il 12 milioni di euro (manca ancora il costo del parcheggio interrato) e i cantieri apriranno nei primi mesi del 2024. Si parte con i sottoservizi. «Poi — continua Tancredi — si procederà con il resto degli interventi. Come già detto, non riusciremo a completare i lavori entro il 2026, ma l'obiettivo è quello di realizzare alcuni interventi entro le Olimpiadi».

Via Crema verrà in gran parte pedonalizzata. La viabilità sarà modificata con la nascita della nuova passeggiata pedonale: il senso unico di marcia sarà introdotto nella parte di via Crema nord (da via Piacenza a Porta Romana) e di via Crema sud (da via Piacenza a piazza Trento). Il progetto dello studio di architettura e interior design Antonio

Citterio, Patricia Viel prevede che nell'asse della promenade vengano realizzati quelli che la stessa Viel definisce «spazi calmi», ossia delle piazze, spazi pubblici senza auto: come quello che verrà creato grazie allo stop del traffico all'incrocio tra via Crema e via Salmi, le aste di via Crema con il rallentamento del traffico grazie ai sensi unici invertiti, il sagrato della chiesa di Sant'Andrea, la nuova piazzetta tra via Crema e via Piacenza, la piazzetta sopraelevata sul tetto del manufatto di Mm e i tre nodi di piazza Trento con il grande albero. Verrà ampliato il tradizionale mercato del venerdì con 22 stalli in più. In quel giorno non potranno circolare neanche le bici nella ciclabile. Infine la grande torre. Ospiterà la sede

di A2a, ma anche degli uffici pubblici e sarà tra i più alti della città (145 metri), con una base ovoidale e pareti in vetro per un totale di 37mila metri quadrati. I primi dodici piani ospiteranno uffici mentre intorno al 20esimo (a 60 metri di altezza) ci sarà un vero e proprio giardino che sarà aperto in uno dei suoi lati. A sovrastarlo altri otto piani di uffici sormontati da un «belvedere» sarà aperto alla cittadinanza. In totale la nuova torre potrà accogliere 1.500 persone, ossia tutti lavoratori dell'azienda. Il cronoprogramma prevede che il grattacielo venga ultimato in tempo per le Olimpiadi Milano-Cortina del 2026. «È il primo landmark dello sviluppo a sud della metropoli».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### Spazi pubblici

Il suolo pubblico di via Crema, fino a piazza Trento (sopra), cambierà con la costruzione della torre che ospiterà la sede di A2a

MA AUMENTA L'OFFERTA

## Studenti fuorisede Milano resta la città più cara



■ Il nuovo anno accademico sta per iniziare e riparte la caccia alla stanza da parte di studenti fuorisede. La situazione è ancora caratterizzata da rincari dei prezzi, anche se non in tutte le città. D'altra parte gli universitari avranno a disposizione un'offerta del mercato più cospicua, visto l'aumentare diffuso degli alloggi di questa tipologia (+34% per le singole). Infatti, l'ultimo rapporto di Immobiliare.it Insights, società del gruppo di Immobiliare.it, evidenzia un aumento dell'offerta molto importante soprattutto nei centri satellite, come Brescia (+75%), e Bergamo (+49%), che ora si propongono come alternativa ai poli di maggiore dimensione, grazie anche alla presenza di collegamenti con la grande città e un'offerta didattica spesso simile. La richiesta per le singole è infatti salita del 27% rispetto al 2022. Milano aveva tutti gli occhi puntati addosso, dopo aver fatto partire la protesta delle tende poco prima dell'estate: la città, per la prima volta negli ultimi anni, frena sui rincari. Rimane comunque la più cara, con un costo medio delle singole di 626 euro al mese.



[Il rapporto di Immobiliare.it Insights](#)

# Singola a 626 euro, la metropoli è sempre la più cara

MILANO

**Il nuovo** anno accademico sta per iniziare e riparte la caccia alla stanza da parte di studenti fuorisede... e non solo. La situazione è ancora caratterizzata da rincari dei prezzi, anche se non in tutte le città. Secondo l'ultimo rapporto di Immobiliare.it Insights, società del gruppo di Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia, specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare, la domanda delle stanze continua a crescere, influenzata dalla coda lunga dei rientri post-Covid: la richiesta per le singole è infatti salita del 27% rispetto al 2022.

**Milano** aveva tutti gli occhi puntati addosso, dopo aver fatto partire la protesta delle tende poco prima dell'estate: la città, per la prima volta negli ultimi anni, frena sui rincari. Rimanendo comunque la più cara, con un costo medio delle singole di 626 euro al mese, segna "appena" il +1% rispetto all'anno scorso riconducibile all'aumento dell'offerta (+36%), pur conservando ancora un incremento nella domanda (+15%). Il rapporto evidenzia pure un aumento dell'offerta molto importante soprattutto nei centri satellite, come Brescia (+75%), Bergamo (+49%), che ora si propongono come alternativa ai poli di maggiore dimensione, grazie anche alla presenza di collegamenti con la grande città e un'offerta didattica spesso simile.



## AC Milan, partnership con Idealista

Idealista sarà la piattaforma immobiliare ufficiale di Ac Milan. La nuova partnership strategica pluriennale tra la squadra di calcio milanese e il marketplace immobiliare vedrà i due brand legarsi a partire dalla stagione 2023/2024.

«Questa collaborazione rappresenta un passo importante per entrambi i brand, che da oggi intraprendono un viaggio assieme che combina l'eccellenza sportiva del Milan con l'innovazione nel settore immobiliare di idealista. Come Milan, siamo infatti orgogliosi di unire le forze con idealista e di condividerne i valori, affermando e rafforzando ancor di più il prestigio del nostro brand», ha dichiarato **Casper**

**Stylsvig**, chief revenue officer di AC Milan.

«Siamo entusiasti di collaborare con AC Milan e di celebrare insieme i valori di eccellenza, passione e innovazione», ha commentato **Luca Frassi**, co-chief executive officer di Idealista. «La missione di idealista è trasformare l'esperienza immobiliare attraverso l'innovazione tecnologica e il servizio clienti di alto livello. La partnership con AC Milan ci permetterà di accrescere ulteriormente la consapevolezza del nostro brand, raggiungendo un pubblico vasto e diversificato di appassionati di calcio a livello internazionale».

— © Riproduzione riservata — ■



I dirigenti della squadra e di Idealista



OPERE STRATEGICHE

**Olimpiadi 2026,  
accelerano i lavori**

SERVIZIO → a pagina 39

**Il ministero conferma le grandi opere stradali  
Olimpiadi 2026, accelerano i lavori**

■ Le «opere strategiche» connesse ai Giochi olimpici di Milano-Cortina 2026 non si fermano, anzi i cantieri saranno «accelerati». Il ministero delle Infrastrutture fa sapere che è in corso di perfezionamento il piano delle opere olimpiche, da adottarsi con decreto del presidente del Consiglio su proposta del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti. Nel piano rientrano anche la tangenziale sud di Sondrio (52,8 mln), i due lotti della variante Trescore-Entratico (costo complessivo 186,2 mln) e la variante di Vercurago (costo complessivo 253 mln), che qualcuno aveva messo in dubbio. Il vicepremier e ministro, Matteo Salvini, è «determinato» affinché vengano realizzate nei tempi stabiliti tutte le «opere ricomprese nel piano», con particolare riguardo per quelle citate.

Per quanto riguarda gli impianti destinati ad

ospitare le gare Il Palaitalia sarà la struttura centrale dei Giochi, ma è ancora tutta da costruire, con l'ombra degli extracosti, già lievitati quasi del 50%, per arrivare ad un totale di 280 milioni. Una cifra di cui i privati non si fanno carico e Il Comune di Milano sta trattando con il governo affinché ci siano degli aiuti ritenuti indispensabili. L'obiettivo sperato sarebbe quello di inserire nuovi finanziamenti per quest'opera nel Dpcm per le Olimpiadi atteso per settembre, in cui tutte le opere verranno rifinanziate per un totale di 3 miliardi.

Qualche aiuto è atteso anche per il villaggio olimpico, gravato anch'esso dagli extracosti, di cui si sta facendo carico l'impresa Coima che ha vinto l'appalto. Ma in questo caso i lavori stanno procedendo seguendo i tempi previsti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Acquisita dai tedeschi di Union la nuova sede di Bottega Veneta

Milano, da novembre Palazzo San Fedele sarà il quartier generale del brand di Kering

■ Coima Sgr, leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali, ha siglato un accordo per la vendita a Union Investment (società tedesca di gestione del risparmio attiva nel settore immobiliare) di Palazzo San Fedele, nuova sede di Bottega Veneta, prestigioso brand del Gruppo Kering, nato a Vicenza nel 1966 grazie a **Renzo Zengiaro** e **Michele Taddei**, venduto a Gucci (Kering) nel 2001 per 156 milioni di dollari. L'operazione che riguarda il palazzo di Piazza San Fedele rappresenta la transizione più rilevante dell'anno a Milano e conferma l'interesse degli investitori internazionali per edifici sostenibili di nuova generazione e per il settore degli uffici.

Il palazzo di Piazza San Fedele diventerà il quartier generale del brand del Gruppo Kering al termine di un intervento di riqualificazione sostenibile coordinato con la Soprintendenza. L'acquisizione rappresenta il primo passo di Union Investment nel mercato degli uffici italiano.

L'operazione viene condotta attraverso la costituzione di una società di investimento a capitale fisso (Sicaf), gestita da Coima Sgr e sottoscritta da Union che prevede una strategia di investimento in immobili prime e sostenibili.

L'edificio, certificato Leed Gold e con una superficie di circa 10.000 mq, è situato a Milano in zona Duomo. Dopo la conclusione dei lavori di riqualificazione, attesa per fine novembre, diventerà la nuova sede di Bottega Veneta che ha già perfezionato un accordo di locazione della durata di 12 anni, con possibile rinnovo

per altri sei. «L'acquisizione completa con successo il ciclo di valorizzazione dell'edificio, con un rendimento per il nostro investitore di oltre il 18% Irr -spiega Gabriele Bonfiglioli, Chief Investment Officer di Coima- e rappresenta la prima operazione di Union Investment in Italia nel settore degli uffici, che rimane strategico nelle allocazioni degli investitori internazionali. La costituzione di una Sicaf di cui saremo gestori permetterà alle due società di avviare una collaborazione finalizzata all'espansione degli investimenti nel nostro Paese». La riqualificazione di Palazzo San Fedele aggiunge un tassello al percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare storico che Coima ha avviato anni fa con Palazzo Aporti e che oggi sta continuando con progetti di riuso edilizio. Il programma di rigenerazione urbana pianificato per gli ultimi asset prevede un investimento complessivo di oltre 500 milioni di euro.

Con San Fedele sono oltre 25 le sedi direzionali riqualificate/realizzate da Coima per circa 450.000 mq, locate a primari brand nazionali e internazionali e occupati da oltre 15.000 professionisti - dal settore fashion alla consulenza, dai servizi finanziari al settore It a quello industriale: tra questi Only The Brave (**Renzo Rosso**), Michael Kors, Nike, Pandora, Intesa Sanpaolo, UniCredit, Bnp Paribas, China Construction Bank Ltd, Hsbc Bank plc, Bank of New York Mellon, Credit Suisse, KPMG, IBM, Samsung, Google, Microsoft, Philips, Accenture, Fondazione Feltrinelli.

**P. Bul.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**SONTUOSO** Palazzo San Fedele, in zona Duomo a Milano



# Case, la crescita delle periferie

Uno studio evidenzia come i prezzi in cinque anni abbiano registrato il più 50 per cento

Negli ultimi cinque anni, segnala uno studio di Tecnocasa che Repubblica è in grado di anticipare, i prezzi delle abitazioni in città sono cresciuti del 43,2%, contro una media dell'8,8 per le altre città italiane. A trainare le quotazioni, che hanno creato nuova ricchezza per i proprietari, ma anche reso più difficile l'acquisto da parte di chi non ha grandi disponibilità economiche, sono state soprattutto le periferie (+50,3% di media tra metà 2018 e quest'anno) e anche questo costituisce una particolarità rispetto al resto d'Italia.

di **Luigi dell'Olio** ● a pagina 2



▲ La zona San Siro è salita del 64,7% nel valore

LA RICERCA

## Case, San Siro superstar per gli aumenti

Secondo uno studio il quartiere attorno allo stadio ha visto salire il valore degli alloggi del 64,7% negli ultimi cinque anni. In generale le periferie crescono più del centro soprattutto quelle dove sono arrivate le linee del metrò

**“Si registra qualche sofferenza nelle abitazioni vecchie per i rincari che pesano sui lavori di ristrutturazione”**

di **Luigi dell'Olio**

I venti di crisi che spirano dalla Cina non arrivano fino a Milano. Se a Pechino e dintorni temono che la crisi del colosso Evergrande possa far crollare l'intero settore immobiliare, nel capoluogo lombardo il settore continua a vivere un momento d'oro. Negli ultimi cinque anni, segnala uno studio di Tecnocasa che Repubblica è in grado di anticipare, i prezzi delle abitazioni in città sono cresciuti del 43,2%, contro una media dell'8,8 per le altre città italiane.

A trainare le quotazioni, che hanno creato nuova ricchezza per i proprietari, ma anche reso più difficile l'acquisto da parte di chi non ha grandi disponibilità economiche, sono state soprattutto le periferie (+50,3% di media tra la metà del 2018 e quest'anno) e anche questo costituisce una particolarità rispet-

to alle altre città della penisola, dove invece la spinta maggiore è arrivata dai centri cittadini. «Le zone centrali e semicentrali di Milano già da tempo avevano raggiunto livelli particolarmente elevati e questo ha spinto gli acquisti verso le zone periferiche», racconta Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi del gruppo Tecnocasa. C'è anche un altro aspetto da considerare: numerosi quartieri della parte esterna del capoluogo negli ultimi anni sono stati interessati da lavori di riqualificazione e hanno visto aumentare in maniera considerevole le dotazioni infrastrutturali, che sono un fattore di grande attrazione soprattutto per chi punta a muoversi senza auto. Un ruolo lo giocano anche le nuove esigenze emerse in seguito all'esperienza pandemica: la ricerca di spazi esterni e di metrature più ampie, in modo da poter lavorare qualche giorno a settimana da casa, sono caratteristiche più facili da trovare nelle zone periferiche e a prezzi più accessibili.

Tra le macroaree della città che hanno performato meglio al primo posto c'è Fiera-San Siro, che ha messo a segno un progresso del 59,2%, grazie soprattutto al +64,7% di San Siro e al +76,5% di Capecelatro, due aree raggiunte dal metrò lilla. Que-

sto ha spinto la domanda sia di acquisto, sia di locazione (breve e non) per la possibilità di raggiungere i più importanti, nuovi poli direzionali meneghini: City Life e Porta Nuova.

A seguire Bovisa-Sempione (+55,8%), trainata dal boom della Comasina (+85,7%), che partiva da prezzi estremamente contenuti rispetto al resto della città pur a fronte di un sistema di trasporto pubblico in via di ramificazione, e dal +80% della Bovisa, alla luce di diversi interventi di riqualificazione in essere e della vicinanza dello Scalo Farini (+75%), che sta richiamando investitori.

Al terzo posto si colloca la macroarea di Lodi-Corsica (+48,4%), che ha dalla sua la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana, in vista delle strutture e delle infrastrutture pensate per le Olimpiadi invernali.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



In fondo alla classifica c'è il Centro con un +27,6%, ma con prezzi che restano i più alti della città.

Detto del passato, le prospettive restano rosee, anche se con un ritmo di crescita più contenuto. «Registriamo qualche sofferenza tra le abitazioni vecchie, che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. L'aumento dei costi di quest'ultimi sta portando a una maggiore trattativa sul prezzo», sottolinea Megliola. La spinta maggiore arriva dalla domanda per investimento: chi ha importanti risparmi da parte spesso cerca di sfuggire all'erosione dell'inflazione puntando proprio sul mattone, il più delle volte nella prospettiva di cavalcare il boom degli affitti brevi.

## I punti

### Effetto trasporti sui prezzi delle case

# 1

#### Gli aumenti

Secondo lo studio di Tecnocasa negli ultimi cinque anni i prezzi delle abitazioni a Milano sono aumentati del 43,2% contro una media nazionale dell'8,8%

# 2

#### Le periferie

Sono i quartieri meno centrali quelli che trascinano i prezzi all'insù fino a raggiungere un livello medio del 50,3% rispetto al dato della metà del 2018



# 3

#### Il boom San Siro

Tra le macro aree identificate in città quella che cresce più spedita è Fiera-San Siro trascinata dai dintorni dello stadio dove i prezzi sono saliti del 64,7 per cento

# 4

#### I mezzi pubblici

L'arrivo della linea lilla ha fatto letteralmente schizzare verso l'alto le quotazioni di via Capecelatro che hanno registrato un aumento del 76,5%



#### Altop

La zona di San Siro è al comando della classifica dei prezzi

FOTO FOTOGRAMMA

## L'URBANISTICA

# Rivoluzione Loreto i lavori possono partire

Gli interventi che trasformeranno l'area al via già in autunno e dureranno due anni. Il Comune studia le misure per ridurre l'impatto

di **Federica Venni** • a pagina 3

IL PROGETTO

## Nuova piazza, rischio caos in Loreto

I lavori, che partiranno in autunno, per due anni investiranno lo snodo di diverse direttrici della viabilità cittadina. Il Comune studia la riduzione dell'impatto. Nascerà una "penisola" che renderà vivibile l'area ora dominata dal traffico

*I costi per la trasformazione, a carico dei privati, saliti a 80 milioni di euro per rincari dei materiali*

di **Federica Venni**

Restyling di piazzale Loreto, siamo ai nastri di partenza. Entro la fine dell'anno, forse già in autunno, partono i lavori per la riqualificazione di uno dei nodi più importanti della città. Se ne parla da anni, adesso arrivano le ruspe. E con loro un riaspetto del traffico particolarmente delicato: gli uffici di Palazzo Marino stanno lavorando per definire un piano viabilità che l'assessora alla Mobilità Arianna Censi definisce come «uno dei più difficili di sempre».

Nello slargo a due passi dalla stazione Centrale, infatti, confluiscono arterie strategiche, tra le più trafficate della città: via Porpora e via Costa che incanalano le auto in arrivo dalla tangenziale Est, viale Monza e via Padova lungo le quali marcia chi parte da Sesto San Giovanni e dintorni e dalla Martesana, la circonvallazione di viale Brianza

da ovest e viale Abruzzi da est, nonché corso Buenos Aires, già oggetto di un importante restringimento delle carreggiate dovuto alle piste ciclabili e all'allargamento dei marciapiedi.

Il rischio, se mal gestito, è l'intasamento di mezza città: *un bel rebot*, per dirla alla milanese. Ecco perché si sta studiando ogni minimo dettaglio, a partire dalla ripartizione dei lavori (che dureranno due anni, due anni e mezzo) in lotti. Ancora non si sa quali saranno i primi punti ad essere chiusi al traffico: «Ci stiamo lavorando – spiega l'assessore alla Rigenerazione Urbana Giancarlo Tancredi – così come stiamo cercando un modo per non chiudere le uscite della metropolitana che sbucano nella piazza». La fermata Loreto resta, ma nel caso non si riuscisse a trovare la quadra, bisognerà utilizzare le gradinate che portano in largo Argentina. «È chiaro che i due anni che ci vorranno per realizzare il progetto di piazzale Loreto avranno un impatto sulla città, visto che stiamo parlando di un nodo importantissimo», precisa Carlo Masseroli, direttore strategia e sviluppo di Nhood, la società che ha co-investito sull'area e la svilupperà. «L'obiettivo che il Comune dovrà perseguire sarà quello di ridurre il più possibile questo impatto». Un dettaglio non da poco potrebbe essere la concomitanza con i lavori per il completamento della ciclabile di corso

Buenos Aires, lungo la quale si stanno mettendo i cordoli: «Questo è un tema che abbiamo posto esattamente un anno fa al Comune – spiega il segretario generale di Confcommercio Milano, Marco Barbieri – senza avere mai una risposta».

Lo stress test sarà di quelli importanti per Palazzo Marino. Loc, che sta per "Loreto open community", è il progetto che più di due anni fa ha vinto il bando Reinventing Cities e che, firmato da un team di architetti tra cui lo studio di Andrea Caputo e i paesaggisti di Land, ridisegnerà la piazza. Che si trasformerà con la creazione di una sorta di penisola, cioè di una grande zona pedonale che abbraccia viale Andrea Costa e viale Monza, portando traffico e viabilità verso corso Buenos Aires e viale Brianza. Un'area di oltre novemila metri quadrati che darà identità ad un luogo oggi piuttosto anonimo con aree commerciali, terrazze verdi, 300 alberi, piste ciclabili, pannelli solari, stalli per le biciclette e postazioni di ricarica elettrica. La realizzazio-



ne del progetto prevede un investimento di 80 milioni di euro, 15 milioni in più rispetto a quanto previsto nel 2021: un rincaro, per ora sostenibile, dovuto soprattutto alla difficile reperibilità delle materie prime e che sarà tutto a carico degli investitori. Il progetto è frutto di un accordo di partenariato pubblico – privato. E la stessa tipologia di collaborazione gestirà la piazza una volta sistemata, un po' come avviene oggi per il parco della Biblioteca degli alberi a Porta Nuova. A settembre, nello spazio aperto alla città che Nhood ha allestito in via Porpora 10, si terranno diversi incontri per spiegare al quartiere come procederà il cantiere.

### I punti

#### Aree pedonali e terrazze verdi

**1**

##### Il restyling

Nella primavera del 2021 è stato proclamato il progetto vincitore del bando Reinventing Cities per la riqualificazione di piazzale Loreto, Loc

**2**

##### Il progetto

Il nuovo disegno dello slargo prevede una sorta di penisola con aree pedonali, alberi, terrazze verdi, spazi commerciali e servizi. A firmarlo un team di architetti e paesaggisti

**3**

##### La viabilità

La criticità che avrà maggiore impatto sulla città durante i due anni di cantiere è la gestione del traffico, perché in piazzale Loreto confluiscono diverse arterie strategiche

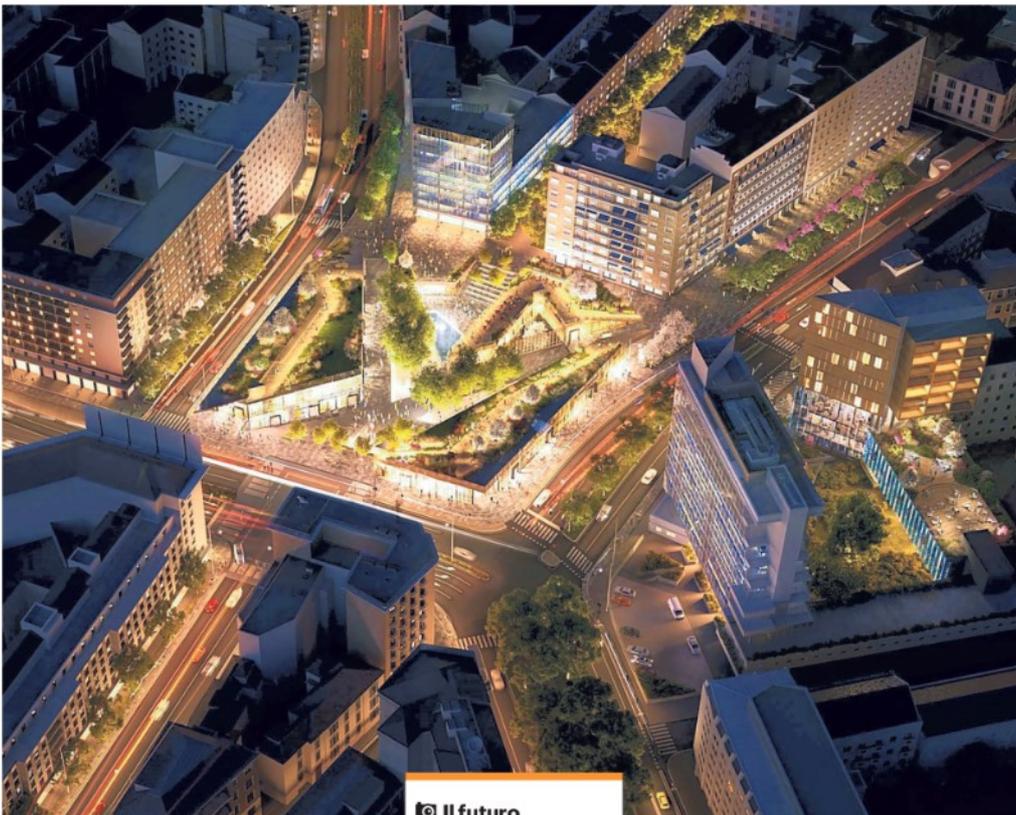
**4**

##### I costi

La realizzazione della piazza prevede un investimento di 80 milioni di euro, 15 in più di quanto previsto per le difficoltà di reperire le materie prime



▲ Così si presentava piazzale Loreto nell'ultima domenica di città vuota FOTOGRAMMA



**Il futuro**  
Un disegno  
del progetto  
di trasformazione  
di piazzale Loreto



LA RIGENERAZIONE URBANA

# Design nell'ex Macello parte la trasformazione

I lavori entro l'anno per lo Ied con il progetto firmato Cino Zucchi  
Palazzine Liberty, il piano di Redo: sostenibilità e vocazione pubblica

di Federica Venni • a pagina 5

IL PROGETTO SULL'EX MACELLO

## Parte la rivoluzione di Porta Vittoria entro l'anno via ai lavori per il campus dello Ied

Il polo universitario uno dei tasselli del grande recupero che ha  
al centro 1.200 alloggi low cost: l'obiettivo è realizzarli entro il 2026

*Previsto un parco da  
30 mila metri  
quadrati. Resta da  
definire la sorte delle  
palazzine Liberty*

di Federica Venni

Il primo cantiere, quello per il polo universitario, potrebbe partire entro la fine di quest'anno, in anticipo sul cronoprogramma generale. All'ex Macello di viale Molise, dove si sta avviando un'operazione che cambierà il volto del quartiere di

Porta Vittoria tra distretti scientifici e tecnologici, campus, studentati, social housing e parchi, le ruspe hanno demolito quasi tutti gli edifici, eccetto quelli dedicati a manifestazioni culturali temporanee aperte al pubblico, quelli vincolati dalla Sovrintendenza e quelli che si è deciso comunque di non abbattere perché simboli di una fetta di città. Ad aprile sono iniziate le bonifiche e gli addetti stanno lavorando anche ad agosto, insieme ai tecnici dell'Arpa per i sopralluoghi necessari. Risanare i terreni sui quali sorgeva il gemello carnivoro dell'ortomercato di via Lombroso non è semplice perché c'è parecchio amianto: nei sottotetti di alcune strutture è interrato. I tecnici di Redo Sgr, la società capofila per la riqualifica-

zione della zona, puntano però a far partire i lavori di uno dei lotti prima della fine dell'anno: si tratta della porzione di progetto che vedrà sorgere il nuovo campus internazionale dell'Istituto europeo di design, 30 mila metri quadrati nei quali saranno raggruppate tutte le sedi distaccate. Le aule, i laboratori, le biblioteche e tutti gli spazi didattici e non sono progettati da Ci-



no Zucchi e inseriti in un grande parco.

Per quanto riguarda il resto del progetto, chiamato Aria dall'obiettivo "carbon negative" che si è dato quando ha vinto il bando Reinventing Cities, «contiamo di chiudere tutte le pratiche urbanistiche entro la fine dell'anno» spiega l'assessore alla Rigenerazione Urbana Giancarlo Tancredi. Che si è posto, insieme a Redo, l'obiettivo di aprire i cantieri complessivi nel 2024. Oltre al campus dello Ied, i quindici ettari alla periferia est di Milano che avranno emissioni di Co<sub>2</sub> sotto lo zero, ospiteranno un distretto museale scientifico dedicato alla divulgazione delle tecnologie, piazze, giardini, servizi scolastici e sanitari, spazi di coworking, negozi di quartiere, abitazioni a prezzi accessibili: uno studentato per 600 ragazzi e un quartiere residenziale che ospiterà 1.200 famiglie con un mix tra social housing e affitti calmierati. Mezzo miliardo di euro di investimenti privati per un traguardo che si vuole tagliare per la Milano Olimpica del 2026.

Cuore del progetto è il social housing, vista l'emergenza abitativa

che pervade la Milano di oggi. Il quartiere residenziale di circa sessantamila metri quadrati sarà composto per il 60 per cento da appartamenti che saranno affittati – questa è la promessa – a canoni molto inferiori rispetto ai prezzi di mercato: 500 euro mensili per un trilocale di 75 metri quadrati. Il restante 40 per cento sarà venduto a circa 2.200 euro al metro quadrato, con una piccola quota dedicata all'edilizia libera. In una cornice in cui gli storici edifici, vincolati e non, saranno recuperati, si sviluppa tutto lo spazio pubblico: nella cosiddetta "Galleria" centrale, quella sotto la quale in tantissimi hanno passeggiato durante l'ultimo Salone del Mobile, nascerà un distretto scientifico che ospiterà mostre ed eventi. Non mancheranno spazi di laboratorio per attività manifatturiere e sostenibili. La zona sarà attraversata da un parco di 30 mila metri quadrati e da un restyling di via Lombroso. Ma a tutto ciò manca un tassello fondamentale per la rigenerazione della zona: il restauro delle palazzine Liberty che si affacciano su viale Molise e che sono state

sgomberate dal centro sociale Macao, restando però fuori dal pacchetto Aria. Il bando lanciato due anni fa per raccogliere proposte volte a dar loro una nuova vita mantenendone il valore storico è andato deserto. Ora Palazzo Marino sta cercando di lanciarne un altro che sia più appetibile: che renda cioè sostenibile il mantenimento di una funzione sociale e di servizio per il quartiere con i costi – altissimi – di restauro. Redo, su indicazione del Comune, ha disegnato un progetto che, se vidimato dagli uffici di piazza della Scala, farà da base per la prossima gara. La società ha messo a punto una proposta che può includere un contributo comunale a fronte di una vocazione più orientata al servizio pubblico in modo da coniugare quest'ultimo con la sostenibilità economica dell'operazione. Perché è proprio intorno a questo bilanciamento che si sta cercando di chiudere la partita. Entro la fine dell'autunno dovrebbe sciogliersi il nodo e forse, dopo tanti anni di abbandono e incuria, i gioiellini Liberty di Porta Vittoria potranno tornare a splendere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le tappe**  
**L'ambizione del rilancio**

**1**

**Il primo passo**

Sull'area dell'ex macello nascerà il nuovo campus internazionale dell'Istituto europeo di design, 30 mila metri quadrati nei quali saranno raggruppate tutte le sedi distaccate. Il progetto è di Cino Zucchi, le strutture sono inserite in un grande parco



**2**

**L'edilizia sociale**

Comune e Redo stanno lavorando per far partire i lavori del quartiere residenziale che ospiterà 1.200 famiglie con un mix tra social housing e affitti calmierati: il 60% avrà appartamenti affittati a canoni bassi; il 40% sarà venduto a 2.200 euro al metro quadrato

**3**

**Il tassello mancante**

Manca un piano per il restauro delle palazzine Liberty che si affacciano su viale Molise. Il bando lanciato due anni fa per raccogliere proposte è andato deserto. Ora Palazzo Marino sta cercando di lanciarne un altro che sia più appetibile



**La Galleria**  
Aperta durante  
il Salone del  
Mobile, ospiterà  
un distretto  
scientifico

*L'appalto*

# Beic, centro del sapere fisico e digitale manca solo il nome della ditta esecutrice

*1130 milioni del Pnrr  
sono assicurati  
Tancredi: "Andiamo  
avanti come da  
programma"*

Gara chiusa entro la fine dell'anno e lavori in partenza nel 2024. L'altro futuro volto di Porta Vittoria si chiama Beic. Dopo l'approvazione del progetto definitivo lo scorso maggio, Invitalia ha fatto partire il bando di gara per assegnare i lavori di costruzione della Biblioteca europea di informazione e cultura, una scommessa rimasta nei cassetti per anni e vinta nel 2021 con l'assegnazione dei fondi Pnrr. Oltre 130 milioni di euro che non sono in discussione, assicura l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi: «Andiamo avanti come da programma e prima della fine di quest'anno avremo l'impresa che la realizzerà».

L'edificio sorgerà su un'area compresa tra viale Molise, via Cervignano, via Monte Ortigara e via Cena, vicino alla fermata del passante ferroviario di Porta Vittoria e al Parco 8 marzo inaugurato in primavera. Il progetto, firmato da un pool di progettisti italiani che ha come capofila Angelo

Raffaele Lunati insieme a Onsite studio, punta a realizzare un centro del sapere di 30 mila metri quadrati nel quale dimensione fisica e mondo digitale troveranno diversi punti d'incontro. Non solo: l'idea è quella di avere un luogo, in città, dove la cultura non sia solo a disposizione dei cittadini, ma sia anche prodotta attraverso laboratori e seminari. Una "Promenade" aperta a tutti condurrà all'interno dello spazio d'ingresso, una sala rettangolare con soffitti di 8 metri, disegnata per accogliere padiglioni espositivi, spazi commerciali, una caffetteria e le stazioni di restituzione dei volumi. Da qui si aprirà la biblioteca vera e propria per la consultazione, lo studio, la lettura, ma anche per la produzione di contenuti e l'organizzazione di eventi. Vetro e legno sono i materiali che contraddistinguono il progetto. La struttura prevede anche un "Immaginarium", articolato su due livelli interamente dedicati ai bambini e un auditorium interrato della capienza di 300 persone per ospitare conferenze, concerti, spettacoli e incontri pubblici. Diverse sale polifunzionali, infine, comporranno un Forum, altro padiglione aperto anche a chi non frequenterà la biblioteca per motivi di studio. A ciò si aggiungono piazze e una serra. La fine dei lavori è prevista per il 2026. – **f.ven.**



*Le Olimpiadi 2026*

## Una garanzia economica per l'arena di Santa Giulia

Mettere in sicurezza l'arena di Santa Giulia per evitare un secondo caso Palasharp. Dopo che il vecchio impianto sportivo di Lampugnano è rimasto tagliato fuori da Milano – Cortina per ritardi e costi alle stelle, Comune e Regione stanno lavorando per dare un paracadute economico ai due cantieri più importanti dei Giochi olimpici invernali del 2026: l'arena di Santa Giulia, che ospiterà le gare di hockey maschile, e il Villaggio olimpico in costruzione nell'ex scalo ferroviario di Porta Romana. Su Santa Giulia era stato il sindaco Beppe Sala il primo ad aprire un'interlocuzione con il governo e con la Fondazione Milano – Cortina.

di **Federica Venni** ● a pagina 9

**MILANO-CORTINA 2026**

# Arena e Villaggio serve un paracadute per evitare altri casi

Il Comune chiede al governo fondi per fronteggiare gli aumenti  
I lavori sono cominciati ma non tutti gli extracosti sono coperti

di **Federica Venni**

Mettere in sicurezza l'arena di Santa Giulia per evitare un secondo caso Palasharp. Dopo che il vecchio impianto sportivo di Lampugnano è rimasto tagliato fuori da Milano – Cortina per ritardi e costi alle stelle, Comune e Regione stanno lavorando per dare un paracadute economico ai due cantieri più importanti dei Giochi olimpici invernali del 2026: l'arena di Santa Giulia, che ospiterà le gare di hockey maschile, e il Villaggio olimpico in costruzione nell'ex scalo ferroviario di Porta Romana.

Su Santa Giulia era stato il sindaco Beppe Sala il primo ad aprire un'interlocuzione con il governo e con la Fondazione Milano – Cortina per trovare il modo di dare un contributo pubblico alla realizza-

zione dell'opera. Gli extracosti dovuti al rincaro delle materie prime e alla rimodulazione dei turni di lavoro degli operai ammontano a circa 70-90 milioni di euro, che si aggiungono quindi ai 180 preventivati con il lancio del masterplan firmato da David Chipperfield. Potrebbe dunque toccare i 270 milioni il palazzetto da 16 mila posti che, dopo il ghiaccio, sarà teatro di concerti ed eventi. Il governo, che prima dell'estate era stato piuttosto freddo sul tema, ora dovrebbe essere disposto ad elargire finanziamenti: a settembre il nodo dovrebbe essere sciolto con la definizione di un accordo per capire che strumenti utilizzare. «I lavori di Santa Giulia e di Porta Romana devono essere conclusi entro la fine del 2025», spiega l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi. Un percorso non

senza ostacoli «che dobbiamo monitorare con grande attenzione».

L'altro sorvegliato speciale è il Villaggio olimpico: al momento intoppi non ce ne sono, ma visto come sono andati 2022 e 2023 per il settore dell'edilizia a causa dei rincari di energia e materie prime non c'è da stupirsi se Palazzo Marino vuole mettere un po' di fieno in cascina: «Stiamo ragionando sul da farsi per essere più tranquilli qualora anche il 2024 dovesse essere un anno difficile», continua



Tancredi.

L'obiettivo è quello di scongiurare in ogni modo quando accaduto all'ex Palasharp: la struttura, in attesa di riqualificazione da quando è stata dismessa nel 2011, avrebbe dovuto ospitare l'hockey femminile, ma le lungaggini burocratiche, una serie di complicazioni e costi poco sostenibili (un raddoppio da 13 a 26 milioni di euro) hanno affossato il sogno del restyling olimpico. Così, ad ospitare le donne in gara, saranno i padiglioni della Fiera di Rho, che già è stata scelta per ospitare il pattinaggio di velocità. La Fondazione Milano Cortina, infatti, oltre ai padiglioni 13 e 15 che, unificati, ospiteranno la pista di velocità di 400 metri, ha riservato anche il 22 e il 24. Quest'ultimo sarà dedicato alla realizzazione di un media center e ad ambienti di supporto all'evento, il 22 sarà quello dell'hockey.

Intanto i lavori vanno avanti: le ruspe sono entrate a inizio anno nello scalo di Porta Romana, con qualche mese di anticipo rispetto alle previsioni, mentre a giugno sono partiti gli scavi a Santa Giulia. Lavori in corso, fondi, si spera, in arrivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Santa Giulia II rendering. Costi saliti a 270 milioni

## IL COMMENTO

## Il format di Sala: fa danni in casa, ma ora diventa “di esportazione”

**GENTRIFICATA  
GUADAGNO  
PER I FONDI,  
LE FAMIGLIE  
ARRANCANO**

» Gianni Barbacetto

**L'**eccellenza delle eccellenze che tutta Italia ci invidia, il Modello Milano. E che ogni città ci vuole copiare. Un tempo noi milanesi eravamo odiati quasi come i parigini. Ora siamo rispettati e ammirati. Merito di una narrazione della città che ha fatto di Milano il migliore dei mondi possibili. Ma che cosa c'è davvero, sotto lo storytelling nutrito dal marketing e dal servilismo dell'informazione, ingnocchiata davanti alle auree veline del Ducato di Salaland? C'è una politica della “attrattività” che ha attirato capitali da tutta Italia e da tutto il mondo nel settore immobiliare, grazie al via libera dell'amministrazione di Giuseppe Sala a cementificare milioni di metri quadri (dall'area Expo agli scali ferroviari) e a costruire con gli oneri d'urbanizzazione più bassi d'Europa (che fanno di Milano un paradiso fiscale dell'immobiliare). Risultato: record di consumo di suolo, diminuzione del verde, aumento dell'inquinamento. Ma anche gentrificazione progressiva della città, zero case popolari nuove e crescita alle stelle dei

valori immobiliari: con grandi guadagni dei fondi arabi e americani e italiani che hanno investito qui, ma impoverimento ed espulsione dalla città dei milanesi che si ritrovano gli affitti e il costo della vita più cari d'Italia. Questo è il Modello Milano: grande ricchezza per pochi, impoverimento ed espulsione per molti. Lo conferma una ricerca recente, che ci dice che le famiglie milanesi sono le più indebitate d'Italia, soprattutto per il peso dei mutui per la casa. L'amministrazione Sala ha abbandonato le periferie, ridotto i servizi pubblici e privatizzato ogni cosa: dai marciapiedi (diventati dehors per i mille locali della foodification) alle piscine comunali (chiuse quelle in eterna ristrutturazione, i milanesi possono però andare a fare l'ape cool ai privatissimi e carissimi Bagni Misteriosi). Milano è diventata il Portogallo d'Italia: per attirare i pensionati da tutta Europa, quel Paese è diventato troppo caro per i portoghesi. Venghino signori venghino: un disastro (per i cittadini milanesi) è diventato un format, il racconto (drogato) di un miracolo. Ora il Modello Milano è pronto per l'esportazione.



# Dalle piazze al lungomare sprint per i lavori a Ostia

► Il Comune accelera sui bandi delle opere: investimenti per 120 milioni

► A Ponente una passeggiata con spazi verdi, illuminazione e asfalto nuovi

## IL FOCUS

Comune e Regione vogliono accelerare le gare d'appalto per avviare la riqualificazione di Ostia: tra fondi del Pnrr e quelli della coesione sono state messe in campo risorse per oltre 120 milioni. «Roma - spiega l'assessore capitolino all'Urbanistica, Maurizio Veloccia - è sempre stata "divisa" dal suo mare a causa di una conformazione urbanistica di Ostia che non permetteva di sviluppare a pieno la sua naturale vocazione. Ora puntiamo a recuperare la funzione del mare di Roma attraverso una rigenerazione urbana che, partendo dal ripensamento e riorganizzazione del lungomare, immagina un nuovo assetto viario e urbano con un grande parco lineare totalmente pedonale». Lavori che vogliono spazzare via il degrado e fare da «volano per il turismo e per caratterizzare Ostia sempre più come una città di giovani e studenti».

## LA PROMENADE

L'opera di maggiore impatto a Ponente sarà la riqualificazione - entro la metà del 2026 - del lungomare Duca degli Abruzzi, Toscanelli e piazza dei Ravennati. Con una spesa di 3,6 milioni sarà creata un'unica e organica promenade: nuovi manto stradale, illuminazione e spazi verdi anche per rilanciare l'offerta turistica. Con le prossime concessioni balneari, si vogliono anche superare tutte le barriere di accesso al mare. Questa promenade porterà residenti e visitatori verso il nuovo parco lineare delle Dune, interamente pedonale e ciclopeditone, ottenuto - si legge in un rapporto del Comune - «attraverso la rinaturalizzazione di un lungo tratto stradale del lungomare e la ricostituzione della duna marina, estesa anche alle aree verdi esistenti».

Sempre restando al lungomare, si vuole inaugurare entro l'inizio del 2027 il Campus Hotel nei locali, oggi in disuso, della Colonia marina Vittorio Emanuele III, accanto a quello esistente. L'obiettivo è costruire una struttura turistica per ospitare a prezzi calmierati giovani turisti da tutto il mondo, garantendo loro tutti i comfort e le migliori soluzioni tecnologiche. L'investimento complessivo è di 4,5 milioni di euro e, da sé, si spera di incentivare la vocazione turistica di Ostia, del Mare di Roma, che si è spenta negli ultimi anni. Più in generale verrà riconvertito un immobile storico oggi degradato e sottoutilizzato per realizzare un polo attrattivo per i più giovani, creando sinergie con l'attuale biblioteca Elsa Morante o spazi per eventi culturali. In quest'ottica, e sempre in un'altra ala del complesso, nascerà la Casa degli Artisti.

Sempre nei locali delle Ex Colonie sul lungomare Toscanelli, saranno recuperati spazi per la costruzione della Casa della Sostenibilità: con un investimento iniziale di 3 milioni di euro, si vogliono ospitare laboratori, aree di coworking e officine per start up e piccole e medie imprese, con l'obiettivo di realizzare tecnologie e progetti per migliorare la vita dei cittadini, anche garantendo collaborazioni con il sistema delle università capitoline e la rete del non profit. Tra i settori di intervento, logistica a basso impatto ambientale, risparmio energetico, economia circolare e trattamento delle materie post consumo. Nel non lontano ex Ospizio - cioè nello stabile progettato dall'architetto Marcello Piacentini - nascerà un centro aggregativo-ludico per adolescenti e preadolescenti, anche sfruttando l'accesso diretto alla spiaggia. In questo caso, saranno impegnati 2,9 milioni di euro. Sette milioni di euro sono destinati alla costruzione di un parcheggio interrato - sormontato da una piazza urbana pavimentata

ed alberata - nell'area di pertinenza delle ex Colonie Marine.

Entro il 2026, e con un investimento complessivo di 550mila euro, il Comune vuole riqualificare anche dal più di vista sociale uno degli angoli più degradati di Ostia: piazza Gasparri e il vicino parco Willy Ferrero. Oltre ai lavori nella piazza - oggi tra i principali mercati della droga a Roma e - di natura strutturale, l'intervento prevede il recupero dei negozi, per lo più chiusi. Con un apposito bando, verranno affidati con contratti triennali a canone calmierato ad artigiani per realizzare produzioni artistiche tradizionali o altamente creative oppure saranno affidati a giovani imprenditori impegnati in attività legate alla comunicazione, all'uso delle nuove tecnologie e all'economia circolare. Le procedure di gara devono concludersi entro la fine dell'anno prossimo.

Dopo tanti annunci, arrivano oltre 700mila euro per costruire nell'ex mercato di San Fiorenzo, situato in Via Calenzana, la Casa della Cultura. La sede dell'Ex Gil, esempio di architettura ancora in stato di abbandono, dopo il restyling e un investimento di 13 milioni di euro ospiterà il gruppo X della polizia locale. Poi mille nuovi stalli di parcheggio a raso tra piazza dei Canotti, via della Bussola, Via Benino e via dei Sandolini, via de Angelis e via Ferdinando D'Aragona.

F. Pac.



## Tor Bella Monaca

### Pnrr, fondi a rischio scoppia la polemica

Sulla possibilità che vengano tagliati i fondi previsti dal Pnrr per la riqualificazione delle periferie romane è intervenuto anche Nicola Franco, presidente del VI Municipio, quello che include anche quartieri particolarmente complessi come Tor Bella Monaca. «Ci vuole cautela nel parlare di presunti tagli», ha detto. Ma «se fossero vere le voci che dicono siano scomparsi 121 milioni di euro dal Pnrr per Tor Bella Monaca sarebbe ovviamente un favore alla criminalità». Che ha poi

spiegato come «al momento non abbiamo ricevuto nessuna notizia ufficiale da parte del ministero. Quello che sappiamo è trapelato soltanto dagli organi di stampa e da voci del Campidoglio, mentre il ministro Fitto rassicura che questi fondi ci sono ma sotto altre voci di costo». Alla luce di ciò, prosegue «è evidente che vigileremo affinché i fondi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza arrivino a Tor Bella Monaca, ma ho fiducia nel ministro. Non c'è bisogno di creare

l'allarmismo. Se il ministro Fitto ha garantito che quei fondi ci sono, perchè dovremmo dubitarne? Lui conosce perfettamente la nostra situazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Anche l'area pedonale spacca la maggioranza

► Si chiede di rivedere il progetto sui lavori in corso a piazzale Kambo

► Dopo ciclabili e "Brt" pure la stazione senza auto è una grana per Mastrangeli

## COMUNE

Interamente pedonale oppure con un varco per consentirne l'accesso? Dopo le ciclabili e il Brt (bus rapid transfert) il dibattito interno all'amministrazione Mastrangeli si concentra sul futuro di piazzale Kambo.

Ed anche in questo caso ci sono diverse vedute all'interno del governo cittadino, come se non bastassero le tensioni già esistenti in questi giorni.

Il progetto iniziale prevede una piazza interamente pedonale. Attualmente i lavori si stanno svolgendo tra via Sacra Famiglia e la piazza. Il vecchio parcheggio non esiste già più ma con l'avvio dei lavori alla nuova stazione da parte della società Fs il prossimo passo sarà la completa pedonalizzazione dell'area antistante lo Scalo ferroviario.

L'idea nata dalla precedente amministrazione Ottaviani era quella di rendere un po' come avviene in tutte le grandi città una zona libera da auto e solo pedonale. La strada più vicina sarebbe quella di via Sacra Famiglia. È questa è la linea ufficiale e sostenuta dal primo cittadino Riccardo Mastrangeli.

Ma non tutti, all'interno della maggioranza sono di questo parere. Ad iniziare dal consigliere comunale e delegato allo Scalo, Anselmo Pizzutelli che sul progetto chiede modifiche.

## C'È CHI DICE NO

«L'estensione dell'area pedonale davanti alla stazione va bene ma occorre garantire un minimo accesso anche alle auto o al trasporto pubblico per consentire l'accesso più facile a chi ha problemi motori oppure per chi esce o arriva alla stazione con tanti bagagli. Oltre ad un varco di accesso per le auto occorrerebbe creare anche un piccolo spazio anche con sosta limitata a 15 minuti per il carico e scarico di bagagli che potrebbe sorgere all'ex area carico e scarico merci antistante la stazione. Una strada aperta davanti alla stazione consentirebbe di non penalizzare la viabilità delle auto anche quella dei bus diretti alla parte alta della città senza dover apportare modifiche dei percorsi ai bus di linea sulle strade strette e tortuose del quartiere Scalo».

## IL PERCORSO

Il delegato dello Scalo nei giorni scorsi ha chiesto modifiche al Brt che secondo l'attuale progetto non passa in piazzale Kambo ma solo davanti alla chiesa Sacra Famiglia per poi

imboccare via Licino Refice direzione piazza Sandro Pertini. Anche in questo caso si chiede di modificare il progetto per fare in modo che chi esce dalla stazione si trovi subito davanti a sé il bus. Sul quale la maggioranza vacilla, come per le piste ciclabili e senza contare le recenti minacce di querela.

## IL RIFACIMENTO

Per quanto riguarda i lavori in corso si viaggia con qualche mese di ritardo e la piazza nuova non sarà pronta prima dell'autunno. Sulla nuova stazione invece i vertici di Fs stanno espletato le ultime pratiche burocratiche relative alle gare affidamento lavori. Inizio 2024 previsto avvio dei lavori. Nel frattempo l'amministrazione Mastrangeli intende predisporre due nuove aree parcheggio: quella dell'ex Eni in via Refice da oltre 200 posti e quella in via Puccini nel terreno antistante la scuola media Pietrobono. Prevista anche la ristrutturazione dei due immobili ex Demanio che nelle intenzioni dovrebbe ospitare una vetrina per valorizzare le peculiarità del territorio frusinate e dell'intera provincia.

**Gianpaolo Russo**





Il rendering della nuova area della stazione, prevista la pedonalizzazione ma a lavori in corso c'è chi chiede modifiche al progetto. Nuova grana in maggioranza



## Restyling anche per il PalaTiziano

### Sport, concerti e un parco il progetto per il Flaminio

Sono pronti a costruire anche un parco urbano e investire fino a 130 milioni di euro per salvare lo stadio Flaminio. Ma, contemporaneamente, chiedono al Campidoglio di contribuire al progetto con un'altra quarantina di milioni. La Cassa depositi e prestiti e l'Istituto

del Credito sportivo hanno rilanciato sulla creazione di una cittadella dello sport al Flaminio e hanno bussato di nuovo alla porte del Comune.

**Pacifico a pag. 34**



# Flaminio e PalaTiziano: sport, concerti e un parco Ecco il progetto di Cdp

►L'offerta di Cassa depositi e prestiti: 130 milioni per riqualificare stadio e palasport. Prevista un'area verde intorno all'Auditorium

#### IL PIANO

Sono pronti a costruire anche un parco urbano e a investire fino a 130 milioni di euro per salvare lo stadio Flaminio. Ma, contemporaneamente, chiedono al Campidoglio di contribuire al progetto con un'altra quarantina di milioni. La Cassa depositi e prestiti e l'Istituto del Credito sportivo hanno rilanciato sulla creazione di una cittadella dello sport al Flaminio e hanno bussato di nuovo alla porte del Comune. Mercoledì scorso dirigenti delle due controllate del Mef hanno incontrato in Campidoglio gli assessori capitolini Alessandro Onorato (Sport e Grandi eventi) e Maurizio Velocci (Urbanistica)

per presentare il loro nuovo progetto, al quale ha collaborato anche il colosso del settore Populous. Rispetto alle interlocuzioni passate, Cdp e Ics hanno focalizzato i loro obiettivi su tre asset: il già citato stadio Flaminio, il PalaTiziano e le aree intorno all'Auditorium, che oggi ospitano un parcheggio, per realizzare un parco urbano alberato. Infatti, nell'ultima proposta presentata a Palazzo Senatorio, è que-

sta la principale novità, mentre si



sono perse le tracce di un interesse per l'ex galoppatoio di Villa Glori e per il circolo del Tennis Paolo Rosi. Ed è cambiato soprattutto il perimetro finanziario dell'operazione: l'impegno complessivo potrebbe sfiorare i 130 milioni se sarà costruita una tettoia high tech esterna per coprire gli spalti.

Nel quadrante che nei prossimi anni vedrà accanto al Maxxi il nuovo Museo della Scienza - come detto - Cdp e Ics vogliono creare e gestire una vera e propria cittadella dello sport e dei grandi eventi musicali e culturali. Quindi, partite di calcio (per i match minori della Nazionale, per quelli dell'Under 21 o della terza squadra di Roma), di rugby, di basket e di pallavolo e accanto concerti, recital e raduni per gli amanti dell'atletica e del fitness. Dopo le interlocuzioni con gli eredi dell'architetto Pier Luigi Nervi e gli studi con gli esperti della Sapienza - necessari per mantenere intatta l'armonia del progetto iniziale e per trovare una mediazione con i vincoli della Sovrintendenza - si guarda per il Flaminio a un impian-

to di almeno 25mila posti. Saranno rifatte le tribune, recuperate le palestre e la piscina interne, costruiti bar e ristoranti. Dovrebbe essere ospitata anche un'accademia della scherma. Nessuna decisione sulla copertura degli spalti: proprio per i vincoli di natura architettonica va costruita con pannelli fotovoltaici e, soprattutto, montata all'esterno dell'impianto con appositi piloni. L'ipotesi comporta un aumento dei costi: quasi 30 milioni in più. Al PalaTiziano saranno completati, poi, i lavori di messa in sicurezza già realizzati dal Comune. Sull'impianto si lavorerà anche per migliorare l'acustica, visto che d'inverno saranno ospitati il grosso dei concerti. Come detto, nel nuovo progetto, è prevista anche la creazione di un parco urbano intorno all'Auditorium, che congiungerà lo stadio e il palazzetto e ospiterà anche strutture sportive per la cittadinanza e stand per rassegne culturali. Si stanno studiando poi nuovi parcheggi nei pressi di Corso Francia.

#### IN ATTESA DEL GOVERNO

Cdp e Ics si sono presentati con un progetto in autofinanziamento, che in base alla costruzione della copertura del Flaminio comporta un investimento tra i 95 e 130 milioni di euro. In cambio vogliono dal Campidoglio una concessione pluriennale per poi rientrare dell'investimento organizzando eventi. Cassa e Credito sportivo hanno anche chiesto al Comune - soprattutto per le opere di bonifica e quelle per la mobilità - un contributo di una quarantina di milioni. Palazzo Senatorio ha risposto che per questo stanziamento bisogna prima parlare con il governo, cioè con il ministro dello Sport, Andrea Abodi. Più in generale non esclude altre ipotesi per il rilancio del Flaminio, chiuso dal 2011, soprattutto se la Uefa affiderà all'Italia e alla Turchia l'organizzazione degli Europei del 2032. A quel punto arriveranno le risorse necessarie per la riqualificazione dello stadio.

**Francesco Pacifico**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SULL'IMPIANTO  
CALCISTICO  
UNA COPERTURA  
HI-TECH CHE NON  
INTACCA IL DISEGNO  
ORIGINARIO**

**L'ISTITUZIONE  
FINANZIARIA HA  
CHiesto AL COMUNE  
DI CONTRIBUIRE  
CON UN ESBORSO  
DI 40 MILIONI**

**25mila**

La capienza dello stadio Flaminio. L'impianto costruito dall'architetto Pier Luigi Nervi è chiuso dal 2011, adesso Cdp ha presentato un piano per il recupero della struttura

**130 mln**

La cifra destinata alla creazione di una cittadella sportiva in grado di ospitare partite di calcio, basket o volley ma anche raduni di atletica e gare di rugby

#### IL RENDERING

A destra, un rendering del Flaminio. Cassa depositi e prestiti ha presentato un'offerta di 130 milioni per il recupero dell'impianto. Il piano include anche il rilancio del PalaTiziano e delle aree adiacenti all'Auditorium



**Case per studenti**  
 «Sale la domanda di alloggi, i prezzi restano stabili»

Sui social network si fremente: nei gruppi dei ragazzi appaiono proposte su proposte. Nelle strade dei quartieri universitari

della città sui tergicristalli delle auto, tornano i manifestini "Affittiamo a studenti". I prezzi sono stabili, ma c'è chi specula. Valenza all'interno

# Il dossier

## Studenti, corsa all'affitto: la Capitale congela i prezzi

### «I più alti a Salario e Prati»

► Il rapporto di Immobiliare.it: la domanda è cresciuta in un anno del 55 per cento ► Canoni medi da 490 euro, come l'anno scorso Ma in calo in Centro, Vigna Clara e corso Francia

**A ROMA SONO 40MILA I GIOVANI FUORISEDE: TRA I QUARTIERI PIÙ GETTONATI TIBURTINA E PIGNETO**

Sui social network si fremente: nei gruppi dei ragazzi appaiono proposte su proposte. Nelle strade dei quartieri universitari della città sui tergicristalli delle auto, tornano i manifestini "Affittiamo a studenti". Sta di fatto che in queste settimane a Roma è un fermento per cercare alloggi per i fuorisede.

Secondo l'ultimo rapporto Immobiliare.it Insights, la domanda a Roma (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) è cresciuta del 55%. Ma, allo stesso tempo, i prezzi nella Capitale sono stabili rispetto allo scorso anno: il canone d'affitto per una stanza singola in città è di 463 euro al mese, mantenendo sostanzialmente il dato nella media del 2022. Secondo gli esperti del rapporto, l'au-

mento della domanda è dovuto anche al rientro in prossimità del luogo di studio dopo la pandemia. Questo - si legge nello studio - porta a una minor crescita dell'offerta, subito assorbita dal mercato». Solo due grandi città sono più care della Capitale: Milano (dove una singola costa 626 euro al mese) e Bologna (482 euro). Diversa è la situazione se si vanno a esaminare i prezzi del posto letto in camera doppia: se Milano conserva la prima posizione con 348 euro al mese, Roma è al secondo posto con 272 euro. Qui il rincaro c'è stato ed ha raggiunto il 10 per cento in più.

#### LA «CITTÀ SATELLITE»

La Capitale ha quella che viene definita una sua città satellite per gli alloggi universitari, scelta non solo per il suo polo accademico ma anche come soluzione low cost per i fuorisede: è Latina. Il capoluogo pontino ha avuto un aumento dell'offerta del 68% e fa parte di quelle tre città italiane, con Brescia e Bergamo, che si stanno proponen-

do «come alternativa ai poli di maggiore dimensione». Cresce la domanda delle stanze singole: la richiesta è aumentata del 27% rispetto allo scorso anno.

#### I QUARTIERI

La mappa dei quartieri della città e dei suoi affitti agli universitari è particolarmente variegata: si va da Parioli e Flaminio, dove una stanza costa 595 euro (+5% sul 2022), Prati, Mazzini e Delle Vittorie (556 euro, +6%), Salario e Trieste (539 euro, +6%), Testaccio e Trastevere (534 euro al mese, +6%). Leggero calo per il Centro storico: qui una stanza è possibile trovarla a 507 euro (-1%). Più sostanziale, invece, la diminuzione tra Corso Francia, Vigna Clara e Ponte



Milvio: 492 euro (-4%). I 40 mila studenti fuorisede nella Capitale portano in città, secondo una recente stima del Codacons, una dote tra i 300 e i 400 milioni di euro ogni anno. Tra affitti, spese, interessi culturali, rappresentano un forte tessuto economico che tocca un po' tutti i quartieri: a goderne maggiormente l'area tra San Lorenzo, Termini e il Pigneto, ma anche il Tiburtino e Pietralata per chi frequenta l'Università Sapienza, l'ateneo più grande d'Italia per numero di studenti. L'area tra Ostiense e San Paolo, invece, è la più richiesta da chi frequenta il polo universitario di Roma Tre, che vivono molto anche Testaccio e Garbatella. Le zone di San Giovanni, dell'Appio Latino e, più in generale, tra Tuscolana, Appia, Romanina, sono quelle scelte dai fuorisede di Tor Vergata. Gli studenti Luiss, invece, puntano alla zona tra Corso Trieste e il quartiere Africano. La vicinanza con l'università è un fattore determinante per cercare di vivere più tempo possibile tra i libri e in attesa della sessione di esami.

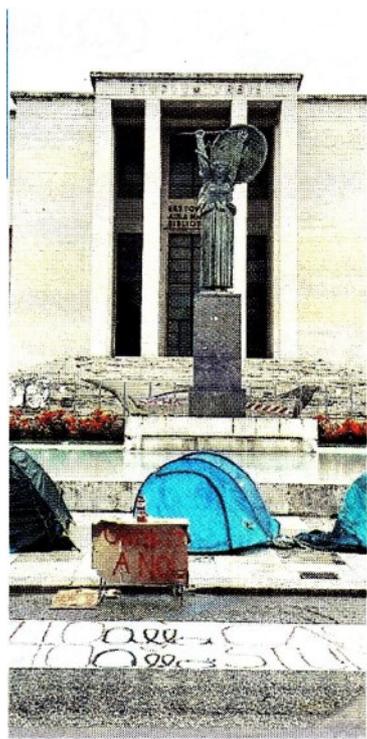
**Giampiero Valenza**

[giampiero.valenza@ilmessaggero.it](mailto:giampiero.valenza@ilmessaggero.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una studentessa affigge un cartello all'università di Tor Vergata, secondo l'ultimo rapporto Immobiliare.it, la domanda nella Capitale - rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente - è cresciuta di oltre il cinquanta per cento. Ma, allo stesso tempo, Roma ha congelato i prezzi del canone d'affitto



Le tende degli studenti alla Sapienza durante la protesta dello scorso maggio contro il caro affitti

MILANO FINANZA

# ROMA FINANZA

**MATTEO** Nella capitale le vendite immobiliari calano del 5,9%, mentre gli affitti crescono del doppio rispetto a Milano. Si rivalutano le zone di Caracalla e dell'Aventino. E Termini si apprezza del 12% in un anno

di Giusy Iorlano

**C**oro il mercato degli affitti nella capitale. Complice l'inflazione e l'aumento dei tassi a Roma si comprano sempre meno immobili mentre se ne cercano sempre di più in affitto. È quanto emerge dall'ultimo report dell'Osservatorio mensile sui mercati immobiliari redatto da Immobiliare.it Insights, società del gruppo di immobiliare.it, che evidenzia come nella capitale si sia dato un netto calo degli immobili in vendita (meno 5,9% in un anno), mentre il giro degli affitti è aumentato del 6,4% (a velocità doppia rispetto alla domanda milanese) nel solo mese di luglio, nonostante la riduzione di cinque punti dell'offerta di locazioni (che va a spiegare il perché dell'aumento dei canoni (più 5,4% su base annua). Il tutto, comunque, in un tessuto immobiliare capitolino che in un anno si è rivalutato.

In generale gli affitti romani si attestano intorno ai 15 euro al metro quadro, con un incremento di



Carlo Giordano  
Immobiliare.it

circa mezzo punto percentuale sul mese. Nessuna sorpresa per i quartieri con le locazioni più attese: il top, neanche a dirlo, è il Centro Storico con 24,2 euro al metro quadro. Parioli e Flaminio sono, invece, i quartieri in cui l'affitto cresce di più sul mese arrivando a 19,7 euro per metro quadro

(+2,7% a luglio). Prezzi alle stelle, invece, ad Aventino, San Saba, Caracalla: con un +19,4 per cento annuo (nonostante sia stabile sul mese) lo porta a 23,3 euro al metro quadro di media, confermandolo secondo quartiere più costoso in città anche per gli affitti. Dietro travia-

no Triandafò, Monte Mario, Ottavia (+15% annuale) e Pigneto, San Lorenzo, Casal Bertone al +11,6%.

«Il mese di luglio vede i prezzi e i canoni d'affitto stabili nelle due principali città italiane, Roma e Milano, anche se la crescita su base annua per gli affitti resta importante», spiega a MF-Milano Finanza Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it. «Anche l'accessibilità al mercato (intesa come affordability) nelle due città prese in esame si mantiene sulla scia dei precedenti mesi, con un residente che, in media, può accedere solo al 3,6% delle opzioni disponibili nella città di Milano e al 6,2% nella capitale». Guardando alle compravendite Aventino, San Saba e Caracalla

hanno preso più valore nell'ultimo mese: più 1,7% che porta a 6.278 euro al metro quadro il costo medio per le compravendite, portandosi ad essere il secondo quartiere più caro di Roma dove la palma d'oro spetta sempre al Centro storico con oltre 7.100 euro per metro quadro.

Su base annua, invece, il primato della rivalutazione spetta a Termini-Repubblica: più 11,8%, arrivando a 4.459 euro al metro quadro di media. Seguono Battistina, Torrevicchia e Appio Claudio, Capannelle, vicini nella fascia tra i 3.200 e i 3.300 euro al metro quadro di media: il primo vede i prezzi di vendita aumentare del 6,8% nell'ultimo anno, il secondo del 6,6% (ripetizione ricercata).

**MATTONI** Il Lazio è la regione con i tassi più salati: 4,42% contro la media nazionale del 4,1%. A Roma comprare casa con un finanziamento costa oltre 100 mila euro in più rispetto a fine 2021. Lo segnala un'analisi Fabi

# Mutui, grana Capitale

di Giusy Iorlano

**È** una scommessa, si potrebbe quotare 50 e 50, il prossimo rialzo dei tassi da parte della Bce. Nella riunione di metà settembre, l'istituto guidato da Christine Lagarde potrebbe decidere di far rifiatore l'economia, sospendendo -almeno momentaneamente- le strette monetarie. Nel frattempo l'Italia resta molto frammentata sul terreno dei tassi applicati sui mutui, racconta una classifica regionale elaborata dal centro studi della Federazione Autonoma Bancari Italiani (Fabi). I conti da fare, per chi vuole comprare casa con un prestito bancario, non sono omogenei sul territorio nazionale. A farne le spese maggiori è il Lazio che, con un tasso medio al 4,42%, è maglia nera poco distante dalla Calabria con il 4,4%, mentre il primato del più conveniente spetta al Friuli Venezia Giulia (3,65%). Non proprio in-

zie: un prestito di 125mila euro, a 25 anni, si traduce nel Lazio in una rata mensile da 697 euro mensili contro i 643 euro di chi il prestito ipotecario lo contrae in Friuli. Una differenza di 54 euro al mese, che moltiplicata per 12 mesi e successivamente per 25 anni fa 16.200 euro.

Sui 12 mesi, un prestito chiesto nel Lazio può costare da 790 euro a 1.331 in più del Friuli, in Calabria da 735 euro a 1.346 euro, in Abruzzo e Molise da 425 euro a 1.982 euro in più.

Guardando agli ultimi due anni, in cui l'inflazione è tornata a mordere e i tassi a salire nel tentativo di contenerla, per un finanziamento a 25 anni (vedi tabella) i costi annuali in tutte le regioni salgono fino a oltre 4mila euro in più rispetto al 2021. In particolare, nel Lazio, per un prestito di 125mila euro a 25 anni, ogni anno si spendono 2.345 euro in più, divario che cresce se la richiesta di credito è di importo superiore: un finanziamento di 250mila eu-

ro costa, infatti, 4.199 euro in più all'anno, mentre per ottenere un prestito da 300mila euro serve sborsarne 4.312 in più rispetto a un paio di anni fa.

Quanto a Roma, comprare casa costa 100mila euro in più rispetto a fine 2021 di soli maggiori interessi da versare alla banca, senza cioè calcolare la crescita del mattone sopraggiunta nel frattempo. La Fabi stima che comprare un immobile da 350mila euro con un prestito di 250mila euro da 25 anni e un anticipo di 100mila euro, comporta ora un esborso, interessi compresi, di oltre 500mila euro, il 25% in più circa dei 400mila euro necessari nel 2021. Per un immobile di 350mila euro la differenza di costo tra pagamento in contante (100mila euro) e restituzione del finanziamento (250mila euro) sfiora i 105mila euro: vanno ridati alla banca 421.313 euro invece dei 316.326 di fine 2021. L'operazione sale da 416.326 a 521.313 euro. (riproduzione riservata)

## QUANTO COSTA IN PIÙ ALL'ANNO UN MUTUO PER COMPRARE CASA

Regione	tasso interesse % medio		differenza annuale per mutuo di 25 anni		
	dicembre 2021	marzo 2023	125.000	250.000	300.000
Lazio	1,84	<b>4,42</b>	2.345	4.199	4.312
Calabria	1,89	<b>4,40</b>	2.227	4.038	4.424
Abruzzo e Molise	1,81	<b>4,29</b>	2.096	3.686	4.841
Veneto	1,84	<b>4,28</b>	2.603	3.757	3.452
Sardegna	1,81	<b>4,27</b>	1.875	3.889	4.989
Sicilia	1,73	<b>4,23</b>	2.269	3.897	4.316
Puglia	1,70	<b>4,21</b>	2.108	3.941	4.619
Toscana	1,51	<b>4,13</b>	2.258	4.081	4.592
Piemonte e Valle d'Aosta	1,66	<b>4,09</b>	2.094	3.850	4.233
Lombardia	1,71	<b>4,09</b>	2.044	3.786	4.202
Umbria	1,76	<b>4,09</b>	1.930	3.589	4.368
Marche	1,60	<b>4,08</b>	2.019	3.744	4.777
Campania	1,62	<b>4,07</b>	2.031	4.001	4.307
Liguria	1,61	<b>4,04</b>	2.118	3.830	4.168
Emilia Romagna	1,71	<b>3,99</b>	2.100	3.366	3.930
Basilicata	1,61	<b>3,96</b>	1.810	3.517	4.750
Trentino Alto Adige	1,69	<b>3,89</b>	1.849	3.511	3.898
Friuli Venezia Giulia	1,68	<b>3,65</b>	1.744	3.233	3.103

Fonte: elaborazione Milano Finanza su dati Fabi

Withub



## STORIE &amp; VOLTI

ALBERTO ACCIARI (TEVERE DAY)

Fiume superstar  
«E ora il museo»di **Lilli Garrone**

«Il Tevere è stato riscoperto dai romani e in 4 anni la frequenza lungo il fiume è raddoppiata». A parlare è Alberto Acciari, promotore del Tevere Day: come socio da 50 anni del Circolo Canottieri Roma ha avuto sempre una grande attenzione per il nostro corso d'acqua. E adesso che è di nuovo al centro del-

l'interesse generale, Acciari rilancia l'idea di un «Museo del Tevere», la navigabilità e il progetto di un nuovo modo di frequentarlo con parchi naturalistici ed archeologici: «Se si vuole assicurare sostenibilità al fiume - sottolinea - non basta il ripristino delle banchine, ma bisogna dare una

sostenibilità economica ed oggi l'unico modo è quello del tempo libero e del turismo».

a pagina 7

CAPITALE DA RECUPERARE **I PROGETTI**Il Fiume, grande riscoperta di Roma  
«Ma ora facciamo presto il museo»

Alberto Acciari, promotore del Tevere Day (6 giorni a ottobre): «Va navigato»

«Il Tevere è stato riscoperto dai romani, ed in quattro anni la frequenza lungo il fiume è raddoppiata». Parole di Alberto Acciari, promotore del Tevere Day, che, come socio da 50 anni del Circolo Canottieri Roma, ha avuto sempre una grande attenzione per il nostro corso d'acqua. E adesso che è di nuovo al centro dell'interesse, Acciari rilancia l'idea di un «Museo del Tevere», la navigabilità e il progetto di un nuovo modo di frequentarlo con parchi naturalistici ed archeologici: «Se si vuole assicurare sostenibilità al fiume - spiega - non basta il ripristino delle banchine, che è già fondamentale, ma bisogna dargli anche una sostenibilità economica ed oggi l'unico modo che si può intravedere è quello del tempo libero e del turismo».

E così «all'interno dei circoli storici - racconta - è matura-

ta da un po' di tempo l'idea di fare un "Museo del Tevere". E

vista la mia esperienza professionale (il "Tevere Day" quest'anno sarà dal 2 all' 8 ottobre) ho iniziato a svilupparla. Per prima cosa mi sono fatto una domanda: andiamo a fare

un museo che sarà una cattedrale nel deserto oppure un posto desiderato e visitato dai cittadini e dai turisti?». Così l'ha chiesto ai diretti interessati, romani e non, proprio durante il «Tevere Day», realtà nata 4 anni fa, nel 2019, che quest'anno durerà ben sei giorni: «E i cittadini hanno risposto entusiasti: ci sono già 150 adesioni da parte di associazioni del territorio, da molte federazioni sportive e da numerose aziende, oltre che condivisa da migliaia di persone. Lo scorso anno a seguire i 109 eventi sul fiume, ci sono stati 60 mila partecipanti».

Forte di questi numeri Alberto Acciari è anche andato a parlarne in Campidoglio: con l'assessore all'Ambiente, Sabrina Alfonsi, con quello al-

l'Urbanistica, Maurizio Veloccia, e con il titolare della Cultura, Miguel Gotor. «Ho sempre trovato grande attenzione e la volontà di fare qualcosa di veramente importante», dice, tanto è vero che la Giunta del sindaco Roberto Gualtieri ha già approvato un masterplan per il fiume che prevede un parco lineare di 50 chilometri, da realizzare con 45 milioni di Euro.

Ma il progetto potrebbe andare oltre proprio con il «Museo del Tevere», per il quale la collocazione ideale potrebbe essere l'Arsenale Pontificio che la Quadriennale oggi sta restaurando «anche con una condivisione degli spazi. È proprio sul fiume - dice Acciari - ed è collegato alla sua storia. Poi c'è un bellissimo edifi-



cio dell'Acqa sulle pendici dell'Aventino. Sul fiume c'è tanto da fare, pensate che un tratto della cloaca massima per 800 metri è pedonale ma non è aperto».

Quanto alla navigabilità (c'è già stato un esperimento sotto l'amministrazione di Walter Veltroni) «adesso che si ricomincia ad andare sul fiume e una navigazione turistica c'è, un servizio di navigazione organizzato in maniera diversa potrebbe anche essere una via di trasporto. Certo con le chiuse all'Isola Tiberina e i massi a ponte Milvio è interrotto: ma si può sempre fare in più tratti oppure realizzare

un canale di navigazione per le barche. Per il turismo sarebbe utilissimo partire da ponte Sublicio, invece che da ponte Marconi per portare i turisti fino agli scavi archeologici di Ostia e Fiumicino: è un percorso bellissimo, anche naturalistico».

Così per il «biondo Tevere», abbandonato per 70 anni, cosa che non ha fatto venire alla gente molta voglia di andare sul fiume, si potrebbe aprire la stagione del riscatto, anche con parchi botanici, aree attrezzate per fare sport, aree giochi per bambini, e ri-

scoperte archeologiche come «Emporium», lo stupendo scavo dei vecchi magazzini del Porto Fluviale, curato dalla soprintendenza ai Beni Archeologici.

Conclude Acciari: «Che il fiume i romani lo amano l'ha detto anche Carlo Verdone pochi giorni fa al circolo: "Ormai non è più il tempo di asfaltarlo ma di viverlo"».

**Lilli Garrone**

© DIDOTTI / ZIONE DICEDATA



Ci sono già 150 adesioni da parte di associazioni del territorio, federazioni sportive e aziende

Partire da ponte Sublicio per portare i turisti fino agli scavi archeologici di Ostia e Fiumicino

**Il parco**



● La Giunta del sindaco Roberto Gualtieri (nella foto l'assessora all'Ambiente, Sabrina Alfonsi) ha già approvato un masterplan per il fiume che prevede un parco lineare di 50 chilometri, da realizzare con 45 milioni



Alberto Acciari



Il tratto del fiume Tevere all'altezza di ponte e Castel Sant'Angelo



**OPERAZIONE «SFORTUNATA»**

# All'Eur lo scandalo continua Tre piani del grattacielo inutilizzati da dieci anni

*Solo ora l'ex Provincia ha deciso di spendere 1,2 milioni per adibire gli spazi acquistati nel 2013 a uffici  
E spunta anche l'idea di realizzarci un ristorante*

••• Sono passati dieci anni dall'acquisto di una parte di uno dei due grattacieli costruiti all'Eur dal Gruppo Parnasi e acquistati dall'allora Provincia di Roma guidata dalla giunta Zingaretti. Eppure, a oggi, tre piani, non sono mai stati utilizzati. Tanto che l'ente, che oggi si chiama Città Metropolitana, ha messo in bilancio 1,2 milioni di euro per adibire gli spazi, ancora allo stato grezzo, a uffici per i suoi dipendenti. Ma c'è anche l'idea di trasformarne una quota in ristorante. E se allora fu una «operazione sfortunata», trasformandosi

ben presto in uno scandalo, durante questi anni quell'acquisto, criticato anche dagli stessi dem, è tornato ciclicamente a far parlare di sé entrando anche nel mirino della magistratura.

Sbraga alle pagine 16 e 17



## OPERAZIONE «SFORTUNATA»

Nel frattempo sono state pagate locazioni in altri edifici. Spunta l'idea di aprirci pure un ristorante

# Ecco i piani del palazzo all'Eur comprati nel 2013 e mai usati

La Città Metropolitana ha stanziato 1,2 milioni per adibirli a uffici

ANTONIO SBRAGA

••• Ci sono ancora due piani inutilizzati, «attualmente allo stato grezzo», nella nuova sede del Torrino acquistata 10 anni fa e inaugurata nel 2016 dall'ex Provincia. Ed ora, 7 anni dopo il trasferimento nel grattacielo acquistato dal Gruppo Parnasi, l'ente indica il bisogno di «interventi di adeguamento e riqualificazione di spazi al piano -2 e di uffici al piano -1 e al piano 3° a servizio degli ambienti presenti nell'immobile nei quali ha sede la Città Metropolitana di Roma Capitale». Dove l'ex Provincia deve ancora sistemare «il Corpo 3: attualmente al piano interrato primo e al piano interrato secondo ci sono locali da allestire mentre al piano terzo del corpo principale è presente in gran parte della superficie il bar con annessi servizi e sala avventori».

Addirittura «i locali -1 e -2 sono attualmente allo stato grezzo». Ora uno studio di fattibilità «prevede la riqualificazione degli spazi al piano -2 da predisporre a futuri uffici e l'adeguamento a uffici del piano -1 e del piano terzo dove attualmente è presente il Bar, per un numero di circa 26 postazioni (S-1) e di circa 65 postazioni (Piano 3)». L'importo dei lavori prevede un totale di spesa per un milione e 200 mila euro per 8 mesi di cantiere. Ma la decisione non è ancora definitiva. Perché c'è un'alternativa, indicata nel nuovo "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari". Nel quale la Città metropolitana prospetta anche una seconda opzione-ristorante. Ipotizzando, infatti, una «Valorizzazione e/o riutilizzo spazi liberi piani meno 1 e meno 2, anche eventualmente valutando la fattibilità di una predisposizione degli stessi al fine

di accogliere spazi destinati alla ristorazione (con contestuale recupero dello spazio ad ufficio degli spazi attualmente destinati alla buvette al piano 3°), ovvero per una funzionalizzazione degli stessi come spazi ufficio, compatibilmente con la destinazione urbanistica assentita o da assentire della Porzione di Immobile Piani seminterrati -1 e -2». *Il Tempo* ha chiesto alla Città Metropolitana quali siano stati i motivi che hanno tenuto sinora inutilizzati i 2 piani del Corpo 3 di Via Ribotta e se, a questo punto, l'ente ha intenzione di abbandonare definitivamente la storica sede di Palazzo Valentini, da dove hanno così risposto: «La Città metropolitana non intende rinunciare alla sede di Palazzo Valentini che è e rimarrà la sede Istituzionale dell'Ente. Palazzo Valentini ospita il personale degli uffici di supporto dell'attività politico-amministrativa

dell'Ente e in particolare al Consiglio metropolitano, al sindaco metropolitano, ai

consiglieri delegati, il segretario generale. Inoltre ha sede l'Avvocatura e il Difensore Civico. Le nuove postazioni saranno utilizzate per ospitare le ulteriori unità di personale che saranno impegnate per sviluppare le funzioni fondamentali che è chiamata a svolgere la Città metropolitana».

3

**Livelli**  
Gli spazi inutilizzati si trovano su diversi piani della struttura realizzata dal Gruppo Parnasi

7

**Anni fa**  
Il primo trasferimento di parte dei lavoratori dell'ente nella struttura consegnata nel 2016



**DISMISSIONE DEL PATRIMONIO**

Primo tentativo di alienazione nel 1993

**L'ente ci riprova  
e rimette in vendita  
i suoi appartamenti**

••• Sono ormai 30 anni che l'ex Provincia di Roma cerca di vendere i suoi 140 appartamenti, nei quali vivono attualmente 26 morosi, contro i quali l'ente sta procedendo con venti «diffide ad adempiere e costituzione in mora» e altre sei «procedure esecutive in corso».

Ora la Città Metropolitana ci riprova a liberarsene, come ogni anno, indicando nel nuovo "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" la dismissione della parte residenziale del suo patrimonio: quello nelle 6 palazzine di via Trionfale, nelle 2 di via Appia Nuova e in quella di via Chiarugi.

Prospettando ora una «alienazione mediante gestione diretta dell'operazione di dismissione da parte degli Uffici dell'Ente, al valore di mercato a libero determinato dall'Agenzia delle Entrate e nello stato di fatto, con priorità per la vendita agli inquilini in conformità alle disposi-

zioni e alle agevolazioni ivi previste dalle leggi per le dismissioni del patrimonio».

Palazzo Valentini prevede anche «le formule contrattuali del rent to buy», però rimanda le modalità attuative, che «saranno definite con apposita deliberazione consiliare sulla base della normativa vigente in materia. In caso di non esercizio della facoltà di formulare proposta di acquisto alle condizioni stabilite, i soggetti aventi titolo potranno manifestare l'interesse alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione».

Questo prevede l'attuale piano di «alienazione degli appartamenti liberi, con priorità a Roma Capitale, al prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate con modalità attuative definite con apposita deliberazione consiliare». Però risalgono a ben 30 anni fa i primi tentativi di vendita degli allora 163 apparta-

ti. Nel 1993 l'ente inviò agli inquilini una proposta di dis-

missione, ma non si arrivò alla stipula dei contratti. La maggior parte dei conduttori intraprese

un'azione legale, che ha avuto una durata ultradecennale, fino alla Cassazione, che nel 2011 ha riconosciuto agli inquilini il diritto di acquisto, ma ai prezzi del lontano 1993. Una sentenza sfavorevole che portò l'ex Provincia, nonostante il pronunciamento della Suprema Corte, a cercare di rifiutare la vendita. Ottenuta, però, da tre degli inquilini di via Appia Nuova dopo un giudizio di ottemperanza per elusione del giudicato. Poi, nel 2015, gli immobili sono stati conferiti al Fondo immobiliare "Provincia di Roma", interamente di

proprietà dell'ente ma gestito da Bnp Paribas Real Estate Investment Management, proprio per essere venduti con diritto di prelazione agli inquilini.

AN. SB.

**26****Inquilini**

I morosi verso i quali si sta procedendo nel tentativo di recuperare gli affitti non pagati

*Valorizzazione immobiliare**Si tratta di 140 alloggi**Trenta anni fa erano 163**Ne sono stati acquistati solo 23*

**COMMENTI**

• **GIACOBINO**  
Ciro Immobile  
punta al mercato  
immobiliare

**POLTRONISSIMA  
IMMOBILE  
PUNTA AL BUSINESS  
IMMOBILIARE**

DI ANDREA GIACOBINO

**L**’attaccante della Lazio  
Ciro Immobile adesso  
punta sui business del  
mattonne e dell’ospitalità.  
Qualche giorno fa, infatti, a  
Roma davanti al notaio  
Roberto Taccone si sono  
presentati l’immobiliarista  
romana Marzia Mancini  
nella sua qualità di ammini-  
stratrice unica della C.M.  
Holding e Luigi Immobile  
(fratello di **Ciro**) quale  
co-amministratore della 9  
Invest, holding di investi-  
menti dell’attaccante bianco-  
celeste. I due hanno costitu-  
to ciascuno col 50% del  
capitale la nuova Imme, che  
ha come oggetto «acquisto,  
vendita, permuta, costruzio-  
ne, ristrutturazione di beni  
immobili, la realizzazione,  
organizzazione, acquisizio-  
ne di imprese alberghiere e  
l’attività di ristorante,  
self-service, pizzeria». La  
newco ha un consiglio  
d’amministrazione dove  
siedono la Mancini e il  
fratello di Immobile e che è  
presieduto da Matteo Meri-  
ni, anche lui calciatore, già  
militante nella Lazio e oggi  
attaccante nel Follonica  
Gavorrano.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Sul territorio

# La «nuova» Scampia, il Corviale riqualificato Cosa è stato cancellato dai piani per le periferie

## Alla rigenerazione urbana erano destinati 3,3 miliardi

di **Andrea Ducci**

**ROMA** Il governo le ha definite «misure per le quali si propone il definanziamento dal Pnrr». Una formula un po' asettica per dire che al momento 15,8 miliardi di euro, relativi agli interventi legati al Piano nazionale di ripresa e resilienza, sono revocati. In particolare è una tabella a indicare che tra le misure escluse figurano gli «investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale», destinati fino alla settimana scorsa di 3,3 miliardi. Le risorse sono, per esempio, quelle che il Comune di Roma aveva scelto di utilizzare per i piani di riqualificazione di periferie o aree «complicate» come Corviale, Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà.

Tre progetti dove l'apertura dei cantieri era stata fissata per il prossimo mese di dicembre, tanto che il Campidoglio si è portato avanti aggiudicando appalti per 180 milioni per la progettazione definitiva e l'avvio dei lavori.

Dal governo, a cominciare dal ministro Raffaele Fitto, è stato un susseguirsi di rassicurazioni per ribadire che i progetti non verranno cancellati e che le risorse definanziate saranno rimpiazzate con altri soldi, attingendo ad altri fondi. La linea dell'esecutivo di dirottare 15,8 miliardi di stanziamenti del Pnrr sul capitolo RepowerEu, il progetto europeo per il risparmio e la diversificazione nell'approvvigionamento di energia, è dettata dal timore di non centrare gli originari obiettivi del Piano fissati per il 2026, perché molti interventi sono ormai incompatibili con quella scadenza. Resta che gli enti locali, a partire dall'Anci (As-

sociazione dei comuni), considerano la mossa del governo un esproprio e nell'immediato regna il disorientamento. Nel limbo sono finiti i 121 milioni per la rigenerazione urbana di Tor Bella Monaca, dove la criminalità organizzata beneficia del degrado urbano e delle sue conseguenze.

Un destino analogo è riservato alle risorse che avrebbero dovuto ridare dignità al Corviale, il complesso residenziale, noto con il nome di «Serpentone» perché lungo oltre un chilometro, situato nella periferia sud-ovest della capitale. La situazione di Roma è la stessa del comune di Napoli, con il sindaco Gaetano Manfredi che non fa mistero di scetticismo. «Fitto ha dichiarato che i progetti verrebbero coperti con le risorse del Fondo sviluppo e coesione, ma dalla mia esperienza so bene che quando si spostano i finanziamenti gli aspetti burocratici diventano molto

complicati», dice il primo cittadino di Napoli. Il timore è di vedere sfumare l'avvio dei cantieri per la demolizione delle Vele di Scampia, il complesso residenziale nella periferia nord della città. Il progetto prevede anche la ricostruzione di 433 alloggi con l'obiettivo di edificare un'area residenziale dotata di una rete di servizi e di spazi aperti, un intervento analogo riguarda il quartiere di San Giovanni a Teduccio.

Oltre a progetti simbolici, come Scampia e Corviale, a ballare per effetto del definanziamento al Pnrr sono innumerevoli interventi disseminati nelle periferie di Torino, Bari, Genova, Venezia e Firenze.



## Le tappe

### Le modifiche agli interventi

✓ Nei giorni scorsi è stata varata una rimodulazione del Pnrr che verrà presentata entro agosto all'Unione europea. Sono state apportate modifiche per 144 interventi

### Le perplessità di Bruxelles

✓ La Commissione europea, nei mesi scorsi, aveva espresso perplessità sull'andamento dei progetti italiani legati al Pnrr. In bilico erano rimaste le rate dei fondi da incassare

### Le polemiche sui tagli ai progetti

✓ Le modifiche al Pnrr hanno sollevato polemiche al governo. Le opposizioni hanno contestato tagli a progetti importanti, come quello sulla efficienza energetica

## I dubbi di Manfredi

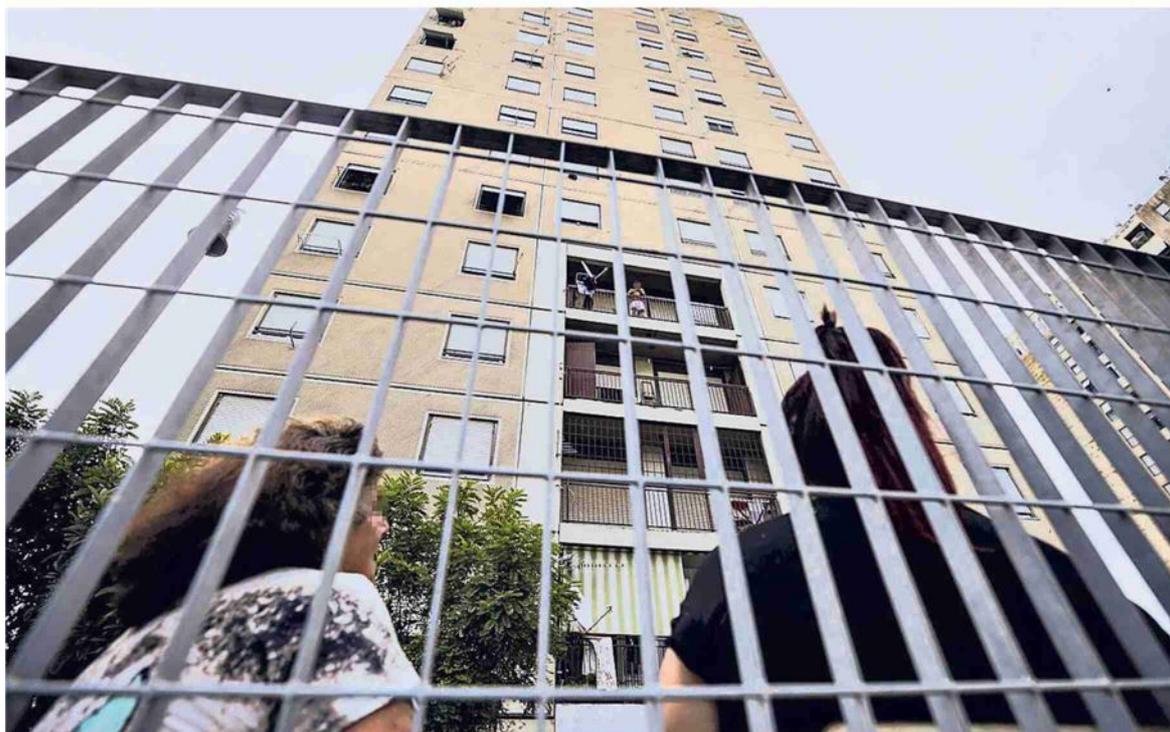
Il sindaco di Napoli: «Quando si spostano i fondi il problema diventa la burocrazia»



*Gli altri tagli del governo Meloni*

## C'erano una volta i fondi del Pnrr "Tor Bella Monaca e Corviale a secco"

di **Paolo Boccacci** ● a pagina 5



**IL CAMPIDOGLIO**

# Il governo Meloni abbandona le periferie "Pnrr, spariti 230 milioni di euro"

di **Paolo Boccacci**

Un colpo al cuore delle periferie. Il governo ha proposto di tagliare a Roma e assegnare altrove 230 milioni del Pnrr che erano stati stanziati per sanare le ferite di tre luoghi simbolo del degrado e della voglia di rinascere del grande hinterland della città, tre luoghi che raccontano problemi e voglia di riscatto, le case popolari di Tor Bella Monaca, il Serpentone di Corviale, i padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico del Santa Maria della Pietà. A cui si aggiunge il rilancio del sistema delle biblioteche.

I piani di intervento sono pronti e approvati e sono state fatte anche le

gare per gli appalti. Ma all'improvviso tutto rischia di trovarsi sull'orlo di un burrone. E pensare che il Campidoglio contava di incassare i fondi dal 16 marzo. Non solo. Come recitava il bando del Pnrr post-Covid, gli investimenti avevano «per obiettivo la rigenerazione dei quadranti della Capitale dove più si fa sentire il peso delle disuguaglianze». E tutto ciò con «il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche esistenti, allo scopo di migliorare la qualità della vita».

I masterplan erano già stati discussi dal Forum del Terzo Settore e il Comune aveva scelto Corviale,

Tor Bella Monaca e il Santa Maria della Pietà, «tre grandi insediamenti di edilizia pubblica» si leggeva nella memoria di Giunta «che, per le loro caratteristiche (dimensionali, di densità e rispetto all'indice di vulne-



abilità della popolazione), sono idonei a costituire un volano per la rigenerazione del tessuto sociale, economico e ambientale».

Per Corviale, 1.500 appartamenti per 6.000 abitanti, si era pensato alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del Corvialino, palazzone gemello collegato al Serpentine da un ponte, e della Trancia H, altro immobile del complesso. Mentre le associazioni avevano presentato proposte anche per riconvertire la raffineria, le cave e la discarica di Malagrotta in laboratori per la ricerca sulle energie green. Tra le idee c'era il prolungamento del tram 8 fino al gigante di cemento.

Passiamo a Tor Bella Monaca. Il primo obiettivo era quello di creare collegamenti efficienti con Tor Vergata, ma soprattutto riqualificare il blocco B del piano terra delle case popolari, il cosiddetto Ferro di Ca-

vallo, per farne negozi e servizi e ridare al quartiere un'abitabilità metropolitana. Per non parlare del progetto del Rif, il nuovo Museo delle Periferie. Ma una parte dei fondi sarebbe andata inoltre alla riqualificazione di oltre 1.000 abitazioni.

Infine i padiglioni nel Parco del Santa Maria della Pietà, un'altra storica incompiuta, con i piani per la riconversione di 11 padiglioni, tre per ospitare la nuova sede del XIV Municipio e gli altri otto per una infrastruttura sociale complessa per consultori, centri per minori, il museo della mente, un Farmer Market e spazi di formazione, startup e per disabili. E poi la riqualificazione del Parco monumentale e il trasferimento del campo nomadi vicino.

In ultimo un altro fronte del Pnrr, quello di Cinecittà. «Abbiamo saputo del vincolo della Soprintendenza sulla porzione della antica villa ro-

mana nel terreno di Torre Spaccata – spiega Giovanni Caudo, presidente della commissione Pnrr – ora vogliamo capire da Cinecittà e Cdp come pensano di proseguire con il progetto dei nuovi padiglioni e su quello residenziale. Nel documento del ministro Fitto per ora non c'è nessun taglio al piano. In commissione (oggi, ndr) cercheremo di fare chiarezza e avere tutte le informazioni».

“Progetti e gare sono già stati assegnati noi continuiamo a lavorare, ma serve subito più chiarezza”

## La revisione del piano rischia di far saltare il rilancio di Corviale Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà



### Le opere

A sinistra, un padiglione del Santa Maria della Pietà  
Sopra, i murales di Corviale  
A destra, le torri simbolo della periferia di Tor Bella Monaca



L'intervista

# Maurizio Veloccia

## “Stupiti dalle mosse della destra ne risentirà tutta la città”

«Siamo rimasti molto sorpresi da questa proposta del governo – spiega l'assessore all'Urbanistica del Campidoglio, Maurizio Veloccia – anche perché abbiamo centrato tutti i target che aveva posto il piano fino ad oggi, abbiamo affidato progettazioni e opere e stiamo avviando le prime conferenze dei servizi. In ogni caso andiamo avanti, anche se tutto ciò ha creato una grande confusione».

**Assessore, più che creare confusione questa manovra finirà per mettere a rischio i finanziamenti.**

«Loro scrivono che i progetti non saranno più finanziati con fondi del Pnrr ma con stanziamenti ordinari».

**E dove si potrebbero prendere?**

«Questo è il punto. La confusione è stata generata dal fatto che il governo non ha offerto subito una soluzione, dato che i finanziamenti non possono che essere statali, perché le città metropolitane italiane non hanno i tre miliardi e trecento milioni di risorse proprie da mettere in campo».

**A Roma quali sarebbero i quartieri che ne potrebbero fare le spese?**

«I tre piani urbani sono concentrati su Corviale e Tor Bella Monaca e sul recupero del Santa Maria della Pietà e in più abbiamo 50 progetti diffusi per la rete dei poli civici. Quindi in sostanza tutta

la città risentirebbe di una scelta di questo genere».

**Qual è il progetto più significativo?**

«Tutti i progetti hanno una lunga storia. A Tor Bella Monaca affrontiamo il problema di un cambio radicale e urbanistico di via dell'Archeologia che oggi è una delle più redditizie piazze di spaccio della Capitale.

Al Santa Maria della Pietà invece costruiamo la più grande infrastruttura sociale del Paese riconvertendo l'ex ospedale in servizi sociali, culturali, di innovazione e di intrattenimento. Rigeneriamo le parti della nostra periferia che sono più sofferenti».

**E Corviale?**

«Oltre a un lavoro di recupero del patrimonio edilizio, nuovi servizi, un centro sportivo, una stazione della Polizia e un Farmer market, essenziali per quel quartiere».

**Ci sono già state le gare d'appalto?**

«Le gare sono state tutte aggiudicate e dunque abbiamo la necessità di capire da subito, se la scelta del governo sarà confermata, come andare avanti, perché sicuramente non ci fermiamo».

**Che ne pensa del dirottamento dei fondi alle grandi aziende di Stato per il Repower Eu?**

«Naturalmente non condividiamo lo spostamento di fondi dai Comuni perché sostenere le periferie e la loro rigenerazione è una priorità del Paese.

Se poi sommiamo questa impostazione al taglio del reddito di cittadinanza e al non rifinanziamento del fondo sulla morosità incolpevole, il dubbio che viene è che il colpo inferto non sia una scelta ma parte di una strategia del governo. Spero di essere smentito».

**I progetti sono pronti, le gare fatte. Non si rischiano anche tanto ricorsi in caso di stop ai piani?**

«Per questo continuiamo a lavorare, ma è evidente che comunque l'incertezza e la confusione già stanno provocando danni e ritardi di per sé.

Questa dei tagli ai Comuni è una proposta del governo che deve essere approvata dal Parlamento e poi dalla Commissione europea. Chiediamo che in questi giorni possa essere chiarita ed eventualmente garantite le altre fonti di finanziamento».

– p.b.



**L'ASSESSORE**  
MAURIZIO  
VELOCCIA,  
45 ANNI

*Dicono di usare  
fondi statali  
ma gli enti locali  
non hanno quelle  
somme a disposizione*



# Cantieri in piazza Pia, ripresa con ingorgo assicurato

di Gabriella Cerami  
Marina de Ghantuz Cubbe  
● a pagina 2 e 3

Verso il Giubileo

## Aprire il cantiere in piazza Pia il grande ingorgo si avvicina



### ▲ Via della Conciliazione

L'area dove sorgerà il maxi-cantiere del Giubileo

Al via l'opera che trasformerà la zona della Conciliazione. Da settembre lavori anche a Testaccio e Trastevere

di Gabriella Cerami

Da domani cantieri aperti a Piazza Pia, che si sommano a quelli che si vedono e si vedranno lungo tutta la città nei prossimi anni. Ora è il momento dell'opera capofila del Giubileo del 2025, quella che rivoluzionerà il tessuto urbano della città e la viabilità. Il tunnel, che unirà in un'unica grande area pedonale Castel Sant'Angelo con via della Conciliazione, sarà terminato entro l'8 dicembre del 2024, in tempo per l'arrivo dei milioni di pellegrini attesi in città. Per questo gli operai lavoreranno giorno e notte.

Per oltre un anno il cantiere avrà un forte impatto sulla quotidianità

delle persone che percorrono queste strade, già normalmente soggette a un traffico intenso. Basti pensare che vengono percorse da tremila auto ogni ora che si mischiano a folle di turisti.

Nessuno, infatti, nemmeno il sindaco-commissario Roberto Gualtieri ha mai negato che ci saranno difficoltà in questo quadrante. Sono previste già da questa notte variazioni significative, concordate con l'assessorato alla Mobilità, l'Atac (l'azienda dei trasporti cittadina) e il vicecomandante della Polizia Locale, nominato dal sindaco coordinatore della mobilità per il Giubileo. Già domani mattina saranno cambiati i sensi di marcia e deviati numerosi autobus.

Da domani – fa sapere l'assessora capitolina ai Lavori pubblici Ornella Segnalini – Anas inizierà ad allestire l'area di Piazza Pia «montando le perimetrazioni e le baracche di cantiere. In seguito verranno portati i macchinari necessari allo scavo. Un lavoro imponente per il quale occorrono fasi preparatorie di precisione per creare il minor disagio possibile e per fare in modo che i lavori proseguano senza problemi».

Il risultato finale del cantiere, ne è convinto il Comune, ripagherà i disagi che la città dovrà vivere nei prossimi mesi. I veicoli percorreranno il sottopassaggio che sarà prolungato e collegato con quello realizzato per il Giubileo del 2000. Sopra sarà realizzata la grande piazza pedonale, ripavimentata, illuminata e con grandi gradoni che costeggeranno il lungofiume. E un'altra piazza sorgerà verso l'antico complesso di Santo Spirito. Un tutt'uno con via della Conciliazione, che sarà anch'essa chiusa alle auto.

Ma il cantiere di piazza Pia non sa-

rà il solo ad occupare una città povera di mezzi pubblici come gli autobus, con taxi introvabili e metropolitane dove, anche in questo caso, ci sono lavori in corso per allungare il percorso.

I lavori sono già in corso per riqualificare il ponte di Ferro, che sarà riaperto al traffico nel settembre 2024, e per interventi in piazza della Repubblica, vicino la stazione Termini, ma in questo caso non ci sono cambiamenti per quanto riguarda la viabilità.

Mezzi e recinzioni anche in via Isacco Newton, arteria importante del municipio XII e strada che rientra tra le 700 soggette al rifacimento entro il 2026.

In questa città, grande cantiere a cielo aperto per qualche anno, ci sono lavori in corso anche su via Braccianese, via di Grotta Perfetta, via di Capannelle, via di Pigna Murata e via Trionfale nell'ambito dei progetti per il Giubileo. A tratti i cantieri interessano anche la Tangenziale est.

Da settembre inizieranno i lavori sul lungotevere Testaccio e viale Trastevere.

Le date da segnare sul calendario per il termine dei lavori e una città riqualificata sono due: l'8 dicembre del 2024 perché inizia il Giubileo e la fine del 2026, fine dei lavori legati al Pnrr. Nella speranza che le scadenze vengano rispettate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**CASE ANCORA PIÙ CARE**
**“Roma sarà come  
Milano”: Gualtieri  
sposa i costruttori**

A PAG. 7

**MATTONE CAPITALE** Tre colossi in campo per “valorizzare” il mercato. E il sindaco gradisce

# Gualtieri sposa i costruttori “A Roma il modello Milano”

**THINK TANK**
**L'ASSESSORE:**
**“C'È DIALOGO”**
**I COMITATI:**
**“ZERBINAGGIO”**
**» Vincenzo Bisbiglia**

Il “modello Milano” come “prospettiva nuova per la città” di Roma, che porti a una “rivalutazione del mercato immobiliare” capitolino, oggi “sottovalutato”. Tradotto: una progressiva “valorizzazione” degli immobili, che sottende sì a un arricchimento più o meno virtuale dei proprietari ma anche all’ulteriore aumento dei prezzi per chi vuole comprare. E accelererebbe lo svuotamento delle zone centrali. Sul “modello Milano”, appunto. Sembra questa l’idea di città che tre delle principali società di gestione immobiliare italiane vogliono portare avanti nella Capitale e per la quale hanno già iniziato una collaborazione con il sindaco Roberto Gualtieri e la sua giunta.

Si tratta di Fabbrica Immobiliare Sgr del Gruppo Caltagirone, Investire Sgr che fa riferimento a Banca Finnat e DeA Capitale Real Estate Sgr del gruppo De Agostini, i principali operatori del settore immobiliare della Capitale, che da anni gestiscono migliaia di alloggi e sono anche legati a chi li costruisce. I tre colossi si sono riuniti in un “*think tank lab*” e, soprattutto, hanno creato una fondazione, la Roma REgeneration che si propone di “costruire una visione attua-

le per la città del futuro”.

**IL 10 AGOSTO**, nel silenzio dell’afosa estate romana, il neonato sodalizio ha diffuso un comunicato che è anche un manifesto d’azione. L’intento dichiarato è “promuovere la riconnessione tra i territori oggi separati da importanti vuoti urbani”, tale da puntare “al contrasto delle divisioni e del divario sociale” per generare, infine “un contesto favorevole agli investimenti e le opportunità di lavoro quale volano di sviluppo”. La fondazione annuncia, entro la fine dell’anno, “uno studio che valorizzi Roma quale polo attrattivo internazionale”. Fonti vicine alle società confermano poi al *Fatto* l’intento di contribuire a quella che viene definita la valorizzazione del “soft power” della città.

E il Campidoglio? Apprezza, e non poco. Poche ore dopo la nota ufficiale di REgeneration, l’assessore all’Urbanistica, Maurizio Veloccia, è uscito con una lunga dichiarazione in cui afferma che la nascita della Fondazione “potrà dare un importante contributo allo studio della rigenerazione urbana nella nostra città”, e conferma che il dialogo è già iniziato da tempo, in quanto “in questi mesi ho avuto più volte l’occasione di incontrare le tre Sgr e ci siamo confrontati molto su questa proposta e su come costruire una collaborazione”. Una *liaison* che per Veloccia è impre-

scindibile in quanto “è soltanto facendo sistema che possiamo essere più competitivi, performanti e vincere le sfide del futuro”. Veloccia esprime anche soddisfazione per la presenza di Gianluca Lucignano, nominato presidente della Fondazione, a guida del *think tank*. Lucignano, cavaliere della Repubblica, manager di lungo corso, è una vecchia conoscenza della politica romana, in quanto ricoprì all’inizio del decennio scorso il ruolo di commissario dell’Ipab Sant’Alessio. L’ente regionale gestisce il patrimonio immobiliare dell’istituto per i ciechi e negli anni scorsi finì al centro di polemiche per le lettere di sfratto inviate proprio agli assegnatari non vedenti di appartamenti di pregio del centro storico, come la storica via Margutta.

**L’ANNUNCIO** del *think-tank* arriva a cavallo dell’approvazione, da parte della Giunta capitolina, della variante parziale al piano regolatore, nella parte delle norme tecniche di attuazione. Tempistiche che sottin-



tendono un dialogo costante fra le parti. La delibera - di cui *Il Fatto* si è già occupato - in arrivo in Consiglio comunale, ha già spaccato il centrosinistra. Al suo interno, infatti, vi sono norme che da un lato accomunano i *b&b* e gli affittacamere agli immobili residenziali comuni e dall'altro, incentivano l'accesso dei cosiddetti "palazzinari" alla rigenerazione urbana, regalando loro superficie edificabile. Durissimo il segretario nazionale dell'Unione Inquilini, Massimo Pasquini: "Il Comune di Roma oggi lancia un segnale di zerbaggio urbanistico ai poteri forti. Gli affari sono affari ma il Comune decide di far fare gli affari a 'loro' con le nostre aree pubbliche".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LO STUDIO I PREZZI SONO GIÀ ALLE STELLE "VENDITE IN CALO, AUMENTANO GLI AFFITTI"

**GIÙ LE VENDITE** di appartamenti a Roma. Il motivo? "Mutui troppo alti a causa dell'inflazione". È la conclusione cui arriva il dossier presentato nel mese di agosto da *Insights*, società della galassia di *Immobiliare.it*, e che fotografa allo stato attuale una forte difficoltà di accesso alle abitazioni di proprietà a Roma. Secondo lo studio, in quartieri centrali - ma residenziali - come Aventino, San Saba e Caracalla, il costo al metro quadro a luglio 2023 è cresciuto dell'1,7%, salendo a quota 6.278 euro, mentre nel Centro Storico il prezzo medio ha sfondato i 7.100 euro. La palma della "rivalutazione" spetta all'area Termini-Repubblica, che presenta problemi di degrado e sicurezza pubblica, ma i cui prezzi sono schizzati dell'11,8%, fino a quota 4.459 euro al mq. Come a Milano, crescono gli affitti: in Centro storico le locazioni a Roma costano 24,2 euro a metro quadro, contro i 30,2 euro del capoluogo meneghino. "Il Comune progressista di Roma, invece di chiamare la città ad un percorso partecipativo con urbanisti, università, sindacati e comitati di quartiere, di fatto appalta il prg a tre potenti Sgr e agli immobiliari", sostiene Massimo Pasquini, segretario nazionale di Unione Inquilini.

# Torino offre case agli universitari, meno alle famiglie

Annunci su del 33%, penalizzati i residenti

Con la fine di agosto è iniziata la corsa degli universitari per affittare una stanza. Chi prima arriva, meglio alloggia perché potrà approfittare degli annunci migliori, col prezzo più conveniente e più vicino al campus di studio. Meglio farci un pensierino.

Aspettando l'inizio delle lezioni, ad attendere i fuorisede, gli Erasmus e gli iscritti internazionali c'è l'aumento del costo medio delle singole. Dall'ultimo rapporto di Immobiliare.it Insights, per vivere a Torino è necessario un esborso di 361 euro al mese per una stanza, (+2,2% dal 2021).

a pagina 5 **Coccorese**

**Il mercato immobiliare guarda con interesse agli studenti**

## Erasmus e fuorisede sfrattano le famiglie: «Annunci su del 33%»

### L'indagine

**C**on la fine di agosto anche quest'anno è iniziata la corsa degli universitari per affittare una stanza. Chi prima arriva, meglio alloggia perché potrà approfittare degli annunci migliori, col prezzo più conveniente e più vicino al campus di studio. Meglio farci un pensierino. Aspettando l'inizio delle lezioni, ad attendere i fuorisede, gli Erasmus e gli iscritti internazionali c'è l'aumento del costo medio delle singole. Dall'ultimo rapporto di Immobiliare.it Insights, l'ufficio specializzato negli studi di mercato, per vivere a Torino è necessario un esborso di 361 euro al mese per una stanza, un valore in crescita del 2,2

per cento dal 2021. Non si ferma la corsa degli affitti, anche se la nostra realtà è ben diversa da quella delle altre grandi città universitarie. Prezzi da capogiro per le singole a Milano (620 euro), Roma (465 euro), Bologna (417 euro).

La protesta delle tende della scorsa primavera non è servita a invertire la rotta. Diventa sempre più dispendioso trasferirsi per laurearsi nelle grandi città. Ma c'è un dato che colpisce più di tutti. Il tanto discutere del problema caro-casa per i fuorisede ha fatto scattare un altro fenomeno: il mercato immobiliare delle locazione è sempre più orientato al redditizio target universitario. La febbre per gli studenti si è diffusa sempre di più tra i proprietari degli alloggi, essendo i giovani affittuari più remunerativi, meno complicati da mandare via e assai più semplici da accon-

tentare per quanto riguarda le comodità (basta un letto, un armadio e una scrivania Ikea per farli contenti) rispetto alle famiglie o ai lavoratori. I prezzi delle singole crescono meno a Torino in confronto alla media italiana (nel Paese la stanza costa 439 euro; +11 per cento in due anni) perché si è moltiplicata fuori misura l'offerta di posti letto a disposizione. A spiegarlo sono ancora gli esperti di Immobiliare.it, forse il sito più usato per affittare e vendere un alloggio



sotto la Mole. Dal 2021 ad oggi, la domanda di stanze è cresciuta del 21 per cento. Dieci punti in meno però dell'aumento degli annunci di singole e di doppie (+33,4 per cento). Considerando che la media nazionale registra un surplus del «solo» 7 per cento, l'orino si caratterizza per un'espansione dell'offerta immobiliare per gli studenti senza pari tra le grandi e più importanti città universitarie.

Pare che una parte importante del patrimonio abitativo e dei «50 mila alloggi vuoti» — un numero che appare da anni nel dibattito pubblico sulla casa ma è molto difficile da controllare — sia stata destinata ai fuorisede pugliesi, siciliani e calabresi. Per le giovani famiglie, magari di origine straniera e con un lavoro precario, non è una bella notizia, perché questo vuol dire che per loro diventerà sempre più complicato trovare un letto lontano dalle periferie e dai quartieri, come Barriera di Milano, dove la maggioranza degli studenti gira alla larga per i problemi di degrado.

Questo però non significa che spendere 361 euro per una singola sia una passeggiata per tutti i fuorisede. Le lamentele non mancano tra i giovani e per molti l'unica strada è dividere gli spazi. Un posto letto in stanza doppia costa 192 euro, in calo rispetto al 2021 del 7,6 per cento.

**Paolo Coccoresese**  
pcoccoresese@rcs.it

## I COSTI MEDI TRA LE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Città	Prezzo medio stanza singola	Variazione prezzo singola vs. 2021	Prezzo medio stanza doppia	Variazione prezzo doppia vs. 2021
Torino	361 €	2,2%	192 €	-7,6%
Milano	620 €	20,1%	321 €	-1,1%
Roma	465 €	9,3%	248 €	-11,5%
Bologna	447 €	16,7%	216 €	-12%
Firenze	451 €	18,5%	236 €	-3,7%
Napoli	337 €	1,3%	256 €	-11%
Novara	349 €	7%	191 €	-7,4%
<b>ITALIA</b>	<b>439 €</b>	<b>11%</b>	<b>234 €</b>	<b>-9%</b>

	Variazione offerta vs. 2021	Variazione domanda vs. 2021
Torino	33,4%	21,5%
Milano	8,5%	38,3%
Roma	-8,4%	73,1%
Bologna	26,5%	12,3%
Napoli	-13%	118%
<b>ITALIA</b>	<b>7%</b>	<b>45%</b>



Withub



**Unito**  
Una folla di studenti all'ingresso del Campus Luigi Einaudi, sede del polo dell'Università di Torino

**TORINO****Il mercato immobiliare  
rallenta nel Piemonte**

Marchisio a pagina 3

**Unione Nazionale Consumatori****Il mercato immobiliare sta rallentando in Piemonte  
Previsti prezzi e domande in calo sino a fine 2024**

Brutte notizie dal comparto casa locale. Il mercato delle compravendite immobiliari «rallenta in Piemonte».

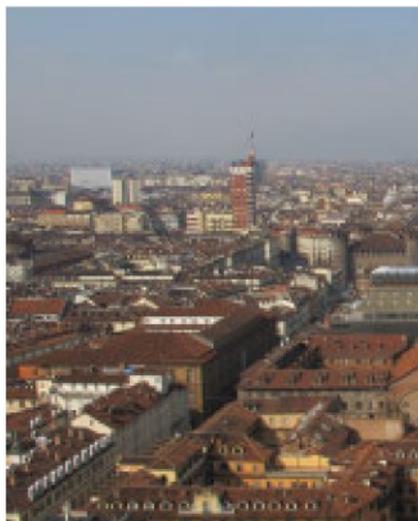
Lo rileva l'ultimo studio realizzato dall'avvocata Patrizia Polliotto, presidente del Comitato Regionale del Piemonte dell'Unione Nazionale Consumatori.

«L'aumento dei tassi di interesse peserà a lungo sui prezzi delle case in regione, con i valori delle abitazioni pronti a toccare quotazioni minime entro la fine del 2024, per via di una consistente correzione dei prezzi di vendita nominali degli immobili. L'incremento costante da marzo a oggi dei cosiddetti tassi ipotecari – è la considerazione di Patrizia Polliotto – è il principale artefice dell'indebolimento della domanda e del calo dei prezzi».

Inoltre, secondo la presidente del Comitato piemontese dell'Unione Consumatori, «permangono forti rischi di crescita del contenzioso legale con gli istituti di credito, causati da inflazione, caro-vita e caro-estate: fattori che accentuano il verificarsi di incagli destinati a diventare sofferenze e poi crediti deteriorati, con conseguente potenziale lievitazione dei livelli di esecuzioni coatte».

Al contrario, secondo l'analisi dell'avvocata Polliotto, è previsto un aumento della richiesta di affitti, «trend del momento che ridisegna in maniera determinante le prospettive di spesa di singoli e famiglie, con un balzo in avanti del 21% in più di domande di locazione rispetto al medesimo periodo del 2022, stanti anche i bonus governativi».

Elena Marchisio



## L'edilizia a Torino regge: buono l'andamento nei primi 6 mesi del 2023

L'edilizia torinese sembra essere in buona salute, come dimostrato dai dati del primo semestre 2023 dell'Ance Torino: +110% di bandi di gara rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso pubblicati in provincia di Torino, per un importo pari a 272 milioni di euro, dato che

non tiene conto, peraltro, delle procedure negoziate senza bando. Sempre nel I semestre dell'anno sono stati concessi permessi di costruire per una volumetria pari a 97.133 mc, il 43,72% in più rispetto allo stesso periodo del 2022. —

