



**SCARICA GLI ARTICOLI**

---

**PARLANO DI NOI**

---

Stampa	<b>16:00 – Focus Milano Immobiliare 2023</b>
Teleborsa	<b>Focus Milano Immobiliare 2023</b>

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

Sole24Ore	<b>Hotel, investimenti in crescita a 1 miliardo nei nove mesi</b> <b>“One&amp;Only punta all’ultralusso, già visitate 25 proprietà in Italia”</b> <b>Alpitour, sul tavolo di Goldman 15 interessati: tutti dall’estero</b>
MF	<b>Mutui, rate più care del 47%</b> <b>Spiraglio per la stangata-mutui sui bancari</b>
ItaliaOggi	<b>Affitti brevi, correttivi nel dl Anticipi</b> <b>Il direttore lavori risarcisce se collauda opere spacciate per preesistenti alla Scia</b> <b>Roma, Milano e Napoli sono le città regine per il Pnrr</b> <b>Affidamenti diretti senza massimo ribasso</b> <b>Affitti brevi, correzione in arrivo su base imponibile</b>
Gazzetta	<b>Superbonus, allarme Ance. Payback, l’ira dei fornitori</b> <b>Mutui al record 4,5%. C’è la guida dell’Abi</b>
Messaggero	<b>Cementir, corrono i conti margine lordo oltre le stime</b>
Repubblica	<b>Bari. Politecnico, piano da 90 milioni per un campus nell’ex Magrone</b>

---

**MILANO (da pag. 18)**

---

Sole24Ore	<b>Coima e Redo saranno i nuovi sviluppatori di MilanoSesto</b>
-----------	---

MF	<b>MilanoSesto, il 90% dell'area passa a Coima e Redo</b>
Giorno	<b>MilanoSesto comprata dal ticket Coima-Redo. Un lotto a Hines e Prelios</b>
Corriere	<b>Svolta alle aree ex Falck. Arrivano Coima e Redo</b>
	<b>Coima e Redo rilevano il 90% di MilanoSesto</b>
	<b>Navigli, il sogno della riapertura e la difesa dei quartieri a Nord</b>
	<b>L'Arengario cambia volto</b>
Giornale	<b>Il porticato e la balconata nel Museo del '900 bis</b>
<hr/>	
<b>ROMA (da pag. 29)</b>	
<hr/>	
Messaggero	<b>Giubileo, nasce a Tivoli la Casa del pellegrino</b>
<hr/>	
<b>TORINO (da pag. 30)</b>	
<hr/>	
Corriere	<b>Torino. Il colosso cinese delle batterie al litio sbarca in città</b>
	<b>"Qui per investire"</b>
Stampa	<b>"Con il Superbonus abbiamo rigenerato 600 appartamenti"</b>
Giornale	<b>Ugo Salerno "Così il Rina si regalerà la Borsa"</b>
CronacaQui	<b>Tronzano: "Il centro dell'intelligenza artificiale nella città dell'aerospazio"</b>

*Ricevi questa mail perchè iscritto alla mailing list di  
 ASPESI - Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare  
 Per rimuovere il tuo nominativo [clicca qui](#)*

Questo messaggio è strettamente confidenziale; la riproduzione e/o la divulgazione del contenuto di questo messaggio, e dei suoi eventuali allegati, sia in forma parziale che integrale, sono rigorosamente proibite. Inoltre il contenuto del presente messaggio non può essere in alcun modo condiviso con soggetti terzi, senza l'autorizzazione del mittente. Infine, se non siete i destinatari di questo messaggio, siete pregati di avvertire il mittente immediatamente.

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

**LA STAMPA**

## Eventi e scadenze: settimana del 6 novembre 2023

I principali eventi economici societari e istituzionali in corso: risultati di periodo, annunci, conferenze, regolamenti

### TELEBORSA



Martedì 07/11/2023

### Appuntamenti:

16:00 - **Focus Milano Immobiliare 2023** - Milano - Seminario di presentazione del Report 2023 "Focus Immobiliare 2023: Mercato, investimenti, fiscalità", di Immobiliare.it, ASPESI Unione Immobiliare e Intesa Sanpaolo Casa. Tra gli interventi, il Presidente nazionale CEO ASPESI, Federico Filippo Oriana



# Eventi e scadenze del 7 novembre 2023

*I principali eventi economici societari e istituzionali in corso: risultati di periodo, annunci, conferenze, regolamenti*

[Calendar](#), [Finanza](#) · 07 novembre 2023



(Teleborsa) -

Martedì 07/11/2023

## **Appuntamenti:**

16:00 - **Focus Milano Immobiliare 2023** - Milano - Seminario di presentazione del Report 2023 "Focus Immobiliare 2023: Mercato, investimenti, fiscalità", di Immobiliare.it, ASPESI Unione Immobiliare e Intesa Sanpaolo Casa. Tra gli interventi, il Presidente nazionale CEO ASPESI, Federico Filippo Oriana



# Hotel, investimenti record per 1 miliardo in nove mesi

Paola Dezza

## Alberghi e turismo

Hotel, investimenti in crescita a 1 miliardo nei nove mesi —p.37

# Hotel, investimenti in crescita a 1 miliardo nei nove mesi

## Real Estate

I nuovi target sono Napoli e Palermo, oltre a lago di Como, Sardegna e Sicilia

Dalla rinascita post Covid prospettiva di operazioni per 1,2-1,4 miliardi nel 2023

Paola Dezza

Un occhio al Sud, con Napoli e Palermo tra i nuovi target degli operatori internazionali, l'apertura di strutture lifestyle, ancora l'attenzione per il lusso. Il settore alberghiero in Italia vive una rinascita post Covid che ha portato gli investimenti a superare il miliardo di euro nei primi nove mesi 2023, in un panorama di crisi che coinvolge molti altri settori come gli uffici. Con la prospettiva di chiudere l'anno a quota 1,2-1,4 miliardi, anche se ultimamente gli investitori mostrano una certa cautela.

Diverse sul territorio le operazioni. L'ultima in ordine di tempo e prima per valore è la vendita da parte di Orion del Six Senses di Roma al gruppo Statuto per 245 milioni di euro. Un'operazione imbastita da un anno, dopo che Orion aveva acquistato Palazzo Salviati Cesi Mellini nel 2019, ex sede della Banca di Roma. Il costo a camera di 2,4 milioni di euro stabilisce un nuovo record italiano. Intanto Oaktree ha dato mandato, secondo indiscrezioni, a Rothschild per la vendita degli alberghi acquistati da Castello Sgr, mentre pochi giorni fa Palace resort è salita dal 75% al 100% di Baglioni con l'intenzione di espandersi ulteriormente in Italia. Sempre in questo contesto la vendita

di Alpitour da parte di Tamburi Investment partners. Ma non è finita qui. Si attende infatti proprio in questi giorni la firma definitiva per la cessione del 49% del capitale del gruppo Rocco Forte ai sauditi di Pif, Public Investment fund.

La parte del leone spetta sempre alle quattro città turistiche per eccellenza. Venezia ha registrato, infatti, il maggior interesse da parte degli operatori, seguita da Milano, Roma e Firenze. C'è però una forte attenzione per le località secondarie come il Lago di Como, la Costiera Amalfitana e nuove destinazioni come le Dolomiti. Sardegna e Sicilia, che meritano una menzione a parte per la vivacità del mercato, hanno registrato valutazioni molto alte, con interesse sulla Costa ma anche in città, in particolare a Cagliari dove ha aperto l'hotel di charme CasaClàt e aprirà Tirso hotel in un palazzo storico nel centro. C'è anche forte interesse per le località alpine (Cortina d'Ampezzo, Courmayeur e Madonna di Campiglio), probabilmente spinto dalle Olimpiadi di Milano-Cortina del 2026.

Lo spaccato dei trend è il focus di uno studio di Cushman & Wakefield. «Tra i segnali emerge la capacità dell'alberghiero italiano di recuperare la crisi pandemica e tornare a livelli di occupazione del 2019» racconta Alessandro Belli, a capo dell'area hospitality di Cushman & Wakefield, confermando i dati di Operator Beat, indagine su un campione di operatori attraverso la quale si traccia il sentiment e l'attrattività dei vari mercati europei.

Sono tornati i turisti americani, bloccati dal Covid, che hanno sostituito in parte la domanda da Russia e Cina. Gli europei hanno prenotato vacanze anche fuori stagione grazie al clima estivo protratto fino a ottobre. Tornando alla ricerca C&W, da

segnalare anche la crescita dell'Adr, acronimo di Average Daily Rate (tariffa media giornaliera) che ha superato i livelli del 2019 di oltre il 40% nel primo semestre del 2023, battendo l'inflazione generale in Italia.

L'interesse attrae anche nuovi concept alberghieri, di fascia medio-alta, che si ispirano al lifestyle italiano in una dinamica più giovane. «Una tipologia che può avere diverse connotazioni, è un modo di vivere l'ospitalità con food and beverage importante e intrattenimento come la location - Alessandro Belli -. Un segmento con grandi potenzialità in Italia». Guardando al mondo del lusso una apertura recente è quella annunciata del Grand Hotel Gardone che diventerà LXR, brand di Hilton nel lifestyle di alto livello. Marriott ha come brand lifestyle W ed Edition. W aprirà a Milano da gennaio in piazzetta Bossi, Edition apre sul lago di Como nell'ex Britannia, acquistato da Bain Capital e Omnam.

Sotto il cappello Accor il marchio che spinge sul lifestyle è So, ma non è ancora presente in Italia. A Roma in zona via Veneto-Ludovisi ha aperto il francese Experimental group. E in Italia ha già strutture anche il gruppo portoghese Aethos. Ma potremmo citare anche Mama shelter, a Roma, il Tornabuoni The Unbound Collection by Hyatt e Voco di IGH.

Si cercano strutture da riqualificazione con spazi fluidi, meno rigidi, e



servizi che diventano fondamentale per attrarre la clientela.

Non sorprende che, in un mercato in crescita e competitivo, la maggior parte degli operatori riferisca una tendenza crescente all'offerta di key money per assicurarsi i contratti di gestione: ben il 72% degli operatori afferma che queste sono sempre più utilizzate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La principale operazione per valore è la vendita del Six Senses di Roma al gruppo Statuto**

GETTY IMAGES



**Alberghi di lusso.**  
L'Hotel Villa Igiea a Palermo

# «One&Only punta all'ultralusso, già visitate 25 proprietà in Italia»

## L'intervista

### Philippe Zuber

Chief Executive Officer di Kerzner

Il primo passaggio per lo sbarco in Europa è stato nel 2021 con l'apertura di One&Only Portonovi in Montenegro, mentre è prevista entro fine anno l'apertura del secondo resort europeo, One&Only Aesthesis ad Atene, che include - come in Montenegro - una serie di residenze private.

Nel mirino anche l'Italia dove al momento il team del gruppo dell'hotellerie ultralusso Kerzner (a capo di diversi brand, ndr), guidato da Philippe Zuber, ha scandagliato molte opportunità senza però trovare ancora quella giusta. «Vogliamo accelerare il ritmo della ricerca per cogliere il buon momento di mercato - dice Zuber in una chiacchierata esclusiva con Il Sole24 Ore -. Abbiamo visitato almeno 25 proprietà, ma per vari motivi non abbiamo definito il deal. Tra le regioni che sono nel mirino ci sono Sicilia, Puglia, meno la Sardegna perché già più competitiva, visto l'arrivo di molti nostri concorrenti». Il brand One&Only, infatti, punta a diventare destination, cercando località che siano fuori dai classici circuiti turistici. Al momento nel portafoglio del gruppo ci sono 15 resort, da Dubai alle Maldive. Quattro i marchi che contraddistinguono l'offerta. «One&Only, declinazione del concetto del soggiorno di ultralusso, Aesthesis, dedicato al divertimento per le famiglie, Rare

Finds, una collezione di hotel distintivi e autenticamente integrati nel territorio, e il nuovo brand Siro, che propone un concetto di stile di vita immersivo e incentrato sul benessere a 360 gradi», racconta Zuber.

In ogni resort One&Only sono previste almeno una trentina di ville, oltre alle camere che in genere vanno dalle 40 alle 150. «È importante per creare energia e fare in modo che il soggiorno sia una esperienza» dice. In modo tale da invogliare il cliente ad allungare la propria permanenza, un trend che si è già visto dal Covid in poi.

Intanto a metà novembre apre la nuova struttura Aesthesis ad Atene, con una prima soft-opening, poi sempre in Grecia è prevista nel 2024 l'apertura del resort nella isola di Kea, nelle Cicladi occidentali.

A Dubai, dove il gruppo è molto presente, è prevista poi l'inaugurazione del primo hotel a marchio Siro - concept fortemente focalizzato sul fitness sviluppato in partnership con AC Milan. Entro la fine dell'anno 2024 inaugurazione del secondo resort a marchio Siro a Boka Bay, Montenegro. «Per One&Only il progetto è di arrivare a un massimo di 35 hotel nel mondo - dice l'intervistato - e oltre alle 15 proprietà attuali ci sono già altri dieci progetti in fase di discussione avanzata per cui l'intenzione di trovare la soluzione adatta per portare il marchio in Italia si fa particolarmente urgente, perché rimarrebbero solo dieci potenziali posti a disposizione».

—P.De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### LO SCENARIO

**Vogliamo accelerare il ritmo della ricerca per cogliere il buon momento di mercato**



#### I TARGET

**Per One&Only il progetto è di arrivare a un massimo di 35 hotel nel mondo**





# Alpitour, sul tavolo di Goldman Sachs 15 interessati: tutti dall'estero

## Turismo

Entro fine anno attese le offerte per la società di Tip: stime attorno a 1,3 miliardi

In campo Tui, Certares e Wamos: al momento Msc di Aponte non è in lizza

**Carlo Festa**

MILANO

Si scaldano i motori per la vendita del gruppo Alpitour World: le prime manifestazioni d'interesse sono arrivate sul tavolo dell'advisor Goldman Sachs e del gruppo Tip ed entro fine anno sono attese le offerte.

E, secondo le indiscrezioni, ci sarebbero 15 soggetti interessati, quasi tutti dall'estero: pochissimi i fondi di private equity, se non quelli specializzati nel settore come ad esempio Certares, già attivo sul dossier Ita, fino a multinazionali come la tedesca Tui e Wamos, gruppo del turismo con una forte presenza nel Sud Europa, in particolare in Spagna, Portogallo e Italia.

Non è invece in lizza, almeno al momento, il gruppo Msc della famiglia Aponte, che i rumors indicavano come potenziale interessato. Oltre un mese fa il presidente esecutivo di Msc Cruises, Pierfrancesco Vago, aveva dichiarato: «Se dovessero contattarci un'occhiata la daremmo. Così come facciamo continuamente con le proposte che riceviamo. Il che non vuol dire che poi il business si fa».

Tra le manifestazioni d'interesse giunte a Goldman Sachs ci sarebbero anche quelle per singole attività del gruppo, che sarebbero tuttavia state rifiutate.

Ora le manifestazioni d'interesse iniziali si dovranno trasformare in offerte concrete entro fine anno. Del resto, il processo competitivo iniziato nelle scorse settimane con l'incarico assegnato a Goldman Sachs per la

cessione del gruppo Alpitour è conseguenza diretta dei sondaggi iniziati nei mesi scorsi con multinazionali e conglomerate estere.

Secondo indiscrezioni, la valutazione stimata di Alpitour, da parte dei soci attuali, sarebbe compresa tra 1,3 e 1,5 miliardi di euro. Il piano per un potenziale compratore strategico è in sé affascinante, in quanto, in un colpo solo, potrebbe detenere uno dei poli principali del turismo italiano con 26 alberghi, di cui sei 5 stelle lusso, una flotta (Neos) di 15 aerei con rotte di lungo, medio e corto raggio e un tour operator, che ha un giro d'affari di circa 2 miliardi di euro.

Alpitour World è una delle più importanti realtà turistiche europee, con un fatturato atteso fra i 2,2 e i 2,3 miliardi di euro e un Ebitda tra i 135 e i 145 milioni nell'esercizio al 31 ottobre 2023. Si tratta dell'unico gruppo integrato italiano operante nel settore di viaggi e vacanze, che con i suoi marchi fa viaggiare ogni anno più di 4 milioni di persone e serve oltre 100 diverse destinazioni nel mondo. A detenere il controllo di Alpitour è Asset Italia, società promossa dalla Tip dell'imprenditore Gianni Tamburi, entrata nel 2017 in Alpitour tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale da circa 120 milioni. L'operazione aveva l'obiettivo di mettere a disposizione di Alpitour le risorse per il percorso di crescita, anche attraverso ulteriori operazioni di acquisizione in Italia e all'estero.

I soci, a quel tempo, erano il presidente e amministratore delegato Gabriele Burgio e i fondi di private equity gestiti da J. Hirsch & Co. e Wise Sgr, promotori del management buy-out finalizzato nel 2012, quando a vendere era stata la Exor degli Agnelli.

I fondi di private equity sono poi progressivamente usciti dall'azienda. Asset Italia ha attualmente circa il 60% della compagine azionaria di Alpitour, mentre altri soci di minoranza sono le famiglie di imprenditori Landini, Levi, lo stesso amministratore delegato Burgio ed altri piccoli azionisti con quote però minori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## INDAGINE BANKITALIA

06097

**In due anni rate  
dei mutui più care  
del 47%: sottratto  
l'8% del reddito**

Valente a pagina 17



Fabio Panetta

**CROLLANO I CONTRATTI A TASSO VARIABILE, CHE RAPPRESENTANO ORA IL 36,1% DEL TOTALE**

# Mutui, rate più care del 47%

*In due anni il costo mensile è salito in media di 276 euro nel Centro Italia e di 245 euro nel Mezzogiorno. L'impegno è l'8% del reddito mensile delle famiglie italiane indebitate*

DI SILVIA VALENTE

**L**a quota di famiglie italiane con un mutuo spazia, stando ai dati aggiornati alla fine della prima metà dell'anno, fra il 10% del Sud e il 17% del Nord Ovest. Ma soprattutto i mutui rappresentano la passività più rilevante nei bilanci familiari. Basti pensare che sul reddito disponibile dei nuclei rappresentano da un minimo del 25,4% in riferimento ai residenti del Mezzogiorno al massimo del 37,3% nel Centro Italia. Questo racconta la sezione specifica sui mutui del volume «L'economia delle regioni italiane» di Banca d'Italia, la consueta analisi d'autunno degli esperti di Via Nazionale sulle macro-aree territoriali, che MF-Milano Finanza ha potuto visionare in anteprima e che verrà pubblicata oggi. Un aspetto, di certo non trascurabile, differenzia l'edizione 2023 da quelle quantomeno degli ultimi 10 anni: è la prima delle periodiche collane di Bankitalia finalizzata sotto la guida del neo-governatore, Fabio Panetta, che è subentrato neanche una settimana fa al suo predecessore, Ignazio Visco, in carica dal 2011. L'impennata del costo dei fi-

nanziamenti e dunque il ridimensionamento del differenziale tra tassi fissi e variabili ha accentuato la preferenza delle famiglie per i primi, per limitare l'esposizione al rischio. D'altronde l'Euribor a tre mesi, uno dei parametri più diffusi per l'indicizzazione dei tassi applicati ai mutui, è salito al 4,1% tra giugno del 2021 e del 2023. Di conseguenza la variazione a livello nazionale della rata mediana mensile dei mutui nell'arco di questi due anni è stata del 47%, in modo pressoché omogeneo tra le diverse aree dello Stivale. Mentre in termini prettamente monetari, la variazione si è collocata fra i 245 euro del Sud e delle Isole e i 276 euro del Centro. Tale maggiore onere in capo agli italiani ha rappresentato circa l'8% del reddito mensile disponibile mediano delle famiglie italiane indebitate. Incidenza leggermente più elevata (9%) nelle regioni meridionali.

Non può stupire che la quota di mutui in essere a tasso variabile, che aveva raggiunto il valore massimo nel 2014 (74,3%) sia giunta al 36,1% alla fine di giugno, come si legge nel Report di Bankitalia. L'incidenza dei contratti a tassi variabile resta superiore alla media nazionale nelle regioni del Nord Italia, mentre, al

contrario, la preferenza per i mutui a tasso fisso è più netta al Mezzogiorno.

Le differenze territoriali in tema di mutui non si fermano qui. Il Centro si caratterizza per gli importi originari e residui più elevati (rispettivamente 120mila e quasi 90mila euro), riflettendo un livello dei prezzi immobiliari mediamente superiore alle altre macro-aree. Al contrario gli importi sono inferiori alla media nelle regioni del Sud. Allo stesso tempo, la rata mensile mediana del Nord Est è vicina a quella del Centro (circa 600 euro) e maggiore di oltre 50 euro a quella del Meridione. Invece la durata media dei mutui in essere, sia originaria (circa 25 anni) sia residua (prossima a 19), è equiparabile tra le varie aree geografiche d'Italia.

Nell'ultima riunione la Bce ha deciso di mantenere invariati i tassi di interesse al 4,5%, interrompendo il ciclo di inasprimento più lungo della sua storia di fronte ai segnali di rallentamento dell'economia europea. L'impatto del rincaro del costo del denaro è risultato particolarmente significativo per i debitori in Italia e quello dei mutui è stato uno dei capitoli più spinosi. (riproduzione riservata)

Fabio Panetta  
Banca d'Italia

## Spiraglio per la stangata-mutui sui bancari

di **Gaudenzio Fregonara**

**L**a questione dei mutui agevolati per i dipendenti delle banche, stangati con conguagli fiscali che arrivano ad azzerare le buste paga, è rimasta fuori della manovra varata dal governo. Nonostante le pressioni della Fabi e degli altri sindacati del settore bancario il governo non ha messo mano alle regole del fisco per risolvere un problema che interessa 70 mila addetti degli istituti di credito italiani ovvero coloro che hanno avuto la possibilità di ottenere mutui agevolati dai propri datori di lavoro, ma con l'aumento dei tassi d'interesse dell'ultimo anno adesso fanno i conti con finanziamenti trasformati di fatto in una sorta di trappola tributaria.

Organizzazioni sindacali e Associazione Bancaria Italiana (Abi) a più riprese negli scorsi mesi e anche più recentemente hanno sensibilizzato tanto il governo quanto le forze politiche in Parlamento, sia quelle della maggioranza sia quelle dell'opposizione. Al viceministro dell'Economia Maurizio Leo è arrivata nei giorni scorsi una richiesta di incontro: l'obiettivo dei sindacati e dell'Abi è ottenere una correzione della norma tributaria che regola i cosiddetti fringe benefit dei prestiti concessi dalle banche ai lavoratori: si tratta di intervenire sul meccanismo di calcolo. Le norme in vigore stabiliscono che l'ammontare del beneficio si determina anno per anno prendendo da una parte gli interessi effettivamente pagati con le rate e dall'altra quelli calcolati con il tasso base della Banca Centrale Europea (che alla fine del 2022 era 2,5% mentre oggi è al 4,5%).

Proprio l'aumento del costo del denaro deciso dalla Bce è motivo di facile sfioramento delle soglie e qui si apre un triplice fronte: l'anno scorso il tetto era 600 euro; per il 2023 si distingue tra chi non ha figli a carico (258 euro) e chi

li ha (3.000 euro); per il 2024 sarà, Legge di Bilancio alla mano, 1.000 per i single e 2.000 euro per chi è genitore.

L'incremento dei tassi d'interesse peggiora la situazione e le soglie più alte non sono sufficienti ad arginare il prelievo fiscale. Il segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni, si è personalmente interessato della vicenda e durante il tavolo per il rinnovo del contratto nazionale ha detto chiaramente alle banche che la faccenda va comunque risolta. Lo stesso sindacato Fabi in una simulazione spiega come si crea il problema con un'ipotesi di un mutuo da 150 mila euro, ventennale, contratto da un dipendente bancario a un tasso agevolato dell'1%. Per questo mutuo il bancario paga una rata annuale agevolata di 8.312 euro. La stessa rata, calcolata al tasso Bce vigente del 4,5%, porterebbe al pagamento di una rata annua di 11.531 euro. Gli interessi agevolati sarebbero pari nell'anno a 6.650 euro mentre quelli «a tasso Bce» arriverebbero a 9.225 euro. La tagliola Irpef, così definita nella simulazione elaborata dalla Fabi, scatta su questi valori: la differenza nell'applicazione dei due tassi è 2.575 euro e il 50%, che rappresenta la base di calcolo per i fringe benefit, è 1.288 euro. È su questo importo quindi che il bancario considerato nell'esempio, nell'ipotesi in cui non abbia figli a carico, paga l'Irpef.

In Parlamento l'interesse è trasversale. Interrogazioni sia alla Camera sia al Senato sono state presentate un po' da tutti i gruppi, da Italia Viva al Movimento 5 Stelle, da Fratelli d'Italia al Partito Democratico. Ieri è spuntata una novità: un emendamento di Fratelli d'Italia al decreto legge fiscale, all'esame della commissione Bilancio del Senato, spiana la strada a una soluzione definitiva. Adesso spetta al Parlamento non deludere le aspettative. (riproduzione riservata)



## Affitti brevi, correttivi nel dl Anticipi

*di Andrea Pira*

**L'** aumento della cedolare secca sugli affitti brevi dal 21 al 26% scatterà dal 2024 ed escluderà il primo appartamento dato in locazione. Sono queste le coordinate dell'emendamento governativo al dl Anticipi, che dovrebbe correggere in parte la norma inserita nel disegno di legge di Bilancio. La proposta di modifica dovrebbe in questo modo recepire le richieste di Forza Italia. Il testo della manovra approdato in Senato, dove oggi con Abi inizierà il ciclo di audizioni sulla legge di bilancio, ricalca infatti quello precedente la riunione del 13 ottobre con la quale il vicepremier e ministro degli Esteri, Antonio Tajani, aveva ricevuto rassicurazioni sul fatto che l'aumento dell'imposizione sarebbe stato in parte corretto.

L'aumento della cedolare dal 21 al 26% sarà applicato per le abitazioni messe in affitto fino a 30 giorni. Inoltre il rincaro, in base alle intese, dovrebbe essere accompagnato dall'introduzione di un codice anti-evasione, già previsto nelle bozze del ddl Affitti messo a punto dalla ministra del Turismo, Daniela Santanché. (riproduzione riservata)





## *Il direttore lavori risarcisce se collauda opere spacciate per preesistenti alla Scia*

**DI DARIO FERRARA**

Compie reato il direttore dei lavori che in sede di collaudo certifica opere che sono state fatte apparire come già esistenti nell'immobile al momento in cui è stata presentata la Scia, la segnalazione certificata d'inizio attività. È vero: la funzione del certificato non è attestare la regolarità del procedimento che porta al rilascio del titolo abilitativo, ma soltanto che le opere corrispondano a quanto autorizzato. Il falso ideologico, tuttavia, sussiste quando sono realizzati non soltanto le opere assentite ma anche, dopo il rilascio del titolo, interventi ulteriori indicati come preesistenti alla Scia. Così la Cassazione nella sentenza 43299/23, pubblicata il 25 ottobre dalla quinta sezione penale.

### **Pubblica necessità**

Bocciato il ricorso dei due imputati: il reato è prescritto, ma diventano definitivi i risarcimenti in favore delle parti civili. L'articolo 581 Cp punisce chi svolge un servizio di pubblica necessità e «attesta falsamente» fatti dei quali il certificato è destinato a provare la verità. Affinché sussista il reato, dunque, serve una norma che attribuisca il potere di attestare i fatti: nel caso dei direttori dei lavori è l'articolo 23 del testo unico edilizia. A redigere il certificato finale di collaudo ben può essere un professionista diverso dal progettista dell'opera: si tratta di attestare che gli interventi realizzati siano conformi al progetto presentato alla Scia e non che il titolo sia legittimo oppure che sussistano i requisiti cui risulta subordinato il rilascio; è insomma il progettista che risponde del reato ex articolo 581 Cp per le false attestazioni negli elaborati presentati.

### **Legittimità irrilevante**

Si può peraltro formare il silenzio-assenso dell'amministrazione su domande non conformi alle previsioni urbanistiche. E dunque il collaudatore può certificare la conformità al progetto allegato alla Scia anche se il titolo edilizio autorizza opere difformi dalla normativa. I due direttori dei lavori, nella specie, commettono invece il falso perché le opere costruite risultano diverse da quelle autorizzate: è irrilevante la legittimità o meno della Scia in quanto l'oggetto del reato non sono gli interventi assentiti ma quelli compiuti in eccesso rispetto ai primi.

— © Riproduzione riservata — ■

*Il collaudatore può certificare la conformità al progetto allegato alla Scia anche se il titolo edilizio autorizza opere difformi dalla normativa*





## *Roma, Milano e Napoli sono le città regine per il Pnrr*

In base ai dati aggiornati a settembre, i progetti finanziati dal Pnrr sono quasi 220mila per un totale di 120 miliardi di euro assegnati. Gli importi maggiori sono quelli di grandi città come Roma (4,9 miliardi), Milano e Napoli (2,8), ma anche di alcuni piccoli comuni del sud.

Lo rende noto Openpolis.

Oltre all'aumento nel tempo del

numero di progetti e delle risorse allocate, con questo ultimo aggiornamento è emersa una circostanza particolare: confrontando la base dati "nuova" con quella precedente, emerge che 1.015 progetti non risultano più inclusi tra quelli finanziati dal Pnrr. Per un totale di 250 milioni

in meno, di cui un quarto in Puglia (-62 milioni).

Il motivo? Almeno in alcuni casi, i vincoli rigidi imposti dal pia-

no sui tempi di completamento dei lavori e sul rispetto dei criteri ambientali, potrebbero aver spinto i soggetti attuatori a rinun-

ciare alle risorse Pnrr e ricorrere a fonti meno vincolanti.

© Riproduzione riservata



## Affidamenti diretti senza massimo ribasso

La nuova norma sull'equo compenso esclude il massimo ribasso anche per gli affidamenti diretti sui servizi di ingegneria e architettura. Le procedure devono avvenire sulla base di criteri qualitativi. È la conclusione a cui è giunto il Consiglio nazionale degli ingegneri (Cni), che ha pubblicato la circolare numero 98/2023 per analizzare l'impianto normativo scaturito dall'approvazione della nuova legge sull'equo compenso (legge 49/2023) e dal rinnovato codice degli appalti (dlgs 36/2023). Il Cni, quindi, torna sul tema dell'equo compenso, dopo aver commentato qualche settimana fa la delibera Anac del 20 luglio, nella quale veniva sancita la non derogabilità dai parametri ministeriali per la fissazione dei compensi dei professionisti (si veda ItaliaOggi del 19 ottobre).

La circolare parte dal fatto che attualmente l'art.1, comma 1, della legge 49/2023 stabilisce espressamente il diritto del professionista ad un compenso equo, proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto. «Si tratta di uno strumento che, tra le altre cose, si ripropone di tutelare i professionisti soprattutto nei loro rapporti con gli operatori di mercato cosiddetti "forti", come la p.a.», spiegano dal Consiglio nazionale. In questo quadro, i parametri riportati nell'omonimo decreto ministeriale «rappresentano la base per la determinazione di un compenso equo, non derogabile in senso riduttivo o peggiorativo».

Sulla base del chiarimento della natura giuridica dell'affidamento diretto contenuta nel nuovo Codice dei contratti, il Cni ravvisa che esso risulta «pienamente compatibile con l'applicazione dell'equo compenso cui fa riferimento la legge 21 aprile 2023 n.49», come si legge nella circolare. «Sappia-

mo che il decreto legislativo 36/2023 stabilisce che non è possibile procedere all'aggiudicazione di commesse aventi ad oggetto l'esecuzione di prestazioni intellettuali sulla base del massimo ribasso, in quanto la base d'asta costituisce già il compenso equo. La procedura dell'affidamento diretto stabilita dal Codice dei contratti non prevede l'applicazione dei criteri di aggiudicazione, ma questo ovviamente non esclude, ma piuttosto rafforza l'idea della necessità di giungere, anche per questo tipo procedurale, ad una individuazione dell'affidatario sulla base di criteri "qualitativi" e non meramente economici. Più precisamente», spiegano ancora gli ingegneri, «anche per gli affidamenti diretti, la selezione incentrata esclusivamente su "criteri quantitativi" di ribasso economico, se conduce alla determinazione di un compenso in favore del professionista inferiore al compenso equo, si deve ritenere illegittima».

Quindi «nei casi di ricorso all'affidamento diretto di servizi di ingegneria e architettura, l'assenza di una procedura concorrenziale e la necessaria prevalenza del principio dell'equo compenso, porta a ritenere "non utilizzabile" un criterio di "individuazione" dell'affidatario incentrato sul solo "prezzo" della prestazione e questo non solo per l'affievolimento delle esigenze concorrenziali, ma anche per la fisiologica incapacità di selezionare efficacemente una procedura incentrata esclusivamente sul parametro economico», la conclusione degli ingegneri.

*Michele Damiani*



## *Affitti brevi, correzione in arrivo su base imponibile*

DI GIOVANNI GALLI

Per gli affitti brevi verso una correzione sull'applicazione dell'aggravio di imposta. Con emendamento al dl collegato fiscale (dl 145/23) a firma del governo si preciserà che l'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi dal 21% al 26% non si applica, come attualmente previsto dalla disposizione, a chi affitta anche al primo appartamento. La misura corretta in virtù della conversione in legge del decreto collegato fiscale dovrebbe scattare dal primo gennaio. La legge di bilancio ha previsto l'aumento della cedolare secca al 26% per chi affitta casa ai fini turistici per un termine inferiore ai 30 giorni. Come evidenziato da ItaliaOggi il 3/11/23 la scrittura della norma comporta l'applicazione di ben 4 regimi fiscali. La legge di bilancio modificando il comma 2 dell'articolo 4 prevede che qualora siano destinati alla locazione breve più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta, l'aliquota del 21% viene innalzata al 26% sull'intero reddito generato da tutti gli immobili affittati sotto i 30 giorni (compreso il primo).





## Allarme Ance sul Superbonus «strage» tra i cantieri pugliesi

SERVIZIO A PAGINA 3 &gt;&gt;

**MANOVRA IN PUGLIA AMMESSI SOLO 3MILA CANTIERI SU 24MILA. E OSPEDALI A RISCHIO SIRINGHE**

# Superbonus, allarme Ance Payback, l'ira dei fornitori

● In vista dell'imminente scadenza al 31 dicembre 2023 per la conclusione degli interventi sui condomini eseguiti con il Superbonus «è assolutamente necessario individuare una rapida soluzione alle decine di migliaia di cantieri che, anche in virtù del caos normativo e applicativo dello strumento, non riusciranno a terminare i lavori in tempo utile».

È quanto sottolineano le sigle della filiera delle costruzioni (Ance, Agci produzione e lavoro, Anaepa Confartigianato, Claii, Cna costruzioni, Confapi Aniem, Confcooperative lavoro e servizi, Federcostruzioni, Fiae Casartigiani, Legacoop produzione e servizi, Rete Professioni Tecniche, Fillea Cgil, Filca Cisl, Feneal Uil) pur condividendo la necessità di chiudere la stagione del 110% per aprire una riflessione seria sul futuro dell'efficientamento degli edifici in Italia, in particolare per le famiglie meno abbienti.

«Per recuperare i ritardi accumulati - dichiara il presidente di Ance Puglia Gerardo Biancofiore - è assolutamente necessaria una proroga tale da permettere una conclusione ordinata alla misura; solo in questo modo si eviterebbe la perdita improvvisa di centinaia di migliaia di posti di lavoro causata dalla sicura interruzione di migliaia di cantieri che potrebbe derivare dall'insorgere di un enorme contenzioso tra condomini e imprese. La proroga scongiurerebbe anche la corsa forsennata già in atto per finire i lavori, con conseguente rischio sia per la sicurezza dei lavoratori coinvolti sia per la qualità degli interventi eseguiti».

In Puglia, al 30 settembre scorso, erano 24.834 gli edifici oggetto di interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico per un investimento ammesso a detrazione col superbonus 110% di quasi 4,6 miliardi di euro, di cui, però, solo 3.035 condomini per un investimento ammesso a detrazione di oltre 2,2 miliardi.

Una proroga limitata per i soli interventi che dimostrino un concreto avanzamento del cantiere «potrebbe risolvere tutti questi problemi con un costo contenuto per le casse dello Stato, di gran lunga

inferiore a quello del caos sociale ed economico che si determinerebbe lasciando invariata la scadenza a dicembre. La Legge di bilancio - aggiunge Biancofiore - deve offrire una soluzione concreta a un problema che riguarda da vicino migliaia di lavoratori, famiglie e imprese che in buona fede hanno avviato i lavori e ora rischiano di trovarsi in gravi difficoltà».

Ma sulla manovra arriva anche l'ultimatum dei fornitori ospedalieri, ovvero cancellare la norma sul payback altrimenti le aziende produttrici di dispositivi medici non potranno più garantire le forniture agli ospedali di oltre 1,5 milioni di prodotti diversi che si utilizzano ogni giorno nei nosocomi, dalle siringhe alle garze fino ai macchinari diagnostici più sofisticati. Il settore è a rischio «fallimento» se le aziende - denunciano le organizzazioni del comparto a cominciare dall'associazione pugliese Aforp - saranno chiamate a versare le somme per il ripiano del superamento del tetto di spesa regionale dei dispositivi medici, pari a oltre 1 miliardo di euro solo per il periodo 2015-18.

Il termine per il pagamento era stato rinviato alla fine di ottobre. Scaduto tale differimento, è attualmente all'esame del Parlamento un emendamento bipartisan, nell'ambito del decreto proroghe, per un'ulteriore posticipazione che farebbe slittare il termine a fine dicembre. Ma il punto, spiega il presidente di Confindustria dispositivi medici, Massimiliano Bog-



getti, è che il payback «va cancellato», perchè ormai le proroghe non servono più. «Sono a rischio a breve le forniture di dispositivi agli ospedali e ciò danneggerà gravemente i pazienti». Si tratta, afferma, di una «norma iniqua e sulla questione è attesa anche la sentenza del Tar. La situazione, aggiunge, «è grave, non risulta che le aziende abbiano versato le somme indicate e c'è una situazione di paralisi: le aziende non hanno i soldi per farlo e fallirebbero». Al contempo, «si sta creando una situazione paradossale: l'ente appaltante è previsto che debba compensare i crediti delle aziende con le somme dovute di payback. L'azienda deve però continuare a fornire i dispositivi, pena l'interruzione di pubblico servizio, ma non essendo pagata non può reggere a lungo». Tutto questo porta ad un rischio concreto per gli ospedali: «I rifornimenti di dispositivi si fermeranno e gli ospedali avranno enormi difficoltà».

[Ansa]



**ANCE PUGLIA Il presidente Gerardo Biancofiore**

## GLI INTERESSI IMPOSTI DALLA BCE

# Mutui al record 4,5% C'è la guida dell'Abi

## LA TENDENZA

I clienti sollecitano allungamenti dei piani di ammortamento

● È più che tangibile l'impatto della cura anti-inflazione portata avanti dalla Banca centrale europea a colpi di rialzi dei tassi. E la stretta al credito si fa sentire con contraccolpi pesanti sul fronte dei mutui-cassa e sui finanziamenti delle banche alle aziende.

Se a fine ottobre la Bce ha optato per una tregua dopo la cavalcata di dieci innalzamenti consecutivi, il tasso di rifinanziamento principale resta al record storico del 4,50%, imponendo drastici cambiamenti di rotta a famiglie e imprese. Soprattutto a fronte di uno scenario di «debolezza» dell'economia più volte paventato dalla stessa Francoforte e che rischia di complicarsi con una seconda guerra alle porte di casa.

I numeri parlano chiaro: quest'anno in Italia si è assistito a un boom di rinegoziazioni dei mutui nel tentativo di mettersi al riparo dai rincari delle rate di quelli a tasso variabile. A segnalarlo è l'Abi: nei primi nove mesi del 2023, l'ammontare dei mutui rinegoziati è stato di 17,4 miliardi euro, ben superiore ai 5,1 miliardi nei primi 9 mesi del 2022, con le famiglie che hanno richiesto allungamenti del piano di ammortamento dei finanziamenti, passaggi da variabile a fisso, revisione del tasso di interesse. Indicativa anche la proporzione internazionale: nei primi 9 mesi del 2023 a fronte di un valore per l'Italia del 34,4%, l'incidenza delle rinegoziazioni sul totale delle nuove erogazioni nell'area dell'euro è del 24,4%. Nel nostro Paese, secondo gli ultimi dati di Bankitalia la quota dei mutui a tasso fisso è del 63% del

totale.

Per venire in soccorso delle famiglie in grave difficoltà con le rate del mutuo, l'Abi ha messo a punto una nuova «Guida» per il Fondo di Solidarietà elaborata con le banche e le Associazioni dei consumatori. Viene spiegato come sospendere le rate del mutuo, a quali mutui si applica, quale la procedura per accedere alla misura, quali le novità.

In particolare, la «Guida» si concentra sul Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, il cosiddetto Fondo Gasparrini, lo strumento che vede le istituzioni pubbliche e le banche italiane collaborare su misure straordinarie di cui avvalersi in caso di necessità. Il Fondo punta a contenere gli effetti delle emergenze, a partire da quella da Covid, ed è stato rafforzato più volte da interventi legislativi che ne hanno ampliato l'ambito di applicazione ed esteso l'operatività fino al 31 dicembre 2023.

Per i mutui a tasso variabile, l'Abi già aveva promosso misure in favore delle famiglie come l'allungamento del piano di ammortamento dei finanziamenti per l'acquisto della prima casa e l'ampliamento della platea dei beneficiari della rinegoziazione dei contratti di mutuo ipotecario. *[Ansa]*





# Cementir, corrono i conti margine lordo oltre le stime

► Il cda approva i risultati al 30 settembre ► Caltagirone jr: «Crescita significativa grazie l'utile ante imposte sale del 60% a 246 milioni a un'attenta gestione delle attività operative»

## I RISULTATI

ROMA E' cresciuto del 60% a 246,4 milioni il risultato ante imposte di Cementir nei primi nove mesi. Ieri il cda della multinazionale che offre soluzioni innovative per l'edilizia in oltre 80 Paesi, di cui è presidente e amministratore delegato Francesco Caltagirone jr ha approvato i risultati consolidati al 30 settembre 2023 da cui emergono ricavi in aumento dello 0,5%, a 1,295 miliardi. In aumento il margine operativo lordo 36,9%, a 326,2 milioni «a seguito dei migliori risultati realizzati in tutte le aree geografiche ad eccezione degli Stati Uniti», come si legge nella nota diffusa al termine del consiglio. Il risultato operativo (non-gaap), «tenuto conto di ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per 87,1 milioni (85,6 milioni di nello stesso periodo del 2022) è stato pari a 234,0 milioni, + 49,5%. La cassa netta al 30 settembre 2023 è pari a 45,5 milioni in miglioramento di 75,4 milioni rispetto all'indebitamento finanziario netto di 29,9 milioni al 30 settembre 2022». Alla luce dell'anda-

mento dei risultati dei primi nove mesi dell'anno «si rivede ulteriormente al rialzo il margine operativo lordo per il 2023 a circa 380 milioni di euro, rispetto alla guidance fornita il 27 luglio»: migliora di ol-

tre il 4%.

## PATRIMONIO SOLIDO

Restano invariati gli altri obiettivi, come il giro d'affari a 1,8 miliardi con una posizione finanziaria netta positiva di oltre 200 milioni. «Nonostante una generalizzata debolezza dei volumi nelle principali geografie ad eccezione della Turchia e della Cina, l'attenta gestione della redditività e dei costi di produzione, associata alla riduzione dei costi energetici e di alcune materie prime ci ha consentito di conseguire una crescita significativa sia del margine operativo lordo sia del risultato operativo che del risultato ante imposte», ha commentato Francesco Caltagirone Jr.

Il patrimonio netto totale al 30 settembre 2023 è pari a 1.614,4 milioni di euro (1.522,8 milioni al 31 dicembre 2022 e 1.528,1 milioni al 30 settembre 2022). Nel corso dei primi nove mesi 2023 il gruppo ha effettuato investimenti complessivi per circa 101,5 milioni (68,2 milioni nei primi nove mesi del 2022) di cui circa 37,6 milioni in applicazione del principio contabile IFRS 16 (12 milioni di Euro nei primi nove mesi 2022).

Per quanto concerne l'andamento del terzo trimestre 2023, i volumi venduti di cemento e clinker,

pari a 2,8 milioni di tonnellate, hanno registrato un aumento dell'1,5% rispetto al medesimo periodo del 2022 per l'andamento positivo della Turchia e della Cina.

I volumi di vendita del calce-

struzzo, pari a 1,1 milioni di metri cubi, sono diminuiti del 7,4% a causa dell'andamento negativo nell'area Nordic & Baltic ed in Belgio, in parte bilanciato dalla crescita dei volumi in Turchia.

Nel settore degli aggregati i volumi di vendita sono stati pari a 2,3 milioni di tonnellate, in diminuzione dell'1,2% con una crescita in Turchia e Danimarca controbilanciata dall'andamento negativo in Belgio e Svezia. I ricavi delle vendite e prestazioni sono stati pari a 420,7 milioni, in diminuzione del 7,1% rispetto ai 452,8 milioni del terzo trimestre 2022.

La diminuzione dei ricavi è stata determinata dall'indebolimento delle principali valute rispetto all'Euro. I costi operativi sono stati pari a 320,9 milioni di Euro (365,2 milioni nel terzo trimestre 2022), in diminuzione del 12,1%.

Tale riduzione è in parte dovuta alla diminuzione dei costi di produzione e dei trasporti nonché al complessivo contenimento degli altri costi operativi. Il margine operativo lordo, pari a 118,7 milioni è aumentato del 20,4% rispetto al terzo trimestre 2022 (98,6 milioni). Si evidenzia che il margine operativo lordo del 2023 include proventi non ricorrenti netti di circa 6,0 milioni di euro, principalmente per plusvalenze su cessioni di terreni e macchinari. Il risultato operativo è stato pari a 90,4 milioni (69,7 milioni nel terzo trimestre 2022).

r. dim.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LA CASSA SI È ATTESTATA  
A 45,5 MILIONI  
IN FORTE AUMENTO  
RISPETTO AI NOVE  
MESI DEL 2022  
RICAVI A 1,295 MILIARDI**

**A FINE 2023 PREVISTO  
UN GIRO D'AFFARI  
DI 1,8 MILIARDI E LA  
POSIZIONE FINANZIARIA  
NETTA POSITIVA  
DI OLTRE 200 MILIONI**



# Il Politecnico si espande nell'ex caserma Magrone

di Giandomenico Amendola, Gabriella De Matteis e Daniele Leuzzi ●

IL PROGETTO

## Politecnico, piano da 90 milioni per un campus nell'ex Magrone

Oggi a Roma la firma del protocollo d'intesa per l'utilizzo della caserma dismessa, 100mila metri quadrati lungo via Amendola

di Daniele Leuzzi

La caserma Magrone in via Amendola diventerà un campus del Politecnico. E oggi, dopo l'approvazione da parte del Comune con una delibera di giunta dello scorso 8 settembre in relazione al protocollo d'intesa – con la Regione, l'Agenzia del demanio, la Città metropolitana, l'Agenzia per il diritto allo studio universitario della Regione Puglia (Adisu) e il Politecnico – arriva la firma a Roma proprio nella sede dell'Agenzia del demanio per l'utilizzo della ex caserma. Si tratta di un altro importante passo in avanti verso la realizzazione del progetto da 90 milioni di euro che permetterà non soltanto di far vivere uno spazio inutilizzato, ma anche di dare più servizi al mondo accademico nel cuore del quartiere San Pasquale.

All'incontro oggi alle 11 partecipa la ministra dell'Università e della ricerca, Anna Maria Bernini, al fianco della delegazione di 15 persone giunte dal capoluogo pugliese,

tra cui il sindaco Antonio Decaro; il presidente della Regione, Michele Emiliano, e il rettore Francesco Cupertino. «L'atto ufficiale – spiegano dal polo universitario – consentirà di dare concreta risposta ai fabbisogni della pubblica amministrazione, alle esigenze di aule e laboratori, alla necessità di disporre di nuove residenze e alloggi universitari. Il render, inoltre, mira alla realizzazione di un parco aperto alla città, con aree verdi e strutture per la ricreazione e la socializzazione». Le nuove funzioni proposte dallo studio consentirebbero alla comunità di riappropriarsi e di vivere nuovamente luoghi ormai in disuso, «rendendo più sicura la frequentazione degli spazi aperti – scrivono i tecnici comunali – in coerenza con le strategie della rigenerazione urbanistica».

Il protocollo ha come obiettivo quello di giungere «al riuso del patrimonio immobiliare pubblico», che quindi, secondo gli annunci, dovrebbe diventare «un parco dell'innovazione, con laboratori già finanziati in ambito Pnrr, un campus all'avanguardia, in grado di attrarre un'ampia comunità di respiro internazionale». Si tratterà di uno spazio che si ispira al modello dei campus americani. La planimetria propone un intervento su una superficie di circa 100mila metri quadrati, compresa tra via Amendola, a partire dal complesso dell'Executive center, e l'attuale area universitaria. Tre i lotti per cui non si prevede un aumento della cubature rispetto alle attuali strutture. «La costruzione del futu-

ro – aveva detto il rettore Cupertino durante l'inaugurazione dell'anno accademico – non può prescindere dai luoghi. La caserma Magrone potrebbe diventare un modello di dialogo per una reciproca interazione tra università, città e territorio. Svolgendo un ruolo chiave che innesca processi economici virtuosi».

Da non sottovalutare la potenzialità dei collegamenti per la mobilità nella zona. Oltre al raddoppio di via Amendola, già ultimato, per favorire l'accesso veicolare anche dalla statale 100, in prospettiva si potrà giungere direttamente in treno con il nodo ferroviario a sud e la realizzazione di due nuove stazioni: la fermata Campus in corrispondenza dell'attuale stazione delle Ferrovie Sud Est e la stazione dell'Executive. A questo si aggiunge il progetto del Bus rapid transit, finanziato con fondi Pnrr, che prevede una delle quattro linee proprio sul tragitto dalla Fiera del Levante al Policlinico. Gli interventi sull'ex Magrone si inseriscono in un vasto programma di rifunionalizzazione di beni immobili dello Stato poco o del tutto inutilizzati. Si calcola che dopo le riqualificazioni previste dell'area verde del Parco della giustizia, della ex caserma Magrone e dell'ex ospedale Bonomo, la città potrà disporre di oltre 20 ettari di verde che costituiranno un'importante connessione ecologica. Senza dimenticare il restyling dell'ex caserma Rossani, che oltre al parco ospiterà il Polo bibliotecario regionale e il trasferimento dell'Accademia delle belle arti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA







**Il luogo**

L'ingresso e l'interno dell'ex caserma Magrone in via Amendola, dove è prevista la realizzazione di un nuovo campus del vicino Politecnico

**GRANDI PROGETTI**

# Coima e Redo saranno i nuovi sviluppatori di MilanoSesto

C'è l'accordo per la nuova MilanoSesto. Saranno Coima e Redo i nuovi sviluppatori dell'area delle acciaierie ex Falck, in quello che è il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e tra i maggiori in Europa, con una superficie totale di oltre 1 milione di mq. La firma, come anticipato sabato dal Sole 24Ore, è giunta ieri. E, dopo quasi otto mesi di trattative, vede di fatto la pace tra i vari soggetti coinvolti. Coima, colosso attivo nello sviluppo di patrimoni immobiliari, e Redo, Sgr partecipata tra gli altri da Cariplo e leader nell'housing sociale, acquisiscono il 100% della società MilanoSesto, fino ad oggi detenuta da Hines, e della componente residenziale convenzionata del lotto "Unione Zero", per una superficie complessiva pari a circa il 90% dell'intera area. Al ticket Coima-Redo va dunque l'area più estesa (circa 840.000 mq), di proprietà di MilanoSesto Spa, che includerà, tra le varie funzioni, la componente residenziale che sorgerà su un'area in parte già bonificata, con interventi in edilizia libera, convenzionata e sociale, oltre alla Città della Salute e della Ricerca, che fa capo a Regione Lombardia, e a un'area di 45 ettari destinata a parco. Il lotto Unione Zero, area di circa 155.000 mq oggi già bonificata e in via di sviluppo, verrà invece spaccettata: circa 128mila mq faranno capo sempre al fondo gestito da Prelios e partecipato da Cale Street e Hines - e qui sorgerà la nuova sede di Intesa Sanpaolo sviluppata dal gruppo americano -, mentre la parte rimanente, circa 27.000 mq, passerà anch'essa a Coima e Redo per la realizzazione di opere di edilizia residenziale convenzionata. Il progetto, il cui valore sfiora i 4-5 miliardi di euro, è da mesi al centro delle cronache. In particolare da quando, come anticipato dal Sole 24Ore lo scorso 15 marzo, il tandem Coima-Redo ha lanciato l'offerta per rilevare il complesso che insiste sull'ex area industriale di Sesto San Giovanni. Proposta subito formalmente respinta da Hines e Prelios, in quel momento titolari dell'iniziativa. Da allora però è scattata una lunga fase di interlocuzioni tra le parti che ha visto osservatore attento Intesa Sanpaolo, che nel progetto era in prima fila in quanto principale finanziatore, accanto a UniCredit, BancoBpm e Ifis. Oggi quel debito - circa 900 milioni - sarà convertito in equity per dare nuova linfa allo sviluppo.

— **Luca Davi** e **Paola Dezza**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ANTICIPAZIONE



**IL SOLE 24 ORE,**  
**15 MARZO 2023, P. 11**  
 Sul Sole 24 Ore  
 l'anticipazione  
 dell'ingresso di Coima e  
 Redo sul dossier



**Accordo fatto: a Hines gran parte di Unione 0. Il fondo di Catella per la rigenerazione urbana raddoppia l'equity da 1 a 2 miliardi**

## MilanoSesto, il 90% dell'area passa a Coima e Redo

DI ALBERTO MAPELLI

**A**rriva la parola fine alla telenovela di MilanoSesto. Nella giornata di ieri sono arrivate le firme degli accordi per l'ingresso nel progetto di Coima sgr e Redo sgr che da tempo erano nell'aria, come anticipato da MF-Milano Finanza. Coima e Redo hanno acquistato il 100% della società MilanoSesto spa, controllata indirettamente da Hines e della componente residenziale convenzionata del lotto Unione 0. Di fatto, il gruppo guidato da Manfredi Catella e la sgr che si occupa di housing sociale partecipata da Intesa Sanpaolo avrà una superficie pari a circa il 90% dell'intera area.

Nella zona più estesa di MilanoSesto, pari a circa 840 mila metri quadrati, Coima e Redo svilupperanno una componente residenziale che sorgerà su un'area in parte già bonificata, con interventi in edilizia libera, convenzionata e sociale, oltre alla Città della Salute e della Ricerca, che fa capo a Regione Lombardia. Prevista la destinazione di una superficie a parco con un'estensione di circa 45 ettari.

La fetta più grande di Unione 0, con una dimensione pari a 128 mila metri quadrati di superficie lorda e la più vicina alla nuova stazione di Sesto San Giovanni, rimane nell'omonimo fondo gestito da Prelios Sgr e partecipato da Hines e Cale Street. Lo sviluppatore guidato in Italia da Mario Abbadesse realizzerà appartamenti, uno studentato, un hotel e la torre uffici di Intesa che la stessa banca affitterà per i prossimi

20 anni. Mentre nei restanti 27 mila metri quadrati Coima e Redo svilupperanno circa 350 nuovi appartamenti in edilizia residenziale convenzionata che saranno destinati al personale ospedaliero operativo nella Città della Salute.

Per arrivare a un accordo è stata fondamentale la manovra finanziaria che ha coinvolto le banche finanziatrici. Crediti per circa 900 milioni di euro di valore nominale sono stati convertiti in equity dei fondi coinvolti nell'operazione da parte di Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Bpm e Ifis. Tra questi, secondo quanto risulta a MF-Milano Finanza, in particolare il fondo impegnato nell'operazione Coima Esg City Impact Fund, dedicato ai progetti di rigenerazione urbana, ha varato il raddoppio della dimensione iniziale, passando da 1 a 2 miliardi di equity accogliendo al suo interno uno dei principali istituti di credito italiani. In questo modo il fondo di Coima potrà continuare a sviluppare un moltiplicatore di impatto oltre a quattro volte tra co-investimenti, partnership e finanziamenti come già fatto per gli investimenti in corso, fra cui lo scalo di Porta Romana a Milano. Un approccio che rappresenterà un amplificatore dell'impatto economico dei propri investimenti sul territorio italiano fino a un importo complessivo di 10 miliardi di euro. L'aumento della potenza di fuoco potrebbe servire per partecipare ad altri importanti progetti a Milano e Roma. La prima ipotesi riguarda la rigenerazione dello Scalo Farini, per una superficie di circa 360 mila metri quadrati. (riproduzione riservata)



Il progetto di rigenerazione delle aree ex Falck

## MilanoSesto comprata dal ticket Coima-Redo Un lotto a Hines e Prelios

SESTO SAN GIOVANNI (Milano)

**Passaggio** di mano sulle ex Falck di Sesto San Giovanni, la grande area post industriale in cerca di un futuro: firmati gli accordi per l'acquisizione del controllo totale di MilanoSesto spa (che era detenuta indirettamente da Hines Iron MilanoSesto Associates LLC.), con Coima e Redo che diventano proprietarie di circa il 90% dell'intera area. E se le due società realizzeranno l'offerta residenziale convenzionata sul lotto Unione Zero, Hines e Prelios proseguiranno il lo sviluppo immobiliare già avviato. È l'ultimo tassello di un piano avviato da mesi per l'ingresso nella partita sestese di Coima – leader in sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali – e Redo sgr, specialista in rigenerazione urbana a impatto sociale.

**L'obiettivo** dichiarato dalle due società è dare «nuovo impulso al più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia» (oltre 1 milione di metri quadrati di superficie edificabile). L'area più estesa (840.000 mq), di proprietà di MilanoSesto spa, è destinata a residenziale, «con interventi in edilizia libera, convenzionata e sociale», oltre alla Città della salute e della ricerca, che fa capo a Regione Lombardia, e a un'area destinata a parco da 45 ettari. Il lotto Unione Zero (155.000 metri quadri) comprende invece un'area di circa 27.000 metri quadri acquisita da Coima e Redo per l'housing sociale, mentre la maggior parte farà sempre capo al fondo gestito da Prelios al lavoro su edifici direzionali, student housing, ricettività alberghiera ed edilizia libera. Un'operazione resa possibile dal «contributo delle banche finanziatrici e in particolare, di Intesa Sanpaolo».

Il progetto su oltre un milione di metri quadrati





## L'operazione con Banca Intesa

Svolta alle aree ex Falck  
Arrivano Coima e Redo

## La vicenda

- Il progetto sulle aree ex Falck nasce nel 2000. Dopo cinque cessioni ora il rilancio toccherà a Coima e Redo

- Ieri firmata l'acquisizione del 100% delle quote di Milanosesto spa

**A** 23 anni di distanza dalla prima di numerose cessioni, nuova svolta sul futuro delle aree ex Falck, uno dei principali progetti di rigenerazione urbana d'Europa (oltre un milione di mq al confine tra Milano e Sesto). Il 90 per cento dell'area (e il 100 per cento di Milanosesto spa) passa di mano da Hines e Prelios a Coima e Redo, grazie ai 600 milioni di credito di Intesa Sanpaolo (più 300 degli altri istituti) convertiti in partecipazioni azionarie. Hines e Prelios continueranno a sviluppare solo il lotto Unione Zero, l'unico già in cantiere, tranne l'housing convenzionato. Il piano prevede la trasformazione dell'ex polo siderurgico in un maxi-quartiere da 50mila persone, con parchi, case, uffici, negozi e hotel. Sullo sfondo la nuova stazione di Sesto con ponte fotovoltaico a ricucire la città e il progetto della Città della salute con il Centro nazionale dei tumori e l'Istituto neurologico Besta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Sussurri & Grida**

# Coima e Redo rilevano il 90% di MilanoSesto

Coima e Redo hanno annunciato l'ingresso nel progetto MilanoSesto mediante l'acquisizione del 100% della società MilanoSesto che fa indirettamente riferimento ad Hines Iron MilanoSesto Associate, che detiene il 90% delle aree.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Riapertura dei Navigli e gestione acque I progetti nel cassetto di Palazzo Marino

di **Maurizio Giannattasio**

Con le mille cautele del caso, il Comune ha messo a confronto tre progetti e ha valutato pro e contro. Parliamo della riapertura dei Navigli. Tutti e tre i progetti prevedono che per garantire la funzionalità idraulica del Naviglio (anche per sgravare la zona Nord da un carico d'acqua eccessivo) e la navigabilità del canale (7,7 chilometri da Cassina de' Pomm alla Darsena) sia necessario riaprire le conche.

a pagina 2

# Navigli, il sogno della riapertura e la difesa dei quartieri a Nord

Tre progetti rimasti nei cassetti del Comune. Conche riscoperte e gestione dei carichi

## 7,7

**Chilometri**

La lunghezza del tratto dei canali oggi interrato da Cassina de' Pomm alla Darsena. Il costo stimato dell'opera è di 650 milioni di euro per un cantiere della durata di 1.185 giorni

Era stato riposto nel cassetto. Troppo alti i costi e altre le priorità della città. Ma adesso, pur non essendo una priorità e pur con tutte le cautele del caso, il progetto di riapertura dei Navigli rispunta tra i documenti di fattibilità delle alternative progettuali che andranno a formare, insieme ad altri interventi, il piano triennale delle opere pubbliche che dovrà passare il vaglio di giunta e Consiglio comunale.

Per la riapertura totale dei Navigli, Palazzo Marino ha messo a confronto tre progetti e ha valutato pro o contro. Tutti e tre prevedono che per garantire la funzionalità idraulica del Naviglio e la navigabilità del canale, (7,7 chilometri da Cassina de' Pomm alla Darsena) sia necessario riaprire le conche negli ambiti urbani di più vasto respiro. Il progetto riguarda il ripristino del sistema idraulico (adesso interrato e causa principale di un carico eccessivo

d'acqua nella zona nord della città e a una carenza a sud) attraverso la posa di una condotta che convoglierà l'acqua della Martesana alla Darsena, seguendo l'antico tracciato della cerchia interna. Contestualmente verrà riaperto l'intero tratto, riportando a cielo aperto il canale. Quello che varia è la modalità, l'impatto dei lavori e anche il costo dell'opera. Partiamo dal primo progetto. Costo stimato 650 milioni di euro. Prevede che a posa delle nuove tubazioni, sul tracciato storico dell'antica Cerchia dei Navigli, avvenga prevalentemente con tecnologie *no dig*, ossia senza scavo (microtunnelling o spingitubo) mentre il ricorso alle tecnologie tradizionali per lo scavo a cielo aperto, saranno limitate alle porzioni dell'opera in cui è prevista la riapertura delle tratte o laddove la posa della condotta ha importanti interferenze con strutture esistenti. I vantaggi: le lavorazioni condotte con questa tecnica permettono il mantenimento del traffico sopra al tracciato, che occupa una porzione significativa del territorio. Gli svantaggi: «L'utilizzo di tecnologie di microtunnelling o spingitubo, comporta il rischio della distruzione dei sottoservizi preesistenti. Inoltre, laddove non si sia adeguatamente approfondito lo stato del sottosuolo e delle sue pertinenze potrebbe verificarsi di incontrare una struttura che impedisca definitivamente l'avanzamento dei macchinari, con addirittura l'impossibilità, in

alcuni casi, di recuperare il macchinario». Durata dei lavori stimata: 1.185 giorni.

La seconda proposta è quella di procedere con la posa della condotta operando con un cantiere a cielo aperto, sempre sul tracciato storico della Cerchia dei Navigli. Vantaggi: «Il cantiere a cielo aperto consentirebbe di avere una facilità di esecuzione delle lavorazioni ed eviterebbe il rischio di interferenze con i sottoservizi preesistenti». Gli svantaggi sono evidenti: il cantiere a cielo aperto «apporterebbe notevoli impatti negativi alla popolazione ed alla viabilità cittadina, con costi non facilmente calcolabili, ma sicuramente di notevole significatività». Una prima stima parla di 750 milioni di euro. Infine, la terza, quella più economica dal punto di vista della posa della nuova tubazione: usare i canali già esistenti. Con un punto interrogativo grande come una casa. Qualche canale, come il Cavo Borgognone potrebbe non esistere più e «il canale di via Borgonovo attualmente raccoglie gli scarichi fognari della via omonima, e trova sbocco nel condotto fognario esistente sotto il Grande Seve-





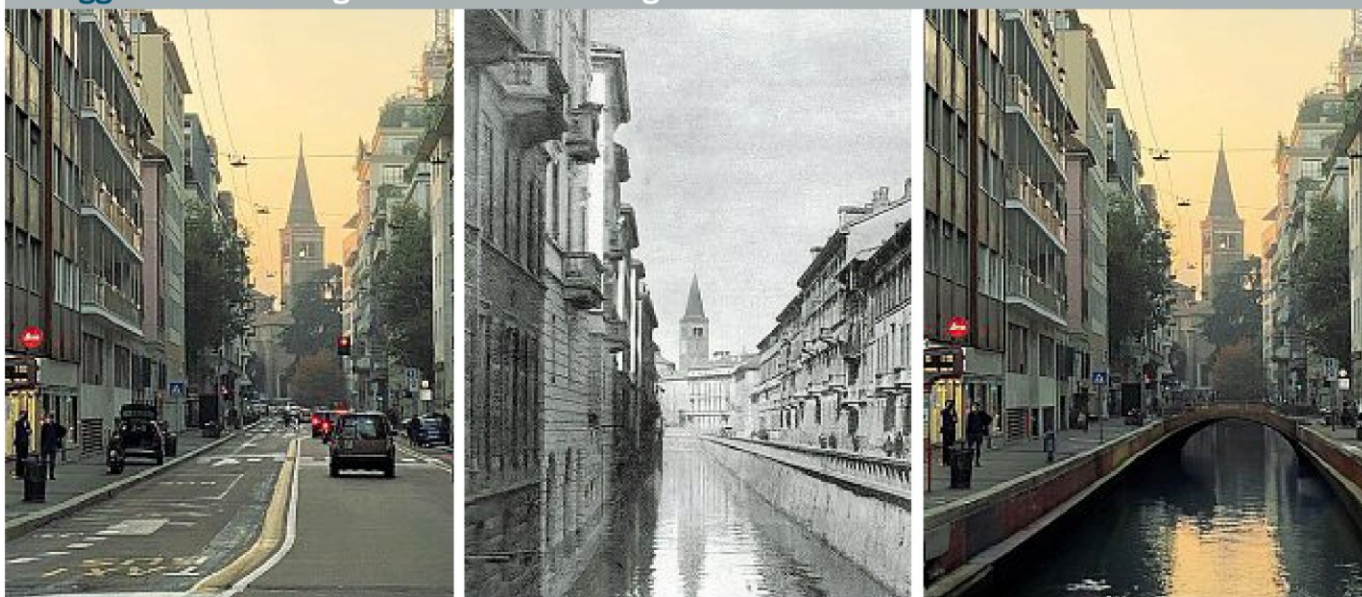
se. Per utilizzarlo bisognerebbe prevedere il distacco degli scarichi fognari e la realizzazione di un nuovo condotto, oltre che connettere il canale, previa bonifica dai residui inquinanti, al Grande Sevese».

Alla fine, il progetto che presenta il miglior rapporto costi-benefici per la collettività e per l'ambiente è il primo. La sensazione è che dopo aver preso aria per qualche mese, tornerà presto nel cassetto dove ha riposato per anni.

**Maurizio Giannattasio**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La suggestione** Le immagini elaborate dall'intelligenza artificiale



**Tra passato e futuro** Da sinistra: via Fatebenefratelli oggi, una foto d'epoca e l'elaborazione con l'intelligenza artificiale pubblicata online nei giorni scorsi dall'associazione per la riapertura dei canali «Rinavigli»



**Oggi**



**Ieri**



**La suggestione**

**A confronto** A destra, via San Marco dopo un'elaborazione con l'intelligenza artificiale pubblicata sui social network dalla pagina «Rinavigli». Al centro, il laghetto negli anni Venti. A sinistra, la strada di Brera così com'è oggi

Restyling I cantieri dalla seconda metà del 2024. Investimento di 27 milioni. Mancato l'appuntamento con Milano-Cortina

# L'Arengario cambia volto

Passerella in vetro, portico, auditorium e il nuovo Museo del Novecento. Due anni di lavori

di **Chiara Baldi**

**I**l nuovo Museo del Novecento all'Arengario avrà anche un portico, un bookshop, un auditorium e una caffetteria, per un investimento totale di circa 27 milioni di euro (di cui 5 da donazione privata e che sono già stati incassati). I lavori non inizieranno però prima del secondo semestre del 2024 per concludersi nell'arco di due anni. Dunque il Museo, nella sua nuova veste architettonica non sarà concluso in tempo per le Olimpiadi invernali Milano-Cortina.

a pagina 3

## Passerella, portici, auditorium e nuovo Museo del Novecento Così cambierà l'Arengario

Due anni di lavori, via a metà 2024 e investimento di 27 milioni di euro

### L'intervento

di **Chiara Baldi**

Non solo la passerella in vetro che collega i due Arengari: il nuovo Museo del Novecento — che vorrà raccontare la storia dell'arte anche degli ultimi vent'anni e non solo quella del secolo scorso — avrà anche un portico, un *bookshop*, un auditorium e una caffetteria, per un investimento totale di circa 27 milioni di euro (di cui cinque da donazione privata e che sono già stati incassati).

Ma i lavori non inizieranno prima del secondo semestre del 2024 per concludersi, come hanno spiegato ieri in Commissione congiunta a Palazzo Marino Gianfranco Maraniello, direttore dell'area musei d'arte moderna e con-

temporanea e Massimiliano Papetti, a capo della direzione tecnica e arredo urbano di Palazzo Marino, «all'incirca nell'arco di due anni»: il Museo, dunque, nella sua nuova veste architettonica benedetta dalla Soprintendenza delle Belle Arti, non sarà concluso in tempo per le Olimpiadi Invernali Milano-Cortina del 2026. Il cronoprogramma prevede, infatti, dopo l'approvazione del progetto definitivo, quella del progetto esecutivo per la quale servono all'incirca quattro mesi di tempo. Dopodiché, sarà indetta la gara per l'avvio dei lavori, che potrebbero quindi iniziare nella se-

conda metà del prossimo anno. E che potrebbero rivelare qualche modifica: la famosa passerella che sarà realizzata in vetro e che collega i due Arengari, potrebbe subire delle modifiche dal momento che la Soprintendenza, con la quale ci saranno nei prossimi

### Il ponte in vetro

Il passaggio sospeso che collega i due edifici in Duomo potrebbe subire delle modifiche





mesi altre interlocuzioni, ha espresso la necessità di un «percorso evolutivo» del disegno iniziale. Attualmente, tuttavia, il progetto della passerella prevede un belvedere e un'insegna particolare che presenta il nuovo museo alla città: sul «fronte scenico» che affaccia su piazza Duomo è posta una struttura leggermente convessa e specchiante che offrirà scorci della piazza.

Un elemento chiave del progetto del Museo è il porticato del secondo Arengario che «avrà piazza Diaz alle spalle e piazza Duomo in fronte», ha chiarito Papetti. Sviluppato su due piani, il porticato accoglierà un *bookshop* e una caffetteria — anche se, ha aggiunto Papetti «questi dettagli sono ancora da definire» — mentre al piano ammezzato sarà ospitato l'Auditorium, che sarà strategico dal momento che avrà le sedute a scomparsa nel pavimento. «In questo modo — ha spiegato il direttore Maraniello — potrà essere utilizzato anche come ulteriore sala per accogliere le installazioni». L'Auditorium avrà l'aspetto di una teca racchiusa entro la grande vetrata della parte superiore inserita nel portico e concepita in modo da garantire le diverse funzioni di trasparenza, oscuramento, controllo termico e acustico. In più, «essendo collocato a livello superiore del mezzanino, tutto il piano terra resta a disposizione della nuova «piazza pubblica», essendo prospiciente alla biglietteria del lato opposto di via Marconi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Interni Il rendering del progetto di ampliamento del Museo del Novecento nelle torri in Duomo progettate dall'architetto Portaluppi negli anni 30

## La scheda

- Oltre alla passerella tra i due palazzi, il nuovo Museo del Novecento avrà portico, bookshop, auditorium e caffetteria
- L'investimento totale è di 27 milioni di euro (di cui 5 da donazione privata)
- I lavori per il restyling non inizieranno prima del secondo semestre 2024 per concludersi dopo due anni

GIÀ SFUMATO IL SOGNO DI APRIRLO PER LE OLIMPIADI

## Porticato con bar e auditorium nel Museo del '900 «bis»

Chiara Campo a pagina 6



IL PROGETTO DEL SECONDO ARENGARIO

# Il porticato e la balconata nel Museo del '900 bis

## Una piazza pubblica con bar, il bookshop e l'auditorium Già sfumato il sogno di aprire in tempo per le Olimpiadi

Chiara Campo

■ La corsa contro il tempo per addoppiare il Museo del '900 in tempo per le Olimpiadi invernali è già persa, la giunta Sala ora punta ora piuttosto al traguardo di fine 2026 (o fine mandato). Ha approvato il progetto definitivo a metà settembre e, ottenuto l'ok della Soprintendenza alla realizzazione della passerella aerea che collegherà i due Arengari in piazza Duomo, nei prossimi giorni affiderà la progettazione esecutiva al team vincitore del concorso internazionale di progettazione «Novecentopiùcento», con capogruppo l'architetto Sonia Calzoni insieme a Pierluigi Nicolini, Ferdinando Aprile, Giuseppe Di Bari e Bruno Finzi. A quel

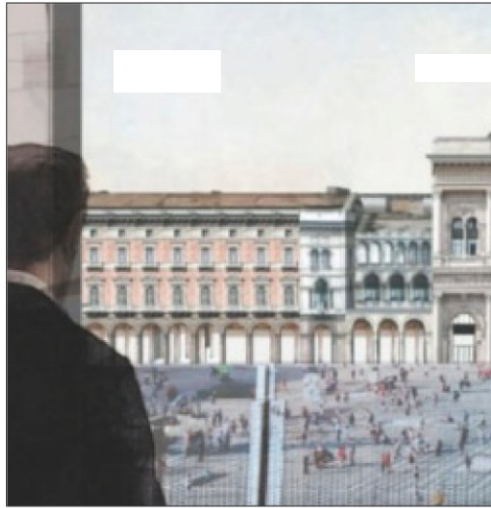
punto, ci vorranno circa 4 mesi per la consegna del piano (con adeguamenti sulla passerella secondo le indicazioni delle Belle Arti). Si arriva, nella migliore delle ipotesi, a marzo-aprile 2024. Tra tempi di gara e di esecuzione - due anni dall'inizio di lavoro, il traguardo dei Giochi che si terranno nel febbraio 2026 è superato e si slitta alla fine dello stesso anno. Ieri in Commissione comunale il direttore dell'Area Musei d'Arte moderna e Contemporanea Gianfranco Maraniello e della Direzione Tecnica e Arredo urbano hanno illustrato ai consiglieri il dossier aggiornato, con rendering che mostrano il futuro dell'«Arengario bis». Un progetto da 27

milioni, 5 donati dalla mecenate Giuseppina Antognini. Raccoglierà un patrimonio d'arte, soprattutto italiana, degli anni '80 e '90 e ospiterà mostre contemporanee (e temporanee) con struttura molto flessibile e riallestimenti frequenti. La sala apicale della torre ospiterà l'opera di un protagonista della scena artistica internazionale e dialogherà con la «Sala Fontana» nel Primo Arengario

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



rio. La novità riguarda soprattutto il «porticato» del museo, su due livelli: caffetteria e bookshop al piano terra e auditorium panoramico, con poltrone a scomparsa per essere utilizzato anche per mostre e installazioni, al livello superiore, collegato al bar ma autonomo rispetto al percorso espositivo. «Offre un potenziale enorme - spiega Maraniello -, a musei chiusi gli spazi sono sempre più richiesti dai privati. Qui auditorium e bar saranno collegati e indipendenti. Il Comune dovrebbe tenerne conto in fase di concessione, e ragionare di più oltre dell'affitto. Il bar della Gam di via Palestro ha incassato in un anno 4,7 milioni, lascio immaginare quanto renderà in piazza Duomo». Il Porticato avrà una sorta di «piazza pubblica» e l'aspetto di una teca racchiusa nella grande vetrata della parte superiore. Il bar avrà tavolini all'esterno e all'interno. L'auditorium sarà concepita in modo da garantire oscuramento, trasparenza, controllo acustico. Per quanto riguarda la passerella aerea (contestata da Vittorio Sgarbi), avrà un belvedere, una «balconata» con vista sul Duomo e struttura a specchio che rifletterà la piazza.



## PASSERELLA AEREA

A sinistra la passerella aerea che avrà anche una balconata o belvedere su piazza Duomo, a destra il rendering del piano apicale che ospiterà l'opera di un importante artista visibile dalla piazza, sul modello della Sala Fontana, e il «Porticato» con bar, bookshop e auditorium





# Giubileo, nasce a Tivoli la Casa del pellegrino

► Pronto il progetto per accogliere i fedeli nel palazzo dell'ex Seminario    ► Presto anche il restyling delle strade e dei marciapiedi tra la stazione e il centro storico

## IL CASO

I progetti per rendere Tivoli una città a misura di pellegrino in vista del Giubileo 2025 sono pronti. Sono stati presentati l'altra mattina in Comune. Tre gli obiettivi da realizzare con il finanziamento di sei milioni e 300 mila euro: più alloggi, più percorsi pedonali e una viabilità più fluida in centro per l'accoglienza turistica. Ad illustrare i dettagli, sono intervenuti insieme al sindaco Giuseppe Proietti e al vescovo Mauro Parmeggiani, Marco Sangiorgio (amministrato delegato società Giubileo 2025 Spa) e Marco Vincenzi (consulente del commissario straordinario per attività impulso, coordinamento e vigilanza interventi essenziali e indifferibili connessi all'evento). Il programma prevede il restauro del palazzo seicentesco dell'ex Seminario vescovile per diventare "Casa del pellegrino", il restyling della viabilità e dei percorsi pedonali tra la stazione ferroviaria e il centro storico, l'illuminazione artistica del Ponte della Pace, una vera area camper nel par-

cheggio Impastato. «Il primo progetto, con un importo di due milioni e 100mila - spiegano da Palazzo San Bernardino -, elaborato dai tecnici comunali, si divide in quattro segmenti. Si parte dalla riqualificazione del viale alberato che costeggia anche il parco della Vestale Cossinia e del cosiddetto parco "della Villetta" con rifacimento degli arredi green. Quindi il percorso tra la stazione e il parcheggio del Lunganiene: sarà ripulito dalla vegetazione selvatica e il Ponte della Pace avrà un'illuminazione artistica. Sarà poi messa in sicurezza la scala che sale fino a viale Roma. Inclusa la realizzazione di un'area camper, con tutte le attrezzature connesse, con restyling completo dell'area». Con lo stesso piano sarà inoltre migliorata e resa più sicura la viabilità di largo San Giovanni, compresa la sistemazione del semaforo "intelligente" sulla base degli studi effettuati dai tecnici del traffico e dalla Municipale. La gran parte del maxi-finanziamento, per quattro milioni e 200 mila euro, sarà assorbita tuttavia dal restauro dell'ex Seminario vescovile: 60 camere doppie e tutti i servizi generali, mentre l'annessa Cappella di San Filippo Neri ver-

rà restituita al suo utilizzo religioso originario. «Sono lieto - ha detto il vescovo Parmeggiani - che tramite il Comune al quale ho affidato in comodato d'uso gratuito del palazzo storico sia ora possibile una struttura di accoglienza per i tanti pellegrini che giungeranno a Roma in occasione del Giubileo, ed anche successivamente. Sono certo che la "Casa del Pellegrino" renderà un utile servizio anche ai tanti che giungendo a Roma si fermeranno qui prima, per poi entrare, come gli antichi Romei, nella Città eterna». Per Marco Vincenzi, consulente del commissario per il Giubileo 2025, il piano "rappresenta sia la cifra dell'attenzione del commissario Gualtieri e del Presidente del Consiglio dei Ministri Giorgia Meloni nei confronti della città, sia la conferma della centralità e dell'importanza che Tivoli ricopre dal punto di vista turistico, storico e culturale all'interno della nostra regione».

**Elena Ceravolo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



A sinistra, il palazzo seicentesco dell'ex Seminario vescovile. Verrà restaurato grazie ai fondi per il Giubileo e diventerà la "Casa del pellegrino", un luogo per ospitare migliaia di fedeli



SEDE DI BATTEROTECH IN PIAZZA SOLFERINO

## Batterie al litio in città Arriva il colosso cinese

Batterie al litio per automobili elettriche in centro città, in piazza Solferino. Non è ancora la fabbrica di pacchi batterie richiesta a gran voce da parte del territorio per il rilancio industriale di Torino, ma si tratta di una sede, la prima in Europa, di un nuovo protagonista della mobilità elettrica.

a pagina 2

# BatteroTech apre una sede in piazza Solferino

## Il colosso cinese delle batterie al litio sbarca in città «Qui per investire»

Feng, vicepresidente del gruppo,  
inaugura gli uffici sotto la Mole

**B**atterie al litio per automobili elettriche in centro città, in piazza Solferino. Non è ancora la fabbrica di pacchi batterie richiesta a gran voce da parte del territorio per il rilancio industriale di Torino, ma si tratta di una sede, la prima in Europa, di un nuovo protagonista della mobilità elettrica. Arriva infatti a Torino il quartier generale di BatteroTech, società cinese che sviluppa soluzioni di ricarica per auto e che è parte del colosso minerario cinese (dal rame al nickel e il litio) Tsingshan, 56 miliardi di dollari fatturato e più di 60 mila dipendenti.

Ieri i manager della società di Jiaxing City, assistiti dai legali dello studio d'affari Gianì & Orgoni, tra cui l'avvocato

Moreno Martini, sono atterrati in città per incontrare i vertici degli industriali torinesi, all'Assemblea del Teatro Regio, e per visitare i nuovi uffici. «Iniziamo a piccoli passi con una sede che ospiterà una dozzina di persone», ha spiegato Benson Feng, vicepresidente dell'azienda tecnologica che fa capo a Tsingshan. «L'obiettivo è sviluppare una rete commerciale per le nostre batterie e collaborare con aziende come Stellantis. Abbiamo scelto di stabilirci a Torino e non a Milano perché qui c'è un indotto competitivo. Vogliamo investire e un giorno anche produrre batterie su larga scala».

Il gruppo Tsingshan ha appena investito 233 milioni di dollari in miniere di litio in

Cile e altri 400 milioni in Argentina. L'obiettivo non è solo fornire la materia prima ai *car maker* ma diventare tra i leader del mercato delle batterie, in Cina e anche in Europa. «Siamo fornitori di tutte le case automobilistiche cinesi, eccezion fatta per Byd che produce tutto in casa. Ora il mercato è sempre più competitivo. I *car maker* cominciano





a sviluppare internamente le batterie. Ecco perché veniamo in Europa e perché abbiamo scelto Torino, per noi resta la città di riferimento per l'auto in Italia e in Europa».

Il 2024 sarà l'anno dello sbarco massiccio di vetture cinesi in Europa. Le case produttrici di automobili stanno stringendo accordi con dealer e importatori locali, e alcune di queste, come Byd e Chery, stanno considerando di produrre direttamente nel vecchio Continente. Byd, gigante di Shenzhen, è pronta al sorpasso su Tesla con circa 1,7 milioni di vetture vendute nel mondo e si prepara ad aprire uno stabilimento in Europa, che dovrebbe trovare indirizzo in Ungheria.

La crescita delle immatri-

colazioni di vetture del Far East, già competitive dal punto di vista tecnologico e dei prezzi, ha messo in allarme l'Unione Europea. Tanto che Bruxelles ha preso in considerazione, con l'avvio dell'inchiesta «anti-sussidi» diretta a evidenziare come i mercati siano inondati di auto elettriche cinesi a low cost, l'ipotesi di erigere dazi e barriere doganali. Con l'obiettivo di tutelare l'industria europea e preservare il (fragile) passaggio dell'auto a motore termico a quella elettrica.

In questo contesto, di tensioni diplomatiche, con Pechino che accusa Bruxelles di «protezionismo» si inserisce la mossa della società del gruppo Tsingshang. «Vogliamo investire e produrre in Eu-

ropa batterie per auto elettriche — continua Benson Feng —. A Torino riscontriamo le migliori condizioni tecnologiche e industriali per investire».

**Christian Benna**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Investimenti**  
**Apriamo il nostro primo ufficio in Europa a Torino per la vocazione industriale del territorio**  
**Obiettivo produrre**  
**È il momento della sede commerciale, ma stiamo cercando una fabbrica per produrre batterie**

56

**Miliardi**  
È il fatturato del gruppo Tsingshan. BatteroTech è la divisione auto elettrica

**Chi è**



● Benson Feng è vicepresidente di Yongqing Technology, gruppo Tsingshan

● Il manager ha aperto a Torino la sede europea di BatteroTech, società che sviluppa batterie elettriche al litio



**Jiaxing City**  
Nella foto il quartier generale di BatteroTech a Jiaxing City. La società sviluppa batterie al litio ed è partecipata dal gruppo siderurgico Tsingshan



A Novara l'esempio virtuoso di Comoli Ferrari in 40 palazzi di privati  
L'azienda con più di mille dipendenti ha un fatturato di 620 milioni

# “Con il Superbonus abbiamo rigenerato 600 appartamenti”

LA STORIA/1

FILIPPO MASSARA

**N**on è tutto da buttare. Se è vero che il Superbonus 110% si è prestato a truffe e cantieri lasciati a metà, criticato anche dalla Corte dei conti, in certi casi ha invece promosso vere e proprie campagne di riqualificazione. È accaduto a Novara, dove Comoli Ferrari ha attivato una rete locale di imprese e professionisti realizzando opere di efficientamento energetico in 40 condomini di città e provincia per un totale di oltre 600 appartamenti. «Mentre tutti sparano a zero sulla misura - premette Gianpaolo Torazzi, direttore amministrazione e finanza dell'impresa novarese - per noi si è rivelata un'esperienza virtuosa. Abbiamo compiuto interventi che aumentano il valore patrimoniale degli immobili, riducono le emissioni e abbelliscono la città generando più di 40 milioni di euro di fatturato ad aziende e tecnici coinvolti».

Comoli Ferrari ha operato come catalizzatore proponendo un pacchetto completo di servizi a partire dalla diagnosi preliminare, passando per la progettazione dei lavori, la loro esecuzione e vigilanza e il visto di conformità acquisendo il credito d'imposta come azienda firmataria. Le procedure di verifica tecnica sono state certificate da un soggetto terzo indipenden-

te e per ogni accordo sottoscritto è stato previsto il rilascio di una garanzia decennale. Questo modello operativo segue i principi del nuovo approccio di Comoli Ferrari, azienda sorta nel 1929 a Novara che oggi ha oltre 1.100 dipendenti e un fatturato di 620 milioni di euro.

«Un intervento possibile grazie alla profonda conoscenza delle problematiche impiantistiche - avverte l'ad Paolo Ferrari - e di tutte le competenze che subentrano nella ristrutturazione, da inizio a fine lavori, nel rispetto delle norme». L'operazione Superbonus ha previsto opere di isolamento termico delle facciate e di sostituzione di coperture, centrali termiche e infissi dei singoli appartamenti. Sempre in materia di consumi, sono stati installati circa 2.900 metri quadrati di pannelli fotovoltaici con una potenza complessiva di 600 kilowattora. I progetti consentiranno di ridurre ogni anno di 180 mila metri cubi il consumo di gas e di 500 tonnellate le emissioni di anidride carbonica determinando un salto medio della classe energetica degli edifici da F a C con una rivalutazione positiva delle unità abitative stimata attorno al 20%. In alcuni condomini il piano ha interessato anche l'abbattimento di barriere architettoniche e la sostituzione degli ascensori. Tutti i cantieri sono stati svolti su immobili di proprietà privata. —



Uno dei condomini ristrutturati a Novara con il Superbonus





# L'INTERVISTA A UGO SALERNO

## «COSÌ IL RINA SI REGALERÀ LA BORSA»

*Il presidente sceglie un super manager per succedergli come ad, ma resta presidente operativo e rivela la strada verso la quotazione a Piazza Affari della multinazionale che ha fatto crescere nei 21 anni in cui è stato al comando*

■ «Ventuno anni sono abbastanza come ad, dopo tanto tempo in ogni azienda servono aria fresca e idee nuove». Così Ugo Salerno, artefice del «miracolo» Rina, racconta la scelta di cedere la carica di amministratore delegato a Carlo Luzzatto, pur restando presidente con deleghe operative.

In un'intervista al nostro Giornale racconta gli obiettivi da raggiungere in questi tre/cinque anni per giungere alla quotazione in Borsa della multinazionale nata come spin off del

Registro Italiano Navale.

«Non sappiamo ancora quanto capitale andrà sul mercato, ma il Registro intende mantenere il controllo». E ancora: «Il nuovo ad sarà nominato tra un mese ma è già al lavoro».

**Diego Pistacchi** a pagina 7

### L'INTERVISTA A UGO SALERNO, PRESIDENTE RINA

# «Il nuovo ad è già al lavoro Entreremo in Borsa più forti»

*«Il manager è stato scelto in accordo tra i soci e me, ha detto subito sì con entusiasmo. Potrebbe essere quotato più del 33%»*

#### **Diego Pistacchi**

■ Il gruppo Rina conferma la scelta di Carlo Luzzatto come nuovo amministratore delegato. Una svolta dopo tanti anni in cui la carica è stata conservata da Ugo Salerno, che era anche presidente del gruppo. E che ora ha scelto di affidare la guida operativa (pu mantenendo alcune deleghe strategiche tra cui quella alla comunicazione) a un altro super manager per condurre il gruppo alla quotazione in Borsa.

**Presidente, la possiamo già chiamare solo presidente?**

«L'ingegner Luzzatto assumerà il ruolo formalmente tra un mese, ma oggi sta già lavorando con noi. Lo abbiamo presentato ai colleghi.

Abbiamo voluto che fosse già operativo in un momento strategico e cruciale dell'anno».

**E possiamo dire che lo ha scelto lei?**

«Da tempo lavoravamo a questa idea di un nuovo ad, in accordo con l'azionista di riferimento, il Registro Italiano Navale. Finora non era andata bene. Ci siamo affidati ad Egon Zehnder che è la più grande società privata di ricerca di dirigenti al mondo, e abbiamo trovato una figura che ha tutta la mia stima. Io stesso l'avevo indicato a Egon Zehnder, avevo conosciuto Luzzatto all'Ansaldo, l'ho ritrovato in Pizzarotti. Sì, sono molto soddisfatto. Luzzatto piace al Registro, al Fondo Italiano e naturalmente an-

che a me, che continuerò a collaborare con lui».

**Diceva che è tanto che state cercando il nuovo ad.**

«Ma stavolta ci abbiamo messo pochissimo. La selezione tra davvero tanti manager qualificatissimi è partita a luglio e si è conclusa a settembre».

**E, individuato Luzzatto, c'è voluto molto a convincerlo?**

«Credo di no. Ha accolto con entusiasmo la nostra proposta perché stima Rina e la ritiene una grande op-



portunità. Di questo gli sono grato, mi riempie di orgoglio».

**Presidente, il Rina che conosciamo oggi è una sua creatura.**

«Sono arrivato 21 anni fa, la società era appena uscita da un monopolio e da un periodo anche sfortunato con due gravi incidenti. Operava solo nel settore navale».

**I numeri parlano per lei e raccontano questi 21 anni.**

«C'erano poco meno di 700 dipendenti, oggi sono circa 6.000 diretti e circa diecimila contando contratti diversi. Faceva 85/90 milioni di fatturato, nel 2023 i ricavi saranno poco sotto gli 800 milioni. Il marine rappresenta solo il 27% dell'attività, pur avendo una flotta sei volte superiore ad allora, da 13 milioni a 75 milioni di tonnellate».

**È cresciuto l'engineering?**

«Rappresenta circa il 50%, siamo la prima società d'Italia per le consulenze ingegneristiche, nata sulle basi di D'Appolonia, ovviamente poi assai sviluppate. Non siamo più la società da cui sono partito, pur avendone mantenuto la serietà, la correttezza, e la qualità. Che poi da sempre sono le caratteristiche che fanno parte del dna nostro e del Registro Italiano Navale».

**Eppure ha sentito bisogno di affidarsi a un ad.**

«Beh, 21 anni da ad sono abbastanza. Dopo 21 anni in ogni azienda serve rinnovamento. Porta idee nuove, approcci diversi, salti di qualità».

**Un salto di qualità è la quotazione in Borsa. Non è la prima volta che se ne parla.**

«No, è vero. Ma non ci siamo mai decisi prima perché ritenevamo che l'azienda dovesse prima raggiungere una

dimensione e soprattutto una redditività adeguata. Nel 2020 avevamo ricavi per circa 480 milioni, oggi siamo quasi a 800. Ma vogliamo che cresca anche la marginalità, con un Ebitda almeno di circa il 15%».

**Quali gli obiettivi da centrare?**

«Quando un'azienda cresce così rapidamente è inevitabile che possano esserci diseconomie che vanno allineate. Diciamo che c'è da riordinare un po' la bottega. In questo saremo affiancati dal Fondo Italiano, che ha un piano di investimento a 3/5 anni cui dobbiamo garantire una redditività».

**Il Fondo entra al 33%. Sarà questa la quota destinata al mercato?**

«Non lo sappiamo ancora. Sono certo che il Registro Italiano Navale intende mantenere il controllo, ma per questo, con un'azienda di queste

dimensioni quotata in Borsa, basterebbe anche meno del 50%. L'azionista potrebbe anche decidere di monetizzare un po', ma è davvero troppo presto».

**C'è da riordinare la bottega. Significa che ricavi e marginalità arriveranno con le forze attuali? Basta acquisizioni?**

«Cosa devo dire? Siamo strabici. La priorità è certamente quella di riorganizzare il gruppo, ma il Fondo ci ha confermato di metterci a disposizione altri 70 milioni in caso di necessità per nuove acquisizioni. Non siamo dietro a una società specifica, ma se capitasse un'occasione non ci faremo trovare impreparati».



**L'ARTEFICE DEL MIRACOLO RINA** Ugo Salerno, presidente e ad del Gruppo per 21 anni



**LA PROPOSTA****Tronzano: «Il centro dell'intelligenza artificiale nella città dell'aerospazio»**

■ E' ancora un mistero la sede del Centro dell'intelligenza artificiale che, come annunciato dal ministro Urso, verrà realizzato a Torino. L'assessore all'Innovazione della Regione Piemonte, Andrea Tronzano, intervistato a margine del convegno dell'Unione Industriali, ha già pensato a un luogo idoneo: «Vorrei che la sede del Centro fosse all'interno della Città dell'aerospazio in corso Marche». La cui posa della prima pietra è prevista per il 28 novembre. Tra le altre "location" in lizza compaiono anche i capannoni (x Mirafiori) in corso Settembrini, l'ex manifattura Tabacchi in corso Regio Parco, Palazzo del Lavoro e l'ex sede della Regione in piazza Castello.

[ R.L.E. ]

