



SCARICA GLI ARTICOLI

PARLANO DI NOI

MonitorImmobiliare	Rapporto ASPESI –Immobiliare.it – Intesa: a Milano le case nuove e green
ReQuadro	ASPESI: a Milano solo due quartieri offrono realmente immobili nuovi
Nova	Casa: a Milano i prezzi non scendono e le periferie perdono confini netti

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	Italcementi cambia nome in Heidelberg Materials e punta sulla sostenibilità La gestione del rischio tramite la piattaforma
MF	I tassi crepano il mattone di Vonovia e British Land I rialzi della Bce affossano i mutui: -40% nel 2023
ItaliaOggi	Agevolazioni per i mutui a under 36. Nessuna invece per le case green Sul 110% pericolo contenzioso
Avvenire	Mutui che si prendono il 60% del reddito. La risposta delle cartolarizzazioni sociali Così l'algoritmo allarga la disparità immobiliare
Gazzetta	Prestiti "green" e mutui per i Comuni supporto da Cassa Depositi e Prestiti
Libero	Effetto Bce sui mutui: nel 2023 erogazioni precipitate del 40%
Corriere	Puglia. Ok all'affidamento dei beni comunali abbandonati Venezia. Ance Venezia si avvicina a Confindustria Veneto Est

“Airbnb, noi in regola”

Mutui, all’asta 400 mila case di famiglie in difficoltà

Repubblica

Green e sostenibile la missione pubblica

MILANO (da pag. 19)

MonitorImmobiliare

Fivelex assiste Fide nell’acquisizione di un immobile nel quartiere Isola di Milano

Tecnocasa, pressì degli immobili a Milano +0,2% nel I semestre 2023 (Report)

Foglio

Pregi e rischi del quartiere ad alta gentrificazione. Prezzi alle stelle e viabilità

Il talento del Politecnico per cambiare vita alle periferie

ROMA (da pag. 24)

Repubblica

Garage che diventano case. Arriva il testo unico. E il condono è più vicino

Foglio

Salta ancora la gara: odissea nodo Pigneto

MonitorImmobiliare

Logicor: nuovo polo logistico in costruzione a Pomezia

TORINO (da pag. 29)

Stampa

Uno sconto del 50% pur di vendere il Castello di Parella

Mirafiori Sud. Via ai lavori per far rinascere il centro sportivo del Torino

CronacaQui

Maxi restyling per l’ex caserma Beleno. Ecco co-working, laboratorio e un hub

Scuola, auditorium e palestra. Così rinascerà il Borgo Nuovo

Cantieri per l’area ex Carrefour. Dopo 5 anni via alle demolizioni

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

Rapporto Aspesi-Immobiliare.it- Intesa: a Milano mancano le case nuove e green

Il mercato immobiliare milanese è carente di nuove costruzioni e di case con elevata efficienza energetica. È il principale dato che emerge dal rapporto presentato durante un seminario organizzato nel capoluogo lombardo da Aspesi Unione Immobiliare in collaborazione con il Gruppo Intesa SanPaolo e Immobiliare.it.

Si parte da un presupposto già noto: l'attenzione del pubblico verso la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica è in aumento, complice anche la direttiva europea che vuole determinati standard entro il 2030. Da qui, il desiderio crescente di cercare e trovare casa di classe energetica E.

Anche se la domanda immobiliare su Milano non è certo in diminuzione, la ricerca presentata al seminario Aspesi evidenzia come l'offerta sia scarsa. Questo – si legge nel rapporto – porta alla costante crescita dei prezzi che coinvolge tutto il territorio urbano e che fa sì che il concetto stesso di periferia perda i suoi contorni netti, proprio per la crescita del costo dell'abitare.

C'è, poi, la questione dell'efficienza energetica. Un'indagine di Immobiliare.it Insights mostra come gran parte del territorio comunale di Milano presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa. Solo due quartieri periferici come Affori e Cimiano hanno una percentuale significativa di costruzioni molto recenti. Questo aspetto ha un'incidenza sui prezzi: nel mercato immobiliare milanese e del suo primo hinterland, il prezzo del nuovo è oggi quasi il doppio di un immobile usato, oltretutto con un chiaro trend in crescita, mentre l'immobile usato in bassa classe energetica comincia a perdere di valore.

Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it: «L'acquisto della casa, oggi, non ha solo un valore di luogo in cui abitare ma anche di risparmio. I compratori oggi sono particolarmente attenti a cercare immobili che nel tempo non solo non perdano valore, ma anzi, si rivalutino. Da qui la crescente ricerca di classi energetiche alte. Ma questa corretta intenzione si scontra con la dura realtà di un patrimonio immobiliare o vecchio oppure con prezzi difficilmente accessibili».

Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI Unione Immobiliare: “Il report di Immobiliare.it evidenzia quello che la nostra Associazione segnala da sempre: una forte carenza di appartamenti nuovi a Milano derivante da una politica urbanistica e fiscale nazionale e locale di fatto avversa al nuovo. Con due concomitanti conseguenze negative: uno squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti, con connesso inevitabile strappo in alto dei prezzi e dei canoni e rarefazione delle compravendite, e un decadimento sul piano dell’efficientamento energetico e, quindi, della prospettiva green degli edifici, con conseguente progressivo allontanamento (invece che avvicinamento) agli obiettivi europei”.

Numeri e Mercati

Aspesi: a Milano solo due quartieri offrono realmente immobili nuovi

Di: Redazione 8 Novembre 2023



A Milano la domanda di classe energetica elevata rimane insoddisfatta. Solo due quartieri presentano una reale offerta di immobili nuovi. La metropoli vede continuare a crescere la sua attrattività: la domanda immobiliare non accenna a diminuire e fronteggia un'offerta che invece è sempre più esigua. Questo porta alla **costante crescita dei prezzi** che coinvolge tutto il territorio urbano e che fa sì che il concetto stesso di periferia perda i suoi contorni netti, proprio per la crescita del costo dell'abitare.

Queste le principali evidenze che emergono dal **Rapporto 2023 sul mercato immobiliare di Milano** presentato nel **seminario organizzato da Aspesi Milano, in collaborazione con il gruppo Intesa Sanpaolo e Immobiliare.it.**

Anche i quartieri un tempo vantaggiosi ora sono per pochi

Secondo il rapporto, questo trend di prezzi crescenti unito alla risalita dei costi dei mutui ha reso sempre meno accessibile l'acquisto dell'immobile all'interno del comune.

Anche i quartieri una volta considerati vantaggiosi per comprare casa in pochi anni sono diventati per pochi: ad esempio alla zona della Barona dove, rispetto al 2019, l'**affordability** – intesa come la parte di mercato immobiliare che risulta accessibile dato il reddito medio comunale percepito – per il single è diminuita del 12% mentre per la coppia di oltre il 50%.

In questo scenario già complicato, una recente ricerca di Immobiliare.it ha poi evidenziato come oggi i compratori privilegino immobili efficienti da un punto di vista energetico. Se una volta la parola chiave per la



sceita della casa nuova era posizione”oggi si aggiunge anche di nuova costruzione.

In merito alle nuove costruzioni nella città di Milano, un'indagine di **Immobiliare.it Insights**, la proptech company del gruppo di Immobiliare.it specializzata in analisi di mercato e data intelligence, ha evidenziato come **gran parte del territorio comunale presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa**.

Solo i quartieri di **Affori** (Affori-Bovisa) e **Cimiano** (Cimiano-Crescenzago-Adriano), situati nella periferia nord della città, mostrano una percentuale significativa di nuove costruzioni.

La fascia centrale della città invece, che comprende sia il centro storico, ovvero i quartieri all'interno della prima cerchia dei bastioni, sia le periferie a est (come Bisceglie, San Siro e Bande Nere) e a ovest (come Pasteur, Città Studi, Lambrate), presenta percentuali di nuovo strutturalmente molto basse, nell'ordine del 10%. Addirittura, la zona di **Napoli-Soderini** non arriva al 5%.

Prezzo del nuovo quasi il doppio di un immobile usato

Dall'osservatorio emerge che punto ancor più di attenzione è diventato il prezzo di acquisto. Considerando il mercato immobiliare di Milano e del suo primo hinterland **il prezzo del nuovo è oggi quasi il doppio di un immobile usato**, oltretutto con un chiaro trend in crescita, mentre l'immobile usato in bassa classe energetica comincia a perdere di valore.

“L'acquisto della casa, oggi giorno, non ha solo un valore di luogo in cui abitare, ma anche di risparmio, in sostanza è un nostro piano di accumulo che va ad integrare il sistema pensionistico – ha dichiarato **Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it** – I compratori oggi sono particolarmente attenti a cercare immobili che nel tempo non solo non perdano valore, ma anzi, si rivalutino. Da qui la crescente ricerca di classi energetiche alte. Ma questa corretta intenzione si scontra con la dura realtà di un patrimonio immobiliare o vecchio oppure con prezzi difficilmente accessibili”.

“Il report di Immobiliare.it evidenzia quello che la nostra Associazione segnala da sempre – ha dichiarato **Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi unione immobiliare**: una forte carenza di appartamenti nuovi a Milano derivante da una politica urbanistica e fiscale nazionale e locale di fatto avversa al “nuovo”. Con due concomitanti conseguenze negative: 1) uno squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti (per il numero insufficiente di alloggi nuovi che si riescono annualmente a mettere sul mercato della vendita e della locazione) con connesso inevitabile strappo in alto dei prezzi e dei canoni e rarefazione delle compravendite, 2) un decadimento sul piano dell'efficientamento energetico e, quindi, della prospettiva green degli edifici, con conseguente progressivo allontanamento (invece che avvicinamento) agli obiettivi europei”.

“Eppure i rimedi ci sarebbero – **ha concluso Oriana** – facili e senza costi per le casse pubbliche se solo si volesse procedere ad una razionalizzazione delle norme fiscali e urbanistiche senza pregiudiziali politico-ideologiche”.





Casa: a Milano i prezzi non scendono e le periferie perdono confini netti

08 nov - (Nova) –

Complice una maggiore attenzione del pubblico verso i temi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica, sostenuta anche dalla recente direttiva europea sulla Casa Green, ovvero raggiungere la Classe E entro il 1° gennaio 2030, il nuovo sta diventando sempre più attrattivo per chi è alla ricerca della sua casa. Si è discusso di questo nel seminario organizzato da **ASPESI Milano**, in collaborazione con il **Gruppo Intesa Sanpaolo** e **Immobiliare.it**, il portale immobiliare leader in Italia. Oggi Milano vede continuare a crescere la sua attrattività: la domanda immobiliare non accenna a diminuire e fronteggia un'offerta che invece è sempre più esigua. Questo porta alla costante crescita dei prezzi che coinvolge tutto il territorio urbano e che fa sì che il concetto stesso di periferia perda i suoi contorni netti, proprio per la crescita del costo dell'abitare. Questo trend di prezzi crescenti unito alla risalita dei costi dei mutui ha reso sempre meno accessibile l'acquisto dell'immobile all'interno del comune. Anche i quartieri una volta considerati "vantaggiosi" per comprare casa in pochi anni sono diventati "per pochi": pensiamo ad esempio alla zona della Barona dove, rispetto al 2019, l'affordability - intesa come la parte di mercato immobiliare che risulta accessibile dato il reddito medio comunale percepito - per il single è diminuita del 12 per cento mentre per la coppia di oltre il 50 per cento.

In questo scenario già complicato, una recente ricerca di Immobiliare.it ha poi evidenziato come oggi i compratori privilegino immobili efficienti da un punto di vista energetico. Se una volta la parola chiave per la scelta della casa nuova era "posizione" oggi si aggiunge anche "di nuova costruzione". Ma a che punto sono le nuove costruzioni nella città di Milano? Un'indagine di Immobiliare.it Insights, la proptech company del gruppo di Immobiliare.it specializzata in analisi di mercato e data intelligence, ha evidenziato come gran parte del territorio comunale presenti ancora una percentuale di nuovo strutturalmente bassa. Solo i quartieri di Affori (Affori-Bovisa) e Cimiano (Cimiano-Crescenzago-Adriano), situati nella periferia Nord della città, mostrano una percentuale significativa di nuove costruzioni. La fascia centrale della città invece, che comprende sia il Centro Storico, ovvero i quartieri all'interno della prima cerchia dei bastioni, sia le periferie a Est (come Bisceglie, San Siro e Bande Nere) e a Ovest (come Pasteur, Città Studi, Lambrate), presenta percentuali di nuovo strutturalmente molto basse, nell'ordine del 10 per cento. Addirittura, la zona di Napoli-Soderini non arriva al 5 per cento. Punto ancor più di attenzione è diventato il prezzo di acquisto. Considerando il mercato immobiliare di Milano e del suo primo hinterland il prezzo del nuovo è oggi quasi il doppio di un immobile usato, oltretutto con un chiaro trend in crescita, mentre l'immobile usato in bassa classe energetica comincia a perdere di valore.

"L'acquisto della casa, oggi, non ha solo un valore di luogo in cui abitare, ma anche di risparmio, in sostanza è un nostro piano di accumulo che va ad integrare il sistema pensionistico - ha dichiarato **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** - I compratori oggi sono particolarmente attenti a cercare immobili che nel tempo non solo non perdano valore, ma anzi, si rivalutino. Da qui la crescente ricerca di classi energetiche alte. Ma questa corretta intenzione si scontra con la dura realtà di un patrimonio immobiliare o vecchio oppure con prezzi difficilmente accessibili". "Il report di Immobiliare.it evidenzia quello che la nostra Associazione segnala da

sempre - ha dichiarato **Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI Unione Immobiliare**:- una forte carenza di appartamenti nuovi a Milano derivante da una politica urbanistica e fiscale nazionale e locale di fatto avversa al "nuovo". Con due concomitanti conseguenze negative: 1) uno squilibrio crescente tra domanda e offerta di appartamenti (per il numero insufficiente di alloggi nuovi che si riescono annualmente a mettere sul mercato della vendita e della locazione) con connesso inevitabile strappo in alto dei prezzi e dei canoni e rarefazione delle compravendite, 2) un decadimento sul piano dell'efficientamento energetico e, quindi, della prospettiva green degli edifici, con conseguente progressivo allontanamento (invece che avvicinamento) agli obiettivi europei". "Eppure i rimedi ci sarebbero - ha concluso Oriana - facili e senza costi per le casse pubbliche se solo si volesse procedere ad una razionalizzazione delle norme fiscali e urbanistiche senza pregiudiziali politico-ideologiche".

Italcementi cambia nome in Heidelberg Materials e punta sulla sostenibilità

Aziende storiche

Entro il 2030 sono previste 500 nuove assunzioni
Investimenti per 250 milioni

Giovanna Mancini

Per qualche tempo, probabilmente, molti continueranno a chiamarla Italcementi, un po' per abitudine, un po' per semplicità. Ma da oggi la storica azienda del cemento nata 160 anni fa a Scanzo, in provincia di Bergamo, assume il nuovo nome del gruppo tedesco di cui fa parte dal 2016, che lascia la denominazione di Heidelberg Cements per diventare Heidelberg Materials e ha deciso di uniformare il brand di tutte le sue società nel mondo.

Non si tratta solo di un'operazione formale, precisa l'amministratore delegato della ormai ex-Italcementi, Roberto Callieri. «La scelta di adottare il termine "materials" serve a dare una visione più inclusiva e corretta dell'area in cui operiamo come gruppo, perché non produciamo soltanto cementi, ma soluzioni integrate nel settore dei materiali per le costruzioni», spiega Callieri, che dal prossimo 1° gennaio lascerà l'attuale incarico per entrare nel managing board del gruppo e diventare responsabile Asia, mentre il suo successore alla guida della branch italiana sarà Stefano Gallini.

Un cambio di nome e di leadership, dunque, a cui si aggiunge anche un cambio di sede: il quartier generale dell'azienda si sposterà infatti dall'attuale collocazione all'interno del Kilometro Rosso di Bergamo all'Innovation Campus di Peschiera Borromeo, nel Milanese. «Anche qui l'obiettivo è chiaro: il trasferimento nell'area metropolitana di Milano è funzionale a rappresentare quello che siamo e vogliamo essere, ovvero un'azienda con una proiezione internazionale, che guarda al futuro e

ed evolve in chiave sostenibile e digitale». Avere la propria sede a Milano, oltre a dare vantaggi di natura logistica, renderà l'azienda più attrattiva nei confronti dei giovani e delle nuove figure professionali che serviranno per compiere l'evoluzione dei prossimi anni.

Il piano di sviluppo in Italia di Heidelberg Materials è infatti ambizioso e prevede entro il 2030 circa 500 assunzioni e 250 milioni di investimenti per rendere possibile la transizione ambientale e digitale avviata dal gruppo a livello globale, che sottende anche alla scelta del nuovo nome. Sul fronte della sostenibilità, Heidelberg Materials ha impostato un percorso di decarbonizzazione che prevede investimenti complessivi per 1,5 miliardi di euro da qui al 2030 in progetti di cattura, stoccaggio e riutilizzo dell'anidride carbonica (CCUS), con l'obiettivo di dimezzare le proprie emissioni entro il 2030 e raggiungere entro il 2050 la neutralità carbonica. «Sono target sfidanti che riguardano tutto il settore – precisa Callieri –. Noi stiamo lavorando con un piano di azione che agisce su due linee parallele, il processo e il prodotto e gli investimenti sono significativi perché vanno messe in campo nuove tecnologie per adattare i nostri processi a nuovi combustibili e materiali. Al tempo stesso, occorre implementare la ricerca di nuovi prodotti, con impianti e tecniche avanzati di macinazione del prodotto, per realizzare i cementi innovativi e sostenibili che si stanno diffondendo sempre di più e che ci danno la possibilità di prepararci al futuro».

Ai 250 milioni già citati, altri ne seguiranno per raggiungere, nel 2050, la neutralità carbonica, che richiederà di estrarre la CO₂ dal processo e non solo minimizzarla. Gli investimenti sulla sostenibilità sono accompagnati da profondi cambiamenti sul fronte della digitalizzazione, tra cui l'introduzione dell'intelligenza artificiale per ren-

dere più efficienti i cicli produttivi, a partire dall'uso più razionale delle risorse, delle materie prime e dell'energia. Le tecnologie digitali hanno inoltre un crescente impatto sulla logistica e sulla distribuzione dei prodotti, ottimizzando l'intera catena di fornitura.

Un piano ambizioso, ma gli elementi per arrivare al traguardo, assicura Callieri, ci sono tutti e certo far parte di un grande gruppo (Heidelberg Materials conta su un fatturato di 21 miliardi di euro nel 2022, 51 mila dipendenti e 30 mila siti produttivi in oltre 50 Paesi) offre molti vantaggi. «C'è un centro di ricerca centralizzato in Germania, con cui noi collaboriamo costantemente e sicuramente l'effetto scala aiuta, perché ci permette di accedere a soluzioni condivise e distribuite a livello mondiale, c'è una visione trasversale delle nuove tecnologie e nuovi prodotti», dice l'amministratore delegato.

A livello italiano, Heidelberg Materials conta oggi su dieci cementerie a ciclo completo, quattro centri di macinazione del cemento, 122 impianti di calcestruzzo e 13 cave per inerti. «Il nostro obiettivo è continuare a essere il produttore di riferimento nel mercato italiano – conclude Callieri –. Dopo 160 anni, consegniamo con orgoglio il nostro marchio alla storia e ci prepariamo a una nuova fase, dopo la piena ripresa delle performance: nel 2022 abbiamo raggiunto un fatturato di 711 milioni, contro i 543 del 2021, e un margine operativo lordo di 111 milioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ROBERTO CALLIERI

Amministratore delegato della nuova Heidelberg Materials Italia Cementi



IPPODAMO

La gestione del rischio tramite la piattaforma

Ippodamo da Mileto è stato forse il primo urbanista della storia e oggi è sinonimo di Decision support system per il coordinamento intelligente degli interventi urbani. In onore di Ippodamo, infatti, Rekeep ha battezzato il proprio sistema di risk management. «Avevamo bisogno di una soluzione che rendesse accessibili e comprensibili i dati generati nel corso delle attività per consentire una migliore pianificazione – precisa Eleonora Santoro, Head of Innovation & Esg di Rekeep, azienda che si occupa di Facility management -. La piattaforma - appena installata a Bologna e in fase di test nel Comune di Cesena, impegnato nella pianificazione dei cantieri stradali di ripristino post alluvione - è stata sviluppata nell'ambito del Competence center Bi Rex, con il supporto del Dipartimento di

Informatica dell'Università di Bologna». Gli algoritmi predittivi mettono in correlazione diverse fonti di informazione, tra cui eventi cittadini, occupazioni di suolo pubblico, cantieri, dati georeferenziati (come presenza di scuole, ospedali, ponti), di traffico veicolare e di presenza. I dati vengono, quindi, raccolti dal sistema informativo territoriale, dalla programmazione cittadina e dai piani di lavoro, oppure dai satelliti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN GERMANIA E UK

I tassi incrinano il mattone di Vonovia e British Land

Pavesi a pagina 2

I tassi crepano il mattone di Vonovia e British Land

di **Fabio Pavesi**

Se ancora servisse qualche prova del violento impatto che il forsennato rialzo dei tassi da parte della Bce ha provocato sul settore immobiliare europeo, basta andare a vedere i conti di Vonovia, il colosso del mattone tedesco quotato al Dax. E quelli di un altro gigante del real estate quotato: la britannica British Land. Due casi tra i tanti, ma significativi per le dinamiche sui conti che le accomunano.

Un anno e poco più di tassi da quasi zero a oltre il 4% ha inciso sul business più esposto per leva finanziaria: l'immobiliare appunto. Per Vonovia, gruppo con un attivo da oltre 100 miliardi, i primi 9 mesi del 2023 hanno visto esplodere le perdite a livelli mai visti prima. Ben 3,8 miliardi di passivo cumulato da gennaio a settembre di quest'anno. Il tutto su ricavi per poco più di 4 miliardi. Per lo più garantiti dagli affitti. Sono invece crollate le compravendite, scese a soli 290 milioni dagli oltre 3 miliardi di un anno prima. Del resto basta vedere le unità vendute: cadute in un anno da 18 mila a 1.800 unità. Non solo; i tassi saliti così in fretta hanno provocato pesanti svalutazioni nel portafoglio immobiliare del gruppo tedesco, il cui valore è sceso a 86 miliardi dai 92 di fine del 2022. A tenere a galla il gruppo è stata la tenuta degli affitti residenziali e commerciali, che contribuiscono a un margine lordo di 2,6 miliardi sui 4

di ricavi. Ma ovviamente in un settore sempre molto «leveraggiato» preoccupa il debito: quello netto per Vonovia vale oggi 43 miliardi, con una leva sui margini di oltre 16. Ovvio che la borsa fin dai primi scricchiolii abbia preso le distanze dal titolo, che vede come primi soci il fondo sovrano norvegese con il 14,6% e BlackRock con il 6,9%. La discesa dei corsi è in realtà cominciata con la prima crisi delle borse mondiali nell'autunno 2021, per poi proseguire e accelerare a inizio 2023. Il titolo dai

minimi di marzo si è ripreso, ma a tutt'oggi è al minimo storico degli ultimi 7 anni.

Copione analogo per un altro gigante del real estate, questa volta inglese. British Land ha seguito la stessa falsariga: il bilancio annuale chiuso a marzo del 2023 parla di un miliardo di sterline di perdita secca dagli oltre 900 milioni di utili del 2022. Un terremoto, dato che i ricavi annuali sono stati di poco più di 500 milioni di sterline. Come per

Vonovia, anche per British Land le perdite derivano per lo più da profonde rettifiche del patrimonio immobiliare, che sono costate oltre 800 milioni di sterline. Per il gruppo britannico la leva è più contenuta, ma questo non ha evitato la compressione di borsa, con il titolo che viaggia ai minimi dalla crisi Lehman. Ora la pausa nel rialzo del costo del denaro potrebbe essere un primo punto di svolta per i padroni del real estate. Ma ci vorrà tempo per smaltire le scorie. (riproduzione riservata)



I rialzi della Bce affossano i mutui: -40% nel 2023

di Anna Di Rocco (MF Newswires)

«Il rialzo del costo del denaro deciso da Bce si è tradotto in un crollo del 40%, da inizio anno, nelle erogazioni dei mutui per acquisto casa». È quanto rileva l'Osservatorio SalvaLa-TuaCasa promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con Nomisma. «Su 3,5 milioni di famiglie con un mutuo in corso, per un valore di oltre 430 miliardi di euro, più del 36% lo ha a tasso variabile -si legge nello studio- e in questo caso la rata raggiunge livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie». «In un solo anno -osserva il rapporto- i tassi sono risaliti ai livelli di 10 anni fa. La forte frenata delle erogazioni indica un notevole peggioramento nella sostenibilità di rate elevate». Nomisma rileva inoltre come «la componente dei mutui a tasso variabile resti elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 a oggi. Tra settembre 2022 e gennaio 2023 si registra fino al 60-70% di erogazioni a tasso variabile, pari a circa 10 miliardi. Le sostituzioni recenti, da tasso variabile a fisso, appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili». (riproduzione riservata)



Agevolazioni per i mutui a under 36. Nessuna invece per le case green

La Manovra 2024 potenzia il bonus asili nido e proroga l'agevolazione per i mutui prima casa degli under 36 e ne cancella altri. Sono diversi i contributi che sono destinati a cambiare o a scomparire nel corso del prossimo anno secondo quanto previsto dal ddl della legge di bilancio 2024 all'esame del Senato.

È differito fino al 31 dicembre 2024 il bonus mutui prima casa destinati ai giovani under 36, con ulteriori risorse per 282 milioni di euro. Ma solo per quello che riguarda il fondo Consap e il tasso calmierato, non proroga invece le agevolazioni fiscali legate all'acquisto prima casa.

Viene poi rafforzato il bonus asilo nido. Per i nuclei familiari che hanno già un minore sotto i 10 anni e un Isee fino a 40 mila euro in cui nasca un nuovo bimbo dal primo gennaio 2024 la Manovra prevede 2.100 euro aggiuntivi, che possono portare il beneficio massimo a 3.600 euro, invece degli attuali 3 mila. Mentre durerà fino al 31 dicembre 2024 il periodo di decontribuzione al 100% fino a 3 mila euro e fino al decimo anno di età del figlio più piccolo per le mamme lavoratrici con due figli. Resta invece triennale lo sgravio previsto per le mamme dipendenti a tempo indeterminato con tre figli, fino al 18esimo anno di età del figlio.

Dal prossimo anno non ci sarà più il bonus per l'acquisto di case green che prevedeva la detrazione Irpef del 50% sull'Iva per l'acquisto di immobili di classe A e B. L'agevolazione non è stata rifinanziata. Salta

anche il bonus idrico. La Manovra non prevede una proroga credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio e mineralizzazione dell'acqua, introdotto nel 2021-22, e prorogato nel 2023. Viene poi limitato il bonus trasporti. Il contributo di 60 euro sull'acquisto degli abbonamenti ai mezzi pubblici fruito dai cittadini con un Isee fino a 20.000 euro non è stato rinnovato. Dall'altro lato la legge di bilancio prevederebbe lo stanziamento di 600 milioni al fondo per la social card «Dedicata a te» per l'acquisto, oltre che di beni prima necessità, anche di carburanti o abbonamenti al trasporto pubblico locale. In questo modo, però, l'agevolazione va solo ai beneficiari della card, cioè nuclei con Isee fino a 15mila euro.

È riconosciuto per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2024 un contributo straordinario ai clienti domestici titolari di bonus sociale elettrico. Rimodulato anche il tax credit cinema al massimo del 40% con l'aliquota variabile in diminuzione. Definitivamente in soffitta poi l'App18, il bonus da 500 euro per i neomaggiorenni.

Infine, arriva al prossimo anno scolastico il contributo (fino al 90% della spesa) per l'acquisto di abbonamenti ai quotidiani e periodici, anche online per le scuole. Il contributo esisteva già dal 2020 ma con delle limitazioni, ora abrogate.

Giulia Provino

— © Riproduzione riservata — ■



LEGGEDI BILANCIO 2024/ Non sono comprese nel ddl alcune modifiche al Superbonus

Sul 110% pericolo contenzioso

Deadline 31/12, la corsa contro il tempo può far sbagliare

DI CRISTIAN ANGELI

La legge di bilancio 2024 non prevede alcuna modifica al Superbonus. La mancata proroga porta con sé difficoltà pratiche ed espone a nuovi contenziosi, almeno per chi non ha programmato gli interventi con la massima attenzione. La fretta di completare le opere entro l'anno per beneficiare del 110%, infatti, è nemica delle corrette procedure, e sottolinea l'importanza della progettazione in caso di accesso ai bonus edilizi.

Tra poco più di un mese il Superbonus scenderà al 70% per i condomini, mentre sparirà del tutto per le villette unifamiliari. La scadenza del 31 dicembre 2023 è più vicina che mai, e il disegno di legge di bilancio, attualmente in prima lettura al Senato, non si occupa della materia, non lasciando così spazio a eventuali aggiustamenti di tiro. La prima difficoltà, infatti, è proprio quella di completare i lavori (e tutte le relative procedure) entro l'anno, obiettivo difficile da raggiungere se non si sono stipulati contratti d'appalto accorti, o se sono stati stipulati con imprese non del tutto affidabili. Infatti, non è raro che i lavori agevolabili con Superbonus non siano ancora iniziati o siano partiti da pochissimo, magari a causa di rinvii o ritardi dell'impresa, cosicché la scadenza di fine anno non rappresenta un problema solo se si è preteso, ad esempio, che l'appaltatore dichiarasse nel contratto di

essere in grado di ultimare i lavori nei termini, specificando l'intenzione del committente di avvalersi del Superbonus.

I condomini, da sempre i più interessati alla maxi-agevolazione, potrebbero invece trovarsi davanti alla tentazione di modificare all'ultimo minuto progetti a suo tempo poco lungimiranti, magari perché recuperare i materiali scelti inizialmente dall'assemblea comporta lungaggini incompatibili con la scadenza del 110%. Non è da escludere che in casi simili gli amministratori o i tecnici accordino con l'impresa variazioni ai progetti, senza passare per la convocazione di una nuova assemblea. Un'idea che, per quanto nell'interesse del condominio, potrebbe portare a spiacevoli epiloghi. L'art. 1135 c.c., infatti, dà solo all'assemblea dei condomini il potere di disporre interventi di manutenzione straordinaria in modo da obbligare l'intera compagine a pagarne il prezzo, mentre l'amministratore può "sostituirsi" ad essa solo in situazioni di "urgenza". Se l'urgenza manca, in sostanza, e qualcuno ordina l'esecuzione di nuovi o diversi lavori, paga di tasca sua.

Purtroppo, però, per quanto possa sembrare essenziale completare i lavori entro l'anno per accedere al Superbonus, la giurisprudenza la pensa in modo diverso, considerando "urgenti" solo quelle opere che se posticipate comportano pe-

ricoli o danni dal punto di vista della sicurezza strutturale dell'edificio (Tribunale di Napoli, sentenza 4111/2023). È evidente, insomma, che in assenza di una proroga il rischio per i condomini che hanno approvato progetti ambiziosi ma senza un'accurata programmazione edilizia si fa elevato.

E le difficoltà non si fermano qui. Si pensi al caso in cui, in assenza di un contratto di appalto adeguatamente dettagliato e di elaborati progettuali completi, l'impresa comunichi che, per poter terminare i lavori entro l'anno, risulta necessario modificare l'appalto, con aggravio dei costi. Anche nel caso in cui si proceda correttamente (tramite assemblea nel caso dei condomini), non vi sarebbe molto tempo per decidere, con il risultato che l'impresa avrebbe il coltello dalla parte del manico, dato che contestare gli extra costi vorrebbe dire rallentare o addirittura fermare il cantiere, perdendo il treno del 110%.

Sono tanti, insomma, gli ostacoli che una proroga potrebbe alleggerire, considerando quanti potrebbero trovarsi incastrati a ridosso della scadenza.

— © Riproduzione riservata — ■



AUMENTO TASSI

I mutui assorbono il 60% del reddito

Solaini a pagina 12

Mutui che si prendono il 60% del reddito

La risposta delle cartolarizzazioni sociali

L'OSSERVATORIO

Analisi di Nomisma e SalvaLaTuaCasa: pressione crescente sulle famiglie, impreparate a gestire l'aumento delle rate rimaste a tasso variabile. Servono strumenti e scelte sagge contro il rischio di un boom di case all'asta

ILARIA SOLAINI

Milano

Sui mutui per l'acquisto della casa il rialzo dei tassi si è tradotto in un calo del 40% delle erogazioni. Si prevede una crescita del 10% sul numero delle aste immobiliari, mentre un milione e 200mila famiglie con mutuo a tasso variabile si vedono erodere il 60% del proprio reddito dalla rata mensile.

Segnali preoccupanti che ben dipingono i grandi disagi abitativi messi in luce dall'Osservatorio di SalvaLaTuaCasa, promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con il contributo della società di consulenza Nomisma.

La politica monetaria restrittiva della Banca centrale europea che ha avuto una pausa soltanto lo scorso 26 ottobre, dopo una serie di dieci rialzi consecutivi, ha spinto il sistema bancario verso maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive. In un anno i tassi sono risaliti ai livelli di dieci anni fa, mentre è diminuito il reddito disponibile per le famiglie: si stima che il 79% degli ita-

liani abbia un reddito lordo inferiore ai 30mila euro annui, con il 31% dei contribuenti che addirittura non supera i 10mila euro. E da qui si spiega la contrazione di mutui erogati. Dopo il Covid e fino all'inizio del 2022 l'indebitamento per l'acquisto di abitazioni è stato sostenuto dal basso costo dei finanziamenti e il differenziale contenuto tra tassi fissi e variabili ha fatto sì che molte famiglie si orientassero verso la scelta del tasso fisso, di fatto, limitando la loro l'esposizione al rischio di tasso e pagando interessi non molto più alti rispetto a quelli che avrebbero pagato con il variabile. La conseguenza è stata che la quota di mutui in essere a tasso variabile, che aveva raggiunto il valore massimo nel 2014 (74,3%), è scesa oggi al 36%: vale a dire un milione e 200mila famiglie italiane con un mutuo a tasso variabile. Una quota che resta elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 a oggi e sostituzioni di mutui che appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissavano le rate mensili su valori molto meno sostenibili.

Secondo i dati di Banca Italia sull'economia delle Regioni italiane, alla fine di giugno del 2023 la quota di famiglie con mutui era compresa fra il 10% nel Mezzogiorno e il 17% nel Nord Ovest. La rata mediana del Nord Est era prossima a quella del Centro (circa 600 euro) e maggiore di oltre 50 euro a quella del Sud e delle Isole. Ma, dai dati dell'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, emerge anche come la rata di un mutuo a tasso variabile oggi raggiunga livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino almeno a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto di queste famiglie. Peraltro le attese future sul costo del denaro in aumento lasciano intendere che per molte famiglie risulterà difficile un pieno recupero del

precedente reddito disponibile.

In mancanza di misure efficaci, il forte rialzo dei tassi potrebbe causare un peggioramento della rischiosità del credito, con impatti negativi sia per le famiglie sia per gli istituti di credito. E tale situazione si rifletterà probabilmente anche sul mercato delle aste con un aumento previsto per il 2024 del 10% rispetto al 2023 per cui si stima un numero di aste compreso tra le 150-160mila. Le aste immobiliari presentano molte criticità di sistema ed effetti negativi per banche e famiglie: i prezzi di aggiudicazione dimezzano il valore dell'immobile rispetto alle quotazioni di mercato, e la lunghezza e l'onerosità dei procedimenti riducono ulteriormente il ricavato effettivo, lasciando ampie quote di scoperto a danno di creditori e debitori.

«Per difenderci da questa emergenza - ha spiegato Gianfranco Dote, ceo di Save Your Home - invitiamo la politica e gli istituti di credito a considerare nei processi di smaltimento del debito lo strumento della cartolarizzazione a valenza sociale, uno strumento che ha come risultato quello di trasformare un debitore insolvente in un debitore solvibile». Nello specifico, le operazioni di cartolarizzazione a valenza sociale sono un caso particolare rispetto alle norme generali sul tema e prevedono, su istanza dei debitori e contestualmente alla cessione dei crediti, il trasferimento degli immobili posti a garanzia di quei crediti a una società immobiliare veicolo d'appoggio (Reoco) e la loro concessione in locazione agli originari debitori. Questo potrebbe proteggere le stesse famiglie in difficoltà, con il debito contratto, garantendo loro di rimanere nella stessa casa, vivendo in affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I numeri
del disagio
abitativo**

06097
79%

la percentuale di italiani
con un reddito inferiore
a 30mila euro annui

06097
180mila

il numero di aste previste
per il prossimo anno, con
una crescita del 10%

3,5

i milioni di italiani con un
mutuo, per un valore
complessivo di 430 miliardi

36%

la percentuale di famiglie
con mutuo che hanno
scelto il tasso variabile

L'ECONOMIA DELLE PIATTAFORME

Così l'algoritmo allarga la disparità immobiliare

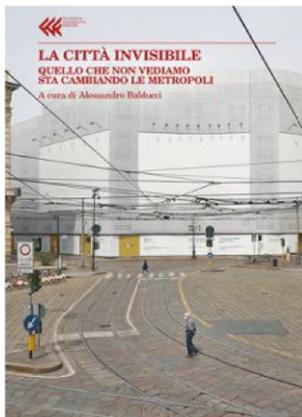
MARA FERRERI

L'uso crescente di piattaforme digitali online modella, in modi non regolamentati e potenzialmente illegali e discriminatori, l'accesso all'alloggio anche a causa del diseguale accesso alle informazioni. Ne sono un esempio i siti di annunci online come lo statunitense Craigslist. Negli Stati Uniti, dove le informazioni sugli alloggi in affitto venivano tradizionalmente pubblicate sulle pagine dei giornali locali, ormai Craigslist ha quasi conquistato il monopolio del mercato. Analizzando questa piattaforma dal punto di vista della domanda di alloggi in affitto, diversi studiosi hanno sollevato preoccupazioni sull'impatto del "divario digitale" - influenzato da differenze culturali e disuguaglianze sociali - sull'accesso all'alloggio. Infatti hanno notato che, anziché attenuare le tradizionali disparità di informazione sull'offerta, il passaggio sempre più comune alle piattaforme digitali rischia, al contrario, di riprodurre ed esacerbare modelli storici di selezione delle informazioni. Questa analisi deriva dal fatto che le funzionalità delle nuove piattaforme digitali si basano sempre più sull'acquisizione di dati personali dell'utente per generare contenuti mirati o *targeted content*. In questo modo è l'accesso stesso agli annunci che diventa opaco. Attraverso algoritmi che presentano contenuti mirati nei processi di ricerca, la possibilità anche solo di vedere alcuni annunci invece di altri può basarsi su forme di *scoring* degli utenti - ossia dei potenziali inquilini - attraverso informazioni personali come, banalmente, il codice postale dell'attuale luogo di residenza o il profilo più ampio delle loro abitudini di acquisto e altri elementi delle loro "impronte digitali" (*digital footprints*). Il "redlining" discriminatorio può verificarsi, in modo automatizzato, nelle pubblicità e nel marketing immobiliare attraverso la personalizzazione dell'esperienza dei clienti grazie alla pratica comune delle "inferenze latenti sui tratti", ossia delle ipotesi di preferenze che vengono generate dagli algoritmi attraverso l'analisi in tempo rea-

le, dell'impronta digitale degli utenti. In questo modo sia gli operatori di marketing immobiliare su Internet sia le piattaforme di ricerca di alloggi agiscono come guardiani e redattori del tipo di informazioni disponibili e visibili agli utenti profilati. Sebbene esistano ancora limitati dati empirici sugli effetti di tali pratiche nel settore immobiliare, le potenziali implicazioni sono molto dannose, poiché le "preferenze" verrebbero a riprodurre divisioni territoriali esistenti: «Quando il marketing e i motori di ricerca su Internet utilizzano questi sistemi di punteggio per stereotipare e fare ipotesi sui consumatori, possono spingere i potenziali clienti di colore verso gli alloggi disponibili in comunità e quartieri prevalentemente composti da minoranze, spingendo contemporaneamente i clienti bianchi verso le opzioni nelle comunità prevalentemente bianche e ricche, perpetuando così la segregazione preesistente» ha scritto James Allen.

Stereotipi e discriminazioni verso minoranze o altre popolazioni vulnerabili sulla base del luogo di residenza precedente non sono certo fenomeni nuovi, né sono un'invenzione delle piattaforme digitali. Ciononostante meccanismi automatizzati che filtrano l'accesso agli annunci sulla base di dati e informazioni su dinamiche preesistenti di esclusione residenziale non fanno altro che esacerbare tali processi discriminatori, mentre la loro operatività digitale rende queste pratiche invisibili.

L'autrice è ricercatrice e docente in Geografia Politico-Economica al Politecnico di Torino. Questo testo è un estratto dal saggio "L'opacità negli effetti delle economie di piattaforma sulle città contemporanee", contenuto nel 57esimo Annale di Fondazione Feltrinelli: "La città invisibile, quello che non vediamo sta cambiando le metropoli", l'ultimo ideato da Salvatore Veca. Il volume, curato da Alessandro Balducci, sarà presentato il 14 novembre nell'ambito della rassegna "About a City, il destino delle città".



REGIONE IL CAPO DI GABINETTO, CATALANO: AIUTI FINO A 300MILA EURO PER IL PNRR. PASCAZIO (ANCI): SOSTEGNO SULLE ANTICIPAZIONI

Prestiti «green» e mutui per i Comuni supporto da Cassa Depositi e Prestiti

●BARI. Quella di oggi «è una importante iniziativa promossa da Anci Puglia e dalla Regione con Cassa Depositi e Prestiti, una delle più importanti finanziarie pubbliche a servizio degli enti pubblici. I prodotti che Cdp offre alla comunità pugliese sono interessanti perché sono agevolati e ad uso, cioè il Comune non impegna prematuramente tutta la sua capacità di indebitamento ma la impegna via via che fa il cosiddetto tiraggio tecnico del mutuo». Lo ha detto Giuseppe Catalano, capo di Gabinetto del presidente della Regione Puglia, a margine dell'evento su «Nuovi strumenti della Cassa Depositi e Prestiti a supporto della Pubblica Amministrazione», con un focus su Tesoreria Poste Italiane e anticipazioni tesoreria Cdp, prestito investimenti Pnrr-Pnc e prestito green a tasso agevolato, in collaborazione con Anci Puglia e Regione Puglia.

In particolare il ruolo che vuole svolgere la Regione in questo sistema è «dare una mano a sviluppare le attività di progettazione. Oggi - ha aggiunto Catalano - è questo l'ostacolo più importante, perché l'indebolimento strutturale delle amministrazioni, soprattutto di quelle più piccole, è la non disponibilità di tecnici interni. La Regione

ha avviato dal 9 ottobre un sito sul quale si può intervenire a sportello per ottenere un fondo progettazione rotativo, si mette a disposizione dei comuni sino a 300mila euro a comune che poi saranno restituiti dal comune una volta che l'opera sarà finanziata completamente. Approccio responsabile e utile».

«Quello del prestito green che Cassa depositi e prestiti ha voluto mettere su è una delle nuove leve che va incontro alle esigenze dei Comuni in un momento, che tutti ormai conosciamo, della transizione ecologia. Più strumenti a tassi agevolati per i Comuni per investimenti green, di sostenibilità che vanno dall'efficientamento energetico alla mobilità sostenibile, piuttosto che interventi di forestazione» ha aggiunto Fiorenza Pascazio, presidente Anci Puglia.

«Cdp - ha aggiunto - offre anche nuovi strumenti per i Comuni che diventano strategici perché ci aiutano, vengono incontro a quella esigenza che noi Comuni abbiamo sempre evidenziato sin dall'inizio del Pnrr e cioè che sarebbe stato complicato sostenere le anticipazioni. Cdp mette in campo anche strumenti di questo tipo che supporteranno i Comuni».

[red. p.p.]



REGIONE La conferenza stampa con Catalano e Pascazio



Studio Nomisma

Effetto Bce sui mutui: nel 2023 erogazioni precipitate del 40%

■ In Italia si erogano sempre meno mutui. E questo è solo uno dei tanti effetti prodotti dalla stretta monetaria portata avanti negli ultimi mesi dai piani alti dell'Eurotower per ridurre il caro inflazione. «Il rialzo del costo del denaro si è tradotto in un crollo del 40%, da inizio anno, nelle erogazioni dei mutui per acquisto casa» ha rilevato l'Osservatorio SalvaLaTuaCasa promosso dalla società benefit Save Your Home e realizzato con Nomisma, «su 3,5 milioni di famiglie con un mutuo in corso, per un valore di oltre 430 miliardi, più del 36% ha un mutuo a tasso variabile. E in questo caso la rata raggiunge livelli di allerta per tutte le fasce di reddito fino a 1.900 euro netti mensili, con un peso che arriva a superare il 60% del reddito netto delle famiglie. E la forte frenata delle erogazioni indica un notevole peggioramento nella sostenibilità di rate elevate». In aggiunta gli esperti di Nomisma rilevano come la componente dei mutui a tasso variabile «resti elevata nonostante surroghe per oltre 60 miliardi dal 2012 a oggi. Tra il settembre 2022 e il gennaio 2023 si è registrato fino al 60-70% di erogazioni a tasso variabile, pari a circa 10 miliardi di euro. Le sostituzioni recenti, da tasso variabile a fisso, appaiono una soluzione d'emergenza e tardiva rispetto agli aumenti preesistenti, che fissa inevitabilmente le rate mensili su valori elevati e molto meno sostenibili». Nello studio si parla di una vera e propria "emergenza mutui" e viene segnalato come «la politica monetaria della Bce faccia da freno all'economia spingendo il sistema bancario verso una maggiore prudenza e politiche di erogazione più selettive».



Ok all'affidamento dei beni comunali abbandonati

Via libera dall'assessorato al Patrimonio (nella foto l'assessore Lacoppola) alla nuova procedura per l'affidamento di beni in disuso o in stato di abbandono, appartenenti al patrimonio dell'amministrazione comunale. All'avviso, pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Bari e disponibile anche



online, possono partecipare i cittadini, singolarmente o in forma associata, al

fine di poter riutilizzare e rigenerare per fini sociali gli immobili inseriti nell'elenco, che saranno concessi a titolo gratuito. Si tratta di beni che l'amministrazione ha tentato, in passato, di valorizzare da un punto di vista economico senza ottenere un effettivo riscontro da parte degli operatori economici.



Aggregazioni

Ance Venezia si avvicina a Confindustria Veneto Est

VENEZIA Un altro passo in avanti nell'integrazione di Ance in Confindustria, nelle quattro province di Veneto Est. Da novembre le aziende iscritte all'associazione costruttori edili (Ance) di Venezia possono usare i servizi di Confindustria Veneto Est alle stesse condizioni dei suoi associati, così come questi potranno sfruttare quelle dei costruttori. È l'avvio di un percorso di due anni, nel solco di un'intesa siglata dai presidenti di Cve, Leopoldo Destro, e Ance Venezia, Giovanni Salmistrari. L'accordo lascia invariate strutture organizzative e gerarchie, «riservando a un momento successivo – è spiegato – l'eventuale integrazione delle organizzazioni, con l'ingresso di Ance Venezia nella costituenda sezione autonoma unica Ance di Cve», a cui fanno già riferimento 150 costruttori Ance di Treviso e 50 di Rovigo. «Ance Venezia – aggiunge Salmistrari – auspica che il progetto possa presto vedere coinvolta anche Padova, con l'obiettivo di entrare in Confindustria Veneto Est per portare e far valere in maniera unitaria il contributo del settore costruzioni. Mi auguro di riuscirci nei tempi che ci siamo dati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PARLA CHESKY. NUMERO UNO DELLA SOCIETÀ

«Airbnb, noi in regola»

di Alice Scaglioni

Il ceo e co-fondatore di Airbnb, Brian Chesky, dice al *Corriere* che «con il Fisco abbiamo agito secondo le regole». Gli affitti a lungo termine? «Sono una grande opportunità».

a pagina 33

«Airbnb, il divieto di New York? Resterà un caso unico al mondo Non si risolve così il caro affitti»

Il ceo e co-fondatore Chesky: fisco, abbiamo agito secondo le regole

Il business

Ora il 18% del nostro business è costituito da soggiorni di 30 giorni o più lunghi

L'intervista

dalla nostra inviata

Alice Scaglioni

NEWYORK A meno di ventiquattr'ore dall'annuncio dell'inchiesta della procura di Milano con l'accusa di evasione fiscale, il ceo di Airbnb Brian Chesky era a New York per presentare le ultime novità della piattaforma. Al *Corriere* ha parlato del futuro dell'azienda e delle accuse che arrivano dall'Italia.

Lei ha definito gli affitti a lungo termine una «grande opportunità». Ci può spiegare meglio?

«Airbnb è stato creato per prenotare una casa per poche notti. Ma si è scoperto che una delle cose interessanti del nostro modello è che è molto adattabile. Non l'abbiamo progettato per affitti a lungo termine, ma ora il 18% del nostro business è costituito da soggiorni di 30 giorni o più. La pandemia ha consentito alle persone di avere molta flessibilità, ma la cosa incredibile è che anche ora che le persone tornano a lavorare in ufficio e il mondo si sta riaprendo, il settore degli affitti a lungo termine sta ancora andando molto bene. Penso che sia

un segnale».

Quindi non sono previsti cambiamenti?

«Stiamo continuando a farli. Il 50% degli host che sono nuovi sulla piattaforma offre uno sconto mensile sulle inserzioni. Abbiamo più funzionalità in arrivo l'anno prossimo per rendere gli affitti mensili più facili da trovare e più convenienti. Penso che ci saranno molti più soggiorni di questo tipo in futuro, perché molte più persone saranno flessibili. Cinquant'anni fa praticamente nessuno poteva andare via per un intero mese. Oggi c'è chi va via per l'estate e può lavorare da un laptop direttamente dalla destinazione delle vacanze. O magari chi va a sciare d'inverno».

Come pensa che l'AI cambierà Airbnb in futuro?

«Migliorerà il servizio clienti. È un tema complesso per noi: ogni casa è unica e quindi anche ogni problema lo è. Spesso poi ospiti e padroni di casa parlano lingue diverse. Ciò che l'AI può fare è capire ogni problema e sapere come gestire tutto. Ma la cosa più grande è la personalizzazione. Quando si tratta di viaggi, non c'è una sola risposta. Immagini se l'AI diventasse l'agente di viaggio definitivo e potesse conoscerci al meglio, abbinandoci a case, esperienze, servizi».

Recentemente, New York ha approvato la più grande stretta sugli affitti brevi. Qual è la sua posizione?

«È un esempio che ci fa riflettere. I prezzi degli hotel so-

no aumentati, molte delle inserzioni sono ancora in affitto, ma in nero su altri siti web dove non si possono monitorare. Fra un anno dubito che il prezzo delle case diminuirà. Il motivo è che noi comunque rappresentiamo una piccolissima percentuale delle abitazioni. La Francia ha risolto il problema, ma anche Los Angeles, Chicago, Londra. Se una città ha un problema, ci lavoreremo insieme. Lo stiamo facendo anche in Italia e continueremo a farlo».

Quindi non teme che altre città seguiranno New York?

«Assolutamente no. New York è in ritardo nella regolamentazione, non in anticipo».

Le dispiace quando succedono cose di questo genere?

«La cosa su cui mi concentro ogni giorno è come poter rendere il nostro servizio migliore. È interessante che Airbnb sia presente in centomila città e spesso le cose sono gestite a livello cittadino, non a livello nazionale o internazionale. Questo richiede relazioni con centinaia o addirittura migliaia di città. Ma è anche un po' il nostro asso nella manica. Penso che l'Italia in par-



ticolare sia un Paese molto popolare su Airbnb. E non ho i dati con me, ma gli host italiani guadagnano miliardi di dollari all'anno: lo so in base alle dimensioni della nostra attività. Il business italiano su Airbnb è straordinario».

Vuole aggiungere qualcosa sull'inchiesta della Procura di Milano?

«Sono rimasto sorpreso, crediamo di essere conformi a tutte le normative fiscali e alle leggi locali, ma stanno ancora esaminando la situazione e io sono stato davvero concentrato sulla presentazione delle novità di Airbnb, quindi non ho molto altro da dire».

Crede che l'età d'oro della Silicon Valley sia finita?

«No, semplicemente le persone straordinarie ora non sono più concentrate in alcune aree. Detto questo, San Francisco sta vivendo una rinascita, in parte dovuta all'AI. È vero che non è più necessario essere lì, ma allo stesso tempo ancora molti continuano ad andarci».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Al vertice Brian Chesky, 42 anni

La Lente

Mutui, all'asta 400 mila case di famiglie in difficoltà

di **Claudia Voltattorni**

Rialzo dei tassi, inflazione, redditi sempre più bassi. E chi ha scelto mutui a tasso variabile (saliti in un anno ai livelli di 10 anni fa) per acquistare casa rischia di non riuscire a pagare. L'allarme è di Nomisma e Save your home nell'«Osservatorio Salva la tua casa» in cui stimano che una rata mensile di mutuo a tasso variabile arriva a pesare fino al 60% del reddito netto di una famiglia. Con effetti gravi. Nei primi 9 mesi del 2023 le richieste di mutui immobiliari sono scese del 40%, così come le compravendite di abitazioni (-16%). E sono 400 mila le famiglie con una casa all'asta. E nel 2024 il numero delle aste aumenterà del 10%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL PROGETTO

Green e sostenibile la mission pubblica

Da luogo confiscato alla criminalità a edificio dotato di tecnologie innovative. L'Agenzia del Demanio sottoscrive l'appalto per i lavori di costruzione del Centro Operativo della Guardia di Finanza di Sarzana

82

Energia

La produzione da fonti rinnovabili coprirà l'82% del fabbisogno energetico dell'edificio

76

Consumi

Ci sarà una riduzione dei consumi dell'energia primaria del 76% rispetto a un edificio tradizionale

di MASSIMO MINELLA



Da luogo confiscato alla criminalità a edificio green e sostenibile, dotato di tecnologie fortemente innovative e tali da innovare nel profondo il destino di questa struttura. Siamo nell'estremo Levante ligure, a Sarzana, per una storia in cui protagonista in positivo è un soggetto pubblico. Qui, infatti, l'Agenzia del Demanio ha appena sottoscritto con il "Consorzio Edili Veneti" l'appal-

to per i lavori di costruzione del nuovo Centro Operativo della Guardia di Finanza. L'edificio, che ha appunto sede a Sarzana, cambierà radicalmente la sua funzione, diventando oggetto proattivo del territorio, attraverso un'operazione complessa e condotta secondo le linee guida di un piano hi tech che comporta un investimento di 4 milioni di euro.

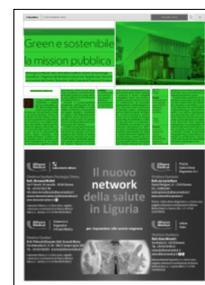
Secondo il cronoprogramma predisposto dall'Agenzia del Demanio e già prestabilito, si andrà infatti a realizzare un'operazione dal doppio obiettivo: «soddisfare le esigenze dell'amministrazione e restituire nuove funzioni a luoghi fino a poco tempo fa simbolo della criminalità organizzata» spiega una nota dell'Agenzia.

L'edificio in questione è diventato di proprietà dello Stato dopo un intervento di sequestro ed è stato assegnato alla Guardia di Finanza dall'Agenzia Nazionale per i beni confiscati alla criminalità organizzata tramite l'Agenzia del Demanio. Proprio l'Agenzia ha avviato «l'iter tecnico-amministrativo per demolire gli abusi edilizi esistenti e costruire il nuovo Comando Compagnia. Verrà così avviato il cantiere esecutivo del nuovo edificio caratterizzato da tecnologie impiantistiche e strutturali innovative». Nei mesi scorsi, la Direzione

Territoriale Liguria dell'Agenzia aveva redatto il progetto di fattibilità tecnico-economica condividendo con la Guardia di Finanza anche il layout distributivo e il fabbisogno allocativo. La progettazione definitiva ed esecutiva è stata realizzata interamente in "Bim", acronimo di Building information modeling, metodologia che indica il sistema informativo digitale della costruzione composto dal modello 3D integrato con i dati fisici e funzionali dell'edificio. Sviluppata dallo "Studio Settanta7 Srl", la progettazione procederà speditamente per dare vita a una struttura fortemente innovativa e green.

In particolare, spiega ancora l'Agenzia, la produzione da fonti rinnovabili coprirà l'82% del fabbisogno energetico dell'edificio, ci sarà una riduzione di consumi dell'energia primaria per oltre il 76% rispetto a un edificio tradizionale, con una riduzione della CO2 dell'85%. Saranno interrate 62 nuove piante e resi verdi spazi ora asfaltati per oltre 1800 metri quadrati, perseguendo la permeabilità del suolo e la riduzione dell'isola di calore. Le piante saranno autoctone e verranno irrorate recuperando l'acqua piovana. E la struttura conseguirà la certificazione Gold secondo il protocollo di sostenibilità energetico ambientale Leed.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





L'edificio

Un rendering della nuova struttura così come sarà realizzata al termine dei lavori. L'investimento è di 4 milioni di euro

Fivelex assiste Fide nell'acquisizione di un immobile nel quartiere Isola di Milano



Fide (Finanziaria Immobiliare D'Este) ha appena perfezionato, attraverso Domus Bassi, l'acquisizione di un complesso immobiliare di 5.500 mq nel quartiere Isola di Milano, in via Paolo Bassi.

A tal fine, Domus Bassi ha deliberato un aumento di capitale riservato ad investitori retail e professionali attraverso la piattaforma di real estate crowdfunding Concrete Investing, nell'ambito del successivo sviluppo del progetto di riqualificazione dell'edificio come residenziale.

Fivelex studio legale e tributario ha assistito Fide sia per i profili real estate sia per i profili corporate con un team composto dal partner Adriano Nocerino e Walter Rossi.

I profili notarili dell'operazione di acquisizione e di aumento di capitale sono stati curati dal notaio Gherardo Flaviano Stimolo.



Tecnocasa, prezzi degli immobili a Milano a +0,2% nel I semestre 2023 (Report)

Prezzi degli immobili sostanzialmente stabili a Milano, secondo l'Ufficio studi del Gruppo Tecnocasa. Nel primo semestre 2023, le quotazioni nella città meneghina hanno registrato mediamente un +0,2% rispetto allo stesso periodo del 2022. Si rileva, inoltre, la tendenza degli investitori all'acquisto per mettere a reddito.

Guardando nel dettaglio i vari quartieri del capoluogo, il calo più significativo si registra nelle aree centrali, con una flessione del 3,3%, con un leggero ridimensionamento nelle zone più esclusive. Le richieste troppo elevate su immobili che necessitano di interventi di riqualificazione hanno portato a una maggiore negoziazione sui valori. Si registra quindi, per le tipologie usate, una maggiore prudenza e un aumento delle tempistiche di vendita.

Al contrario, la domanda selettiva di immobili in ottimo stato e di nuova costruzione ha comportato una tenuta dei valori sul segmento top di gamma. Qui si muovono soprattutto stranieri e imprenditori italiani che si trasferiscono in città per motivi di lavoro. Le quotazioni sugli immobili signorili arrivano anche intorno a 17-18.000 euro al mq.

Prezzi stabili nell'area di Porta Romana-Crocetta, dove si segnala un mercato rallentato alla luce della maggiore incertezza e dell'aumento dei tassi di interesse, pur essendo una zona con basso ricorso al credito. Si realizzano compravendite di abitazione principale, soprattutto acquisti migliorativi nella zona più prestigiosa di piazza Mondadori e limitrofe, dove si toccano punte di 10.000 euro al mq.

Quotazioni più contenute in via Crema e via Mantova, intorno a 6.000 euro al mq. Tengono anche le locazioni grazie alle richieste di lavoratori e studenti fuori sede, spesso in arrivo da altre nazioni. Si segnalano locazioni di bilocali di elevata qualità, nuovi e arredati, a 1.500 € al mese.

La macroarea che ha messo a segno l'aumento più importante è quella di Navigli-Famagosta (+2,2%). Aumentano i prezzi nel quartiere di Cermenate e diminuiscono a Torretta. Sono aree periferiche che, negli ultimi tempi, attirano richieste da parte di acquirenti di prima casa e di investitori. In viale Cermenate si riversano coloro che non riescono più ad acquistare in zona Bocconi e limitrofe e si spostano oltre la circoscrizione. Gli investitori acquistano dai monolocali ai trilocali. Un monocale si affitta a 600 euro al mese mentre per un trilocale si può arrivare a 1.400 € al mese.

Un aumento dei prezzi dell'1,8% si registra per la macroarea di Città Studi-Indipendenza, mentre sono sostanzialmente stabili i valori delle case nelle macroaree di Bovisa-Sempione (+0,4%) e Vercelli-Lorenteggio (+0,2%).

Nella macroarea di Vercelli-Lorenteggio sono in leggero aumento i prezzi di Solari-Sant'Agostino così come in quella di Tortona-Savona. Tengono bene le soluzioni in buono stato, ristrutturate o nuove mentre si ravvisano difficoltà per quelle da ristrutturare, a causa degli elevati costi e del timore dei lavori di ristrutturazione.

In leggero ribasso i valori nel quartiere di Lorenteggio-Frattini: l'aumento dei tassi di interesse e la distanza tra prezzo richiesto dai proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, sta allungando le tempistiche di vendita. Acquistano giovani coppie e genitori per i figli. Intorno a piazza Frattini i valori di un buon usato si aggirano intorno a 4.000 euro al mq.

Scendono dell'1,5% i valori delle case nella macroarea di Lodi-Corsica. Prezzi in diminuzione e tempi di vendita in aumento, in particolare nella zona di via Molise e viale Umbria.

Stabili i prezzi nelle macroaree di Stazione Centrale-Gioia-Fulvio Testi (-0,1%) e Fiera-San Siro.

GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

Come sta Nolo?

Pregi e rischi del quartiere ad alta gentrificazione. Prezzi alle stelle e viabilità

L'inaugurazione dell'Off Campus del Politecnico di martedì, alla presenza della rettrice Donatella Sciuto (cfr anche altro articolo in pagina), si può considerare un riconoscimento culturale per Nolo dopo quello amministrativo di quattro anni fa, quando il nuovo quartiere è entrato ufficialmente nei documenti del Comune di Milano. Per il riconoscimento sociale basta fare un giro di sera, in particolare nei fine settimana, per scoprire strade intasate, doppie file di parcheggi, locali strapieni. Una movida che è diretta conseguenza di un boom che si è sviluppato negli ultimi dieci anni, in particolare dopo Expo, che ha portato a una crescita esponenziale dei valori immobiliari e a ridisegnare la geografia commerciale e sociale del quartiere.

E' arrivata, insomma, quella gentrificazione già sperimentata da altre zone della città, come spiega Daniele Dodaro, cofondatore del 2016 della Social district Nolo che conta oltre 13 mila iscritti su una popolazione di 20-25 mila abitanti: "Dopo una prima fase legata anche alla novità, Nolo ne conosce una seconda in cui resta forte l'attrattiva: sta attraversando un'evoluzione simile a quella del quartiere Isola che, in ragione del forte sviluppo, ha perso il carattere popolare originario. Chi sceglie di vivere a nord di Piazzale Loreto non sono solo giovani ma famiglie che si spostano da Porta Venezia e dalla stessa Isola perché non sono in grado di comprare le case e vengono qui attratti dagli standard

di vita". Con un conseguente rialzo dei valori alle stelle: per acquistare un locale in piazza Morbegno - la zona pulsante del quartiere - vengono chiesti oltre 6 mila euro al metro quadrato, una cifra eccessiva se si pensa che siamo fuori dalla linea 90-91 e che Sesto San Giovanni è più vicino di Piazza Duomo: "I prezzi sono molto alti ma si continua a comprare - spiega Dodaro - chi non ha grandi possibilità sceglie l'affitto. Credo che sia necessario un intervento pubblico sulle abitazioni, come si fa in tante città europee, per assicurare una casa anche alle fasce più deboli". Ma non è solo la casa a suscitare malumore. Il quartiere è stato oggetto di sperimentazioni con due interventi di "urbanistica tattica", l'introduzione di ciclabili e zone 30 che hanno ridisegnato la viabilità: "Nei social il confronto è intenso - afferma Dodaro - stesso discorso vale per la sicurezza, ma si tratta di temi che seguono l'andamento cittadino, non ci sono particolarità locali".

L'espressione giusta per definire questa situazione potrebbe essere "crisi di crescita", quella che capita quando l'espansione urbana è così impetuosa da trascurare problemi che poi crescono e diventano difficili da affrontare. Una narrazione che Simone Locatelli, presidente del Municipio 2, cerca di mitigare: "E' vero che i cambiamenti sono stati veloci e che il mercato immobiliare è cresciuto molto, ma siamo stati in grado di assicurare spazi pubblici

come il mercato comunale, Radionolo o Musso nel parco Trotter". Resta il rischio che questo angolo di città diventi riservata ai ricchi? "L'amministrazione pubblica deve adoperare tutti gli strumenti per evitarlo e per dotare di servizi e spazi pubblici il quartiere. Le difficoltà dipendono dal fatto che non possiamo intervenire sul mercato e ci troviamo a gestire trasformazioni molto rapide che richiedono un nostro modo di amministrare, una nostra visione". Un'opportunità di mettere in azione le intelligenze pubbliche arriva dai Magazzini Raccordati, 40 mila metri quadrati quasi tutti non utilizzati, che potrebbero consentire un salto di qualità ma, al tempo stesso, anche la saturazione di Nolo. Locatelli si mostra ottimista: "E' già partito il progetto Dropcity che prevede il recupero di spazi su via Sammartini: proprio su questo lato del rilevato sarà realizzata una riqualificazione con alberi e una pista ciclabile per consentire gli spostamenti senza fare ricorso all'auto. Credo che possiamo affrontare anche questo momento con serenità, non ci sarà la congestione del quartiere".

Giovanni Seu



GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

Il talento del Politecnico per cambiare vita alle periferie

Perché Milano non è solo la City life delle archistar, popolata da manager e vip formato Ferragnez. Con questa idea in testa il Politecnico di Milano ha avviato da tempo l'operazione Off Campus, un cantiere nelle periferie della città. Una iniziativa che si ricollega al programma di responsabilità sociale del Politecnico di Milano Polisocial. Queste strutture si occupano di dinamiche sociali e urbane, specifiche dei contesti in cui si trovano, rappresentano le "antenne" dell'università nella città: luoghi aperti al pubblico in cui si rende visibile, accessibile e utilizzabile la conoscenza prodotta in ateneo, condividendola con i cittadini. Per capire a cosa servono gli Off Campus, basta percorrere il dedalo di strade attorno a viale Monza, per trovare tante spine ma anche terreno fertile. Come il micro asilo Casa Atelier, "uno spazio e un tempo dedicato a bambini e bambine da 4 mesi a 6 anni" (perché le strutture pubbliche non bastano mai), oppure la libreria con bistrot Anarres, in via Crespi, dove si danno convegno giovani e anziani del quartiere, proprio dietro il mercato comunale che ospita la sede dell'Off Campus Nolo, di viale Monza, in una realtà dalle mille facce. Collocato all'interno del mercato comunale coperto di viale Monza 54, nato nel 2020 dalla collaborazione tra il Comune di Milano e l'Università, in questi tre anni, ha permesso a docenti, ricercatori e studenti dell'ateneo insieme agli abitanti e alle associazioni della zona, di sviluppare attività di didattica innovativa, di ricerca responsabile e co-progettazione a favore della collettività e dello sviluppo del quartiere. Off Campus Nolo si occupa di spazi pubblici, servizi alla persona, circolarità (spreco alimentare, fine vita prodotti in plastica) e non-umano (elementi naturali del quartiere) accompagnando una progettualità più vicina alle persone.

"Dal 2019 abbiamo deciso come Politecnico di uscire dai campus tradizionali - racconta al Foglio Davide Fassi, coordinatore del Polimi DESIS Lab - per portare le nostre realtà dell'architettura, dell'ingegneria, direttamente sul territorio. Per avere dei presidi direttamente nei quartieri periferici. Siamo presenti in quattro realtà: al Nolo. Al parco Trotter ci sono 30 nazionalità diverse di bambini che frequentano le scuole elementari. Nella fase post pandemica abbiamo lavorato nella trasformazione di 250 metri quadri di parcheggi in spazi per la socialità. Abbiamo sfruttato la nostra presenza in un mercato comunale per lavorare anche col cibo al progetto 'sospesa' sia nel distribuire

alimenti alle famiglie bisognose, che puntando al recupero del cibo in eccedenza".

Il Politecnico ha accettato la sfida del quartiere più "difficile" della città, San Siro. "L'Off campus è proprio nel cuore delle case popolari Aler - spiega Fassi - e lavora molto con le categorie vulnerabili. Abbiamo aperto anche uno sportello legale con l'università Bocconi, con un servizio di consulenza gratuita a chi ne ha bisogno". Per contrastare la piaga delle occupazioni abusive anche di alloggi regolarmente assegnati. In attesa che il progetto del mercato comunale, appena assegnato a una onlus, decolli. "Stiamo lavorando anche sull'utilizzo dei cortili interni alle case, dove, oltre a qualche occasione d'intrattenimento organizziamo corsi gratuiti per i più giovani con le associazioni studentesche". E infatti il tema dell'abbandono scolastico per i più giovani è drammatico, perché contribuisce alla crescita dell'emarginazione dei ragazzi che faticano a trovare una propria dimensione nel tessuto sociale. Il modello per molti adolescenti è il rapper Shiva, che ha preso a pistolettate i ragazzi di un'altra banda che l'avevano aggredito.

E a proposito di recupero alla socialità, una terza struttura del PoliMi è all'interno del carcere di San Vittore. L'ultimo progetto realizzato, in ordine di tempo, si trova in una cascina a Nosedo, tra il quartiere Corvetto e l'abbazia di Chiaravalle. Qui si lavora, attraverso laboratori didattici, tirocini e tesi di laurea, senza dimenticare (con la vicinanza del parco Sud) le filiere agri-food. La cascina che ospita l'Off Campus è anche sede di progetti per sviluppare attività di design di servizi per il territorio, in un'ottica di promozione delle pratiche sostenibili. Il Poli anche se ha raggiunto la vetta delle università mondiali, mantiene vive le radici nella sua città: è per questo che ha deciso di crescere anche in periferia.

Daniele Bonocchi



Regione Lazio

Garage che diventano case testo unico (con condono) da Fratelli d'Italia e Lega

di Gabriella Cerami ● a pagina 5

REGIONE LAZIO

Garage che diventano case Arriva il testo unico E il condono è più vicino

Lega, FdI e Noi Moderati firmano il provvedimento che permetterà di trasformare i seminterrati in abitazioni: «Così si risolve l'edilizia»

Valeriani (Pd)
**«Questa è una
 urbanistica da terzo
 mondo, decadimento
 e deregulation»**
 di Gabriella Cerami

Sono tornati più convinti di prima al grido di «un garage può diventare una casa». Se prima le proposte di legge depositate dalla maggioranza in Consiglio regionale erano tre, adesso è stato sottoscritto un testo unico, così da rendere più veloce il percorso in commissione e in Aula, e trasformare quanto prima seminterrati in abitazioni e negozi. Il testo, firmato dalla capogruppo della Lega Laura Cartaginese, dalla consigliera di Fratelli d'Italia Micol Grasselli e dal consigliere di Noi Moderati Nazzareno Neri, non lascia spiragli all'interpretazione. Una volta che il testo sarà approvato, e certamente non mancheranno i voti per il via libera, «si potranno realizzare abitazioni o locali rendendo abitabili gli spazi seminterrati realizzati e utilizzati come magazzini, garage o

cantine, contribuendo anche alla ripresa nel settore edile caratterizzato da un lungo periodo di crisi, tamponato solo momentaneamente con i interventi di ecobonus e sismabonus». In pratica la maggioranza mette sul piatto il fine nobile di far ripartire l'economia e, in particolare, il lavoro delle imprese edili, come se questi interventi fossero la panacea di tutti i mali.

L'opposizione si prepara alla battaglia d'Aula, malgrado non sia supportata dai numeri: «Questa non è urbanistica del futuro, è urbanistica da terzo mondo», sostiene Massimiliano Valeriani, consigliere regionale Pd che la materia la conosce bene essendo stato anche assessore regionale al Patrimonio e alle politiche abitative: «È caduto ogni freno inibitorio della destra, c'è un decadimento spaventoso che porta a creare b&b, case vacanze e negozi per fare incetta di voti. Pensiamo ai complessi direzionali che hanno molti garage. Se tutti questi garage diventeranno negozi si creeranno grandi centri commerciali, senza però aver pensato ai parcheggi. Tali previsioni, pericolose dappertutto, a Roma in particolare rischiano di stravolgere assetti del territorio con pesi insediativi

enormi e viabilità insostenibile. Nessuna pianificazione dello sviluppo urbano ma solo caos e deregulation».

Secondo la proposta del centrodestra, nessun problema se un garage o un seminterrato non dovesse avere l'altezza minima di 2,70 metri. Sarà possibile raggiungerla anche con opere murarie come l'abbassamento del solaio. E dal momento che i piani regolatori delle città dicono tutt'altro, la proposta di legge concede l'escamotage mettendo per iscritto che nel Lazio il recupero dei vani e locali seminterrati sarà «sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi». Trasformato il garage o la cantina in abitazione, il proprietario potrà mettere l'immobile in loca-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



zione con canone calmierato. Ed ecco che, con questa mossa dal sapore populista, saranno accontentati tutti coloro, e sono tanti, che vogliono mettere a reddito anche i sottoscala.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La proposta per il condono sui garage è depositata in Consiglio regionale

RomaCapoccia

A CURA DI SALVATORE MERLO

SALTA ANCORA LA GARA: ODISSEA NODO PIGNETO

GUALTIERI SOGNAVA LA STAZIONE PER IL GIUBILEO, MA ANCHE IL NUOVO BANDO VA DESERTO. AZIONE: "IL COMMISSARIO RIFERISCA"

Roma. E pensare che a gennaio del 2022 il sindaco Roberto Gualtieri era convinto che tutto sarebbe filato liscio come l'olio. "Apriremo la nuova stazione del Pigneto entro il Giubileo del 2025", disse. Di questo passo, se tutto va bene, forse saranno i lavori a partire entro l'Anno santo. La gara da 116 milioni di euro indetta circa un mese fa da Rete ferroviaria italiana (Rfi) per realizzare la prima parte del cosiddetto nodo Pigneto, e cioè la prima delle due nuove stazioni ferroviarie del quartiere stretto tra Prenestina e Casilina poco fuori dalle mura, è andata deserta. Il tempo garantito alle aziende ammesse alla procedura ristretta per realizzare l'opera è scaduto lunedì alle 12. Nessuna impresa si è fatta avanti. E' la seconda volta che accade. La prima gara, indetta dal commissario straordinario di Rfi, l'ingegner Vincenzo Macello, per un valore di 101 milioni, era andata deserta a inizio settembre, mandando già allora in fibrillazione il Campidoglio. La seconda gara è stata pubblicata a stretto giro, il 6 ottobre, con un importo maggiorato di circa il 15 per cento e una scadenza fissata dopo solo un mese. Priorità: correre. Con una speranza: chiudere almeno la prima parte del cantiere entro il Giubileo. Giunti a questo punto un obiettivo quasi impossibile. Da Azione, il consigliere regionale Alessio D'Amato e i consiglieri capitolini Francesco Carpano e Flavia De Gregorio chiedono un intervento urgente del commissario di Rfi Vincenzo Macello: "Deve ve-

nire a spiegare nelle commissioni Mobilità comunale e regionale le motivazioni per le quali le imprese non reputano attrattiva la gara e che cosa sarà fatto per renderla tale, non si può perdere altro tempo, bisogna andare avanti con quest'opera importantissima", dicono.

D'altronde quando parliamo di nodo Pigneto ci riferiamo a diverse cose. Inanzitutto alle due nuove stazioni ferroviarie: la prima, Pigneto, dovrebbe collegare il quartiere alle linee ferroviarie metropolitane F11 e F13 (Roma-Fiumicino e Roma-Viterbo), la seconda, Mandrione, farebbe lo stesso con le linee F14 e F16 (Roma-Velletri e Roma-Cassino).

Ma il progetto della prima stazione, quello andato a gara, prevede anche tanto altro: la copertura di vetro, la piazza giardino che, sorgendo sopra, coprirà il vallo ferroviario ricucendo il quartiere oggi tagliato in due, il sottopassaggio pedonale e, ovviamente, una parte fondamentale del nodo vero e proprio: il collegamento tra la nuova stazione e quella della metro C che consentirebbe a chi arriva via treno da tutto il Lazio di accedere alla linea verde, al sistema di trasporto pubblico della capitale. Una rivoluzione in grado di svuotare la città delle tante automobili dei lavoratori della provincia costretti, per assenza di alternative, ad arrivare in auto nella capitale. Inoltre, il nodo Pigneto rappresenta anche un passaggio cruciale per arrivare alla tanto celebrata chiusura dell'anello ferroviario che consentirebbe

anche a Roma di avere una *circle line*, sul modello della Ringbahn berlinese.

Prima che le due gare andassero deserte l'obiettivo era la chiusura entro il Giubileo almeno della prima parte di questo progetto: la realizzazione della nuova stazione e un tunnel di collegamento con la metro C. La copertura del vallo, la piazza giardino invece sarebbero state completate entro il 2027.

Adesso però bisogna capire cosa accadrà. E soprattutto in che tempi. Il fine lavori per il Giubileo sembra ormai un miraggio. Anche perché quella del nodo Pigneto è una storia disastrosa sin dai suoi esordi. Ritardi su ritardi. Il progetto prese il via alla fine del 2016, poco dopo l'insediamento di Virginia Raggi a palazzo Senatorio. Si contava di affidare la gara e aprire il cantiere poco dopo. Ma per cinque anni, invece, tutto è rimasto impantanato in intoppi burocratici di ogni genere. In particolare, ci sono state gravi difficoltà nella mappatura e nello spostamento dei sottoservizi: luce, gas e acqua. Un'operazione all'apparenza semplice che ha invece richiesto anni e portato i governi che si sono succeduti dal 2019 a inserire l'opera tra quelle strategiche a livello nazionale e dunque meritevoli di un commissario straordinario secondo quanto previsto dal decreto Sblocca cantieri. Quattro anni dopo, invece, tutto sembra ancora fermo. Le uniche cose a essere cambiata più volte, come denunciano ciclicamente i residenti, sono la segnaletica e i sensi di marcia.

Gianluca De Rosa





L'opera è cruciale anche per la chiusura dell'anello ferroviario (rendering del progetto)

Logicor: nuovo polo logistico in costruzione a Pomezia



Logicor ha avviato la costruzione di un nuovo polo logistico di circa 24.000 mq a Pomezia, in provincia di Roma. Il completamento dei lavori è previsto per la fine de 2024.

Il progetto verrà sviluppato su un terreno industriale di circa 97.000 mq di proprietà del fondo Mazer, fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso partecipato da Logicor e gestito da Kryalos Sgr.

L'hub logistico sorgerà in un'area tra Via dei Castelli Romani e Via Laurentina, a circa 30 km a Sud dal centro di Roma e a 33 km dall'aeroporto di Fiumicino.

Il polo sarà certificato BREEAM Very Good grazie a un impianto fotovoltaico da 2,8 MW e colonnine di ricarica per auto e furgoni. È prevista anche la realizzazione di aree verdi e di un parcheggio comunale.

Graeme Hepburn, Country Manager Italia di Logicor: “La costruzione di questo nuovo hub logistico a Roma rappresenta un esempio della nostra strategia di espansione attraverso lo sviluppo di immobili logistici sostenibili. Stiamo lavorando su nuovi progetti di sviluppo e riqualificazione in Italia che consolideranno il portafoglio di immobili che gestiamo”.

Logicor ha un patrimonio immobiliare di oltre 2,6 milioni di mq in regioni come Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna e Lazio.

Era stato recuperato dal gruppo Manital, poi il crack finanziario
Tre aste erano andate deserte, la richiesta era di 12 milioni di euro

Uno sconto del 50% pur di vendere il Castello di Parella

ALESSANDRO PREVIATI

C'è tempo fino al 15 gennaio per presentare l'offerta d'acquisto per il castello di Parella, edificio storico di questo angolo di Canavese, che da qualche anno è alle prese con una situazione ben poco rosea. Il maniero era stato recuperato dal gruppo «Manital» e trasformato, dopo un attento lavoro di restauro e riqualificazione, in un vero e proprio polo turistico. Purtroppo è stato travolto dal crack dell'azienda multiservizi e da tre anni attende un nuovo proprietario per ripartire da capo. Il fallimento di Manitalidea ha tarpato le ali al castello sul quale l'azienda aveva investito qualcosa come 40 milioni di euro, trasformandolo in un albergo di lusso con ristoranti e botteghe artigiane. In teoria, l'edificio, con tutto il parco attorno e nuove infrastrutture poi rimaste solo sulla carta, sarebbe dovuto diventare un polo d'attrazione per il turismo in Canavese. Il naufragio dell'azienda, invece, ha mandato tutto all'aria e il gruppo è ora in amministrazione straordinaria. I commissari stanno cercando di vendere i vari rami d'azienda per tentare di ripianare almeno una parte dei debiti. Quella appena bandita, autorizzata dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy, è la quarta

asta: fin qui non sono pervenute offerte, nonostante le voci di cordate immobiliari pronte ad accaparrarsi il castello. La prima asta, deserta come quella successiva, era partita da una richiesta di 12 milioni di euro. Ora i commissari ne chiedono 6,9. Non solo: nello stesso bando è possibile acquisire anche il ramo di Azienda «Vistaterra Srl» (ovvero le licenze per attività alberghiera e di ristorazione) per 60 mila euro, terreni agricoli di proprietà della «Vivai Canavesani Srl» per 61 mila euro e il vicino biolago per 460 mila euro.

Manitalidea, dichiarata insolvente dal tribunale di Torino il 4 febbraio 2020, per anni ha rappresentato una delle aziende più importanti del territorio. Con commesse in tutta Italia, nel campo delle manutenzioni e del facility management, ha iniziato a perdere colpi quando sono cambiate le regole degli appalti con la pubblica amministrazione. I pagamenti in ritardo e i debiti crescenti hanno bloccato l'ingresso di nuovi investitori e frenato l'aiuto delle banche. Quando lo stress finanziario è diventato insostenibile, a fronte di un buco di svariati milioni di euro, l'attività è stata commissariata. È da allora che il futuro del castello di Parella si è fatto nuovamente incerto. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il prezzo a base d'asta è sceso da 12 milioni a 6,9 milioni

F. B. TORRA



MIRAFIORI SUD

Via ai lavori per far rinascere il centro sportivo del Torino

Sono partiti nei giorni scorsi, dopo sette anni di attesa, i lavori di riqualificazione del Robaldo, maxi impianto sportivo abbandonato da decenni in strada Castello, nel cuore di Mirafiori Sud. Ad occuparsene è il Torino Calcio, cui quello spazio, ampio quasi cinquantamila metri quadrati, è in concessione dal 2016. Gli operai, con l'ausilio di ruspe e altri mezzi da cantiere, nelle ultime ore si sono occupati in particolare delle operazioni di demolizione. Vale a dire: hanno smantellato i vecchi spogliatoi e rimosso dai campi sportivi le porte e le panchine. Un lavoro che proseguirà nei prossimi giorni, cui seguirà l'opera di costruzione delle nuove strutture: in quest'area, da progetto, sor-

gerà un maxi centro di allenamento per le squadre del settore giovanile granata.

Il Toro, a suo tempo, aveva ottenuto il terreno dell'ex Robaldo in concessione per trent'anni. L'avvio dell'intervento di riqualificazione dell'area, in questi anni, era però stato bloccato da intoppi burocratici e incomprensioni col Comune. Si era trattato di rallentamenti tutt'altro che graditi ai tifosi, che per questo nel tempo più di una volta sui cancelli dell'impianto avevano affisso striscioni polemici contro i vertici del club.

Al Robaldo sarà costruita una cittadella con cinque campi in sintetico, tredici spogliatoi, una palestra, un'area medica, uffici, un bar-ristorante e una foresteria. Sui tempi, per

il momento, il club non si sbilancia: «L'avvio del cantiere rappresenta una svolta importante per Mirafiori – commenta Luca Rolandi, presidente della Circostrizione 2 – L'arrivo delle giovanili granata valorizzerebbe un quartiere in cerca di rilancio». PF. CAR. —



VENARIA La presentazione del grande progetto al “Centro di Conservazione e Restauro La Venaria Reale”

Maxi restyling per l'ex caserma Beleno Ecco co-working, laboratori e un hub

Il progetto è di quelli decisamente ambiziosi. Con un obiettivo: riportare vita e cultura in un'area urbana precedentemente abbandonata. Si potrebbe definire così la riqualificazione dell'area dell'ex caserma Beleno di Venaria presente tra le vie Verdi, Trucchi e Sauro e dove attualmente è già presente la biblioteca civica “Tancredi Milone”. L'idea avveniristica, che tutti ormai chiamano “hub culturale”, è stata presentata ieri mattina durante il convegno “Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive”, presso l'aula magna del “Centro di Conservazione e Restauro La Venaria Reale”, alla presenza di architetti, ammini-

stratori locali e del governatore della Regione, Alberto Cirio, oltre ai padroni di casa dell'Amministrazione di Venaria, con in testa il sindaco Fabio Giulivi, l'assessore ai Lavori Pubblici, Giuseppe Di Bella, e l'assessore alla Cultura, Marta Santolin.

Ma cosa ci sarà all'interno di questo hub? Se tutti i fondi Pnrr verranno confermati, anche se ieri da Palazzo Civico hanno fatto sapere di aver già pronto un “piano B” per mantenere tutto il progetto in essere, ci sarà spazio per il Museo interattivo della Storia della Città; l'archivio storico; la sala polivalente-teatro-auditorium; la sede della Fondazione Via Maestra e delle associazioni; spazi di aggre-

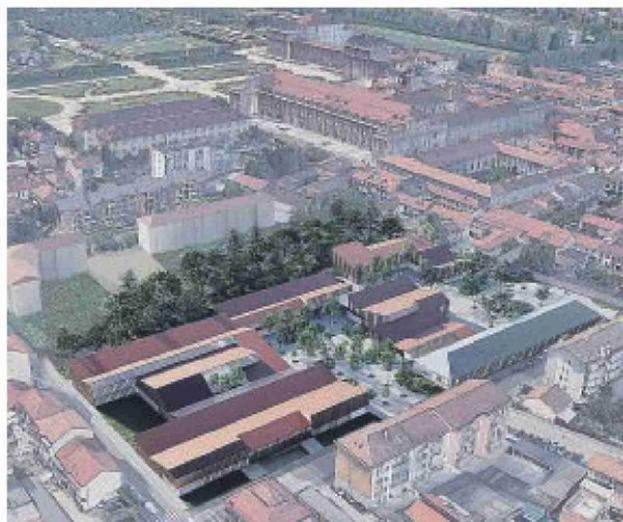
gazione, smart work, co-working, sale prova e didattiche per la musica, laboratori teatrali e altro; una caffetteria; un hub per la mobilità sostenibile; un parco urbano attrezzato per lo sport e l'attività fisica all'aperto; un orto Sociale e

giardino sensoriale e, in futuro, una nuova scuola Social Impact. Ad oggi ci sono 3.9 milioni di euro a disposizione e che serviranno per la realizzazione di un auditorium, del museo e di altri spazi per la cultura. «Il

Pnrr rappresenta una sfida impegnativa per noi amministratori. Impegnativa per i tempi ristretti dei tanti adempimenti necessari e per la scadenza ravvicinata del 2026. Ma an-

che entusiasmante, perché consentirà la realizzazione di importanti progetti di riqualificazione urbana che i territori attendevano da tempo. Il nuovo Hub della Cultura dovrà essere un contenitore innovativo di esperienze anche diverse tra loro, capace di fare aggregazione, cultura, socialità con progettualità costruite anche dal basso», sottolinea Giulivi, Di Bella e Santolin.

Claudio Martinelli



L'idea avveniristica, che tutti ormai chiamano “hub culturale”, è stata presentata ieri mattina durante il convegno “Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive”, presso l'aula magna del “Centro di Conservazione e Restauro La Venaria Reale”



SETTIMO Il nuovo polo sorgerà al posto dell'attuale area mercatale

Scuola, auditorium e palestra Così rinascerà il Borgo Nuovo

■ Se si parla di Settimo e di riqualificazione e rigenerazione urbana, non si può non parlare del futuro del quartiere Borgo Nuovo, rione dove abitano 20mila abitanti sui 47mila di tutta la città. L'intervento più importante è quello relativo alla realizzazione di una scuola-civic center che avrà le funzioni di polo aggregativo di questa parte del Borgo Nuovo. La scuola sorgerà in via Fantina, al posto dell'attuale area mercatale, sarà costruita seguendo i più innovativi standard progettuali e architettonici ed è concepita in modo da essere aperta al quartiere integrando le funzioni didattiche con quelle aggregative. Gli spazi sono progettati per ospitare, oltre alle lezioni, laboratori, coworking e attività pomeridiane aperte alla cittadinanza. L'edificio disporrà poi di una palestra-auditorium da circa 250 posti, anch'esso utilizzato per eventi e manifestazioni. La nuova scuola sostituirà la "Martiri della Libertà", poco distante. «La scuola per noi è il punto centrale dal quale partire per la rigenerazione del quartiere, e il progetto si lega agli altri poli culturali della Città, dal Mu-Ch alla Biblioteca Archimede - sottolinea la sindaca Elena Piastra -. L'obiettivo è dimostrare che l'impatto sociale dell'investimento nelle scuole e nelle strutture culturali è il

più forte e potente nella trasformazione dei luoghi e delle città».

Altro obiettivo, con un orizzonte temporale più ampio, è quello di realizzare, al posto della scuola di infanzia, un centro diurno per le gravi demenze, in primis Alzheimer, in una sorta di "centro sollievo". La riqualificazione del Borgo era partita con la riqualificazione della "Siva", quella che era stata la fabbrica di Primo Levi, in via Leini, diventato il "Mu-Ch", il primo museo dedicato alla Chimica.

E, ancora, un nuovo polo sportivo per le scuole e la città, nella zona delle scuole superiori. Fra i progetti finanziati dal Pnrr, ce n'è uno che prevede la realizzazione di una "Casa di Comunità", con sede dei medici di famiglia, negli spazi dell'Asl di via Leini. Infine il protocollo con la fabbrica Olon, per la dismissione di alcuni spazi che potrebbero diventare un centro aggregativo per le associazioni e un parco.

[C.M.]



Il progetto del nuovo polo di Settimo



TROFARELLO In arrivo le ruspe e gli operai. Nasceranno due spazi commerciali

Cantieri per l'area ex Carrefour Dopo 5 anni via alle demolizioni

■ Saranno due le aree commerciali che nasceranno nell'area dell'ex Carrefour di via Torino 236, a Trofarello. La prima porterà l'insegna del Mercato Catering, mentre sulla seconda c'è ancora riserbo, ma non è escluso che nelle prossime settimane il comune possa sciogliere le riserve. Molto probabilmente, anticipa il sindaco Stefano Napoletano, ad insediarsi sarà un'attività "non food", che diversificherà l'offerta commerciale della zona. A testimoniare l'avvio della trasformazione dell'area abbandonata dal 2018, ossia da quan-

do Supeco - soft discount del noto gruppo commerciale francese - chiuse i battenti a causa di una profonda crisi economica -, il movimento di ruspe e operai che in questi giorni stanno provvedendo ad abbattere le due vecchie palazzine riservate agli uffici (per un totale di 740 metri quadri). Nel progetto di riqualificazione si è infatti immaginato un uso meno impattante del cemento, con la riduzione della metratura destinata ai punti vendita. Per l'amministrazione si tratta di un sostanzioso passo avanti rispetto a un dossier aperto da

tempo e che negli anni ha subito più di uno stop (più di un operatore economico aveva manifestato interesse, salvo poi ritirarsi in sede di trattativa), che porterà non solo alla riqualificazione dell'area ma anche a un ripensamento generale della viabilità. «In considerazione del prossimo insediamento della Lidl sullo stesso asse viario - spiega Napoletano -, si è reso necessario rimodulare anche la viabilità della zona per non interferire con la parte residenziale, specie in via San Giovanni d'Arena. E gli operatori, che avranno in carico pro-

gettazione e realizzazione, sono disponibili a collaborare. Una delle nostre richieste verte in special modo sulla zona di rifornimento che dovrà avvenire con nuovi sbocchi dal retro, per non gravare sulla viabilità cittadina».

[E.N.]



L'area ex Carrefour di via Torino 236 a Trofarello

