

# Il decreto Milleproroghe e gli effetti indesiderati

## Il caso

Un emendamento secondo Confedilizia metterebbe in crisi il meccanismo

■ «L'approvazione dell'emendamento al decreto Milleproroghe che estende alle espropriazioni in corso il principio - introdotto circa un anno fa - secondo cui il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento, costituisce un grave rischio per il mercato delle aste giudiziarie». È quanto denuncia Confedilizia, segnalando che la norma porterà a conseguenze dannose per gli stessi debitori esecutati.

«L'emendamento al Milleproroghe estende questo meccanismo a tutti i procedimenti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione - secondo Confedilizia - gravida di conseguenze negative. È un dato di comune esperienza, infatti, che un immobile occupato non sia particolarmente appetibile e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà. Il risultato è che con questa ulteriore modifica aumenteranno i tentativi di vendita e si ridurranno i prezzi di aggiudicazione, con minore soddisfazione non solo dei creditori, ma anche degli stessi debitori esecutati, cioè proprio dei soggetti che l'intervento di riforma si propone di favorire». //



*Le indicazioni dell'Agenzia delle entrate nel vademecum sull'agevolazione*

# Al beneficio basta il possesso

## *Il futuro acquirente può fruire del bonus facciate*

DI ANTONIO  
CICCIA MESSINA

**A**nche il futuro acquirente, se è già nel possesso dell'alloggio oggetto del preliminare d'acquisto, può fruire del bonus facciate. È quanto precisato dall'Agenzia delle entrate nel vademecum diffuso nei giorni scorsi (insieme con la circolare n. 2/2020) in merito all'agevolazione per dare lustro agli edifici. Il fascicolo illustrativo spiega le caratteristiche dello sconto fiscale, che consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020 senza un limite massimo di spesa. Un aspetto della disciplina, forse il più importante, è quello soggettivo. Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Più in dettaglio il vademecum attesta che per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (redatta a pena di responsabilità penale). Si tratta, quindi, di un doppio requisito: avere sostenuto le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e possedere/detenere a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. A questo ultimo proposito integra il requisito soggettivo il possesso in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie). Allo stesso modo può beneficiare del bonus chi detiene l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato: questi detentori devono, però, essere muniti del consenso all'esecuzione dei

lavori da parte del proprietario. La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione. La platea dei soggetti ammessi al beneficio è estesa anche a chi ha stipulato un compromesso e quindi non ha un diritto reale. Nel caso di un contratto preliminare di vendita, il futuro acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può, infine, richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati. La qualifica dei soggetti beneficiari subisce un'ulteriore estensione e ciò per effetto di un legame di coniugio, unione civile, parentela, affinità o di convivenza. A condizione che paghino il conto, vanno ad avvantaggiarsi del bonus i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (tra questi il coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e anche i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016. Allo status soggetti si aggiunge il requisito della convivenza, che deve sussistere alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori. Nell'ottica della maggiore estensione del bonus, le spese possono concernere interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale si attua la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili non a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli strumentali a una attività.

© Riproduzione riservata



Emendamento al Milleproroghe riformulato su richiesta Mef. Confedilizia: aste paralizzante

## Immobili, esecuzioni bifronte Liberazione lampo o inamovibilità. Dipende dal debitore

DI ANTONIO  
CICCIA MESSINA  
E FRANCESCO CERISANO

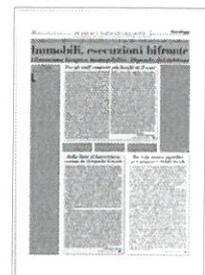
**L**iberazione lampo dell'immobile pignorato, a richiesta del compratore, se il debitore non si comporta bene, non curando lo stato del bene. E contemporaneamente tutela il diritto del debitore, se diligente, di abitare le case espropriate dal tribunale fino al decreto di trasferimento, anche se si tratta di esecuzioni immobiliari pendenti alla data del 13 febbraio 2019. È il bilanciamento di interessi operato dall'emendamento all'articolo 18-quater del decreto milleproroghe (decreto legislativo 162/2019) riformulato, dalle commissioni affari costituzionali e bilancio della Camera, su indicazione del Mef che aveva sollevato problemi di copertura riguardo alla formulazione originaria della norma contenuta nel testo del dl.

Ma vediamo di spiegare i termini della questione. Il decreto legge interviene sull'articolo 560 del codice di procedura civile e anche sull'articolo 4 del decreto legge 135/2018, che aveva a sua volta modificato il citato articolo 560. Per effetto di questa modifica, nella parte che interessa, il debitore (e i suoi familiari conviventi) hanno diritto a continuare ad abitare l'immobile pignorato fino al decreto di trasferimento che conclude l'espropriazione forzata immobiliare. Però il debitore deve conservare il bene tutelandone l'integrità, con la diligenza del buon padre di famiglia; abitare l'immobile personalmente; consentire, d'accordo con il custode, la visita dell'immobile da parte di potenziali acquirenti, con le modalità individuate dal giudice quando ha autorizzato la vendita dell'immobile. Se il debitore rispetta queste disposizioni, il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento; viceversa, in caso di violazione delle disposizioni, il giudice ordina, sentito il custode ed il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato.

Per effetto dell'emendamento al dl milleproroghe, all'articolo 560 si appone un'aggiunta,

che disciplina modalità, super-veloci, per arrivare a liberare l'immobile pignorato, quando il debitore non osserva i suoi doveri. In particolare, su richiesta dell'aggiudicatario dell'immobile (chi lo ha comprato all'asta) l'ordine di liberazione può essere eseguito dal custode dell'immobile pignorato, senza le formalità dell'esecuzione dei rilasci, e il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare anche ausiliari. Una modifica che potrebbe portare un alleggerimento dei costi di procedura a carico del bilancio di stato, poiché a compiere l'attività sarà il custode, con prevedibile ricarico delle spese sul ricavato dell'esecuzione. Di qui la richiesta del Mef di riformulazione dell'emendamento, a cui è stato subordinato il parere favorevole al decreto. A questo aspetto, favorevole ai compratori, si accompagna una norma a favore dei debitori. L'articolo 18-quater estende l'applicazione delle modifiche introdotte dall'articolo 4 del decreto-legge n. 135 del 2018, in materia di esecuzione forzata, alle espropriazioni immobiliari in corso alla data di entrata in vigore di quella riforma. L'articolo 18-quater, in deroga al comma 4 citato, fa retroagire, dunque, l'applicazione delle riforme introdotte dal decreto-legge n. 135/2018 anche alle procedure di espropriazione immobiliare in corso. Una modifica fortemente voluta dal M5S, secondo cui permetterebbe di evitare 100 mila espropri, ma contestata da Confedilizia che ne ha denunciato gli effetti boomerang sulle vendite all'asta. «È un dato di comune esperienza», ha osservato la Confederazione della proprietà edilizia, «che un immobile occupato non sia particolarmente appetibile (visto che la sua liberazione richiede diverso tempo) e venga, quindi, liquidato con maggior difficoltà. Il risultato è che con questa modifica aumenteranno i tentativi di vendita e si ridurranno i prezzi di aggiudicazione, con minore soddisfazione non solo dei creditori, ma anche dei debitori, cioè proprio dei soggetti che l'intervento di riforma si propone di favorire».

© Riproduzione riservata



## IMMOBILIARE

## Puri Negri tratta con Arpe per prendere il controllo della Sator sgr

(Montanari a pagina 11)

IL MANAGER PUNTA ALL'ACQUISIZIONE DEL CONTROLLO DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE

# Puri Negri vuole tutta Sator sgr

L'ex dirigente Pirelli e presidente dell'azienda (che gestisce 12 fondi e vanta asset per 1 miliardo) è in trattativa avanzata con la Arepo (58%) di Arpe per rilevare la partecipata e salire oltre l'80%

DI ANDREA MONTANARI

**U**no dei nomi storici del mercato immobiliare italiano sta per tornare in azione in prima persona. Carlo Alessandro Puri Negri, attuale presidente e azionista di minoranza (24,34%) di Sator Immobiliare sgr, secondo quanto riferito ieri da [www.milanofinanza.it](http://www.milanofinanza.it), ha deciso di puntare sul rilancio della stessa società di real estate. In particolare Puri Negri è in trattativa con Arepo Pr, il veicolo d'investimento di Matteo Arpe, per rilevare la quota di controllo (58,42%) di Sator Immobiliare e divenire così l'azionista di controllo pressoché assoluto (82,76%) del veicolo d'investimento real estate guidato dall'amministratore delegato e direttore generale Paolo Rella. Nel capitale della sgr figurano anche la holding Unodueerre di Giuseppe Roveda, ad della quotata Aedes Siiq (partecipata dallo stesso Arpe), oltre alla Cassa Nazionale del Notariato. Sator Immobiliare sgr ha chiuso il 2018, ultimo bilancio disponibile, con un portafoglio di 12 fondi immobiliari che gestiscono un patrimonio complessivo di poco superiore al miliardo. Il numero degli immobili gestiti consiste di circa 110 unità con una superficie totale di approssimativamente 650 mila metri quadri. Il tutto a fronte di un margine di contribuzione di 5,35 milioni e un utile netto di 894 mila euro. Va detto che nei mesi scorsi il dossier del braccio real estate della galassia Sator, secondo

indiscrezioni di mercato, era stato valutato anche da alcuni player del settore, tra i quali Torre sgr e Castello sgr. Da

Sator arriva solo un secco no comment, ma dell'interesse concreto di Puri Negri si apprende da diverse fonti di mercato.

Se, come sembra, la trattativa con Matteo Arpe andrà in porto, per Puri Negri si tratterà del ritorno sulla scena in un settore che frequenta da vent'anni. Il manager genovese, classe 1952, entrato nel gruppo Pirelli nel 1989, nel 2002 lanciò il progetto Pirelli Real Estate trasformando la società Milano Centrale, quotata poi a Piazza Affari. L'investimento diretto di Puri Negri in Sator Immobiliare è stato fatto alcuni anni fa attraverso l'accomandita di famiglia che, a fine 2018, registrava a bilancio immobilizzazioni per 51,4 milioni, un attivo di 56 milioni, con un patrimonio netto di 30 milioni a fronte di debiti complessivi per 16 milioni.

Tra le partecipazioni, oltre alla quota di minoranza relativa nella società agricola Sacra (ha terreni principalmente in Toscana), la Puri Negri Sapa detiene il 29,63% di Blue Factor, intermediario finanziario con sede a Milano specializzato nell'acquisto di crediti pro-soluto (negli ultimi cinque anni ha analizzato e processato portafogli di npl per oltre 25 Miliardi di e ha curato processi di cessione per oltre 2,5 miliardi), nella strutturazione di operazioni di cartolarizzazione e nell'advisory di cessione di portafogli di crediti. (riproduzione riservata)



Carlo Alessandro Puri Negri



## Real estate, nuovo acquisto per Ardian

*di Manuel Follis*

**A**rdian ha acquistato da Generali Real Estate Sgr un immobile di circa 7.000 mq a Milano in Piazza Fidia, 1. Secondo quanto risulta, il private equity avrebbe valutato l'edificio poco sopra i 40 milioni. L'immobile, come si legge in un comunicato, è un palazzo cielo-terra con destinazione d'uso direzionale costruito nel 1968 e situato nel quartiere Isola. Si tratta della seconda acquisizione di Ardian attraverso la sicaf interamente partecipata dal fondo e gestita da Prelios Sgr. La sicaf aveva già acquisito da Sator Immobiliare Sgr un edificio a Milano adibito a uffici. Ardian Real Estate in qualità di investitore di fia gestiti da Prelios Sgr ha investito circa 500 milioni in Italia in immobili a destinazione prevalente uffici a Milano e Roma.  
(riproduzione riservata)



# Giovani, il miraggio del mutuo Solo uno su cinque è per loro

Il 20% dei finanziamenti per la casa va agli "under 35". Il ricercatore: "Chi dà credito troppo attento ai contratti a tempo indeterminato" La replica: "Basta retorica. Chi non ce la fa non può indebitarsi"

di Rosaria Amato

**ROMA** - Le banche non li danno, i giovani li chiedono meno. La quota di mutui erogati a chi ha fino a 35 anni in quindici anni si è dimezzata: secondo la rilevazione di MutuiOnline.it, il principale sito di comparazione di finanziamenti per chi vuole comprare casa, è passata dal 44,8% del 2006 all'attuale 22,6%. Una variazione non troppo diversa si è avuta nelle richieste, passate dal 49,2% al 27,2%. Il 20% perso si è distribuito tra le due fasce di età superiori, dai 36 fino ai 55 anni.

Pesa la denuncia di Tito Boeri, che ieri sulle colonne di *Repubblica* ha spiegato come la quota di mutui destinati agli "under 35" si sia sensibilmente ridotta negli ultimi anni e ha invitato le banche a investire di più sui giovani e sul futuro. E alla luce di questo fenomeno pesa anche un interrogativo: i giovani si autocensurano, rinunciano in partenza a un mutuo sempre più difficile?

«L'incertezza lavorativa incide moltissimo sulla decisione di fare scelte di lungo periodo come quella di comprare una casa, o anche di mettere al mondo un figlio. - osserva Tommaso Oliviero, ricercatore di Economia alla Federico II di Napoli, che ha studiato il tema dei mutui difficili per i giovani -. Se ho un contrat-

to a tempo determinato è difficile fare un investimento di questo tipo. Il dualismo del credito riflette il dualismo del mercato del lavoro. È anche vero, però, che le banche pongono troppa enfasi sul contratto a tempo indeterminato, e questo taglia le gambe a tanti giovani professionisti con partita Iva e a chi ha un contratto a termine».

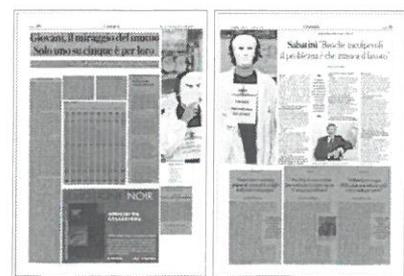
Sul fronte delle banche, come è comprensibile, si reagisce con forza all'accusa di applicare criteri troppo restrittivi a giovani e precari. «Se mi arriva una coppia giovane con un reddito di 2.000 euro e un mutuo che sarebbe di 1.000 euro, come mangiano? - ribatte Victor Massiah, amministratore delegato di Ubi Banca - La banca è buona o cattiva a dire di no? Non ti indebitare se non ce la fai, i "subprime" sono questo. Basta con la retorica stupida in questo Paese, è diseducativo». Però poi aggiunge che «se arriva ulteriore domanda sana noi ci siamo, siamo pronti a smontare gli investimenti e dedicarci a questa domanda. Tutta la vita preferisco fare il mutuo alle coppie di giovani se il mutuo è il 25-30% del reddito, è anche più redditizio per noi perché la coppia si fidelizza». Sul giovani vuole puntare anche Intesa-Sanpaolo. «Nel 2019, un anno in cui c'è stata una contrazione generale delle richieste, ab-

biamo finanziato under 35 per una cifra intorno ai 3,5 miliardi di euro», dice Andrea Lecce, direttore marketing privati della banca. In effetti, rileva Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline, qualche tentativo di venire incontro ai giovani con prodotti su misura c'è, anche se non risolve il problema generale: «Ci sono i mutui al 100%, indirizzati ai giovani con capacità di risparmio limitate, che hanno dei costi più alti, ma in un mercato di tassi bassi si supera di poco il 2%. A erogarli sono però pochissime banche. Inoltre i giovani possono ottenere un mutuo al 100% con tassi di mercato, che non arrivano neanche all'1%, attingendo al Fondo di Garanzia gestito dalla Consap». Il Fondo, che esiste dal 2013, è stato rifinanziato con la legge di Bilancio: i dieci milioni di euro versati consentono di far fronte a tutte le richieste almeno fino a tutto quest'anno, soprattutto perché è stata abbassata l'aliquota di accantonamento. «Utilizzando la nostra garanzia tutte le banche potrebbero fare mutui ai giovani al 100%», spiegano alla Consap. Tuttavia non sempre le banche accettano le richieste di accesso al Fondo. E comunque, dice Anedda, «i prezzi delle case nelle grandi città sono alti per i redditi dei giovani: servirebbero una politica abitativa e una politica del lavoro di lungo respiro». © RIPRODUZIONE RISERVATA

## Su Repubblica



**Ieri l'analisi di Tito Boeri**  
L'economista ha denunciato le difficoltà degli under 35 ad accedere ad un mutuo



## In Europa Piani di aiuto e niente interessi

### Francia: tassi zero

Il Pret à Taux Zero permette alle banche convenzionate con lo Stato di erogare un prestito senza interessi per il primo acquisto immobiliare da parte di giovani. La somma concessa dipende dal reddito del richiedente.

### Regno Unito, 5 anni garantiti

L' "Help to Buy" è per i giovani che comprano una prima casa. Il 20% (40% per Londra) di un mutuo per l'acquisto di un'abitazione di valore non superiore a 600 mila sterline viene garantito a tasso zero dallo Stato per i primi 5 anni.

### Svezia, politica di tassi

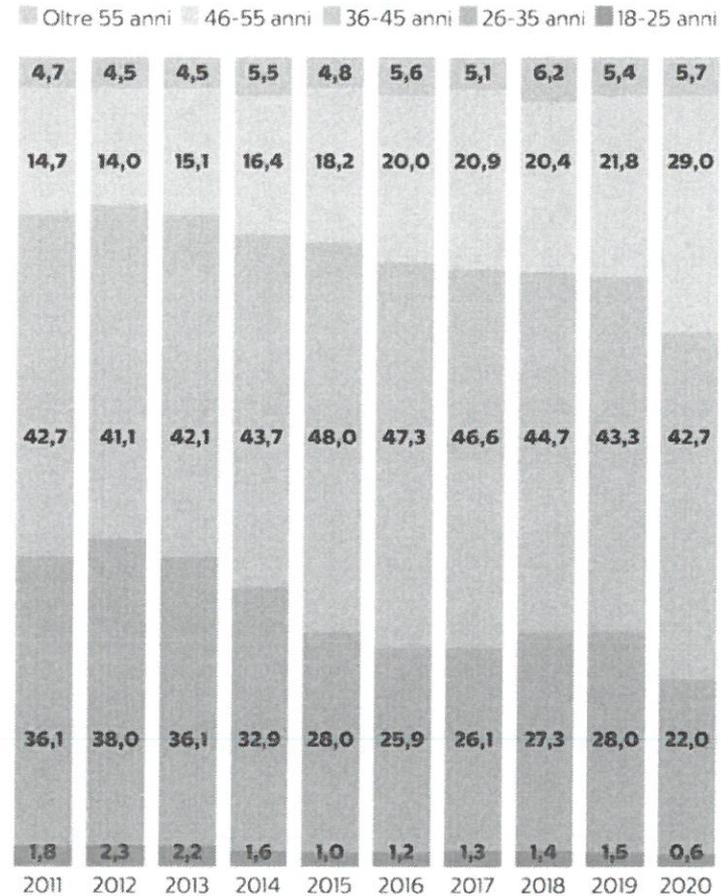
Solo la politica di tassi negativi della Riksbank, l' istituto d'emissione, aiuta i giovani. La disoccupazione giovanile è bassissima, ma molti contratti, pur ben pagati, sono a termine e per le banche non sono garanzie.

### Spagna, aiuti in tre banche

La nuova legge ipotecaria non aiuta la concessione di mutui ai giovani. Ci sono comunque tre banche (Kutxabank, Caja Siete e Unicaja) che offrono prodotti specifici per i minori di 35 anni con un tasso di interesse più basso.

## Mutui erogati

Dati in %



# Sabatini "Banche incolpevoli il problema è che manca il lavoro"

di Vittoria Puledda

**MILANO** - «Certo che esiste un problema. Ma non è creato dalle banche, è del Paese: che non cresce, non crea lavoro, non dà occupazione ai giovani. La limitata erogazione di credito agli under 35 è una conseguenza. Bisogna rilanciare l'economia». Giovanni Sabatini, direttore generale dell'Abi (l'Associazione bancaria italiana) tenta di ribaltare la tesi di Tito Boeri: la riduzione delle erogazioni è figlia del calo della domanda.

**Scusi, vuol dire che i giovani non chiedono più mutui?**

«Voglio dire che ci sono due elementi oggettivi, che spiegano largamente il calo della domanda. Da un lato ci sono meno giovani: tra il 2008 e il 2018 il numero delle persone in età lavorativa sotto i 35 anni è sceso da 13,8 milioni a 12,5 milioni. E poi c'è l'aspetto ancor più drammatico».

**Cioè?**

«Sono scesi molto i giovani che hanno un lavoro. Nel decennio considerato si sono ridotti da poco meno di 7 milioni a 5,1, con un calo del 27%. Se unisce i due parametri, si vede che il calo osservato nell'erogazione dei mutui è riconducibile all'evoluzione della domanda, non al comportamento dell'offerta, cioè di quello che fanno le banche».

**Eppure, l'impressione e le molte testimonianze dicono che le banche hanno molto stretto i cordoni, vogliono maggiori garanzie ed erogano importi minori.**

«Bisogna considerare che dopo gli anni della crisi il rischio di credito è diventato il punto di maggiore attenzione da parte dei supervisor, la disciplina sui crediti deteriorati ha determinato sicuramente un quadro più rigido sul fronte delle erogazioni».

**Vuol dire che gli errori**

**nell'erogare il credito ora lo pagano le giovani coppie che vogliono comprar casa?**

«Voglio dire che oggi le regole per dare un qualsiasi prestito impongono maggiore attenzione e questo può andare a scapito delle fasce che hanno un merito di credito più basso».

**Insomma, rischia di essere un circolo vizioso, quasi impossibile da spezzare.**

«Non è del tutto vero. Noi puntiamo molto sui meccanismi di garanzia, come il Fondo per la prima casa; un fondo pubblico che copre fino al 50% del rischio e che ha lo scopo di attenuare le rigidità nelle erogazioni e aumentare il merito di credito di chi chiede un mutuo».

**Ci sono altre iniziative all'orizzonte?**

«Abbiamo tavoli aperti con le imprese e con le associazioni dei consumatori, per studiare gli strumenti che possono essere messi in campo. L'obiettivo è individuare i meccanismi di garanzia che possano migliorare il merito di credito di chi chiede un prestito, per comperare casa ma non solo. Bisogna lavorare su meccanismi strutturali: è questa la leva per migliorare le possibilità di ottenere finanziamenti anche da parte delle fasce più deboli».

**Però il mutuo casa è una tipologia piuttosto protetta di suo, se non altro per la garanzia dell'immobile.**

«Io ribalterei il ragionamento: è meglio non arrivare alla fase in cui si rischia di perdere il bene, la casa, perché non si riesce a pagare le rate. Prima di erogare un finanziamento bisogna tener presente il parametro prestito/valore del bene e quello rata/reddito disponibile, per evitare anche pericolose forme di sovraindebitamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“  
Bisogna individuare meccanismi di garanzia per ridurre il rischio degli istituti nel concedere prestiti ai cittadini delle fasce più deboli



▲ Giovanni Sabatini, direttore generale Abi



## Immobili Bonus facciate, Italia divisa in due sulla definizione delle aree ammesse

Enrico Bronzo  
— a pagina 25

# Bonus facciate, Italia divisa in due sulle sigle delle aree ammesse

### IMMOBILI

Regioni come la Lombardia non utilizzano nelle proprie planimetrie zone A, B e C

Occorre una tabella di corrispondenza tra le definizioni

#### Enrico Bronzo

Il bonus facciate presenta un punto critico in merito all'ubicazione dell'edificio ammesso al credito d'imposta del 90% delle spese sostenute. Una problematica che accomuna le facciate esterne tanto degli edifici condominiali quanto di quelli con un unico proprietario. I riferimenti generali sono la legge di Bilancio 2020, la circolare 2/E/20 e il decreto

ministeriale 1444/68.

Il problema si pone perché in regioni come, per esempio, la Lombardia e la Liguria ci sono Comuni che non usano più, nei propri strumenti urbanistici, le definizioni zona A, B e C come invece, a titolo esemplificativo fanno ancora oggi la Puglia e la Sicilia, ma utilizzano nuovi termini. Come ambito storico, ambiti residenziali - con sigle da R1 a R4 - e ambiti di trasformazione.

Definizioni che possono trarre in inganno anche un cattedratico di urbanistica da noi sentito per il quale - anche se guardando solo una legenda e non la relativa planimetria di un Comune lombardo - «è sicuramente zona omogenea A l'ambito storico ed è quasi sicuramente zona omogenea B l'ambito residenziale consolidato mentre non si evince se gli altri ambiti residenziali R2 e R3 e soprattutto gli

ambiti di trasformazione abbiano i requisiti previsti dal Dm 1444/68 (si veda la scheda a fianco ndr) per essere considerati zona omogenea B oppure zona omogenea C».

Invece, a detta dell'ufficio tecnico del Comune in oggetto, all'interno dell'ambito residenziale, quello consolidato (R1) è invece assimilato all'area C e quindi escluso dal bonus. Dietro al parere del Comune - l'ente competente citato dalle Entrate per il rilascio della certificazione - c'è anche una delibera in cui ogni nuova definizione è stata ricondotta alle zone A, B e C.

Altra cosa è farsi domande sulla praticabilità di un'istanza di un cittadino che, a seguito di una relazione tecnica, riuscisse a provare al Comune che nella planimetria c'è un errore e che il proprio immobile soddisfa i requisiti dell'area B e ha diritto alla certificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LE ZONE AMMESSE AL RIMBORSO DEL 90%

#### Il testo della circolare 2/E&20 - pagina 7

La detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del Dm 1444/68, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;  
B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».



# L'affitto di uno spazio non può essere locazione d'azienda

CASSAZIONE

L'impresa è caratterizzata da un complesso di beni organizzati

**Angelo Busani**

Duro colpo per la prassi di qualificare come «affitto d'azienda» (al posto di «locazione di bene immobile») i contratti aventi a oggetto il godimento di «punti vendita» nei centri commerciali, con il fine di sottrarre il contratto alla legislazione in tema di locazione di immobili non abitativi: secondo la Cassazione (n. 3888 del 17 febbraio 2020) non vi è affitto d'azienda ove un'azienda non vi sia e, cioè, qualora manchi la preesistenza, al contratto, di una organizzazione in forma di azienda dei beni oggetto del contratto. Secondo la sentenza, caratteristica saliente dell'azienda è che essa deve qualificarsi come un complesso unitario di beni (materiali e immateriali, a prescindere dal fatto che siano o meno di proprietà dell'imprenditore, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità) tenuto insieme dall'elemento dell'«organizzazione» che di tali beni ha fatto l'imprenditore in vista dell'esercizio dell'attività impresa. Di modo che nella contrattazione avente a oggetto l'azienda non viene meno l'unitarietà (conseguita mediante l'opera organizzativa dell'imprenditore) del complesso dei beni che la compongono, nel senso che questa unitarietà deve esistere al momento della concessione in godimento a terzi perché possa parlarsi di «affitto d'azienda».

Per mettere in luce la distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile non può, dunque, pre-

scindersi dalla esistenza di questo requisito dell'organizzazione dei beni che sono oggetto del contratto di concessione in godimento, al momento in cui questo è concluso. Infatti, un contratto che conceda il godimento dell'azienda a terzi ha per oggetto un'azienda che preesiste e, cioè, un complesso di beni organizzati dal soggetto cedente e, come tali, concessi in godimento al cessionario. Non è pertanto compatibile con il concetto di affitto d'azienda la concessione in godimento di beni che sia poi l'avente causa a organizzare in vista dell'esercizio dell'impresa.

In sostanza, nell'affitto d'azienda elemento indefettibile è che venga ceduto il godimento, oltre che di beni aziendali, anche della loro organizzazione: se oggetto della concessione è, bensì, un complesso di beni, ma niente affatto organizzati ai fini dell'esercizio di una impresa, non può dirsi che si stia cedendo un'azienda, la quale invece presuppone quell'elemento.

Elemento discretivo per giudicare se si tratti di un contratto di affitto d'azienda o di locazione immobiliare è dunque la preesistenza dell'impresa o, se si vuole, la preesistenza dell'elemento organizzativo dei beni oggetto del contratto; nel senso che qualora, invece, l'attività di impresa sia iniziata dall'avente causa, o sia costui a dare per la prima volta un'organizzazione ai beni cedutigli in godimento, non può parlarsi di affitto d'azienda, fattispecie che presuppone la preesistenza di quest'ultima al contratto. Il che impone, quindi, di considerare, ai fini della distinzione tra affitto d'azienda e locazione di immobile, anche l'elemento dell'avviamento quale indice della preesistenza di un'impresa e, dunque, della organizzazione dei beni oggetto del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Sator Sgr passa a Carlo Puri Negri con un management buyout

## IMMOBILIARE

**Vicina al perfezionamento la cessione della società che ha 15 fondi real estate**

**A seguire la vendita della partecipazione di maggioranza in Aedes**

**Paola Dezza**

MILANO

Alle indiscrezioni sul futuro di Sator Immobiliare, che per qualche mese si sono susseguite in maniera insistente sul mercato, si aggiunge oggi un tassello importante. Potrebbe passare presto di mano, infatti, la Sgr attiva nel mondo del real estate italiano, che è stata fondata nel corso del 2008 ed è controllata da Sator Equity Fund (58,42%) e partecipata dalla Fratelli Puri Negri (24,34%), da Unodueerre di Giuseppe Roveda (9,74%) e da Cassa Nazionale del Notariato con il 7,5 per cento.

Secondo le voci sarebbe questione di poche settimane, o forse meno, e la Sgr immobiliare grazie a un management buyout farà capo a Carlo Puri Negri, nome noto del settore con un passato come numero uno di Milano Centrale, che ha trasformato in Pirelli Re nel 2002 e che ha lasciato nel 2009 dopo aver contribuito al lancio di molti fondi immobiliari, diversi con l'apporto del patrimonio di Telecom Italia. Puri Negri, che è entrato in Sator nel 2011, ha avuto ruoli di consigliere in diverse società italiane e internazionali.

Della cordata costituita per realizzare l'operazione farebbe parte anche l'attuale amministratore delegato della Sgr Paolo Rella.

Molti i gruppi che nei mesi passati si sono avvicinati alla società, la cui vendita è stata gestita senza clamore. Si va dal fondo americano Oaktree - diventato proprietario delle strutture alberghiere di Castello Sgr e in corsa per acquisire la Sgr stessa, ad alcune strutture ita-

liane di gestione come Torre, ma anche gruppi tedeschi e altri soggetti internazionali tutti alla ricerca di una piattaforma di gestione italiana. Per altri l'obiettivo era crescere in un momento in cui un consolidamento è auspicabile.

Sator Immobiliare Sgr ha oggi all'attivo 15 fondi con un patrimonio di oltre cento immobili, per un valore di asset under management di quasi un miliardo di euro.

Sator, che per il 67,54% fa capo a Matteo Arpe (per il 17,65% ad altri manager mentre investitori privati e istituzionali detengono il restante 14,81%), controlla anche Aedes tramite la società veicolo Augusto (che della Siiq detiene una partecipazione complessiva pari al 51,28% del capitale), partecipata anche da Tiepolo srl, che fa capo alla famiglia Amenduni, Prarosa Spa e Agarp srl (queste ultime due controllate dalla famiglia Roveda). Presidente di Aedes Siiq è ancora una volta Carlo Puri Negri.

Anche per Aedes si prospetta la vendita, come già annunciato lo scorso anno in occasione dell'avvio dell'aumento di capitale. Vendita che avrà tempi più lunghi viste le dimensioni e il valore della società. Trasformata in Aedes Siiq, con la scissione di Restart, la società possiede un portafoglio di asset commerciali focalizzati sul retail e nel settore direzionale, ma anche con l'importante progetto di sviluppo del Caselle outlet mall nei pressi di Torino che vedrà l'arrivo di 230 negozi su una superficie di 114mila metri quadrati.

Aedes ha un patrimonio netto immobiliare di 296,2 milioni di euro, del quale fanno parte uffici a Milano - nella zona di via Morimondo e a Famagosta, immobili affittati ad Agrate e Cinisello -, ma anche un blocco di uffici a Roma e due retail park, uno a Serravalle Scrivia e uno nel Roero, oltre a una partecipazione del 12-13% nell'outlet di Serravalle e un portafoglio a destinazione retail denominato Redwood.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN NUMERI

**15**

**I fondi di Sator Immobiliare**

La Sgr ha in gestione un portafoglio costituito da oltre cento immobili suddivisi in una quindicina di fondi.

**1 miliardo**

**Le masse gestite**

È il valore dell'asset under management della società che dovrebbe passare a Carlo Puri Negri.

**58,42%**

**La quota riconducibile ad Arpe**

Sator Immobiliare fa capo per il 58,42% a Sator Equity Fund, riconducibile a Matteo Arpe, mentre è partecipata per il 24,34% dalla Fratelli Puri Negri, per il 9,74% dalla Unodueerre di Giuseppe Roveda e per il 7,5% dalla Cassa Nazionale del Notariato.



**CARLO PURI NEGRI**

È oggi presidente di Sator Immobiliare Sgr e chairman di Aedes Siiq



# Negozi in Galleria, asta record

*Dior pagherà oltre 5 milioni all'anno e Fendi 2.5 per due spazi che si affacciano sull'Ottagono  
L'assessore Tasca: il meccanismo dell'incanto si sta rivelando molto redditizio per il Comune*

La "battaglia" fra 6 case del lusso vinta dal colosso francese dopo ben 38 rilanci partendo da una base di 950mila euro. Il marchio italiano ha invece rilanciato 28 volte battendo altri 4 nomi prestigiosi

DAVIDE RE

**A**sta record ieri negli uffici del Comune per due negozi in Galleria Vittorio Emanuele II, che sono andati a Dior e Fendi, rispettivamente per un canone d'affitto annuale di 5 milioni di euro e 2 milioni e mezzo. I due marchi del lusso occuperanno i negozi attualmente in uso da Versace e da Armani, che si trovano nell'Ottagono. Ma Giorgio Armani non batte certo in ritirata e non abbandona il salotto buono di Milano, visto che da tempo ha vinto l'assegnazione per gli spazi, ben più grandi, attualmente occupati dal colosso nazionale della telefonia, ovvero Tim.

Partendo da una base d'asta di 950mila euro di canone annuo e solo dopo ben 38 rilanci d'asta tra sei marchi concorrenti è stato aggiudicato a Dior il negozio attualmente in uso a Versace. Per 253 metri quadrati e tre vetrine sull'Ottagono, il marchio d'alta moda francese pagherà 5.050.000 eu-

ro l'anno di canone d'affitto, che rappresenta la cifra più alta mai pagata per avere un affaccio in Galleria Vittorio Emanuele II. Il negozio Armani è invece stato assegnato a Fendi, in gara con altri cinque grandi marchi, che ha vinto l'asta dopo 28 rilanci offrendo 2.450.000 euro di canone annuo. La base d'asta per le due vetrine era fissata a 872mila euro per 336 metri quadrati.

Due assegnazioni, quelle di ieri mattina, che portano sugli scudi l'attuale strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, cominciata ai tempi dell'amministrazione Moratti, e portata avanti (e potenziata) oggi dall'assessore al Bilancio e al Demanio Roberto Tasca.

«Il meccanismo dell'asta all'incanto si sta rivelando assai redditizio per il Comune», ha spiegato Tasca. La Galleria, ha aggiunto ancora il numero uno all'economia di Palazzo Marino, «è sempre più attrattiva e l'arrivo dei grandi marchi internazionali, inseriti in un mix di tradizione e modernità, testimonia lo sforzo dell'amministrazione sul settore dei servizi pubblici. Ciò testimonia che se si spende bene si creano le condizioni per avere entrate da investire sulla città». Insomma, il traguardo dei 40 milioni di euro, ottenuti dalle pigioni pagate ogni anno per gli spazi in Galleria, che l'assessore ad inizio consiliatura aveva messo come suo obiettivo, potrebbe realizzarsi quanto pri-

ma. Anche perché la strategia dell'amministrazione Sala è chiara. Da un lato si vorrebbero alienare, come è successo incassando ben 190 milioni di euro dalla vendita del Pirellino (la ex Torre dei servizi tecnici milanesi di via Pirelli 39), beni non più considerati fondamentali per il Comune, così da reperire risorse cospicue da mettere in spesa d'investimento, per esempio sul Piano periferie. Dall'altro si vuole insistere nella valorizzazione degli immobili del demanio, come sta avvenendo per la Galleria, così da incamerare rendite importanti da destinare in bilancio alla spesa corrente comunale, quella legata per esempio all'erogazione dei servizi pubblici ai milanesi.

Tuttavia l'asta di ieri ha messo in luce, per certi aspetti, anche una criticità della città in questo suo momento di grande trasformazione urbanistica. Ovvero che il centro storico e la Galleria, vuoi anche per la pianta della città che è appunto concentrica, in qualche modo fagocitano al loro interno le realtà commerciali più prestigiose, lasciando ai quartieri periferici solo le briciole. Il tutto nonostante gli sforzi dell'amministrazione di accorciare l'attuale distanza tra Centro e periferia, anche favorendo la nascita di altre Gallerie commerciali come appunto quella implementata recentemente nel quartiere residenziale di CityLife.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## POLITICHE DELL'ABITARE

### Il Comune pensa a stretta su affitti brevi. Maran: penalizzano studenti e lavoratori

«C'è da chiederci se possiamo ancora permettere di far affittare a turisti oltre 10mila alloggi, a prezzi molto alti, che potrebbero invece venire affittati a studenti e lavoratori». Così in un post l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran aprendo una riflessione sul tema della casa e degli affitti brevi. «Milano cresce come abitanti (15mila almeno in più ogni anno da 10 anni) e sono soprattutto under 35. In un sistema italiano e milanese dove la casa è sostanzialmente sempre stata di proprietà il numero di persone che cerca case in affitto è nettamente superiore alle case disponibili, facendo schizzare in alto i prezzi – ha spiegato Maran –. Il Comune sta mettendo in campo tutte le leve a disposizione, compreso il nuovo bando per la realizzazione di 1.600 alloggi a prezzi convenzionati e l'aumento in corso di studentati sia convenzionati che a libero mercato, ma le azioni non sono mai sufficienti, a Milano come nelle altre città europee in crescita che vivono lo stesso problema». Anche per questo, ha aggiunto, «c'è da chiederci se possiamo ancora permettere di far affittare a turisti oltre 10mila alloggi, a prezzi molto alti, che potrebbero invece venire affittati a studenti e lavoratori. Si scontrano il diritto alla proprietà, e quindi il massimo vantaggio per il proprietario che ha investito, e quello alla casa a prezzi ragionevoli. Se fino a poco tempo fa il fenomeno aveva numeri gestibili, oggi in tutta Europa e anche a Milano dovremo studiare delle formule per riportare queste case verso i lavoratori anziché la rendita immobiliare, distinguendo tra chi affitta una stanza di casa sua e chi un immobile a reddito», ha concluso Maran.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le sfide della moda Oggi al via la Settimana. E nel Salotto del centro spazi aggiudicati con canone di oltre 5 milioni l'anno

# Galleria, l'asta record a Fendi e Dior

I locali occupati da Armani e Versace contesi da 12 griffe. Sfilate, altre defezioni tra i cinesi

di **Annachiara Sacchi**  
e **Andrea Senesi**

**D**ue nuovi marchi che si affacciano in Galleria (Fendi e Dior), un canone d'affitto che straccia ogni record precedente (5.050.000 euro all'anno per 253 metri quadrati) e la battaglia tutta francese per aggiudicarsi gli spazi dell'Ottagono attualmente occupati da Versace (che ha però

da tempo avviato un contenzioso legale per bloccare la nuova assegnazione). È stata l'asta dei primati tra dodici marchi del lusso per aggiudicarsi due locali. Oggi intanto parte la Settimana della Moda, senza rappresentanza cinese causa coronavirus. I mille che non verranno a Milano saranno tenuti «agganciati» attraverso canali dedicati e dirette streaming.

alle pagine 2 e 3

# Super asta in Galleria Dior e Fendi da record

Una sfida tra dodici grandi griffe per le vetrine di Versace e Armani  
Incasso storico per il Comune: oltre il tetto dei 40 milioni l'anno  
Tasca: primo esperimento in Italia

## Nuove gare

Nel 2020 scadranno gli affitti di una ventina di negozi. Tra questi altri marchi importanti

di **Andrea Senesi**

Due nuovi marchi che si affacciano in Galleria (Fendi e Dior), un canone d'affitto che straccia ogni record precedente (5.050.000 euro all'anno per 253 metri quadrati) e la battaglia tutta francese per aggiudicarsi gli spazi dell'Ottagono attualmente occupati da Versace (che ha però da tempo avviato un contenzioso legale per bloccare la nuova assegnazione).

L'asta del lusso in Galleria. Con ben dodici griffe che si

danno appuntamento negli uffici dell'anagrafe di via Larga per partecipare alla gara d'assegnazione di due locali del Salotto. Dopo 28 rilanci e settanta minuti di «battaglia» con altri quattro marchi, il negozio attualmente in uso da Armani (che traslocherà negli spazi ora occupati da Tim) è andato a Fendi. La base d'asta per le due vetrine e per i 336 metri quadrati dei locali era fissata a 872 mila euro. Risultato finale: 2.450.000 euro di canone annuo. In pratica, spazi assegnati a un valore triplicato rispetto alla valutazione di partenza.

Ma il meglio doveva ancora venire. Perché per il secondo lotto all'incanto, quello delle tre vetrine di Versace con affaccio sull'Ottagono, ogni record è stato polverizzato. Quasi due ore di asta, 38 rilanci,

sette griffe in gara: Hermès, Dior, Damiani, Maxima (Max Mara), Prada, Saint Laurent e lo stesso Versace. Alla fine vince Dior con l'affondo decisivo: cinque milioni e 50 mila euro per un anno d'affitto. Un record, per il Salotto e non solo. Basti sapere che il secondo canone più oneroso, lungo i quattro bracci della Galleria, è quello di Moncler: 2,5 milioni di euro a fronte di 700 metri quadrati di boutique. Dior ha battuto due griffe connazio-



nali, Saint Laurent ed Hermès. La vittoria francese porta il parziale dell'Ottagono sul due a due. Doppietta di Prada e pareggio francese con Louis Vuitton e, appunto, Dior. In attesa però di superare uno scoglio amministrativo: Versace nelle scorse settimane ha provato a stoppare il bando con un ricorso amministrativo, nella speranza che l'amministrazione gli rinnovasse automaticamente l'affitto in forza di una convenzione con Palazzo Marino risalente al 2008. Ma il Tar ha respinto l'azione legale di Versace e l'asta all'incanto si è potuta svolgere regolarmente. Niente sospensiva, dunque. Il duello, però, continuerà davanti al

tribunale amministrativo che discuterà del merito del ricorso il 26 febbraio. Comprensibilmente soddisfatto, invece, l'assessore al Demanio Roberto Tasca: «Il meccanismo dell'asta all'incanto si sta rivelando assai redditizio per il Comune». Si tratta — fanno notare con una certa dose di orgoglio da Palazzo Marino — del primo esperimento del genere tra gli enti pubblici italiani, reso possibile «dal grande lavoro degli uffici comunali e dalla straordinaria capacità d'attrazione internazionale della Galleria».

Un modello che sta certamente portando in cassa soldi freschi. Il consuntivo del 2019 dovrebbe certificare il rag-

giungimento del traguardo dei 40 milioni di euro alla voce affitti in Galleria. Nel 2018 lo stesso volume era fermo a quota 34 e nel 2017 a 25. La progressione della «redditività» non è peraltro destinata a fermarsi, anche perché nel 2020 andranno all'incanto un'altra ventina di locali. Tra questi, vetrine di brand importanti: Church's, Spagnoli, Chanel. Anche Biffi ha l'affitto in scadenza. Ma il ristorante è a tutti gli effetti un marchio storico e come tale dovrebbe vedersi riassegnati gli spazi sfuggendo alla tagliola dell'asta: è in Galleria da quasi 153 anni, più precisamente dal 15 settembre 1867.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Battaglia**

● Dodici griffe si sono date appuntamento negli uffici dell'anagrafe di via Larga per la gara d'assegnazione di due locali di Salotto

● Dopo 28 rilanci, il negozio ora in uso da Armani è andato a Fendi. La base d'asta per i 336 metri quadrati dei locali era 872 mila euro. Risultato finale: 2.450.000 euro di canone annuo

● Per le tre vetrine oggi in uso da Versace (700 meri quadri) 38 rilanci e un record: con cinque milioni e 50 mila euro d'affitto ha vinto Dior



**Le fasi**



**P**er gli spazi oggi occupati da Versace in Galleria, in tutto 700 metri quadri Dior verserà il canone record di 5 milioni e 50 mila euro l'anno. Dall'alto, le vetrine aggiudicate ieri, il battitore e la platea di rappresentanti delle griffe che hanno partecipato all'asta nei locali dell'Anagrafe comunale (Ansa).

La polemica Scontro con i proprietari

## «Limitiamo Airbnb»

# Maran apre il caso

di **Maurizio Giannattasio**

**D**uecentocinquanta commenti nel giro di pochi minuti. Terremoto in rete dopo un post dell'assessore all'Urbanistica, Pierfrancesco Maran, che evocava la possibilità di limitare Airbnb. Tanto che lo stesso esponente della giunta ha dovuto scrivere altri

due post per spiegare che l'intenzione non è quella di «vietare» o limitare gli affitti brevi ma di rendere appetibili quelli a lungo termine dando garanzie ai proprietari. La riflessione: «Ci possiamo ancora permettere di far affittare a turisti oltre 10 mila alloggi che potrebbero essere affittati a studenti e lavoratori?».

a pagina 4

La polemica L'assessore: meno profitto e più alloggi per universitari e lavoratori. La replica: certezze anti-morosi

## «Limitare Airbnb?»

# Scontro tra Maran e i proprietari di case

Contratti  
Bisogna  
ricostruire  
un legame  
di fiducia  
per poter  
affittare con  
tranquillità  
col vecchio  
4+4 o con  
formule più  
moderne

Le norme  
Gli affitti  
non pagati  
sono un  
problema  
serissimo  
Lo Stato  
deve avere  
la giusta  
attenzione  
anche per il  
proprietario

di **Maurizio Giannattasio**

«Ci possiamo ancora permettere Airbnb?». Aggiunge: «Possiamo ancora permettere di far affittare a turisti oltre 10 mila alloggi, a prezzi molto alti, che potrebbero invece venire affittati a studenti e lavoratori?». È bastato che l'assessore all'Urbanistica, Pierfrancesco Maran pubblicasse sul suo profilo social un post che evocava la possibilità di limitare la piattaforma di affitti brevi per creare un terremoto in rete. Duecentocinquanta

commenti nel giro di pochi minuti e in gran parte contrari a ulteriori regolamentazioni di Airbnb e piattaforme simili, oltre a quelle che sta studiando il governo. Tanto che lo stesso assessore ha dovuto scrivere altri due post per spiegare che l'intenzione non è quella di «vietare» Airbnb ma di rendere appetibile per i proprietari di casa gli affitti a lungo termine.

Il tema però c'è tutto e riguarda entrambi i lati della medaglia. Da una parte il numero sempre crescente di appartamenti messi sulle piatta-

forme per gli affitti brevi. Si parla di 15 mila alloggi su un totale di 600 mila. Fenomeno a cui fa da contraltare la spazzatura dal mercato degli appartamenti per gli affitti a



lungo termine che, se ci sono, raggiungono prezzi molto alti parametrati sui guadagni ottenuti con gli affitti brevi. «Si scontrano il diritto alla proprietà, e quindi il massimo vantaggio per il proprietario che ha investito, e quello alla casa a prezzi ragionevoli — scrive Maran —. Dovremo studiare delle formule per riportare queste case verso i lavoratori anziché la rendita immobiliare». Questo in una città dove la crescita della popolazione riguarda essenzialmente gli under 35 — quindi giovani lavoratori e studenti — che fanno un'enorme fatica a trovare case in affitto. Un problema per chi amministra una città.

Dall'altro lato ci sono le ragioni dei proprietari di casa che a fronte del rischio di non

vedersi pagato l'affitto e di non sentirsi tutelati in caso di recupero dell'appartamento preferiscono l'affitto breve, soldi in anticipo e certezza che il turista se ne tornerà a casa sua. Oltre al diritto di poter usufruire di un bene di proprietà che spesso è di sostegno al reddito familiare e non è una speculazione.

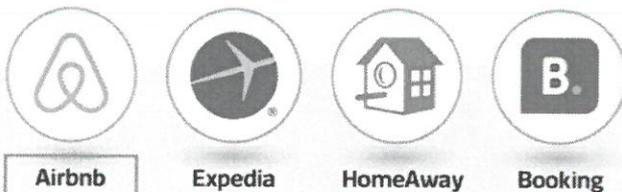
Ragioni condivise dall'assessore che in un post successivo spiega i termini della sua «provocazione». «Quello che serve è ricostruire un legame di fiducia coi proprietari di case che consenta di affittare con tranquillità sia col vecchio 4+4 sia magari con formule più moderne tipo 3+2 o anche semestrali e annuali». Quello della morosità «è un problema serissimo perché è una integrazione al reddito

importante per tante famiglie e la tutela non può essere, come oggi, solo sul versante dell'inquilino moroso ma lo Stato deve avere la giusta attenzione anche per il proprietario» scrive Maran. Ricorda quello che il Comune sta facendo con Milano Abitare: 1.500 alloggi affittati a canone calmierato, una cedolare secca al 10% e una tutela in caso di morosità dell'inquilino fino a 18 mesi. Non è sufficiente. Da qui la proposta: «Dobbiamo immaginare delle tutele anche fuori dal canone concordato. Anzi la differenza tra i due canoni può essere marcata proprio dalle due cedolari secche (10% se concordato, 20% se affitto libero). Ma va garantito sempre un sostegno in caso di morosità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL DOSSIER**

Circa 20mila appartamenti presenti negli annunci dei principali portali



Il portale più importante è **Airbnb**



**14-15 mila** annunci a Milano



**70%** del mercato

**IL FATTURATO 2018**



Mercato degli affitti brevi **180 milioni** di euro

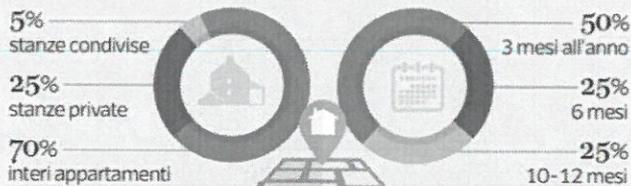
**LA STRUTTURA**

I proprietari (host) possiedono

**85%** dei casi un solo appartamento

**15%** più di uno

**GLI AFFITTI**



**OCCUPANTI GIORNALIERI MEDI NEGLI APPARTAMENTI AIRBNB**



L'Ego - Hub

**In giunta**



● L'assessore all'Urbanistica, Pierfrancesco Maran, classe 1980 (nella foto), ieri ha pubblicato sul suo profilo social un post che evocava la possibilità di limitare l'uso degli affitti brevi

● Ne è nato un terremoto in Rete, con 250 commenti in pochi minuti: il dibattito è aperto ma l'ipotesi è valutare nuove regole

## L'architetto

«Prezzi folli  
ma servono  
nuove formule  
per i giovani»

**Progettista**

Cino Zucchi, nato a Milano nel 1955, docente al Politecnico, fondatore dello studio Cza architetti

«**I**l fenomeno Airbnb ha ampliato le opzioni dell'ospitalità ma i ragazzi che arrivano qui per studiare non possono permettersi quei prezzi». Cino Zucchi, architetto di fama internazionale e padre di quattro figli tra i 20 e i 30 anni, ragiona sul fenomeno dell'affitto breve che toglie dal mercato alloggi che dovrebbero rispondere ad altri fabbisogni. «D'altra parte la formula dei contratti 4+4 è altrettanto inadeguata a far fronte alla domanda dei giovani».

**Cosa può fare l'amministrazione pubblica?**

«Con atenei e gestori privati dovrebbe dar vita a studentati di nuova generazione, capaci di assolvere a bisogni e stili di vita molto diversi da quelli delle vecchie Case dello Studente con le loro

sedie scomode e i muri impregnati dall'odore di minestra. All'estero esistono strutture che ibridano ospitalità breve, media e lunga secondo quote stagionali variabili e che la integrano con servizi di coworking e ricreazione, ridiscutendo in maniera radicale le categorie funzionali ereditate dai modelli del secolo scorso».

**Per quanto riguarda gli studentati, ci sono già molti cantieri.**

«Non bastano. La riforma degli scali e le aree messe a disposizione dal Comune per Reinventing Cities 2020 sono una grande occasione per sperimentare modelli di abitazione e lavoro del tutto innovativi. Ma non potranno rispondere in toto alle esigenze degli studenti, che contribuiscono alla cultura urbana». (el. an.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE DUE GRIFFE SI AGGIUDICANO GLI SPAZI DOPO 28 RILANCI

## Asta record in Galleria per Fendi e Dior

### Dopo 28 rilanci le griffe si aggiudicano gli spazi per 2,5 e 5 milioni

## Asta record in Galleria per Fendi e Dior

MASSIMO DE ANGELIS

■ Vorticoso tourbillon di griffe e vetrine in Galleria Vittorio Emanuele a Milano, ormai divenuta location indispensabile (costi quel che costi) per tutti i protagonisti del lusso internazionale, tra moda, gioielleria e design. Chi avrebbe mai immaginato qualche anno fa che il marchio Dior per aggiudicarsi uno spazio di 324 metri quadri, a due passi dal Duomo, avrebbe dovuto sborsare ben 5 milioni e 50mila euro annui? Eppure è successo ieri mattina per un negozio che si affaccia sull'Ottagono. Il canone record è stato raggiunto attraverso (...)

(...) il procedimento di asta all'incanto con cui Palazzo Marino ha proposto la concessione della boutique oggi occupata da Versace.

Il brand francese ha acquistato il diritto di rimanere 18 anni, superando in un frenetico testa a testa altri sei prestigiosi concorrenti: da Hermes a Damiani, da Prada a Max Mara, da Saint Laurent allo stesso Versace, che ha il contratto di locazione in scadenza il prossimo dicembre. Da una base d'asta iniziale di 950mila euro, sono arrivati addirittura 37 rilanci, fra un minimo di

50mila e un massimo di 750mila euro ciascuno, che hanno avuto il concreto risultato di quintuplicare il prezzo di partenza fissato dal Comune di Milano. Assai avvincente l'ultima fase dove sono rimasti solo nomi francesi, Hermes, Saint Laurent e per l'appunto Dior, che ha prevalso mettendo sul piatto una cifra monstre.

Lo spazio è composto da una zona al piano terra, da un ammezzato e un livello interrato, mentre da quasi sette anni porta le insegne di Versace, subentrato a Bernasconi Argenteria verso la fine del 2012. Che dire? Le casse municipali gongolano di fronte all'impennarsi dei valori commerciali e all'interesse delle multinazionali del lusso, anche perché ieri è avvenuta un'altra asta da primato negli uffici comunali di via Larga. Poco prima la griffe romana Fendi si era aggiudicata per 2 milioni e 450mila euro le due vetrine ora affittate al gruppo Armani. In questo caso alla gara hanno partecipato cinque soggetti, Bottega Veneta, Prada, Damiani, Salmoi-

raghi e Viganò (Luxottica) e Fendi, che ha chiuso la competizione dopo oltre un'ora di rilanci (per la precisione 28) da 50mila euro ciascuno, fatta eccezioni per uno da 200mila effettuato da Luxottica.

Per la durata di 18 anni potrà mettere le sue insegne su un negozio di 326 metri quadri che si trovano nella zona centrale della Galleria, con due vetrine al piano terra, ammezzato e spazi al primo livello.

Attualmente la boutique è in uso ad Armani, entrato a fine 2012 al posto del Cravattificio Zani e con in contratto in scadenza nel mese di giugno. Re Giorgio ha però giocato d'anticipo trovando già una diversa location in Galleria. Lo scorso novembre, infatti, si era aggiudicato i 302 metri, adesso occupati dalla società telefonica Tim, sempre messi all'asta da Palazzo Marino per la cifra di 1 milione e 900mila euro. Una vera gallina dalle uova d'oro per il Comune, con prezzi di locazioni che si stanno avvicinando a quelli del Quadrilatero della moda, un tempo considerato irraggiungibile...

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Caro-affitti

### Caso Airbnb: scontro tra l'assessore Maran e i proprietari di case

■ Tra le cause del caro affitti e della scarsità di appartamenti sul mercato potrebbe esserci anche Airbnb, fenomeno esploso negli ultimi anni anche a Milano. «Ci possiamo ancora permettere Airbnb?», ha scritto ieri sulla sua pagina Facebook l'assessore comunale all'Urbanistica Pierfrancesco Maran, in vista di un convegno sul tema che si terrà oggi alle 21 all'Ostello Bello di via Lepetit, "Il caso casa. Come cambierà per i giovani abitare a Milano tra studentati, edilizia negli scali ferroviari e caro-affitti".

In una città come Milano che negli ultimi dieci anni è cresciuta di 15mila abitanti l'anno, soprattutto Under35, le case disponibili sono troppo poche rispetto alla richiesta di alloggi in affitto, sia per i nuovi residenti sia per lavoratori e studenti fuori sede. Allo stesso tempo, però, oltre 10mila alloggi sono affittati con Airbnb ai turisti. «C'è da chiedersi se possiamo ancora permetterci questi alloggi in affitto ai turisti, a prezzi molto alti, che invece potrebbero venire affittati a studenti e lavoratori», ha commentato Maran riconoscendo però che è un tema in cui «si scontrano il diritto alla proprietà, e quindi il massimo vantaggio per il proprietario che ha investito, e quello alla casa a prezzi ragionevoli». Secondo l'assessore occorre quindi «studiare formule» per «riportare queste case verso i lavoratori anziché la rendita immobiliare». Un modo potrebbe essere quello di «distinguere tra chi affitta una stanza di casa sua e chi un immobile a reddito», ovvero tra chi si limita ad arrotondare e chi ci guadagna. Intanto, però, Palazzo Marino, grazie alla tassa di soggiorno di chi alloggia in appartamenti messi in affitto attraverso Airbnb, guadagna oltre 1 milione di euro ogni due mesi. Per un termine di paragone: l'intera tassa di soggiorno frutta, alla città di Milano, dai 3 agli oltre 4 milioni di euro al mese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Pierfrancesco Maran (Ftg)



# L'asta dei record per le vetrine dell'alta moda

Negozi affittati a peso d'oro nel centro di Milano  
Dior andrà al posto di Versace per 5 milioni all'anno

**Il vero vincitore  
è il Comune che dai  
59 mila metri  
quadrati incassa più  
di 40 milioni all'anno  
Nel 2007 ne entravano  
appena otto**  
di Alessia Gallione

**MILANO** – Che sarebbe stata una corsa al rialzo si era capito subito. Quando, dopo una manciata di minuti, tre giri di cronometro e altrettanti rilanci, Hermes aveva puntato fortissimo, facendo improvvisamente schizzare l'asticella dal milione e 250 mila euro appena offerti dal gruppo Maxima Srl (Max Mara) a due milioni tondi. Una alzata di mano da 750 mila euro. Ma la scalata era appena iniziata. Con il tentativo dell'attuale inquilino, Versace, di difendere la possibilità di rimanere in quello spazio d'oro, l'ulteriore prova di volata di Prada che in un colpo solo ha messo sul piatto un chip da altri 600 mila euro. E una gara tra sette marchi di moda diventata un testa a testa tra tre giganti del lusso come Hermes, appunto, ma anche Dior e Yves Saint Laurent. Perché per aggiudicarsi l'asta dei record anche per i già stellari parametri della

Galleria Vittorio Emanuele, ci sono voluti 38 rialzi da almeno 50 mila euro ogni tre minuti. È così che un negozio da 253 metri quadrati nel cuore di Milano è diventato una sorta di Van Gogh delle vetrine. Alla fine l'ha spuntata Dior, disposto a spendere più di cinque milioni all'anno di affitto, cinque volte la base d'asta fissata a 950 mila euro, la cifra più alta (sin ora) in relazione alla grandezza di un "lotto". Anche se, in questa partita, il vero vincitore sembra essere il Comune, proprietario di casa di quei 59 mila metri quadrati e 149 vetrine, che dal suo gioiello ormai incassa più di 40 milioni all'anno.

Al posto di una sala di Sotheby's, la stanza "formazione" al secondo piano del palazzo dell'Anagrafe. Invece del battitore un notaio; come martelletto un cronometro proiettato su uno schermo con finestre da tre minuti per i rilanci. E soprattutto, seduti al tavolo da gioco, i big del lusso. I sette che si sono contesi l'ormai ex negozio di Versace. E altri cinque, da Prada a Bottega Veneta, che si sono messi in fila per conquistare un altro negozio strategico: 326 metri quadrati attualmente occupati da Armani – che a sua volta si è appena aggiudicato uno spazio molto più grande per 1,9 milioni – passati di mano a Fendi, che è riuscito a sbarcare in Galleria offrendo dopo 28 rilanci 2,4 milioni. Molto più degli 872 mila euro chiesti inizialmente

te. Risultato: in una sola mattina e con due aste all'incanto, come si chiamano le gare con rilanci, il Comune è riuscito ad avere un bottino di quasi 7,5 milioni: più o meno la stessa cifra (8,2) che, nel 2007, ai tempi della sindaca Letizia Moratti, Milano guadagnava in un anno per l'intero complesso monumentale.

È un'altra scalata, quella degli affitti del "Salotto" della città, che ha accompagnato la corsa di una Milano che sta continuando ad attrarre turisti, residenti, investitori internazionali. E i marchi della moda. È anche così che l'assessore al Bilancio Roberto Tasca spiega la gara tra maison: «La Galleria è il simbolo di Milano e se vuoi portare il tuo marchio in città è qui che devi stare». Una cassaforte per il Comune che vuole incassare il massimo dal suo bene più prezioso e redditizio «per avere risorse da reinvestire nella città e nei servizi pubblici». È l'operazione «valorizzazione commerciale» partita con Giuliano Pisapia nel 2011, che adesso è esplosa con il meccanismo delle aste. «Per gli enti pubblici italiani è stato un esperimento – continua il guardiano dei conti del sindaco Beppe Sala –, ma viene guardato come esempio da seguire da altre città e dallo stesso Ministero delle Finanze». Tanto che, ormai ogni nuovo spazio nobile in Galleria che si avvicina alla scadenza, verrà messo a gara così. Vince chi offre di più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE VETRINE GRANDI FIRME

# Il bello del mattone la Galleria in 10 anni vale 30 milioni di più

di **Alessia Gallione** • a pagina 2

La cifra basterebbe da sola a giustificare la nuova definizione di «record» affibbiata alle due ultime aste in Galleria: 7,5 milioni di affitto offerti complessivamente da Fendi e Dior per sbarcare per la prima volta negli spazi d'oro con vista Ottagono. Con questa doppia mossa, il Comune è riuscito a incassare in tre ore più o meno la stessa cifra (stiamo parlando di ca-

noni emessi per 8,2 milioni) che nel 2007, ai tempi di Letizia Moratti, «guadagnava» per tutte le vetrine e i piani alti del suo gioiello più prezioso. E, grazie anche al meccanismo del cosiddetto incanto, Palazzo Marino riceve oltre 40 milioni all'anno dalla sua cassaforte: quasi 30 milioni in più macinati in dieci anni. Risorse «da reinvestire nella città e nei servizi pubblici».

## I migliori anni della Galleria

Nel 2007 il Salotto di Milano rendeva al Comune 8 milioni, oggi sono 40 grazie alle griffe e alle assegnazioni all'incanto

di **Alessia Gallione**

La cifra basterebbe da sola a giustificare la nuova definizione di «record» affibbiata alle due ultime aste in Galleria: 7,5 milioni di affitto offerti complessivamente da Fendi e Dior per sbarcare per la prima volta negli spazi d'oro con vista Ottagono. E, in fondo, per chi ancora non fosse convinto, si potrebbe ripercorre il film che, dopo 38 rilanci da 50 mila a 700 mila euro ad alzata di mano, ha portato la maison francese a offrire più di cinque milioni per battere i rivali più agguerriti di Dior ed Hermes e conquistare 253 metri quadra-

ti finora occupati da Versace. «La cifra più alta mai pagata per avere un affaccio» da queste parti. Ma, per capire davvero la velocità di una corsa che non sembra volersi arrestare più, serve un confronto. Perché con quella doppia mossa il Comune è riuscito a incassare in tre ore più o meno (stiamo parlando di canoni emessi per 8,2 milioni) quello che nel 2007, ai tempi di Letizia Moratti, «guadagnava» per tutte le vetrine e i piani alti del suo gioiello più prezioso. E perché ormai, grazie anche al meccanismo del cosiddetto incanto, Palazzo Marino riceve oltre 40

milioni all'anno dalla sua cassaforte: quasi 30 milioni in più macinati in dieci anni.

Ormai, sembrano passati secoli da quando anche qui, tra i marmi e gli stucchi, si respirava l'aria del pri-



vilegio e c'era ancora chi abitava in 130 metri quadrati pagando 900 euro al mese. L'operazione "redditività" iniziò con Giuliano Pisapia: la giunta cominciò a colpi di bandi, a rivedere all'insù i canoni delle concessioni che andavano in scadenza, concordando restauri a spese dei privati e mettendo a gara anche i piani alti fino ad allora dati a cifre poco più che simboliche alle associazioni. Quando nel 2012 furono trasferite, per dire, sigle di ogni genere occupavano complessivamente 2.714 metri quadrati con un incasso di 127 mila euro. È così che, con un turnover che è diventato sempre più affare per i grandi marchi del lusso, è partita la scala. Dagli 11,8 milioni del 2010 al vero balzo in avanti del 2013, quando il totale schizzò a 20 milioni. Merito soprattutto di Prada, che sbaraglio persino la concorrenza di Apple conquistando 4.187 metri quadrati - dal piano terra un tempo di McDonald's fino ai tetti - con una offerta (allora) record: 5,2 milioni all'anno per i primi cinque anni, nove milioni per il resto del contratto.

E qui si arriva alle due aste che hanno ulteriormente alzato l'asticel-

la. Quando Beppe Sala è entrato a Palazzo Marino affidando all'assessore al Bilancio Roberto Tasca anche la delega al Demanio, Palazzo Marino incassava circa 26 milioni. La corsa non è stata priva di ostacoli, certo, tra ricorsi dei marchi che rivendicavano il diritto a restare in Galleria vantando il marchio di bottega storica a delibere da riscrivere. La logica, però, è sempre la stessa: tutti gli spazi che vanno a scadenza devono essere rimessi sul mercato per cercare di ottenere la maggior quantità di risorse «da reinvestire nella città e nei servizi pubblici». Con la novità delle aste con offerte al rialzo, partite con la vendita del Pirellino alla Coima di Manfredi Catella per 193 milioni, tentate anche per l'Ottagono. È accaduto ad Armani che, lo scorso ottobre, ha battuto la concorrenza di Prada e Tods'e dopo 24 rialzi ha avuto l'ex spazio della Tim per 1,9 milioni. Proprio il negozio occupato oggi da Armani, contesto da cinque marchi (da Bottega Veneta a Prada) ieri è stato assegnato a Fendi dopo 28 rilanci da 50 mila euro: 2,4 milioni il canone, che partiva da 872 mila euro. Ed è accaduto, con chip che hanno superato anche i 700 mila euro,

al lotto di Versace. Gli attuali inquilini, che hanno presentato un ricorso ancora aperto, ci hanno provato a combattere. Ma tra i sette contendenti l'ha spuntata Dior. Applausi in sala. Anche se, alla fine, la tensione si è sciolta quando, rientrando nella stanza al secondo piano dell'Anagrafe di via Larga, il rappresentante legale di Prada si è ritrovato con la maglia della porta in mano. «Questa ve la mettiamo in conto eh», ha scherzato il direttore del settore Demanio. Risate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'asta da record

**1** Da Versace a Dior  
Tre vetrine che danno sull'Ottagono e 253 metri quadri andati ai francesi per la cifra di 5 milioni e 50 mila euro l'anno

**2** Da Armani a Fendi  
Il secondo spazio, due vetrine e 336 metri quadri, è andato al marchio italiano per 2 milioni e 450 mila euro l'anno



**Gara**  
Per aggiudicare lo spazio Armani sono stati necessari 28 rilanci, per quello di Versace ne sono serviti addirittura 38

**Retail.** Da Milano a Venezia, il caro affitti — pag. 24**Immobiliare.** Montenapoleone la via più cara con affitti da 13.700 euro al mq/anno

# Milano resta meta record Venezia sale nei canoni

Paola Dezza

**B**rand che crescono, retailer che approdano in Italia o si riposizionano, vie che si svuotano e altre che si confermano come prima meta per le vetrine più lussuose. Il mercato delle vie dello shopping è dinamico ed effervescente, capace di attirare ingenti investimenti, anche dall'estero.

Nel 2019, anno in cui i volumi nel real estate non residenziale hanno toccato la cifra record di 12 miliardi di euro, il segmento retail ha registrato investimenti per 1,6 miliardi, di cui 630 milioni focalizzati sul comparto *high street*, termine che indica le vie dello shopping di fascia medio-alta e alta. Si intuisce l'aumento dell'importanza del segmento *high street* guardando i dati 2018: 2,2 miliardi erano stati investiti nel retail, di cui 650 milioni nelle vie dello shopping.

«Il mercato del lusso nel 2019 ha registrato il forte interesse dei grandi gruppi nel riposizionarsi o per aperture di nuovi punti vendita - dice Thomas Casolo, a capo del dipartimento Retail in town Italia di Cushman & Wakefield -. I tre gruppi principali hanno lavorato per accaparrarsi le posizioni migliori, arrivando a spendere cifre decisamente notevoli».

La scorsa primavera Lvmh ha messo a segno una mega operazione in via Montenapoleone, scegliendo di ampliare il negozio anche con le vetrine di Armani e altri spazi.

L'operazione ha segnato un nuovo record di canone a quota 24 milioni di euro annuali. Nella via, i canoni arrivano anche a 13.700 euro al metro quadrato all'anno. Il riassetto nasce dalla strategia di realizzare un riassetto dei brand che fanno capo a Lvmh, dislocati oggi in varie zone del Quadrilatero. «Lvmh ha speso molto e si è poi rafforzata con l'acquisizione di Tiffany - continua Casolo -. Kering, invece, ha portato Balenciaga in Montenapoleone, via nella quale è ritornato anche Yves Saint Laurent, sempre di Kering. Il terzo gruppo che ha giocato un ruolo importante nelle vie del lusso è Richemont, anche se focalizzato sull'orologeria».

Nelle cinque città più importanti, Milano, Roma, Venezia, Firenze, rientra oggi anche Torino. Nel capoluogo piemontese ci sono tutti i brand più importanti. «Louis Vuitton ha ampliato lo spazio su via Roma» conclude Casolo, che sottolinea anche un crescente interesse per Napoli e per Forte dei Marmi.

E i canoni? Nei dati di Cushman & Wakefield il valore della locazione annuale ha raggiunto in via Montenapoleone

quota 13.700 euro al metro quadrato all'anno, sostanzialmente stabile con una crescita dell'1,5% su un anno prima. A Roma i canoni più elevati sfiorano i 12.500 euro al metro quadro all'anno in via Condotti, a Venezia arrivano a 7.200 euro (+4,2% sul 2018) in Calle San Moisè, in aumento del 14,3% in un anno, la migliore performance di crescita.

Tornando a Milano Montenapoleone resta la posizione più ambita. Qui si concentrano oltre 80 vetrine con i brand più noti e ricercati del lusso, da Louis Vuitton a Dior, da Cartier a Prada, passando per Valentino, Bottega Veneta, Gucci e Brunello Cucinelli.

Soffre, invece, via della Spiga dove si registrano alcune chiusure importanti. «Ci sono alcuni immobili sfitti - continua Thomas Casolo -. Negli ultimi tre anni abbiamo visto le maggiori firme trasferirsi in via Montenapoleone. Via Spiga deve cambiare pelle perché sta registrando anche un cambiamento nel tipo di clientela. L'obiettivo oggi deve essere cercare di rilanciarla con brand emergenti. Noi abbiamo portato, per esempio, il brand di capispalla Canada Goose, ma arriverà anche Ralph Lauren (che al momento non ha negozi a Milano, ndr) con un innovativo concept store con bar e caffetteria».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Il parere segreto su Tor di Valle

## “Si può dire di no senza penali”

L'atto firmato nel 2017 dall'Avvocatura del Campidoglio è finito nell'inchiesta della Corte dei Conti Ipotizza l'annullamento della delibera Marino come chiedevano i consiglieri 5S contrari allo stadio

di **Lorenzo d'Albergo**

Il Campidoglio grillino poteva tornare indietro, dire «no» al nuovo stadio della Roma. Così, esattamente tre anni fa, scriveva Andrea Magnanelli, legale dell'avvocatura capitolina responsabile del settore urbanistica, rispondendo ai dubbi della sindaca Virginia Raggi sull'operazione ereditata dall'amministrazione Marino e mettendo nero su bianco tutte le sue perplessità sul progetto presentato da Eurnova e dal club giallorosso. Quelle sette pagine, segretate e riservate soltanto agli occhi della prima cittadina, oggi sono finite tra gli atti dell'inchiesta della procura della Corte dei Conti su Tor di Valle.

Nonostante sia passata un'era dalla sua stesura e i 5S nel frattempo abbiano cambiato più e più volte pelle, il documento ha ancora oggi un peso. Eccome: per averne una copia, la Guardia di Finanza ha dovuto bussare prima alla porta dell'avvocatura di palazzo Senatorio. Poi, per due volte, a quella del capo di gabinetto, Stefano Castiglione. Alla fine, ecco il parere negato a più riprese ai consiglieri di maggioranza (ancora oggi divisi su Tor di Valle) e opposizione. Un atto che definisce «non vincolante» per il Comune la delibera votata dal consiglio comunale nel 2014 e apre a un suo eventuale annullamento in autotutela. Proprio quello che, a inizio consiliatura, buona parte della ciurma grillina ha chiesto senza troppa fortuna a Raggi.

Tanti i motivi, secondo l'avvocato Magnanelli, per tornare indietro: le

cubature concesse ai privati (14% per lo stadio, 86% per il business park) provocano «perplexità». Al pari delle modalità con cui si prevedeva di finanziare le opere pubbliche, dall'ammodernamento della Roma-Lido al nuovo sistema viario.

Seguono altri due possibili vizi. Le norme sulla realizzazione degli stadi puntano prima di tutto sul recupero degli impianti esistenti. La decisione di puntare su Tor di Valle, un'area non edificata, avrebbe dovuto essere puntualmente motivata nello studio di fattibilità del progetto. Senza le adeguate giustificazioni, avverte l'avvocatura dopo aver bocciato la delibera dell'Assemblea capitolina, c'è il «rischio di annullamento». Altra questione è quella che riguarda l'area dell'intervento: per 86.716 metri quadrati (8% del totale) è di proprietà del Comune. E qui, per i legali del Comune, è di nuovo la legge il faro da seguire: «In caso di interventi su aree di proprietà pubblica, il progetto è fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica». Ma per lo stadio non si ha memoria manifestazioni d'interesse o avvisi pubblici. Quindi le conclusioni: se mai si fosse aperto un contenzioso con i proponenti, l'annullamento in autotutela avrebbe potuto reggere. A patto che fosse stato motivato correttamente l'interesse pubblico a sostegno del dietrofront. Di sicuro in modo più convincente degli interessi dei privati.

E poi? Il resto è cronaca. Con l'arrivo a Roma di Luca Lanzalone, la trattativa tra Comune, Eurnova e Roma

è decollata. Via al taglio delle cubature, allo «stadio fatto bene» e ai vertici notturni con Beppe Grillo in viva-voce (al cellulare con Fraccardo e Bonafede, allora tutor di Raggi e oggi membri del governo) per convincere i 5 Stelle capitolini ad appoggiare la retromarcia su Tor di Valle.

Rimasti all'oscuro del parere ora finito nel dossier a cui sta lavorando il pm contabile Massimo Lasalvia, negli anni i grillini hanno assistito ad arresti e inchieste. Restando sempre vaghi sull'effettiva opportunità di votare compatti gli atti sul Colosseo giallorosso. Adesso, però, il tempo stringe. La Cpi del ceco Rodovan Vitek sta per sostituire la Eurnova di Parnasi, mentre Friedkin sta per subentrare a Pallotta alla guida della Roma. Poi c'è la convenzione urbanistica sullo stadio: approderà presto in aula Giulio Cesare. Anche sugli schermi di quei 5S che ancora masticano amaro per il parere segretato.

**Il documento restò chiuso in un cassetto. Poi in Comune arrivò Lanzalone e con lui il via libera all'opera**



▲ Il rendering il progetto dello stadio della Roma a Tor di Valle



Auto «Solar power» per la ricarica delle vetture elettrificate prodotte nell'impianto. Cento nuove assunzioni tra specialisti

# Fca cambia il volto a Mirafiori

Pannelli fotovoltaici per rifornire i nuovi modelli elettrici. Saracco: «Ora facciamo squadra»

Sulla mappa, la rotta è chiara: trasformare il volto manifatturiero del complesso produttivo di Torino in un grande polo d'eccellenza dell'elettrificazione internazionale. Una svolta green accompagnata dall'installazione di un impianto solare e di centinaia di nuove colonnine per la ricarica da posizionare in tutta la città. Con in dote la promessa di assumere un centinaio di nuovi dipendenti. Un'iniezione di fiducia per il comparto dell'auto arriva da Fca che rafforza il piano di investimenti per Torino nell'ambito del piano industriale da 5 miliardi di euro per l'Italia 2019-2021. Fca installerà la Solar Power Production Units. Una distesa di pannelli fotovoltaici per una superficie di 150 mila metri quadrati in grado di produrre 15 MW di elettricità.

a pagina 2 **Coccorese**

Primo piano Il distretto dell'auto

## La svolta green Il volto nuovo di Fca a Mirafiori: pannelli sui tetti e cento assunzioni

**S**ulla mappa, la rotta è chiara: trasformare il volto manifatturiero del complesso produttivo di Torino in un grande polo d'eccellenza dell'elettrificazione internazionale. Il gruppo Fca-Psa ha scelto di guardare al futuro scommettendo su una produzione sempre più sostenibile. Una svolta green accompagnata dall'installazione di un impianto solare e di centinaia di nuove colonnine per la ricarica da posizionare la città. Con in dote la promessa di assumere un centinaio di nuovi dipendenti.

Un'iniezione di fiducia per il comparto dell'auto arriva da

Fca che rafforza il piano di investimenti per Torino nell'ambito del piano industriale da 5 miliardi di euro per l'Italia 2019-2021. Dopo aver avviata la produzione di Maserati Ghibli con motorizzazioni ibride e lanciato i test delle pre-serie della 500 elettrica in vista dell'inizio della produzione a giugno, ieri è stata messa in cantiere una nuova progettualità: la metamorfosi energetica del complesso produttivo. Nel comprensorio di Mirafiori, Fca installerà la Solar Power Production Units. Una distesa di pannelli fotovoltaici per una superficie di 150 mila metri quadrati in grado di produrre 15 MW di elettricità. Un investimento

che contribuirà alla riduzione delle emissioni per oltre 5.000 tonnellate di anidride carbonica e fornirà energia sostenibile per la carica dei modelli elettrificati prodotti nel sito. Il gruppo automobilistico prevede l'installazione di 850 colonnine di ricarica nell'intero polo di Torino. In particolare, 750 punti di ricarica saranno destinati ai parcheggi dipendenti.

«Con il lancio dei nuovi prodotti e con gli innovativi progetti per l'elettrificazione, il 2020 sarà un anno estremamente importante per il futuro del gruppo», spiega Pietro Gorlier, Coo Emea di Fiat Chrysler Automobiles. Soddi-

sfatti anche i sindacati. «Il piano è un'occasione di rilancio per l'intera città — commenta Luigi Paone, segretario della Uilm, — Con l'avvio a giugno della produzione della 500 Bev più i due modelli Maserati si punta a una saturazione degli impianti». Edi Lazzi, segretario della Fiom, aggiunge: «Dopo la perdita di migliaia di posti di lavoro nel settore auto è positiva la decisione di assumere un centinaio di profili specializzati a Mirafiori. Come il progetto di posizionare pannelli fotovoltaici per la creazione di energia pulita con l'installazione di paline di ricarica».

**P. Coc.**

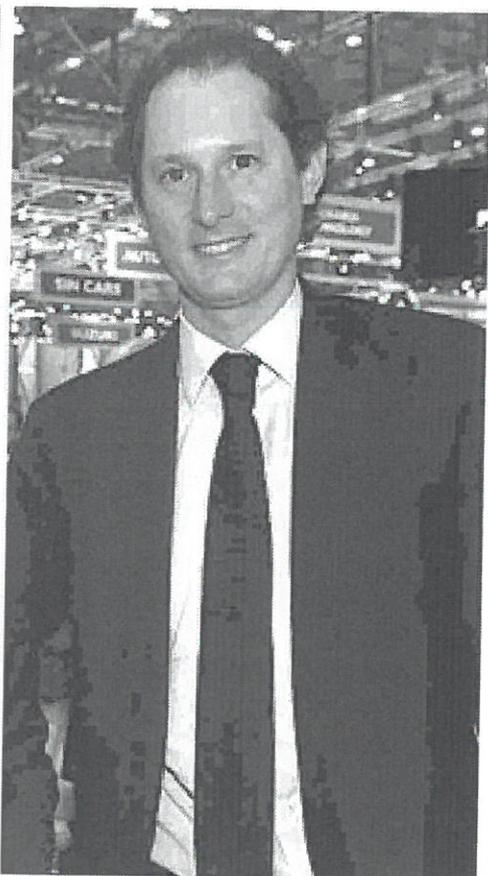
© RIPRODUZIONE RISERVATA

# La ristrutturazione contribuirà alla riduzione delle emissioni per oltre 5 mila tonnellate di anidride carbonica e fornirà energia per i nuovi modelli

## La vicenda

● Un impianto solare e centinaia di nuove colonnine per la ricarica in tutta la città di Torino sono solo alcuni tra i nuovi investimenti che Fca ha avviato per il Polo produttivo di Torino

● La società automobilistica prosegue il lancio di progetti nel settore della sostenibilità legata all'elettrificazione e rafforza il piano di investimenti



**150**

**mila metri quadrati** è la superficie dei tetti di Mirafiori su cui Fca installerà pannelli fotovoltaici in grado di produrre 15 MW di elettricità. Il progetto relativo ai tetti sarà in partnership con Edison

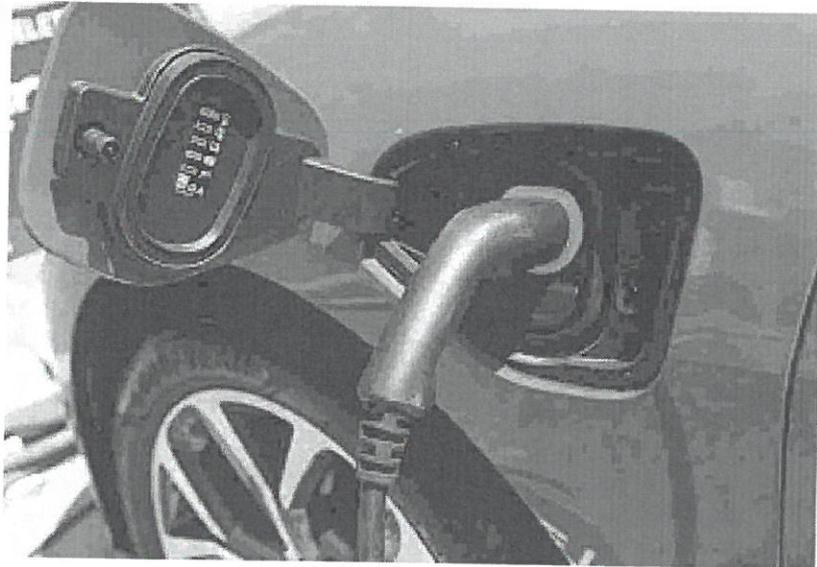
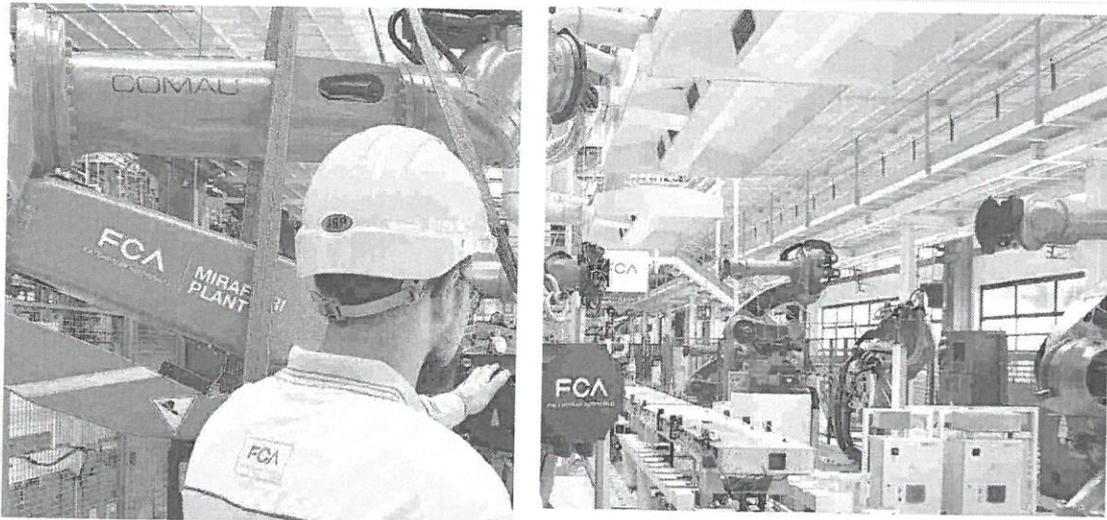
**850**

**colonnine di ricarica** per le vetture elettriche saranno installate nell'intero polo di Torino e 750 saranno destinate ai parcheggi delle automobili dei dipendenti di Fca

**1750**

**parcheggi** saranno coperti per un totale di 30 mila metri quadrati. Anche i parcheggi saranno coperti con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte pulita





● **La parola**

## SOLAR POWER

Letteralmente «potenza solare» è il progetto annunciato da Fca nel settore della sostenibilità legata all'elettrificazione, dopo la recente presentazione, in collaborazione con Terna, dello sviluppo a Mirafiori del polo V2G (Vehicle-to-Grid), che ha l'obiettivo di arrivare a connettere un'intera flotta di 700 vetture elettriche (500 BEV), collegate ad una infrastruttura di ricarica bidirezionale. Il primo progetto prevede l'installazione di Solar

Power Production Units a Mirafiori, con pannelli fotovoltaici sui tetti di diversi edifici per una superficie totale di 120 mila metri quadrati e a copertura di 1.750 parcheggi (30 mila metri quadrati), in grado di produrre 15 MW di elettricità riducendo le emissioni per oltre 5 mila tonnellate di CO<sub>2</sub>. La seconda iniziativa prevede 850 colonnine di ricarica nell'intero polo di Torino: 750 destinati ai parcheggi dipendenti

📌 L'intervista al rettore del Poli

## Saracco: «Puntano su Torino, dobbiamo fare squadra»

di **Paolo Coccorese**

«È un bene che un grande gruppo abbia rimarcato il ruolo centrale della città. Non era scontato, ma adesso dobbiamo tutti insieme lavorare per far nascere un ecosistema integrato con la formazione e la ricerca». Guido Saracco, rettore del Politecnico, commenta l'investimento di Fca-Psa invitando a fare squadra perché il traguardo, inteso come rilancio occupazionale e produttivo di Torino, non è ancora stato raggiunto.

**Cosa pensa dell'annuncio?**

«È una buona notizia. Oltretutto quello stabile industriale ha la possibilità facilmente di ospitare grosse distese di pannelli fotovoltaici per produrre elettricità da impiegare nei processi produttivi e per alimentare le auto».

**Il Politecnico scommette sul futuro dell'industria dell'auto?**

«Col "sistema auto" del territorio stiamo decidendo cosa inserire nella cittadella dell'auto e della

manifattura di Mirafiori. Viceversa puntiamo sulla ricerca».

**Come?**

«Con laboratori che si occuperanno, per esempio, di ripensare la batteria elettrica».

**E quello il futuro dell'auto?**

«In prospettiva sarà ad idrogeno. Ma, intanto, stiamo pensando ai sistemi di guida connessa/autonoma. Le auto del futuro saranno iperconnesse».

**Ma costruite da sempre meno operai?**

«Nella rivoluzione digitale caleranno alcuni posti di lavoro e se ne creeranno di altri. Condivido la definizione Thomas Miao, ceo di Huawei Italia, le auto saranno dei cellulari con le ruote».

**Cosa serve?**

«Le trasformazioni devono essere accompagnate. Bisogna avere il coraggio di prendere delle decisioni, di evitare i ritardi burocratici».

**È una frecciatina al Governo? Non sono ancora arrivati i soldi promessi per l'ex Tne?**

«Il passo di Fca spinge a fare sempre di più. Inizieremo investendo i 30 milioni della Regione per il polo dell'auto e dell'aerospazio. Ma attendiamo l'accordo di programma per Mirafiori. Due mesi di tempo e dovrebbero arrivare. Ci crediamo».



La strategia  
Inizieremo investendo i 30 milioni  
della Regione per il polo dell'auto  
e dell'aerospazio, ma attendiamo  
l'accordo di programma per Mirafiori



**IL DIBATTITO** Le esternazioni del consigliere Damiano Carretto contro la sede della Fondazione  
**La Cavallerizza continua a dividere i grillini**  
**«Alla Compagnia un bel calcio nel sedere»**

→ «Per Compagnia di San Paolo un bel calcio nel sedere». La fronda della maggioranza della sindaca Appendino torna alla carica: nel mirino, ancora una volta, la presenza della sede della Fondazione bancaria nel progetto di riqualificazione della Cavallerizza Reale. In prima linea nella battaglia contro il quartier generale della fondazione bancaria negli spazi patrimonio dell'Unesco di via Verdi è il grillino Damiano Carretto che, senza mezzi termini, torna a dire che «la sede

dirigenziale di una fondazione bancaria non è coerente con la vocazione culturale di Cavallerizza». Allo stesso modo, anche la capogruppo Valentina Sganga aveva definito la proposta «inaccettabile». Di contro, appena una settimana fa era stata la stessa sindaca Chiara Appendino a dirsi soddisfatta del progetto presentato dalla cordata da Cassa depositi e prestiti, Compagnia di San Paolo, Università e Polo delle Arti, durante la seduta del consiglio comunale.

Nella giornata di ieri, infine, anche il consigliere Andrea Russi si è dissociato dal collega Carretto, che ha invitato a rivedere completamente anche il ruolo di Cdp all'interno del progetto. «Cassa depositi e prestiti non è un erogatore di fondi pubblici a fondo perduto - ha precisato dal canto suo il capogruppo del Pd, Stefano Lo Russo, ribadendo il sostegno dei dem al progetto - ma sarebbe grave se facesse interventi in perdita economica».

[a.p.]



**ALA DURA**

*In prima linea nella battaglia contro il quartier generale della fondazione bancaria nella Cavallerizza è il grillino Damiano Carretto che, senza mezzi termini, torna a dire che «la sede dirigenziale di una fondazione bancaria non è coerente con la vocazione culturale di Cavallerizza»*

