



RASSEGNA STAMPA



Rassegna stampa ASPEI del 27/12/2021-10/1/2022

Scarica gli articoli

PARLANO DI NOI

Italia Oggi **Case, persi 980 miliardi
Via il catasto dalla riforma del fisco**

27/12/21

NAZIONALE

Sole 24 ore **Secondo case, è Venezia il paradiso nel mondo
Al traguardo i 407 milioni per studentati nuovi e green**

MILANO

Corriere **Mattone, il mercato resta effervescente ma per i giovani c'è il rischio caro-
mutui**

Giornale **La più grande cittadella d'Europa per custodire gli archivi milanesi
Nuova "asta" in Duomo da 13,5 milioni all'anno**

Repubblica **Alessandro Scandurra "I nostri occhi sullo sviluppo urbano"
L'archivio comunale raddoppia lo spazio**

28/12/21

NAZIONALE

MF **Boom di compravendite**

29/12/21

NAZIONALE

Libero **Tutti vogliono la montagna e i prezzi delle case salgono**

MF **Castello sgr rileva due asset nel settore logistica
Dea Capital Re compra immobili da Amundi e Covivio**

MILANO

Corriere **"Ostacoli e burocrazia ma adesso c'è la firma. Il Campus dei creativi attirerà
giovani talenti"**

30/12/21

NAZIONALE

Italia Oggi **Il settore immobiliare va verso un forte boom**

Sole 24 ore **Superbonus fino al 2025 per i condomini**

TORINO

Giornale **Nuovo polo scolastico c'è il progetto definitivo**

31/12/21

NAZIONALE

Italia Oggi Coima Res Siiq ottiene 165 mln di finanziamento
Riforma fiscale, occhio alla casa
MF Che corsa al mattone
Sole 24 ore L'acquisto dal fondo immobiliare non permette di fruttare l'85%

MILANO

Corriere Biblioteca europea: sì alla versione ridotta
Un bosco e una parete verde Atm ridisegna i suoi depositi

ROMA

Corriere Studios di Cinecittà ampliati e proiettati verso il futuro
Sole 24 ore Cinecittà sfida i grandi studios: accordo con Cdp per l'espansione

2/1/22

NAZIONALE

Corriere Casa, le novità per i proprietari
Sole 24 ore La rigenerazione urbana esclude 551 progetti
"Criteri iniqui, il Nord vedrà il Pnrr solo in Tv"

MILANO

Corriere E' una città che cambia
Avvenire Via Dogana, si farà nuovo albergo con vista Duomo
L'Accademia del futuro
Giornale Nel Palazzo in Duomo un albergo di lusso

3/1/22

NAZIONALE

Italia Oggi Edificabilità, limiti ben distinti
Sole 24 ore Dal 1° gennaio esenzione Imu sui beni merce
Italia Oggi Strada spianata al superbonus

MILANO

Corriere Como, città dismessa

4/1/22

MILANO

Avvenire Contro il progetto dei club arriva il primo ricorso
Dal Pnrr 20 milioni di euro per case popolari e Lambro
Corriere Pubblico interesse e futuro stadio: partiti due ricorsi
Libero Aprono hotel e pure l'Hard Rock Cafè
Repubblica L'architetto Roj "Rigenerazione umana la sfida per Milano"

TORINO

Corriere Ai comuni 162 milioni dal Pnrr

5/1/22

MILANO

Libero	Quelle scelte politiche che penalizzano il milanese medio I box auto? Oramai costano come una casa
MF	Stella Re (con Cai) si aggiudica edificio a Milano
Repubblica	Casa, prezzi in crescita anche nel 2022 Oltre il Corvetto e Lambrate dove l'acquisto può essere un affare

TORINO

Giornale	Grattacielo della Regione, si vede una luce in fondo al tunnel
Stampa	La città vista da 200 metri "E' il terzo grattacielo d'Italia"

6/1/22

NAZIONALE

Investire	La ripresa del mattone è in atto e dovrebbe proseguire fino al '23
Italia Oggi	Box, la cessione è retroattiva
Sole 24 ore	Plusvalenza Irpef per la cessione di terreno da edificare

MILANO

Domani	Cercare un affitto a Milano è il nuovo Squid Game
Repubblica	Dai cantieri aperti arriva un assegno da 154 milioni per Palazzo Marino

ROMA

Repubblica	Sfratti, si riparte "Chi ha diritto avrà una casa"
------------	--

7/1/22

ROMA

Avvenire	Il caso degli sfratti a Roma. "Moratoria e poi un tavolo"
----------	---

NAZIONALE

Italia Oggi	L'eccezionalità dura da 11 anni
MF	Illimity rileva gli utp degli hotel
Repubblica	Piano casa, la Consulta boccia la Regione

MILANO

Fatto Quotidiano	La delibera "soufflè" sullo stadio San Siro rischia di sgonfiarsi
Libero	Le ragioni del partito pro Meazza. Il vincolo architettonico può salvarlo "Il protocollo per S. Siro fa acqua da tutte la parti"

8/1/22

NAZIONALE

MF	Dove rende lo shopping La grande scommessa del mattone italiano tra Pnrr e sostenibilità
Italia Oggi	Il 110% diventa più conveniente
Sole 24 ore	Negli edifici con unico proprietario niente 110 se non prevale l'abitativo

ROMA

Tempo **Pochi tecnici, progetti in fumo**
Repubblica **Dall'ex Penicillina a via dei Lucani 11,6 milioni contro il degrado**

9/1/22

NAZIONALE

Corriere Veneto **Sos casa, universitari costretti a "emigrare" non ci sono alloggi anche senza turisti**
Giorno **Tassi e costi, l'anno giusti per comprare casa**
Mattino **"Condono, cento milioni in ballo ma sarà difficile recuperare tutto"**

MILANO

Giornale **Pnrr e rigenerazione urbana "Il 92% dei progetti esclusi"**

ROMA

Avvenire **A Roma il tavolo del Comune sugli sfratti**
Corriere **Il modello New York per Roma**

10/1/22

NAZIONALE

Giornale **Proprietari contro Caritas sul blocco degli sfratti**
Corriere **Comprare casa? Più facile con l'euro**
Repubblica **Dea Capital punta su alberghi, uffici e case di lusso**
Sole 24 ore **Case, la ricerca di più spazio premia il riscatto delle periferie**
Ricucire Roma da Nord e a Sud: Aurelia, Romanina fino ai Castelli
Italia Oggi **Case, consumi energetici ridotti**
Sole 24 ore **Dal 110% ai mobili Ristrutturazioni aiutate dal Fisco: la mappa 2022**
Villette, soglia del 30% con calcoli doppi
L'atto di recupero non colpirà le detrazioni
Ora sulle facciate convergono di più altre detrazioni
Repubblica **Il bene rifugio della casa prezzi in risalita con l'inflazione**

ROMA

Repubblica **Diseguaglianze e poca crescita nella classifica delle Smart city la Capitale è ancora in coda**

*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 rispondi a questa mail scrivendo nell'oggetto "CANCELLAMI"*

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

Il trattamento dei dati degli iscritti al servizio della newsletter è conforme a quanto previsto dal Codice in materia di protezione dei dati personali (legge 196/03). Ti informiamo infine che in relazione ai predetti trattamenti potrai esercitare i diritti inviando una e-mail all'indirizzo

info@aspi-associations.org.

I dati del rapporto sulla ricchezza immobiliare e il ruolo nell'economia

Case, persi 980 miliardi

Dal 2011-2020 per tassazione e calo prezzi

Il rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana di Gualtiero Tamburini, presentato a Roma da Confedilizia e Aspesi, approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare del Paese e come questa influisce sull'economia italiana.

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche costruzioni-immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e Pil con il 27,09%.

Si può concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli inve-

stimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi). Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici).

Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie.

Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.

—© Riproduzione riservata—



APPELLO

*Via il catasto
dalla riforma
del fisco*

Stralciare la revisione del catasto dalla riforma fiscale. È l'appello che hanno lanciato al parlamento le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare, delle imprese del settore, degli agenti immobiliari e degli altri professionisti del comparto. Il mondo immobiliare ha bisogno di fiducia, più che mai in questa fase in cui l'economia prova a ripartire dopo quasi due anni di pandemia e con una situazione sanitaria ancora incerta. Nel disegno di legge delega presentato dal governo, invece, si esplicita addirittura l'intento di rivedere il catasto al fine di adeguarsi alla richiesta della Commissione europea di compensare con una maggiore tassazione sugli immobili il minor prelievo su altri comparti.

Il solo annuncio della revisione del catasto ha già determinato

effetti negativi sulle scelte di investimento di famiglie e imprese, con riflessi anche sull'atteggiamento degli investitori esteri. Il mercato, com'è normale, ragiona con la sua testa e non si lascia convincere né dalle dichiarazioni pubbliche rassicuranti né, tantomeno, da clausole di stile come quella della non valenza fiscale della revisione.

«Ci appelliamo al parlamento», hanno dichiarato i presidenti di Aspesi, Confassociazioni real estate, Confedilizia e Fiaip, affinché disponga lo stralcio dalla delega fiscale della norma relativa alla revisione del catasto, così rispettando la decisione dallo stesso parlamento assunta lo scorso 30 giugno, con l'approvazione del documento di indirizzo delle commissioni finanze del senato e della camera».

— © Riproduzione riservata — ■



Seconde case,
è Venezia la città
al top del mondo

Evelina Marchesini — a pag. 14

Seconde case, è Venezia il paradiso nel mondo

La top ten. Per «Compare the Market» il capoluogo e la laguna al primo posto in base ad attrattività-servizi, costo della vita per una famiglia e sicurezza

I fattori chiave. Da Cipro alla Grecia e al Portogallo sono premiate le città che uniscono a un buon clima anche strutture di qualità e prezzi accessibili



Roma (37° posto) è penalizzata dal costo delle case e, come Napoli (38°), dal peso della criminalità

Evelina Marchesini

Il viaggio alla ricerca del posto migliore in cui comprare una seconda casa non porterebbe gli italiani molto lontano.

Secondo l'indagine annuale «The top 10 places to purchase a second home around the World» condotta dalla società **Compare the Market** e diffusa a livello internazionale, è infatti Venezia con i suoi dintorni lagunari ad aggiudicarsi saldamente la prima posizione, sebbene a un soffio da Paphos sull'isola di Cipro. A distanza arrivano poi Abu Dhabi (location in forte espansione) e Dubai (in leggera contrazione), e poi il Portogallo con Funchal nel meraviglioso arcipelago di Madeira.

Socialità, sicurezza e....

Che cosa conta di più quando si vuole scegliere la località in cui «svernare» o passare parte dell'anno? I fattori sono ovviamente molti, ma la pandemia ha fatto emergere la necessità di poter passare tempo all'aria aperta, in località che offrano svaghi e attrazioni, a tutti i livelli. Ecco dunque che per Compare the Market è importante, per una location, offrire un'ampia gamma di attività e di ristoranti, insieme naturalmente alla sicurezza, rappresentata da un indicatore di criminalità sotto controllo.

Dati imprescindibili sono il costo della vita per una famiglia di quattro persone e, ovviamente, il prezzo medio di una casa. Proprio la voglia di stare all'aria aperta porta a considerare anche il clima, rappresentato dalla temperatura media annua e dai giorni di pioggia.

Il primato della Serenissima

Ecco dunque, considerati tutti questi fattori, **Venezia** in cima alla classifica mondiale. Chi non conosce la Serenissima? Gode di un nome famoso in tutto il mondo, con i suoi canali, le oltre cento isole della Laguna e i palazzi sontuosi. A far salire in cima alla top ten la città veneta è la quantità di attrazioni (elencate da TripAdvisor) ogni 10mila abitanti, che porta questo indicatore a quota 358, e di ristoranti, sempre ogni 10mila abitanti, che arriva a 2.628. E, crediamo, anche le attività culturali.

Il costo medio mensile della vita per la famiglia tipo è pari a 3.151 euro, certo non basso, così come il costo medio di una casa è di 4.209 euro al metro quadrato. E anche il clima non è dei migliori, con una temperatura media di 13,1 gradi e 64 giorni di pioggia all'anno. Fattori, però, questi che non impediscono appunto a Venezia di sveltare. Come località per le seconde case, il capoluogo del Veneto non si limita però ovviamente solo alla città storica, allargando la scelta ad altre alternative. A livello immobiliare, secondo gli ultimi dati di Idealista.it, la Venezia turistica costa in media 4.405 euro al mq (dati a novembre 2021, in discesa dell'1,1% su base annuale), ma i dintorni meno.

Così a **Caorle** si compra a 2.661 euro al metro quadro (+7,2% i prezzi nell'ultimo anno), a **Cavallinotreporti**, che inaugura la ciclopista sospesa (sulla laguna) da record, si acquista a 2.184 euro al mq (-0,1% la variazione annuale), a **Chioggia** (detta la Piccola Venezia) a 1.916 euro al metro (-0,8% sui 12 mesi) e a **Concordia Sagittaria** a 1.152 euro al metro (con un +33% su base annua). Più cara la mondana **Jesolo**, dove le case costano 3.269 euro al mq in media e che continua ad aumentare le quotazioni con un

+8,8% sui 12 mesi.

L'altra Italia resta indietro

Nessun'altra città italiana si piazza nelle prime 20 posizioni della classifica e bisogna scendere in 37esima posizione per trovare **Roma**. Qui il costo medio per una famiglia di quattro persone si aggira sui 2.900 euro al mese e le case, tra centro e non, sui 5.125 euro al mq, tutti fattori che non aiutano a una posizione migliore in classifica, tanto più che l'indice di criminalità è di 52,63 contro il 31,63 di Venezia.

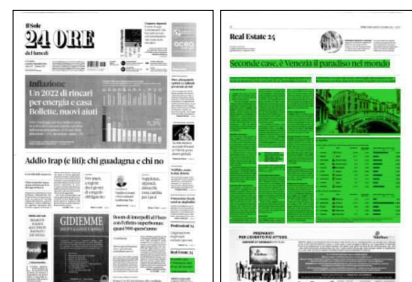
Segue a ruota **Napoli**, 38esima, con case più a buon mercato (2.777 euro al mq in media), ma un indice di criminalità ancora più alto, a 57,81, secondo solo a quello di Santo Domingo (68,05).

Cipro brilla

In seconda posizione si trova appunto **Paphos** a Cipro, con tante attrazioni e costi della vita interessanti. Una famiglia di quattro se la cava con poco più di 2.100 euro al mese e le case in media costano 1.568 euro al metro. Un aiuto non da poco arriva anche dal clima, con una temperatura media di 19,2 gradi e solo 32 giorni di pioggia all'anno. Tra l'altro la piccola Cipro ha anche un'altra città in classifica, **Larnaca**, che si posiziona nona.

Il ritorno degli Emirati

Di **Dubai** si parla e si è parlato molto e continua a essere uno dei migliori posti in cui avere una seconda vita,



con un costo medio di 2.725 euro al mese per una famiglia di 4 persone e un costo medio delle case di 2.456 euro al mq. Ancor meglio è, secondo Comprare the Market, **Abu Dhabi**, i cui valori non discostano comunque molto da quelli di Dubai.

Penisola iberica in crescita

Funchal, nel famoso arcipelago di Madeira (Portogallo) si colloca in quinta posizione, con un clima rinomato e costi contenuti: il prezzo medio delle case è di 1.753 euro al metro e il costo per una famiglia di 4 di 1.993 euro al mese. Si posizionano nella prima parte della classifica anche le **Canarie**, con **Las Palmas** di Gran Canaria 2.486 euro al mq il prezzo medio delle abitazioni) e **Santa Cruz** de Tenerife (1.834 euro in media).

Grecia allettante

Corfù è in sesta posizione, trainata dai ristoranti, le attrazioni e il costo basso delle case, pari in media a 1.407 euro al mq, mentre Atene è al 31° posto e non compaiono altre isole nella classifica.

Anglosassoni? No grazie

In fondo alla classifica vengono le "famose", città rinomate a livello immobiliare ma evidentemente poco convenienti per una seconda vita. È il caso di **Toronto**, **San Francisco**, **Londra**, **Los Angeles** e **New York**, quest'ultima addirittura ultima. Già, perché spendere oltre 10mila euro al mq di media (come per Londra e New York), in città troppo affollate (il che fa scendere l'indicatore delle attrattiva e dei ristoranti ogni 10mila abitanti), decisamente non più sicure delle città mediterranee e con tutti quei giorni di pioggia? Come dire, si può vivere bene senza spendere una fortuna. A cominciare dalla laguna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La classifica

Le dieci migliori località nel mondo dove acquistare una seconda casa

CITTÀ	PAESE	RISTORANTI*	COSTO MEDIO DELLA VITA**	PREZZO MEDIO DELLE CASE AL MQ***
1. Venezia	ITALIA	2.628	3.151	4.209
2. Paphos	Cipro	1.511	2.185	1.568
3. Abu Dhabi	Emirati Arabi	231	2.445	2.421
4. Dubai	Emirati Arabi	404	2.725	2.456
5. Funchal	Portogallo	637	1.993	1.753
6. Corfù	Grecia	1.322	2.484	1.407
7. Las Palmas	Spagna	476	2.057	2.486
8. Santa Cruz	Spagna	421	2.172	1.834
9. Larnaca	Cipro	707	2.419	1.336
10. Marbella	Spagna	1.749	2.161	3.145

ALTRE LOCALITÀ INTERESSANTI

CITTÀ	PAESE	RISTORANTI*	COSTO MEDIO DELLA VITA**	PREZZO MEDIO DELLE CASE AL MQ***
13. Marrakech	Marocco	124	1.579	972
18. Dubrovnik	Croazia	1.319	3.454	5.806
22. Phuket	Tailandia	626	1.660	1.547
23. Las Vegas	Stati Uniti	2	2.696	2.106
27. Orlando	Stati Uniti	972	2.687	1.975

(*) Ristoranti secondo TripAdvisor ogni 10.000 abitanti. (**) Costo medio della vita per una famiglia di 4 persone a settembre 2021.

(***) Prezzo medio delle case a sett. 2021 secondo Numbeo, considerando sia case in centro sia fuori dal centro

Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Comprare the Market



Venezia. La location più amata nel mondo dove acquistare una seconda abitazione

27.12.21

Al traguardo i 407 milioni per studentati nuovi e green



Gli interventi vanno conclusi entro il 2025 e il cofinanziamento statale sale dal 50 al 75%

Alloggi universitari

Alla voce studenti universitari la “grande svolta” affidata al Pnrr significa soprattutto borse di studio e alloggi. Mentre sul primo punto è ormai imminente il varo del decreto ministeriale che sull’onda della deroga introdotta con il Dl 152/2021 innalzerà di 700 euro l’importo dei sussidi (portandoli a quota 4mila euro), sul secondo è arrivato al traguardo il bando da 407 milioni finanziato in parte dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (300 milioni) e in parte (i restanti 107) da fondi nazionali. Per il 40% riservato al Sud.

Anche qui la stura l’ha data il Dl 152, modificando la legge 338 del 2000 sull’edilizia universitaria nel senso di dare priorità alla ristrutturazione, alla trasformazione, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, e all’acquisto di strutture e immobili esistenti con la finalità di perseguire elevati standard ambientali nella costruzione e nella gestione delle opere. Tutti interventi che si ritrovano nel Dm a firma della ministra Cristina Messa, insieme alla precisazione delle tipologie di spese cofinanziabili a seconda del tipo di azione. Ad esempio per la manutenzione straordinaria e la demolizione/ricostruzione sono “agevolabili” sia l’acquisto delle aree e/o degli immobili, sia l’esecuzione dei lavori veri e propri, sia gli arredi con cui dotarli. Laddove per l’efficientamento/miglioramento energetico contano solo esecuzione lavori e forniture.

Al di là dell’ampliamento delle attività incentivate degno di nota è poi l’aumento della quota di cofinanziamento in capo allo Stato. Che sale dal precedente 50% al 75% attuale. Una buona notizia per l’ampia categoria di beneficiari potenziali che parte da Regioni, Province autonome ed enti per l’edilizia residenziale pubblica, passa per gli atenei (statali e non) e le Accademie Afam, e arriva ai collegi universitari, le cooperative di studenti e le fondazioni senza scopo di lucro.

Ma è anche l’ammontare del V bando della legge 338/2000 a fare notizia. Stavolta si arriva, come detto, a 407 milioni mentre nelle ultime due occasioni ci si era fermati a 178 milioni (con il III bando del 2011) e a 294 milioni (con il IV del 2016).

È chiaro che stiamo parlando di edifici green. Se già esistenti il miglioramento richiesto è di almeno 3 classi energetiche o il raggiungimento di una qualsiasi classe A; per gli immobili storici e vincolati basta un incremento di 2 classi energetiche o il raggiungimento della B. Quanto alle nuove costruzioni la scelta è limitata a *Near zero energy building* (Nzeb) o *Energy positive building* (Pebs) o *Energy positive district* (Ped).

Un accenno lo meritano infine, da un lato, i tempi da rispettare per la consegna dei nuovi alloggi, con l’asticella che è stata fissata al 31 dicembre 2025. E, dall’altro, i requisiti degli interventi ammessi al cofinanziamento. Qui, a seconda dei casi, si va da un minimo di 40 posti letto in più a un massimo di 250. Da destinare in via prioritaria «agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi».

— **Eu.B.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rincari A Milano incrementi più alti della media nazionale

Crescono prezzi e mutui Giovani, la casa impossibile

di **Gino Pagliuca**

Che cosa succederà sul mercato milanese della casa nel 2022? Per provare a prevederlo bisogna partire da due dati di fatto, in apparente contraddizione tra loro: le compravendite in città stanno crescendo ma meno di quanto stia accadendo nelle maggiori città italiane e molto meno della media nazionale. Ma i prezzi stanno salendo più che ovunque. E a farne le spe-

se sono i giovani. Perché c'è anche il problema dei mutui molto più alti rispetto alla media nazionale: 200 mila euro per 30 anni all'1,6 per cento costano 700 euro al mese e richiedono un reddito certo di almeno 2.000 euro al mese; con l'aumento di un punto si salirebbe a 801 euro e 2.300 euro; con l'incremento di due punti si arriva a 909 euro e 2.500 euro al mese.

a pagina 6

Mattoni, il mercato resta effervescente Ma per i giovani c'è il rischio caro-mutui

Gli esperti: il contraccolpo dell'inflazione potrebbe «annacquare» le facilitazioni statali per under 36

Prestiti

In media a Milano arrivano a 190 mila euro. In Italia la quota si ferma a 130 mila

Per immaginare che cosa succederà sul mercato della casa a Milano nel 2022 bisogna partire da due dati di fatto, in apparente contraddizione tra loro: le compravendite in città stanno crescendo ma meno di quanto stia accadendo nelle maggiori città italiane e molto meno della media nazionale. I prezzi stanno salendo più che ovunque. Sulle compravendite i dati dicono, per citare i numeri più recenti, che nel terzo trimestre del 2021 le transazioni sono aumentate del 4,3% rispetto allo stesso periodo del 2019 (il dato sul 2020 sarebbe +23,4 per cento ma non è rilevante perché l'anno scorso il lockdown ha ridotto anche l'attività notarile). Il dato comunque va confrontato con quello nazionale, cresciuto nel biennio del 25,3 per cento, oltre venti punti più che Milano. Le rilevazioni di prezzo sono meno oggettive di quelle che si ottengono contando i rogiti, ma guardando alle analisi dei centri

studi immobiliari la tendenza è di un +5 per cento su base annua per il 2021.

Il dato sulle compravendite è il risultato di almeno quattro fattori. Il primo, puramente statistico, è che prima della pandemia le compravendite a Milano erano cresciute molto, nel resto d'Italia no e quindi il confronto parte da una base più alta. Il secondo è che prima del Covid un quarto circa degli acquisti era per investimento, soprattutto per gli affitti brevi, ed è un mercato che solo ora sta riprendendo; la terza è che dopo i lockdown si cercano case più grandi e con spazi aperti, più facili da acquistare nell'hinterland; quarta e ultima proprio i prezzi, per molti proibitivi.

In un mercato che sia pure poco continua a crescere non c'è motivo di pensare che i prezzi sul breve termine possano scendere: sui conti correnti sono parcheggiati oltre due miliardi di euro di liquidità e le alternative di investimento sono o rischiose o rendono più o meno zero. Chi ha una casa da vendere a Milano, anche se si tratta di una catapecchia o giù di lì, spesso sopravvaluta le possibilità effettive di realizzo, ma se non ha bisogno immediato di soldi

non cede — se non marginalmente — sulle pretese iniziali. Le abitazioni nuove, peraltro, oggi si vendono prima di essere ultimate e quelle usate con buone caratteristiche (luminosità, terrazzo o balconi ampi, parcheggio) si vendono in pochi giorni se le pretese sono ragionevoli. Gli studiosi prevedono che il 2022, quanto ai prezzi, replicherà l'andamento 2021.

Sul fronte dei mutui è lecito aspettare un aumento dei tassi, perché se l'inflazione si stabilizzasse al 3% sarebbe difficile pensare che le banche possano continuare a vendere finanziamenti fissi sotto il 2%. A Milano si chiedono mutui molto più alti rispetto alla media nazionale (190 mila euro contro 130 mila); un punto di aumento dei tassi avrebbe un effetto tutto sommato limitato sul

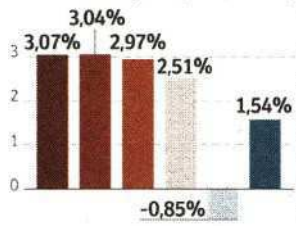


mercato, un incremento di due punti o (molto improbabile) superiore taglierebbe fuori i giovani. Duecentomila euro per 30 anni all'1,6 per cento (tasso oggi ottenibile grazie alla garanzia statale per gli under 36) costa 700 euro al mese e richiede un reddito certo di almeno 2.000 euro al mese; con l'aumento di un punto si salirebbe a 801 euro e il reddito necessario a 2.300 euro; con l'incremento di due punti si arriva a 909 euro e bisogna disporre di almeno 2.500 euro al mese.

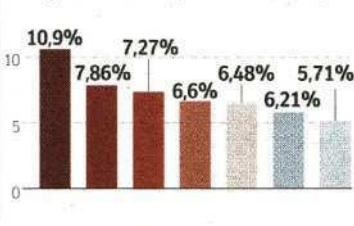
Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Milano e le compravendite del nuovo: le variazioni dei prezzi (% 2021/2020)



Il trend dei quartieri: le zone con i prezzi in crescita (var.% 2021/2020)



Prezzo medio €/m² per appartamenti nuovi e in classe energetica A-B

Sud	4.229	Ovest	5.307	Pacini-Ponzo	4.325	Pisanì-Gioia-Baiamonti	5.750
Est	4.848	Centro	10.140	Ripamonti-Vigentino	3.700	Lagosta-Stazione Garibaldi	5.200
Nord	4.464	Media	5.798	Gallaratese-Trenno	2.950	Istria-Maciachini	3.700
				Axum-Osp. San Carlo	2.825	L'Ego - Hub	

Fonte: Camera di Commercio Milano, Monza-Brianza e Lodi

Analisi

● In base alle analisi degli esperti, le compravendite in città stanno crescendo, anche se meno rispetto a quanto si verifici nelle maggiori città italiane. I prezzi, invece, a Milano stanno salendo più che ovunque. Il mercato resta dunque molto dinamico

● Sugli acquisti da parte dei giovani si aspetta di vedere l'effetto dell'inflazione: i tassi potrebbero aumentare



In vetrina I prezzi delle case a Milano salgono più della media

LA CITTADELLA MI.MA.

Archivi, il polo più grande d'Europa

di **Andrea Senesi**

Da deposito civico a cittadella degli archivi «più grande d'Europa». Col progetto di ampliamento, approvato dalla giunta e affidato a Mm spa, la «capacità» archivistica degli uffici di via Gregorovius raggiungerà i 190 chilometri lineari. Il polo si chiamerà Mi.MA. (Milano Metropolitan Archives).

a pagina 7

La più grande cittadella d'Europa per custodire gli archivi milanesi

Via Gregorovius ospiterà 190 km di atti

Da deposito civico a cittadella degli archivi «più grande d'Europa». La metamorfosi del parallelepipedo di cemento armato di via Gregorovius 15 può dirsi quasi conclusa.

Il polo di Niguarda custodisce ora 80 chilometri lineari di documenti digitali, in mezzo ai quali si muove agilmente «Eustorgio», il robot archivistica capace di estrarre in modo automatico i faldoni tra le 11 mila vasche di alluminio del deposito. Il progetto della cittadella digitale era stato avviato nel 2016 dall'allora assessora Roberta Cocco. Nei giorni scorsi la giunta comunale ha approvato le linee guida per l'ampliamento dell'archivio (per una spesa di quasi 18 milioni di euro). Il progetto sarà affidato a Mm spa e prevede la realizzazione di un nuovo impianto meccanizzato grazie al quale la «capacità» archivistica raggiungerà i 190 chilometri lineari. Il polo prenderà il

nome di Mi.MA. (Milano Metropolitan Archives) e, secondo Palazzo Marino, nel suo genere sarà il più grande d'Europa, destinato a ospitare, oltre alla documentazione residua del Comune di Milano, anche gli archivi di altri enti pubblici, primo tra i quali quello della Città metropolitana.

«Con questa delibera — spiega l'attuale assessora ai Servizi civici Gaia Romani — gettiamo le basi per la realizzazione del Mi.MA, un'assoluta novità nel mondo degli archivi. È infatti la prima volta in Europa che si realizza un impianto di queste dimensioni, fatta eccezione soltanto per la British Library di Londra, che è però una biblioteca». «La cittadella degli archivi non è solo un luogo affascinante perché custodisce la memoria storica di Milano, con documenti risalenti fino alla dominazione napoleonica, ma è anche un polo di stra-

ordinaria eccellenza e avanguardia. Siamo molto orgogliosi che diventi il più grande polo archivistico europeo. Invito i milanesi a farsi un regalo per queste feste e visitarlo», dice Romani. L'ingresso è gratuito, dal lunedì al venerdì, dal mattino dalle 9 alle 12, nel pomeriggio dalle 14 alle 16. «Grazie all'esperienza messa a punto negli ultimi anni, nel 2021 la cittadella degli archivi è stata in grado di assorbire il raddoppio delle richieste di visure edilizie per il bonus 110% in piena emergenza pandemica», sottolineano ancora



dal Comune.

Quando custodivano gli oggetti di reato sequestrati dalle forze dell'ordine, dagli uffici di via Gregorovius 15, nel corso dei decenni, è passato di tutto. Dalle moto requisite a Fabrizio Corona alla Jaguar di Piersilvio Berlusconi, dallo stock di grucce per piccoli falsi invalidi alle piume di struzzo appartenenti a una maîtresse.

Andrea Senesi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il deposito

Un esterno
e gli interni
dell'archivio
cittadino
(Fotogramma)

IL PIANO DEL COMUNE

Albergo o negozio, asta milionaria per piazza Duomo

■ Prima la raccolta di manifestazioni di interesse, poi scatterà l'asta gara milionaria. Dopo la valorizzazione della Galleria il Comune punta a mettere a reddito anche il lato di piazza Duomo che sarà rinnovato con il progetto dell'«Arenario bis».

Campo a pagina 6

LA «VALORIZZAZIONE» DELLA PIAZZA

Nuova «asta» in Duomo da 13,5 milioni all'anno

Mondadori si sposta, il Comune cerca offerte Piscina Cambini, slitta ancora la fine lavori

Chiara Campo

■ Con il progetto dell'«Arenario bis», il raddoppio del Museo del Novecento che andrà ad occupare anche gli spazi del palazzo asimmetrico occupati fino ad oggi da uffici comunali e dal Mondadori megastore, il complesso di piazza Duomo e via Dogana diventerà una vetrina ancora più prestigiosa. E il Comune che è proprietario intende «valorizzarla» sia dal punto di vista economico che turistico. Ha lanciato un avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse ad aprire hotel o negozi in una porzione ampia - 7.261,91 metri quadrati distribuiti dal piano interrato al quinto piano - da dare in concessione per 18 anni. Mondadori si sposterà in spazi vuoti tra piazza Duomo e via Mazzini. Questa volta a differenza dei bandi per la Galleria si parte prima con la raccolta delle proposte (aperta fino al 25 febbraio) e l'asta si baserà evidentemente sul progetto più convincente. Per

la destinazione alberghiera le manifestazioni non dovranno essere inferiori a 500 euro al metro quadro annui, quindi non meno di 3,6 milioni, nel caso di retail si sale a 1.850 euro al mq, quindi non meno di 13,5 milioni all'anno. La giunta, come si legge nella delibera, con l'ampliamento del Museo del '900 ha interesse a «riqualificare l'intero complesso monumentale» e «valorizzare spazi liberi o da liberare applicando il principio del "verticalismo", sia dal punto di vista economico di maggior redditività, in un contesto così esclusivo». Obiettivo: «Massimizzare gli utili per destinare il ricavato alle esigenze della collettività, attraverso l'erogazione di servizi». Tra i due Arenari dovrebbero essere collegati in futuro da una passerella di cristallo, il progetto piace al sindaco Beppe Sala e al ministro dei Beni culturali Dario Franceschini mentre viene contestato dalla Sovrintendenza.

Spostandosi lontano dal centro, in zona via Padova, si

scopre invece che la piscina Cambini-Fossati, chiusa da oltre vent'anni, subisce un'altra battuta d'arresto. I lavori per riqualificare e riaprire l'impianto, con una spesa iniziale di circa cinque milioni, sono iniziati nel maggio 2019 e dovevano terminare nel dicembre 2020. Ma un anno - e varie proroghe - dopo, il Comune ha dovuto concedere all'impresa appaltatrice che sta eseguendo i lavori altri novanta giorni di tempo per terminare. È slittata la consegna di materiali per le opere a verde. La nuova fine lavori è stata fissata al primo di aprile. Sperando che non ci siano altre sorprese.



L'intervista a Alessandro Scandurra

“Così vigileremo sui progetti della città futura”

di **Andrea Montanari**

La sfida è quella di proseguire lo sviluppo delle città, costruendo la comunità di tutti i milanesi. I progetti che ci arrivano sono in gran parte già stati analizzati dalle strutture tecniche del Comune. La nostra valutazione riguarderà gli sviluppi dei progetti che si ritiene possano avere un impatto paesaggistico sulla città. In realtà, la commissione non decide sullo sviluppo della città, ma lo accompagna». Alessandro Scandurra illustra il compito della commissione Paesaggio nella quale è unico riconfermato. ● a pagina 4

L'intervista all'architetto unico riconfermato nella commissione comunale

Alessandro Scandurra

“I nostri occhi sullo sviluppo urbano”



**CARICA
TRIENNALE
PER SCANDURRA
UNA CONFERMA**

*La Milano del futuro
sarà più attenta al
sociale. Noi
verificheremo la
validità dei progetti
rispetto all'impatto
paesaggistico*

di **Andrea Montanari**

Alessandro Scandurra è appena stato riconfermato tra gli undici componenti della nuova commissione comunale del Paesaggio che sarà presieduta da Giuseppe Marinoni.

Architetto, dovreste esprimere un parere sulla rivoluzione urbana della Milano del futuro dal nuovo stadio agli scali ferroviari?

«Sì. Da tempo, la città sta attraversando un momento fortunato. Questi spazi vuoti dentro il tessuto urbano stanno per diventare parte di un tessuto abitativo con nuove funzioni sociali».

Si spieghi meglio.

«La sfida è quella di proseguire lo sviluppo delle città, costruendo la comunità di tutti i milanesi».

Quali sono i poteri reali della commissione?

«I progetti che ci arrivano sono in gran parte già stati analizzati dalle

strutture tecniche del Comune. La nostra valutazione riguarderà gli sviluppi dei progetti che si ritiene possano avere un impatto paesaggistico sulla città. In realtà, la commissione non decide sullo sviluppo della città, ma lo accompagna tentando di mantenere una coerenza negli indirizzi generali su una visione del paesaggio di Milano».

In base a quali principi?

«La commissione valuta una serie di complessità dei progetti che sono



sempre più legati al rapporto con il tessuto urbano e lo spazio pubblico».

Come?

«Dobbiamo verificare la validità delle proposte architettoniche rispetto all'utilizzo dello spazio pubblico, ma qualsiasi intervento tipo il bonus volumetrico non è nelle nostre competenze».

Anche il progetto del nuovo stadio?

«È un intervento di interesse pubblico che dovremo valutare perché influirà sicuramente sul futuro paesaggistico del verde intorno al quartiere di San Siro. Sappiamo che si tratta di una zona che ha bisogno di nuova energia. Penso che si possa approfittare di questo intervento per rigenerare l'intero quartiere».

Dal riutilizzo degli ex scali ferroviari dobbiamo aspettarci una rivoluzione?

«Finora questo spazio fisico ha rappresentato una barriera dentro il tessuto della città. Ora ci aspettiamo che questi spazi si riconnettano ad altre parti di Milano che finora si possono raggiungere solo perimetrando».

Come vede la Milano del futuro?

«Una città sempre più aperta che potrà condividere con questi luoghi che sono stati preservati una nuova visione complessiva. Un po' come è già successo per le aree ex industriali che sono state riqualificate».

A quali sta pensando?

«All'ex Macello, ma anche all'ex area Expo 2015. Ci sono tante aree ex industriali che sono diventate spazi potenziali per i quartieri».

Come immagina la città tra dieci anni?

«Sempre più viva anche se è ancora poco popolata. Con più attività culturali anche nei quartieri residenziali. Sarà una città più fluida. Lo sviluppo in questi anni è cambiato. I progetti nell'area della ex Fiera e a Porta Nuova sono stati epicentri di rigenerazione urbana, ma per pochi. La Milano del futuro, invece, sarà più attenta agli aspetti sociali e per tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ I cantieri Nel 2022 partirà la rivoluzione urbanistica



▲ La rigenerazione Una conversione di aree dismesse a Bisceglie

Via Gregorovius

L'archivio comunale raddoppia lo spazio

La Cittadella degli archivi raddoppia. E diventerà nei prossimi anni l'archivio più grande d'Europa. La giunta Sala ha approvato le linee guida del progetto di ampliamento del polo di via Gregorovius 15, in zona Niguarda, che dagli 80 chilometri di fila di documenti di oggi è destinato a custodirne più del doppio, arrivando a una capienza di 190 chilometri.

Il nuovo impianto di archiviazione finanziato dal Comune costerà quasi 18 milioni di euro. Il progetto è stato affidato alla municipalizzata Metropolitana Milanese e si baserà sulla costruzione di un nuovo impianto meccanizzato. Il nuovo polo prenderà il nome di Mi.MA. (Milano Metropolitan Archives), diventando così il più grande archivio d'Europa in un unico sito e ospiterà, oltre alla documentazione residua del Comune, anche archivi di altri enti, come quelli dell'ex Provincia di Milano, ora Città Metropolitana.

Attualmente il fulcro del polo archivistico di via Gregorovius, il cui ingresso è gratuito, è rappresentato da "Eustorgio", il robot archivista in grado di estrarre in modo automatico i faldoni presenti in ognuna delle 11 mila vasche di alluminio, ciascuna contenenti circa 5 metri lineari di carta, la cui capacità è sti-

mata in 55 chilometri lineari e ormai satura al 75 per cento. Di qui la decisione di potenziarlo e ingrandirlo. «È la prima volta in Europa che si realizza un impianto archivistico di queste dimensioni – spiega l'assessore ai Servizi civici e Generali, Gaia Romani –, fatta eccezione soltanto per la British Library di Londra, che è però una biblioteca e tra le più importanti istituzioni culturali al mondo. La Cittadella degli archivi non è solo un luogo affascinante perché custodisce la memoria storica di Milano, con documenti risalenti fino alla dominazione napoleonica, ma è anche un polo di straordinaria eccellenza e avanguardia». Nel corso dell'anno la Cittadella è stata in grado di assorbire il raddoppio delle richieste di visure edilizie per il bonus 110 per cento in piena emergenza pandemica: a fronte di 1.600 estrazioni mensili registrate nel 2019, nel 2021 si sono raggiunti picchi di 3.300 estrazioni al mese. In più, questo luogo è stato al centro di un importante progetto di riqualificazione urbana del quartiere Niguarda: a gennaio verranno inaugurati 40 murales che rendono omaggio al patrimonio documentale custodito negli archivi di via Gregorovius.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ La Cittadella L'archivio comunale



REGIONI E PNRR - LAZIO

MERCATO IMMOBILIARE. IL RIMBALZO NELLE TRANSAZIONI È STATO DEL 56% NEL PRIMO SEMESTRE

BOOM DI COMPRASVENDITE



I fondi del Pnrr, circa 330 milioni, per la rigenerazione urbana e i trasporti

DI MADELA CANEPA

Per Roma il rilancio del mercato immobiliare è dietro l'angolo. Salita al tredicesimo posto (dal trentaduesimo) nell'ultima edizione del rapporto "Qualità della vita" la capitale è fra le prime città europee da cui sono attese, nei prossimi anni, le migliori performance immobiliari. Diversi elementi stanno componendo un quadro positivo, e cambiando l'ottica di chi opera sul fronte real estate di questa città meravigliosa, ma complessa e problematica, la cui estensione, 129mila ettari, è circa dieci volte quella di Milano. Città da tempo penalizzata dall'assenza di un governo del territorio in grado di sostenerne l'evoluzione a una velocità adeguata al momento storico.

Con un mercato residenziale dai prezzi medi accessibili e che ha dimostrato capacità di resilienza ai momenti più duri della pandemia, un patrimonio edilizio storico e pregiato vastissimo, numerose aree di rigenerazione urbana (oltre che aree carenti dei servizi necessari), Roma ha - ritengono gli esperti del real estate - le carte per proporsi agli investitori come credibile contraltare della vorace Milano. Ciò che fa una notevole differenza rispetto al passato, anche, è la vicina scadenza del Giubileo 2025 e, se andrà in porto, la candidatura a Expo 2030, con il tema (decisamente calzante) "La città orizzontale: rigenerazione urbana e società civile". Quest'ultimo appuntamento, quando avvenuto a Milano nel 2015, ha avuto l'effetto di triplicare gli investimenti immobiliari italiani e soprattutto esteri nel quinquennio successivo.

In vista ci sono, soprattutto, i circa 330 milioni che il decreto di attuazione del Pnrr ha messo a disposizione della

città metropolitana di Roma Capitale tra il 2021 e il 2026. Sono risorse destinate alla rigenerazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, la realizzazione di progetti legati alla tipologia smart cities, all'innovazione digitale e alla mobilità. Su quest'ultimo tela, la lista dei progetti ammessi include le nuove tramvie - la Termini-Vaticano-Aurelio, la tranvia sui Fori Imperiali, il restyling della Termini-Giardineti da prolungare fino a Tor Vergata - e il prolungamento sino a Saxa Rubra della Metro C. E sono tre i progetti approvati nell'ambito del Programma Nazionale sulla Qualità dell'Abitare, finanziato dal Pnrr: l'ex I.I.S. Don Calabria in via Cardinal Capranica, l'ex Direzione magazzini commissariato in via del Porto Fluviale e il recupero del comparto R5 a Tor Bella Monaca. In ogni caso saranno realizzati interventi residenziali destinati in parte a edilizia residenziale pubblica con parti di housing sociale e cohousing.

Le infrastrutture per la mobilità costituiscono probabilmente la carta più importante da giocare perché Roma esprima le citate potenzialità e veda crescere le sue quotazioni. È un fatto quasi intuitivo, ma ora provato dall'applicazione dell'"Indice di attrattività" elaborato da Immobiliare Insights (business unit dedicata ad analisi e studi di mercato di Immobiliare.it) come misura dell'interesse di ricerca espresso dagli utenti verso una precisa zona della città. Il minimo comune denominatore tra le cinque aree più richieste della città, come riscontrato dalle ricerche del portale immobiliare.it - Re di Roma, Trieste Coppedè, Conca d'oro-Valli, Pigneto, Cine-

città - è proprio la presenza di una o più linee metro. «Roma ha fragilità che tutti conosciamo, ma anche un notevole potenziale inesperto: è la capitale europea i cui valori immobiliari sono tra i più convenienti», ha puntualizzato Carlo Giordano, ceo di immobiliare.it. L'Osservatorio della piattaforma di vendita case ha registrato per il terzo trimestre 2021 un prezzo medio al mq che sfiora i 3.300 contro, ad esempio, i 4.900 di Milano. La sfida della città capitolina, fa notare Enrico Cestari, responsabile di Gabetti Home Value, consiste anche nell'offrire al mercato abitazioni di nuova generazione. «Il che significa realizzare e proporre un prodotto dotato di soluzioni tecnologiche che portino vantaggi concreti in termini di comfort ed efficienza energetica», ha precisato. Ma anche praticare le nuove formule, consolidate nelle città del nord Europa e, ultimamente anche a Milano, come il private rented sector (Prs), lo student housing, il co-living, il senior living. Nuovi contenuti, insomma, a supporto e spinta della domanda nel residenziale. Domanda che, come attestato da Gabetti nell'edizione aggiornata del report "Rome was not built in a day", dopo la diminuzione fisiologica delle transazioni del 7,7% del 2020, ha segnato il rimbalzo del 56% nel primo semestre 2021, con volumi più elevati di quelli del 2019.

I GRANDI PROGETTI



Il report mappa buona parte degli interventi di prossima realizzazione che, grosso modo, sono previsti nella periferia sud ovest sulla direttrice verso Fiumicino e oltre, nella periferie est e sud fuori Gra (grande raccordo), nella zona Ardeatino (dove è anche in corso il progetto di riqualificazione dell'ex Fiera di Roma), in quella Aurelio-Pisana-Bravetta.

Nell'ambito fuori Gra-sud, in particolare, il progetto del Fondo Roma Santa Palomba Social Housing gestito da Dea Capital Real Estate Sgr si dimostra attuale per le nuove forme integrate dell'abitare proposte con quote destinate anche all'emergenza abitativa. Quasi mille nuovi appartamenti da attribuire in locazione calmierata, affitto a riscatto o vendita convenzionata, destinati a famiglie monoparentali e/o monored-dito, anziani, disabili, studenti fuori sede, giovani coppie.

Modernissima per concezione, è la nuova sede del Rettorato dell'Università Roma Tre nel quartiere Garbatella, all'interno del più ampio programma di riqualificazione urbana dell'area Ostiense-Marconi-Garbatella. Firmata dallo studio MCA-Mario Cucinella Architects, è caratterizzata soprattutto dal rilievo assegnato alle tematiche energetiche e ambientali. Tre torri a pianta ellittica, un auditorium, una piazza e un giardino rialzato valorizzano il processo di rigenerazione urbana in corso. Allargando lo sguardo agli altri comparti del real estate e agli investitori d'oltreconfine, una recente ricerca di Scenari Immobiliari e Fabrica Immobiliare sgr, "Roma 2030. La capitale nel nuovo scenario internazionale", ha sondato le prospettive di sviluppo economico e immobiliare guardate al 2030. E ha riscontrato come Roma sia attrattiva per gli investitori che puntano all'hotellerie oltre che ai progetti di rigenerazione urbana e al comparto residenziale. «La prospettiva emersa diverge dalla percezione dominata da luoghi comuni e stereotipi che nell'ultimo decennio è andata per la maggiore», ha messo in rilievo Mario Breglia, presidente e fondatore di Scenari.

«Roma è dotata di un patrimonio storico e architettonico unico al mondo, un'attrattività turistica che ha portato 46,5 milioni di presenze in città nel 2019, con 1.036 hotel e 51mila camere, un hub nazionale dei trasporti come Fiumicino da cui sono transitate 43,5 milioni di persone». Fattori che spingono Roma al quarto posto in Europa per livello di attrattività complessiva della città, ha aggiunto Breglia, e uno dei cinque poli urbani più importanti nel continente.

CORSA AGLI HOTEL

Sono numerosi i brand dell'hotellerie che hanno scelto Roma come piazza per il debutto italiano. Tra gli altri c'è Camplus, primo player italiano nello student housing presente in Italia e Spagna con 9mila posti letto che proprio nella capitale apre il suo primo hotel. Propone il concept già testato nelle residenze temporanee, con ampia disponibilità di spazi comuni, in un edificio di fine '800 di proprietà del Fondo Rho Plus, gestito da Dea Capital Real Estate Sgr, completamente ristrutturato. C'è W Hotel (gruppo Marriott) che ha aperto la scorsa estate in un edificio nei pressi di piazza di Spagna, The Hoxton, prima struttura in Italia del brand inglese Enismore, Soho House, catena di hotel di lusso londinese che si è collocata a San Lorenzo. Si accoderanno, tra gli altri, citizenM, con apertura prevista per il 2022 sull'isola Tiberina, Six Senses (gruppo Ihg) in zona Trevi, Jo & Joe (gruppo Accor) e un Double Tree (gruppo Marriott).

I dati di WorldCapital Re indicano che, entro il 2023 a Roma si saranno realizzati 49 nuovi progetti ricettivi (di cui 34 di nuova costruzione), 83 se guardiamo all'intera regione (45 ex novo). «Lo scenario prevede alcuni anni di nuove aperture e significativi riposizionamenti, caratterizzati soprattutto dalla ricerca di gestori qualificati e di una stagionalità più lunga», ha spiegato Matteo Danese, responsabile del dipartimento Hospitality per Wold Capital. In linea con i trend registrati a livello nazionale, anche i mercati di Roma e del Lazio

mostrano segnali sempre più evidenti di recupero facendo sì che le differenze rispetto al 2019, in termini di ADR ed occupancy si riducano mese dopo mese, e siano state a novembre 2021 pari a quasi la metà di quanto registrato lo scorso marzo. Si prevede un ritorno a livelli pre pandemici entro il 2023. «In prospettiva, fermo restando che il Luxury rimane un settore di riferimento per gli investitori per la certezza dei rendimenti che garantisce, con la pandemia e le nuove modalità di lavoro riacquistano valore le secondary location e le aree countryside», ha puntualizzato Danese, «la crescita non sarà incentrata solamente sull'incremento degli hotel a cinque stelle, ma interesserà anche gli alberghi a quattro e tre stelle».

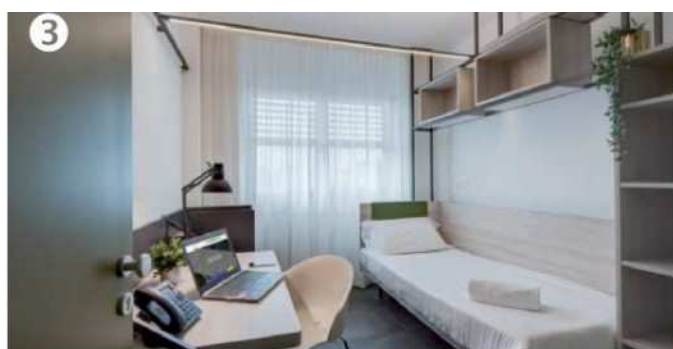
Se sul piano ricettivo, con Roma, tutta la regione è un riferimento per la certezza dei rendimenti, lo stesso non avviene sul piano residenziale. Nel terzo trimestre del 2021 canoni delle compravendite e locazioni della regione nel suo complesso hanno perso rispettivamente 1,4 e 0,4% attestandosi a 2.592 euro al mq nelle compravendite e 13 euro/mq nelle locazioni.

Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it, la città che vede i maggiori incrementi nei prezzi è Rieti (+2,3%) dove il mq costa mediamente 1.183 euro e, al contrario, con le peggiori performance Frosinone e Viterbo perdono rispettivamente 2,5 (1.205 euro) e 2 punti percentuali (1.257).

Valori che in alcuni casi sono destinati ad aumentare. Tutte o quasi i capoluoghi laziali sono toccati da interventi di rigenerazione urbanistica o legati all'applicazione del "superbonus 110%" per l'efficientamento energetico. Rieti, per esempio, ha ottenuto 17 milioni per i progetti di rigenerazione urbana e la "qualità dell'abitare" con i quali recupererà complessi monumentali e migliorerà la qualità architettonica della città, mentre con altri fondi lavorerà al recupero dell'ex mercato coperto e dell'ex Ospedale civile. ■



- 1.** La nuova sede del Rettorato dell'Università Roma Tre nel quartiere Garbatella, all'interno del più ampio programma di riqualificazione urbana dell'area Ostiense-Marconi-Garbatella. Il progetto delle tre torri e del giardino rialzato è stato curato da Mario Cucinella
- 2-3.** Camplus, primo player nello student housing presente in Italia e Spagna ha aperto nella capitale il suo primo hotel
- 4.** Il cinquestelle aperto da W Hotel (gruppo Marriott) in un edificio nei pressi di piazza di Spagna
- 5.** un rendering del progetto della nuova tranvia Tav, Termini-Vaticano-Aurelio lunga 8,3 chilometri divisa in due tratte: da Termini a piazza Giureconsulti (7,3 chilometri con 20 fermate) e da ponte Vittorio Emanuele II a piazza Risorgimento con 2 fermate



I nuovi edifici con oltre mille appartamenti, del Fondo Roma Santa Palomba, fuori Gra-sud

A LIVIGNO SI ARRIVANO A PAGARE 6MILA EURO AL METRO QUADRO

Tutti vogliono la montagna e i prezzi delle case salgono

CLAUDIA OSMETTI

■ Il mattone in montagna, un affare che non passa mai di moda. Ché in estate si scappa dall'afa della città, lassù, in quota dove l'aria è fresca e i vestiti non ti si appiccicano addosso. In inverno, invece, ci si ritrova a due passi dallo ski-lift, con la neve in giardino per far giocare i bimbi e il caminetto acceso che fa subito Natale. La seconda casa sulle Alpi, (...)

Ecco dove conviene acquistare

In montagna salgono i prezzi delle case

Nelle località alpine si pagano in media 4mila euro al metro quadro. Il record a Livigno con 6mila

(...) per i milanesi è quasi d'obbligo. E poi, diciamoce-la tutta, in fatto di monti e paesaggi mozzafiato, la Lombardia non ha proprio nulla da invidiare. Dalla Bergamasca alla Valtellina, dalla Valcamonica al Lecchese, che con un pizzico di fortuna trovi pure un appartamento vista lago. Hai detto niente. L'80% di chi compra una casa in montagna sceglie l'arco alpino: lo dice una recente ricerca di Immobiliare.it, uno dei più importanti portali on-line del settore. Certo, le Alpi non son solo le nostre, ma la buona notizia (per i proprietari di casa) è che, mediamente, i prezzi degli immobili nelle principali località turistiche sono aumentati del 6% nell'anno della pandemia.

A Ponte di Legno, in provincia di Brescia, all'estremità settentrionale della Valcamonica, oggi servono 3.710 euro al metro quadrato per intascarsi le chiavi di un appartamento arroccato in mezzo alla natura. Rispetto al costo che agenzie e servizi chiedevano nel 2020, le tariffe sono salite del 5%. A Madesimo, in Valchiavenna, in provincia di Sondrio, invece,

si staccano assegni più corposi: lì, mediamente, di euro al metro quadro ne servono 3.985, con i prezzi aumentati del 2% su quelli dell'anno scorso e (unico esempio in Lombardia) con addirittura un incremento della domanda del 4%.

Segno che le case costeranno pure un po' di più, a Madesimo, ma ne vale la pena: il "Canalone", dopotutto, e gli amanti dello sci lo conoscono fin troppo bene, è a un tiro di scoppio. Si risparmia qualcosina restando in Valtellina - la provincia è ancora quella di Sondrio, ma la valle è un'altra - dove la media è di 3.010 euro al metro quadrato. Tuttavia va fatta una precisazione.

All'Aprica sì, i costi di case e chalet sono più contenuti: 2.125 euro al metro quadrato con un rialzo, sui prezzi del 2020, appena dell'1%. Ma se si scelgono le aree classiche del turismo montano, quei Bormio e Livigno che in questi giorni inaugurano le gare internazionali di slalom e discesa, il discorso cambia. Eccome. Livigno è la zona più salata della regione: 6.035 euro al metro quadrato, con i prezzi lievitati del

6% in neanche dodici mesi. Vero, la no-tax-zone permette di sforbiciare sull'Iva una volta che si è in vacanza, ma la spesa del mattone rischia di pesare sul portafoglio più che altrove. Bormio, invece, è l'unica località lombarda con il tariffario in flessione: i prezzi al metroquadro, che oggi si fermano a 4.575 euro, sono in calo dell'1%. Sostanzialmente in linea con il periodo dell'inizio pandemia. E' la domanda, semmai, che fatta l'eccezione di Madesimo, pare si sia accorciata. Anche sensibilmente, di qualche punto decimale.

"Bisogna tener presente", dice Carlo Giordano, l'amministratore delegato di Immobiliare.it, "che l'anno passato in questo stesso periodo quasi tutta l'Italia era colorata di rosso e il bisogno di evasione era molto più sentito di oggi, dato che siamo tor-



nati liberi di muoverci e questo ha ridimensionato anche il desiderio di evasione e di ricerca nelle località più remote”.

Già, di mezzo tuttavia, adesso, ci si mette pure la variante Omicron che fa schizzare su i contagi e crollare giù le prenotazioni. “Abbiamo stimato nel 60% le disdette delle prenotazioni che erano state fatte nei territori montani alpini e appenninici fino all’Epifania”, fa sapere con un certo grado di preoccupazione Marco Bussoni, il presidente nazionale dell’Uncem, l’Unione dei comuni montani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Una veduta del Comune di Livigno (Fotogramma)

Castello sgr rileva due asset nel settore logistica

di Mattia Franzini

Nell'ambito di un'operazione di sale & lease-back, il fondo Elite Logistic Italy, sottoscritto da Elite Partners Capital e gestito da Castello sgr, ha acquisito da BCube due immobili a uso logistico. Gli asset in questione hanno una superficie complessiva di circa 136mila metri quadri. Il primo, situato a Collesalveti (Livorno), è composto da due gruppi di edifici, di cui uno realizzato a partire dagli anni '60 e l'altro nel 2003. Il secondo asset, che si trova a Villanova D'Asti (Asti), si compone di otto edifici costruiti tra il 1974 e il 1997 e comprende una connessione alla rete ferroviaria che verrà ristabilita. Gli asset sono interamente occupati da BCube - multinazionale italiana di logistica fondata nel 1952 - che successivamente alla cessione, ha siglato un contratto di locazione per i due immobili. Attraverso questa operazione, Castello sgr incrementa la presenza all'interno del segmento della logistica in Italia, aggiungendo due asset considerati core nel portafoglio gestito. Elite Partners Capital è una società di gestione patrimoniale alternativa che conta circa tre miliardi di dollari di asset in gestione. Precedentemente a questa operazione, Elite - in quel caso insieme a Macquarie Capital - aveva finalizzato la cessione di un portafoglio logistico paneuropeo da 560 milioni di euro. (riproduzione riservata)



Dea Capital Re compra immobili da Amundi e Covivio

di *Teresa Campo*

Due acquisizioni di fine anno per Dea Capital Real Estate. L' sgr guidata da Emanuele Caniggia ha prima di tutto rilevato da Amundi Real Estate Italia sgr un portafoglio immobiliare del valore di 44 milioni di euro. Lo stock acquisito è composto da quattro asset a uso uffici e un villaggio turistico, il Santo Stefano Resort dell'isola di Santo Stefano nell'arcipelago de La Maddalena, in provincia di Sassari. Per quest'ultimo, sussiste l'obbligo di rogitare non appena saranno definiti i termini della prelazione spettante al conduttore, per cui a valere sull'immobile è già stato versato il 10% del prezzo a titolo di acconto. Nell'ambito di una politica di diversificazione che sta portando Dea Capital Re a investire anche sul settore delle gallerie commerciali, l' sgr ha poi rilevato da Covivio una porzione di circa



6.800 metri quadrati del centro commerciale Le Fornaci a Binasco (Torino), nonché tutte le quote della società che detiene le connesse licenze commerciali. Le Fornaci si trova nella prima cintura del capoluogo piemontese, strategicamente collegato con la tangenziale sud della città. Oggetto dell'acquisizione è la galleria commerciale costituita da 36 unità, tutte locate, che rappresenta quasi il 50% del centro commerciale da oltre 70 unità, distribuite prevalentemente al piano terra, con alcune attività commerciali (per lo più servizi) anche al piano superiore. All'interno dello shopping center sono presenti tenant di rilievo come Ipercoop, Mediaworld, The Space Cinema e McDonald. Entrambi i deal sono stati perfezionati attraverso un fondo immobiliare di nuova costituzione, sottoscritto da Cpi Property Group, che si accinge a chiuderne anche un terzo, a uso uffici, a Roma e Milano. (riproduzione riservata)



EX SCALO FARINI



Presidente Livia Pomodoro

Brera, il campus per attirare talenti creativi

di **Francesca Bonazzoli**

a pagina 10

«Ostacoli e burocrazia ma adesso c'è la firma Il Campus dei creativi attirerà giovani talenti»

Pomodoro: nella cittadella più attività in presenza

LA NUOVA BRERA L'ACCADEMIA ALL'EX SCALO FARINI

di **Francesca Bonazzoli**

Adesso c'è la firma. Quella che l'Accademia di Belle arti di Brera ha messo sotto il contratto preliminare d'acquisto di due lotti nell'ex Scalo Farini. Un ulteriore passo avanti verso una nuova Accademia: policentrica e aggiornata sulle nuove necessità didattiche. Su quelle aree sorgeranno infatti laboratori, aule e residenze per studenti. L'accordo prevede la cessione definitiva entro un anno da parte di FS Sistemi Urbani (del gruppo FS Italiane) del Lotto A, che si estende per circa 18.800 metri quadrati, e del Lotto B, di circa 3.000 metri quadrati, e comprende diritti edificatori per circa 10.000 metri quadrati.

La storia di questa intesa era iniziata già nel 2018 con la sottoscrizione di un contratto

di locazione temporanea della durata di cinque anni che permettesse all'Accademia di ampliare gli spazi a disposizione nel centro storico, ormai insufficienti per il numero crescente di studenti, arrivati a 4.166 di cui 914 stranieri, in maggioranza cinesi.

«In questi anni abbiamo cominciato a fare i primi lavori e soprattutto avviato l'iter amministrativo verificando che non ci fossero impedimenti», spiega Livia Pomodoro, presidente dell'Accademia di Belle Arti di Brera. «Nemmeno durante il lockdown ci siamo fermati, ma purtroppo abbiamo subito rallentamenti. Ora finalmente abbiamo siglato l'accordo preliminare così da arrivare all'acquisto definitivo spero entro pochi mesi».

Nel 2020, un anno dopo la redazione del masterplan per la rigenerazione dello Scalo

Farini, l'Accademia era stata la prima a manifestare la volontà di acquisire le aree. Il progetto è stato affidato al Politecnico di Milano che è anche la stazione appaltante. Quando, dopo l'acquisizione definitiva dei terreni, sarà pronto, allora verrà fornito anche un cronoprogramma. Ma è inutile tentare di estorcere date precise a Livia Pomodoro: «L'Italia è piena di previsioni e poi nulla si realizza. Io voglio andare cauta. Stiamo completando tutti gli



adempimenti: le procedure sono lunghe, difficili e complesse e per ora posso solo dire che noi speriamo di concludere la prima fase tecnica amministrativa nell'arco di qualche mese. Dopo l'acquisto sarà tutto più semplice e chiaro. Solo allora saremo in grado di fissare delle scadenze». Se tutto andrà secondo i desiderata, i primi studenti potrebbero già entrare fra un paio d'anni, quando dovrebbe essere terminata almeno la prima parte delle aule didattiche.

Quello che è stato battezzato il Campus delle Arti vedrà il reimpiego degli edifici già esistenti che saranno ristrutturati e adeguati per farne aule, laboratori e residenze per studenti. Il grande edificio con le magnifiche volte a crociera sotto cui passavano i treni diventerà un auditorium e in generale verrà dunque con-

servato il precedente aspetto industriale.

«Lo Scalo è uno dei più grandi di Milano e noi saremo i primi a ridargli vita. Questo progetto dell'Accademia servirà a rendere la città più creativa, bella e appetibile per i giovani. E per il brand dell'Accademia, già conosciuto in tutto il mondo, un'operazione che ci rende orgogliosi e invita tanti professori e ragazzi di tutto il mondo a venire e studiare a Milano. Creeremo una Cittadella della creatività che libererà energia potenziando le possibilità della didattica in presenza, fondamentale per i giovani creativi», ribadisce Livia Pomodoro. «Milano — aggiunge — deve fare in modo che le nuove generazioni siano invogliate a vivere qui e noi speriamo che il Campus diventi una vetrina per attrarre tanti giovani».

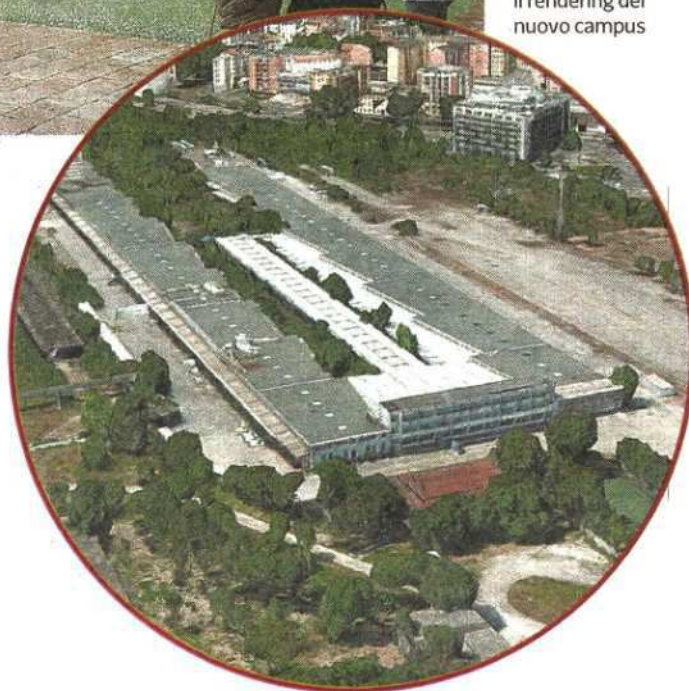
Tema cui Livia Pomodoro è particolarmente sensibile. Per lei gli studenti di Brera sono straordinari, curiosi, attenti. A fine novembre scorso, racconta, l'Accademia ha organizzato un incontro tra i ragazzi che sono iscritti al primo anno e diverse imprese. «I risultati sono entusiasmanti — spiega la presidente — tanto che molti dei manager invitati hanno chiesto di fare altri incontri in primavera. Quando i giovani vengono chiamati a immaginare il proprio futuro e si relazionano con le imprese che hanno tanto bisogno di creatività, le cose funzionano. Diventano passivi e prendono magari derive disgraziate solo quando non trovano alimento per la loro crescita futura. Altrimenti sono capaci di realizzare grandi sogni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Al vertice

Livia Pomodoro, presidente dell'Accademia di Belle arti di Brera. Sotto, il rendering del nuovo campus



30.12.21

GRAZIE ALL'ARRIVO DEI GIOVANI

Il settore immobiliare va verso un forte boom

DI GUGLIELMO PELLICCIOLI

Il grado di evoluzione del nostro sistema immobiliare lo si può calcolare in molti modi. Personalmente mi piace raffrontarlo con le nuove figure professionali che sono emerse e che sono la più evidente conseguenza del processo di crescita del settore. Al netto di certe ridondanze linguistiche derivate dall'uso sproporzionato della lingua inglese per definire posizioni di lavoro che magari già esistevano prima e non avevano bisogno di ulteriori ridenominazioni, è indubbio che la tecnologia e in particolare la digitalizzazione abbia notevolmente ampliato il novero di coloro che oggi operano nell'immobiliare. Così come la sostenibilità ha creato nuovi ruoli e responsabilità aziendali. Persino negli ambiti più tradizionali come il mondo legale o quello bancario sono nate figure ad hoc dedicate al real estate. Infine il progressivo affermarsi e affinarsi delle società di servizi ha introdotto posizioni che non esistevano. Un fatto è certo, tutte queste nuove figure professionali hanno portato specializzazione e cultura anche se in alcuni casi hanno rallentato o complicato l'iter dei processi costruttivi introducendo nuovi pareri e autorizzazioni.

L'altro aspetto indubbiamente positivo di questa evoluzione è che le nuove forze in entrata sono tutti giovani con una formazione universitaria. Questo porta a un ringiovanimento del management e degli addetti abbassando l'età media. In pratica un settore considerato maturo e obsoleto ha imboccato una strada che nessun'altra economia può vantare. Gran parte di questa evoluzione è dunque in mano alla classe più giovane, che avrà nei prossimi anni l'opportunità di crescere e di affermarsi apportando nuova professionalità e internazionalizzazione.

In particolare ci sembra che i prossimi cinque anni saranno quelli decisivi per una serie di ragioni: in primis perché saranno anni di forte impegno lavorativo e coinvolgimento di tutta la filiera; in secondo luogo perché si getteranno le basi di quello che sarà il futuro dell'industria immobiliare, tracciandone anche i nuovi confini. In questa ottica diventerà ancora più decisiva l'integrazione fra comparti come il manifatturiero, il tecnologico, il finanziario e il mondo della progettazione; serviranno figure che riescano a dialogare tra loro in questi ambiti e prevedibilmente di conseguenza, nuovi esperti. Ecco, la crescita del mondo immobiliare porterà proprio questo: alla creazione di una continua generazione di nuove figure professionali.

— © Riproduzione riservata — ■



30.12.21

Superbonus fino al 2025 per i condomini

Il cronoprogramma. Il calendario si sdoppia. Per le villette c'è la proroga fino al 31 dicembre 2022 ma a giugno andrà completato almeno il 30% dei lavori

La riduzione. Per gli edifici plurifamiliari previsto un calo progressivo della detrazione: dal 2024 il beneficio sarà del 70%, per poi scendere al 65%

Pagina a cura di

Luca De Stefani

Spetterà fino alla fine del 2023 il superbonus del 110% (con una riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025) per i lavori effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali e per quelli effettuati dai condòmini sui propri appartamenti.

Per le villette, invece, la proroga del superbonus del 110% fino al 31 dicembre 2022 è condizionata all'effettuazione di lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022.

Sono queste le principali novità contenute nella versione definitiva della legge di Bilancio 2022 in materia di superbonus.

Condomini e proprietari unici

In particolare, il superbonus spetterà al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% per il 2024 e 65% per il 2025), nei seguenti casi:

- per «gli interventi effettuati dai condòmini» sulle parti comuni condominiali;
- per gli interventi effettuati dal cosiddetto «unico proprietario» (edificio da due a quattro unità);
- per quelli «trainati» (oltre che

quelli «trainanti», rari, ma possibili) effettuati dalle «persone fisiche sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio dell'«unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma);

- per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps);

- per la demolizione e ricostruzione di edifici, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d, dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Villette

Nelle unifamiliari, invece, il superbonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, può spettare «anche» per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati i lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento).

Non si parla del 30% dell'intervento complessivo «agevolato»: quindi, si dovrebbe fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e

non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, in sintonia con il calcolo del Sal del 30% necessario per effettuare l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (risposte del 24 novembre 2021, n. 791 e del 9 novembre 2020, n. 538).

I vecchi limiti

Sono state superate, pertanto, le limitazioni previste dalla prima versione della legge di Bilancio 2022, secondo le quali la proroga era prevista per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 solo nei seguenti casi, alternativi:

- in caso di presentazione prima del 1° ottobre 2021 della Cila o della Cilas;
- in caso di persona fisica con Isee non superiore a 25mila euro annui e con unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- in caso di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici, con le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo già avviate al 30 settembre 2021.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FACCIAE AL 60%

Da gennaio il bonus facciate cambia aliquota e passa dal 90% al 60%: la detrazione, secondo il calendario attuale, sparirà a gennaio 2023

L'ALTRA AGEVOLAZIONE

Slitta anche il sismabonus acquisti

La proroga al 31 dicembre 2022, resa operativa dalla legge di Bilancio, dovrebbe riguardare anche il super sismabonus acquisti al 110%, che sarebbe terminato il 30 giugno 2022. Non sembra però possibile applicare, in questi casi, la condizione dell'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo», in quanto questo bonus non riguarda l'effettuazione di alcun intervento, ma l'acquisto da parte di persone fisiche di abitazioni di edifici demoliti e ricostruiti da imprese con

criteri sismici. Va ricordato che la scadenza della fine del 2022 per effettuare sia il rogito notarile che i pagamenti dovrà essere rispettata anche se, una volta ceduti gli appartamenti ad acquirenti diversi, il fabbricato risulterà di fatto un condominio. Secondo la Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021, infatti, non è estendibile al super sismabonus acquisti la proroga prevista per i condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

75%

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nel 2022 arriva la nuova detrazione per la rimozione di barriere architettoniche: sarà pari al 75% della spesa da ripartire in cinque quote annuali



La nuova mappa degli sconti fiscali

BONUS RISTRUTTURAZIONI

- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno).
- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.
- Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile super ecobonus del 110%, ai sensi dell'articolo 119, comma 2 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, dal primo gennaio 2021 e con scadenze diversificate a seconda dei casi).
- Prevenzione di atti illeciti di terzi.
- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica su tutto il territorio nazionale.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Cablatura di edifici.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Bonifica dall'amianto.
- Riduzione degli infortuni domestici.
- Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir).
- Bonus casa acquisti: acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).
- Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro

Fino al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti

Dal 1° gennaio 2025

Detrazione Irpef del 36%, con

limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti

SISMABONUS

- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2024 o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi.

Fino al 31 dicembre 2024

Il sismabonus base consiste in una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori siano stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione

BONUS GIARDINI

- Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi»):
 - a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
 - b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»; di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205)

Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione

MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

- Di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (fino al 2021, per tutti, classe energetica non inferiore alla A+ e A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 euro (10.000 euro nel 2022, 5.000 nel 2023 e 2024) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa» (istruzioni del modello 730 o di Redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)

Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno.

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione

BONUS FACCIATE

● «Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», servono gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus ordinario, come l'asseverazione, il computo metrico, l'Ape finale, le schede tecniche dei materiali e la comunicazione da inviare all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E).

Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021

Detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022

Detrazione Irpef e Ires del 60% per il 2022, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Dal 1° gennaio 2023

Stop alla detrazione

BONUS COLONNINE

● Acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica" (articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)

Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021

Detrazione Irpef e Ires del 50% da ripartire in 10 quote annuali costanti, per una spesa non superiore a 3.000 euro, per le spese sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021.

Dal 1° gennaio 2022

Stop alla detrazione

BARRIERE ARCHITETTONICHE

● Interventi "direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti", nel rispetto dei requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236, da parte dei «contribuenti».

Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022

Detrazione del 75% dall'imposta lorda, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo

Dal 1° gennaio 2023

Stop alla detrazione

ECOBONUS

- Acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (50%).
- Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%).
- Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (65%).
- Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore (65%).
- Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) (65%).
- Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (65%).
- L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (65%).
- Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%).
- Finestre comprensive di infissi (50%).
- Schermature solari (50%).
- Riqualficazione energetica globale di edifici (65%).
- Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori (65%).

- Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation) (65%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015 (75%).
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche (ecosismabonus) (80% o se riduzione di 2 classi sismiche 85%)

Fino al 31 dicembre 2024

Detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85%, con limite di spesa vari, per unità immobiliare anche non abitative (anche immobili-merce), da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Dal 1° gennaio 2025

Stop alla detrazione.

SUPERBONUS DEL 110%

● Per l'ecobonus, le barriere architettoniche (solo dal 1° gennaio 2021), il sisma bonus, il fotovoltaico (1), i sistemi di accumulo (1) e le colonnine

Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2025

Detrazione Irpef e Ires del 110% dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2022 per le villette con lavori effettuati al 30 giugno 2022 per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» ovvero al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e del 65% nel 2025) per i condomini e i proprietari unici da 2 a 4 unità immobiliari, con limiti di spesa vari, per unità immobiliare abitative (con eccezioni), da ripartire in 5 quote annuali o in 4 quote annuali per le spese sostenute dal 2022 (1)

Dal 1° gennaio 2026

Stop alla detrazione

CUNEO

**Nuovo polo scolastico
 c'è il progetto definitivo**

Servizio a pagina 5

PROVINCIA DI CUNEO

Nuovo polo scolastico c'è il progetto definitivo

Il lavoro è stato affidato dalla Provincia ad un raggruppamento temporaneo di imprese



■ La Provincia ha aggiudicato in via definitiva la progettazione definitiva ed esecutiva del nuovo polo scolastico di Cuneo con una procedura negoziata e aggiudicazione con criterio di offerta economicamente più vantaggiosa. La progettazione è stata aggiudicata al costituendo raggruppamento temporaneo tra Studio Kuadra di Cuneo al 40% (mandataria) con Eutecne srl di Perugia 33%, Ep&S scarl Consorzio stabile di Torino 15%, Cspe srl di Firenze 9% e ing. Andrea Breida di Mondovì 3% (mandanti) per

un importo netto contrattuale di 502.286 euro al netto dell'Iva del 22% e degli oneri previdenziali. Il punteggio complessivo è stato pari a 83,71/100 con un ribasso unico percentuale sull'importo posto a base di gara pari al 42,76%. Il nuovo polo scolastico delle Superiori a Cuneo ospiterà 1.080 studenti, con 40 aule di cui 4 destinate alla didattica all'aperto, 10 laboratori, auditorium, due palestre, aula magna e area verde con gradoni. Costo totale 16.783.652 euro. Dedicato all'istruzione tecnica profes-

sionale, sorgerà in corso De Gasperi sui terreni di proprietà provinciale nell'area dell'ex Provveditorato che sarà interessato, a sua volta, con un intervento in un secondo momento. I lavori dovranno essere conclusi entro il 2026.



Il progetto prevede un edificio costruito a prefabbricati modulari, con servizi e strutture di supporto, in un'area urbanisticamente adatta e vicina ad altri edifici scolastici, dove potrà essere ricollocata una parte delle attuali strutture scolastiche creando un polo caratterizzato da alti livelli di funzionalità, sicurezza, economicità ed ecocompatibilità, dotando la città di nuove palestre in grado di soddisfare la crescente richiesta di spazi da parte delle associazioni sportive del territorio.

R.C.

Coima Res Siiq ottiene 165 mln di finanziamento

Coima Res Siiq ha stipulato un nuovo accordo di finanziamento con Crédit Agricole Corporate and investment bank (agente), Bnp Paribas, Ing e UniCredit per 165 milioni di euro. La somma è destinata al rifinanziamento del portafoglio immobiliare per un importo pari a 120 milioni e alla concessione di una nuova linea da 45 milioni a supporto dei piani capex relativi agli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta.

Il nuovo finanziamento è garantito dagli immobili detenuti al 100% in modo diretto e indiretto e ha una scadenza di cinque anni. Esso è stato strutturato, con il supporto di Ing in qualità di green advisor, considerando l'allineamento alla tassonomia europea delle attività economiche ambientalmente sostenibili, sulla base di quanto approvato dalla Commissione europea nei mesi scorsi.

Gli obiettivi di sostenibilità stabiliti hanno permesso di ottenere condizioni di finanziamento sensibilmente inferiori agli attuali livelli di mercato, con un'ulteriore riduzione del costo del finanziamento a sostanziale completamento delle attività di riqualificazione e commercializzazione. Attualmente la percentuale di immobili già certificati Leed, includendo quelli detenuti dagli altri veicoli partecipati, è pari al 65% e salirà al 90% al completamento dei progetti di riqualificazione degli immobili Monterosa, Tocqueville e Deruta.

Si tratta del primo finanziamento perfezionato da Coima Res che integra come fattore caratterizzante l'allineamento alla tassonomia europea delle attività economiche sostenibili e uno dei primi in Italia. Ciò, ha evidenziato la società, è possibile grazie all'alta qualità progettuale e di sostenibilità del portafoglio presente e futuro. Ora la scadenza media ponderata del debito consolidato di Coima Res sarà di circa 3,5 anni rispetto ai precedenti 1,8. La media ponderata del costo del debito all in sarà intorno al 2,1%.

«Per Coima Res», ha osservato il fondatore e a.d. Manfredi Catella, «avere perfezionato uno dei primi finanziamenti in Italia allineati alla tassonomia ambientale europea conferma l'alta qualità dei nostri immobili, la consolidata collaborazione con i principali istituti bancari nazionali e internazionali e la resilienza del mercato immobiliare terziario milanese, dove si concentra il portafoglio della nostra società con oltre il 90% del patrimonio».

— © Riproduzione riservata — ■



31.12.21

La legge delega è in alcuni aspetti piuttosto vaga e lascia troppo spazio al governo

Riforma fiscale, occhio alla casa

Il parlamento, che aveva messo paletti, deve stare attento

DI GIORGIO

SPAZIANI TESTA*

La legge di bilancio si chiude, come previsto, senza scossoni. Il Parlamento l'ha migliorata relativamente al sistema di incentivi per gli interventi sugli immobili, che il Governo aveva eccessivamente limitato e complicato. Per il resto, si tratta di una manovra di ordinaria amministrazione, priva di particolari elementi innovativi.

Ora, però, l'attenzione deve spostarsi su un provvedimento molto più importante: la riforma fiscale, un testo che inciderà sull'entità e sulle modalità della tassazione di famiglie e imprese per molti anni a venire. Oltretutto, la modalità è quella della delega, che lascia all'Esecutivo l'attuazione pressoché libera dei principi fissati nel provvedimento che sarà approvato dal Parlamento. Per queste e altre ragioni, l'esame del testo governativo dovrebbe essere particolarmente accurato, da parte di entrambe le Camere (sarebbe un'ovvietà, in un sistema bicamerale, ma di questi tempi occorre evidenziarlo), affinché principi e criteri direttivi non lascino eccessivi margini di discrezionalità a chi dovrà attuarli.

Per la riforma del 2014, non casual-

mente, l'iter parlamentare durò un anno. Ma in questo caso, l'approfondimento che necessiterebbe è ancora maggiore. Il disegno di legge presentato dal Governo, infatti, soffre a detta di molti di un eccesso di indeterminatezza.

In effetti, i principi e i criteri direttivi contenuti nel disegno di legge delega di riforma fiscale non sono caratterizzati da un sufficiente grado di analiticità e sono invece tali da attribuire al legislatore delegato (e, di riflesso, con particolare rischio in tema di catasto, all'amministrazione statale che si farebbe carico della concreta attuazione) eccessivi margini di discrezionalità.

Nel merito, l'attenzione della proprietà immobiliare si concentra particolarmente su due aspetti.

Uno è la revisione del catasto, che l'intero Centrodestra ha chiesto di stralciare dalla riforma, anche per rispettare la decisione assunta proprio in Parlamento nel giugno scorso, ma che è fortemente messa in discussione anche dal Movimento 5 Stelle.

Il Governo ha messo nero su bianco che la revisione che propone ha il preciso scopo di predisporre un ulteriore aumento della già smodata tassazione

sugli immobili. La "Analisi Tecnico-Normativa" del Ministero dell'economia e delle finanze, che accompagna il testo del disegno di legge, evidenzia infatti che la revisione "è coerente" con le raccomandazioni della Commissione europea che chiedono all'Italia di "compensare" la riduzione della tassazione sul lavoro con "una riforma dei valori catastali".

Il testo presentato conferma questo obiettivo, attraverso un'impostazione fortemente patrimoniale. I partiti che lo voteranno, dunque, dichiareranno la loro volontà di aumentare il carico fiscale sugli immobili, prime case incluse.

L'altro aspetto di interesse per il settore immobiliare è la tassazione sugli affitti. Qui le esigenze sono due: la prima è il mantenimento della cedolare secca sulle locazioni abitative, che ha di fatto consentito l'esistenza di un'offerta di case in affitto in Italia; la seconda è l'estensione di questo regime sostitutivo agli immobili non residenziali, anche per tentare di arrestare la crisi del commercio e il dilagare dello sfitto, che ha riflessi pure sul decoro e sulla sicurezza delle nostre città.

Su tutto ciò, c'è da sperare che il Parlamento voglia far sentire la propria voce.

***presidente Confedilizia**

—© Riproduzione riservata—■



Giorgio Spaziani Testa



IMMOBILI Netta ripresa per il settore nel 2021, soprattutto per la casa e la logistica, che traineranno il mercato anche nel 2022. Migliorano pure uffici e hotel. Nubi invece sul futuro di centri commerciali e negozi

Che corsa al mattone

di Teresa Campo

Una ripresa forte e chiara quella del mercato immobiliare nel 2021. Abbastanza poderosa da colmare il gap negativo accumulato nel 2020 causa lockdown, ma anche da andare molto più in là: il mercato ha recuperato i livelli pre Covid ma, ancor di più, ha riagganciato, rafforzandolo, il trend di crescita che andava delineandosi a inizio 2020. In sintesi, partendo dal settore residenziale, le compravendite di case, già in ripresa alla fine dello scorso anno, hanno ingranato la quarta per chiudere il 2021 oltre quota 700 mila, livello non più toccato dal 2007 secondo le rilevazioni/proiezioni dell'Agenzia delle Entrate. Più cauto e differenziato il trend dei prezzi, in decisa crescita a Milano e in altre tra le principali città (Bologna su tutte), meno baldanzoso altrove ma quasi ovunque orientato al rialzo. Il tutto grazie anche al sostegno offerto dai mutui che quest'anno, oltre a tassi di interesse sempre molto competitivi, hanno sfoggiato la formula giovani. Il rifinanziamento e potenziamento del fondo di garanzia sui mutui per la prima casa gestito da Consap ha permesso agli under 35 anche senza un capitale da versare come anticipo e un lavoro a tempo indeterminato, di accedere all'acquisto della prima casa. Secondo gli ultimi dati di Mutuonline proprio la componente giovani è quella che oggi spinge di più il mercato. Una mano alla ripresa è arrivata anche dalle nuove tendenze dell'abitare, all'insegna di risparmio energetico, smart working, vita nel verde, case superaccessoriate. Ma ancor di più grazie ai tanti bonus fiscali, che di fatto consentono di acquistare case un po' malmesse e di ristrutturarle a nuovo a costi contenuti. Per questa ragione a correre sono stati gli acquisti di case nuove, ma anche l'usato non è rimasto indietro.

La buona notizia però è che il

trend positivo è destinato a continuare. Inflazione, risparmio, accesso ai giovani e prezzi non ancora tornati sui massimi le molle in grado di spingerlo. Come spiega Andrea Lacalamita, founder di Homepal, agenzia pioniera dell'immobiliare digitale, «come mostra l'indice Schiller americano, nel lungo periodo è sempre stata l'inflazione a guidare la crescita del mercato immobiliare, e l'inflazione negli Usa è già oltre il 5% e in Europa, per esempio in Germania, al 6%. Certo, questo vuol dire che anche i tassi di interesse sono destinati a salire, quindi il costo dei mutui, ma la storia dimostra che questo non frena la crescita. Tanto più se, come in questa fase, una mano arriva dall'agevolazione sui mutui ai giovani, destinata a durare per tutto il 2022, e dall'abbondanza di risparmi degli italiani, aumentati di 1.3000 miliardi solo nell'ultimo anno e mezzo. Una parte resterà certo sui conti correnti, ma il resto finirà sicuramente nel mattone. Infine i prezzi, prosegue Lacalamita, restano al di sotto dei massimi del 2007, ampiamente recuperati invece negli altri Paesi, per cui gli spazi di crescita non mancano». A questo proposito va tuttavia evidenziato la tenuta del valore della casa nel lungo termine, che ne fa appunto il bene rifugio per eccellenza. «Fatto 100 il valore reale della casa (ovvero depurato dalla componente inflazione) nel 1986, 35 anni dopo il valore si attesta a 103,2, dunque sugli stessi livelli, anzi con un po' di guadagno, spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Qualcuno lamenterà che il valore reale oggi resta però un po' al di sotto rispetto ai massimi del 2008 (arrivati a 129,7 punti), ma non dimentichiamo che quello nella casa è in genere un investimento a lungo termine, intorno ai 20 anni almeno, e che è dunque in questo lasso di tempo che va valuta-

Anche il resto del settore immobiliare però non è rimasto a

guardare. Lo dimostra la vivacità del settore investimenti, che registra sempre una forte componente di investitori esteri, attratti appunto dal real estate tricolore. Brillante in particolare il settore logistica, baciato dall'exploit dell'e-commerce nella periodo del lockdown e proseguito anche dopo. Per di più coinvolgendo anche il mercato cittadino perché per soddisfare la velocità di consegna oggi richiesta è necessaria la cosiddetta logistica *last mile*. In recupero anche il settore uffici dove la teorica richiesta di minori spazi causa smart working è compensata dalla necessità di maggiori servizi: meno metri quadri per le scrivanie ma di più per sale riunioni e servizi accessori. In ripresa gli hotel mentre ancora incerto resta il futuro del settore commerciale: se la Gdo, per effetto degli investimenti in nuove realizzazioni, ha avuto un leggero incremento, continua la contrazione per i negozi.

«Nel complesso il 2021 si chiude per il mercato immobiliare italiano con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro», conclude Breglia, «in crescita dell'8,7% rispetto al 2020 e anche il 5% in più rispetto alle nostre previsioni di un anno fa. Le previsioni per il 2022 sono per un mercato in forte ripresa, fino al record di 140 miliardi di euro ovvero +13,4% in dodici mesi, e forse anche di più se la ripresa economica si consolida e il virus sarà finalmente sotto controllo. A crescere sarà sicuramente il comparto residenziale, frenato solo dalla mancanza di abitazioni di qualità e dalla scarsità di nuove realizzazioni (non più di 50 mila previste). In ripresa il segmento degli uffici e sempre vivace la logistica, anche se a ritmi minori rispetto al biennio scorso. Ancora negativo l'andamento del settore commerciale, soprattutto la grande distribuzione, che deve ancora trovare un nuovo equilibrio». (riproduzione riservata)



LE PREVISIONI SUI PREZZI SETTORE PER SETTORE

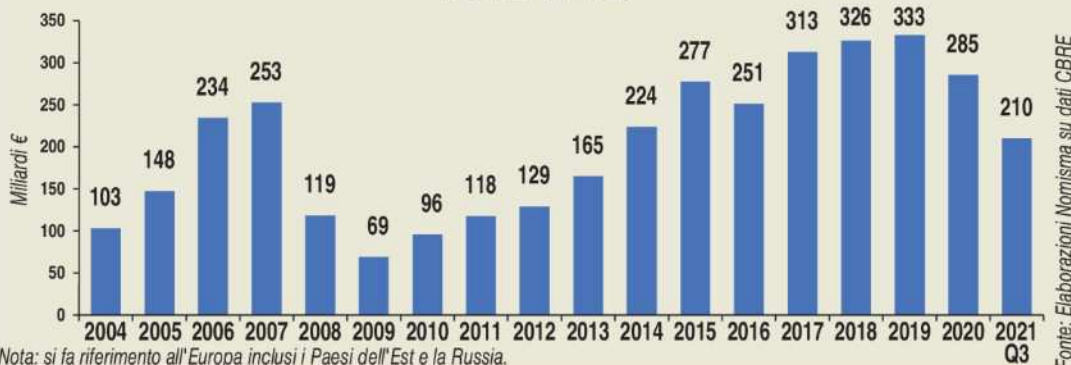
variazioni percentuali attese

	Abitazioni		Uffici		Negozi	
	Novembre 2021	Luglio 2021	Novembre 2021	Luglio 2021	Novembre 2021	Luglio 2021
2022	+1,9	+2,1	+0,7	+1,3	-0,4	+0,6
2023	+2,2	+2,2	+1,2	+1,6	+0,5	+1,4
2024	+2,0	-	+1,2	-	+0,5	-

Fonte: Nomisma

GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL SETTORE CORPORATE

Dati in miliardi di euro



Nota: si fa riferimento all'Europa inclusi i Paesi dell'Est e la Russia.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati CBRE

ANDAMENTO DEL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Prezzi medi di abitazioni usate abitabili nelle 13 maggiori città (dati in €/mq) e variazione media annua

Città	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie		Variazioni media annua dei prezzi (in %)
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
* BARI	2.214	2.948	1.917	2.482	1.351	1.886	972	1.404	0,7
* BOLOGNA	2.678	3.273	2.395	2.888	1.910	2.444	1.426	1.966	3,8
* CAGLIARI	1.718	2.169	1.557	1.965	1.296	1.598	996	1.330	2,7
* CATANIA	1.849	2.403	1.443	1.975	1.004	1.365	693	962	2
* FIRENZE	3.295	4.308	2.739	3.630	2.205	2.846	1.500	2.249	0,6
* GENOVA	2.427	3.377	1.735	2.621	1.177	1.669	757	1.124	2,1
* MILANO	5.613	7.774	4.320	6.062	2.822	4.087	1.685	2.411	4,1
* NAPOLI	3.817	5.508	2.160	3.265	1.441	2.212	858	1.405	1,2
* PADOVA	2.637	3.121	2.096	2.511	1.309	1.688	931	1.205	2,9
* PALERMO	1.696	2.083	1.385	1.837	1.051	1.361	716	968	-1,5
* ROMA	4.849	7.259	3.698	5.179	2.435	3.554	1.447	2.131	2,8
* TORINO	2.271	3.354	1.807	2.495	1.410	1.888	920	1.291	0,2
* VENEZIA CITTÀ	3.895	5.566	3.277	4.445	2.688	3.558	2.126	2.887	0,7
* VENEZIA MESTRE	1.759	2.276	1.579	2.085	1.175	1.578	907	1.184	0,9
* MEDIA	2.908	3.958	2.293	3.103	1.662	2.267	1.138	1.608	1,8

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**L'acquisto dal fondo immobiliare non permette di sfruttare l'85%**

Niente sismabonus acquisti per chi compra un immobile demolito e ricostruito direttamente da un fondo immobiliare. La questione è stata posta alle Entrate con l'interpello di una Sgr di diritto italiano dedicata alla gestione collettiva del risparmio attraverso l'istituzione, la promozione e l'organizzazione di fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi. Tra i fondi da essa gestiti ce n'è, appunto, uno di tipo chiuso, riservato ad "investitori professionali", che ha acquistato un immobile per demolirlo, ricostruirlo e venderlo, previo miglioramento sismico di oltre due classi. Considerandosi "impresa di costruzione/ristrutturazione", il fondo riteneva di poter assicurare ai futuri clienti il godimento del sismabonus acquisti dell'85 per cento (su un massimo di spesa di 96mila euro), accettandone anche la cessione del credito d'imposta. Le Entrate, invece, sul dubbio che il fondo possa considerarsi «impresa di costruzione/ristrutturazione» hanno chiesto un parere specifico alla Banca d'Italia. La quale ha risposto che «(...) il patrimonio dell'OICR non può essere utilizzato per perseguire strategie di tipo imprenditoriale, siano esse commerciali e/o industriali», come «svolgere attività diretta di costruzione». Mentre è ammesso che possa affidare l'attività a un'impresa terza specializzata. Ma questo non è avvenuto nel caso di specie. Quindi, per l'Agenzia (risposta 890/2021) non è «possibile estendere in via interpretativa il beneficio agli immobili acquistati dai Fondi» perché questi non possono svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Porta Vittoria Il progetto rinato grazie al Pnrr

Biblioteca europea: sì alla versione ridotta

di **Maurizio Giannattasio**

Un progetto nuovo e una struttura quasi dimezzata nelle dimensioni rispetto al vecchio progetto del 2001 di Peter Wilson. Prende forma la Biblioteca europea finanziata con 101,5 milioni dei fondi complementari del Pnrr, uno dei 14 interventi strategici inseriti dal Governo nel piano per i grandi attrattori culturali. Tra tanti cambiamenti, dovuti al passare degli anni e alle innovazioni biblioteconomiche e tecnologiche, resta immutata la collocazione: i 36 mila metri quadrati della nuova Beic (prima erano 67 mila) troveranno spazio nell'area di Porta Vittoria.

a pagina 7

La Biblioteca europea sarà realtà Spazi dimezzati e nuovo concorso

Il via del Comune con 101 milioni dai fondi del Pnrr. «Centro di confronto mondiale»

di **Maurizio Giannattasio**

Un progetto nuovo di zecca e una biblioteca quasi dimezzata nelle dimensioni rispetto al vecchio progetto del 2001 di Peter Wilson. Prende forma la nuova Biblioteca europea di informazione e cultura finanziata con 101,5 milioni dei fondi complementari del Pnrr, uno dei 14 interventi strategici inseriti dal Governo nel Piano per i grandi attrattori culturali. Tra tanti cambiamenti, dovuti al passare degli anni e alle innovazioni biblioteconomiche e tecnologiche, resta immutata la collocazione: i 36 mila metri quadrati della nuova Beic (prima erano oltre 67 mila) troveranno spazio nell'area di Porta Vittoria.

Ieri la giunta ha approvato gli indirizzi per la realizzazione della Beic e nel pomeriggio è stato firmato il disciplinare che regola i rapporti tra Co-

mune, Fondazione Beic e Ministero della Cultura. Analogamente è stato siglato un protocollo tra Palazzo Marino e Beic per determinare i compiti assegnati a ciascun ente. Dopo i passaggi formali quelli concreti. Nel 2022 Palazzo Marino avvierà il concorso di progettazione internazionale che avrà come punto di riferimento la relazione elaborata dal gruppo di lavoro tecnico istituito nel marzo 2021, che ne ha rivisitato in chiave contemporanea le funzioni e stabilisce un'importante novità: la Beic assumerà le funzioni attualmente svolte della Sormani in qualità di biblioteca Centrale del sistema della rete milanese. La relazione tiene conto di molti aspetti: dall'evoluzione della normativa italiana in materia antisismica, antincendio, energetica e di sostenibilità ambientale all'esigenza prioritaria di contenere il consumo di suolo, i costi di costruzione e di gestio-

ne della biblioteca; infine, della centralità della cultura digitale e del nuovo significato che informazione e cultura hanno assunto negli ultimi due decenni. L'effetto finale di questi elementi porta necessariamente alla riduzione delle volumetrie e dei costi. E quasi sicuramente dei tempi di realizzazione, perché i fondi seguono nella stragrande maggioranza le regole del Pnrr tra cui quella che impone la realizzazione delle opere entro il 2026. Lo spiega l'assessore alla Rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi. «Un



31.12.21

nuovo polo culturale nell'arco est di Milano, già al centro di recenti progetti di rigenerazione urbana. La localizzazione è confermata nell'ambito del piano urbanistico di Porta Vittoria, ma con maggior attenzione all'inserimento paesaggistico e ambientale grazie anche ad un ridimensionamento legato alle modalità di comunicazione che si sono affermate di recente». Dal contenitore al contenuto: «Il nuovo progetto Beic — spiega l'assessore alla Cultura Tom-

maso Sacchi — conferma i presupposti culturali che erano alla base dell'idea originaria: una biblioteca-mondo che, grazie alla presenza di importanti collezioni è in grado di documentare storia, cultura, realtà socio-economica e lingue del continente europeo».

Chi vede finalmente la possibilità di realizzare un'opera bloccata da vent'anni è chiaramente la Fondazione Beic. «Per noi è una grande soddi-

sfazione — dice il presidente Paolo Tronca, già prefetto di Milano — perché è stato avviato un percorso che auspicavamo da anni. Ora, tutti gli atti sono stati firmati e con l'anno nuovo si può dare concretezza al progetto della biblioteca». «Abbiamo lavorato e stiamo lavorando in piena sinergia con il Comune — conclude la direttrice generale della Fondazione, Maria Dinatola — Adesso abbiamo ottimizzato i tempi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In giunta

● L'assessore alla Cultura Tommaso Sacchi (foto) spiega che il nuovo progetto confermerà gli originari presupposti culturali

La parola**BEIC**

Il nuovo progetto delle Biblioteca europea occuperà 36 mila metri quadrati a Porta Vittoria (erano oltre 80 mila metri quadri nell'originario). L'investimento economico scende a 101,574 milioni, già previsti nel bilancio dello Stato con il Pnrr.

IL PROGETTO A PORTA VITTORIA

Il polo culturale La nuova Biblioteca europea di informazione e cultura diventerà il polo centrale del sistema bibliotecario milanese, ruolo oggi svolto dalla Sormani (nella foto: il progetto originario)

**Il sito**

Sopra un rendering del vecchio progetto Bolles+Wilson, vincitore del concorso internazionale bandito dal Comune e approvato dal Consiglio dei lavori Pubblici nel marzo del 2009. A fianco l'area di Porta Vittoria individuata per ospitare la Beic (Ansa/Piaggese)

31.12.21

LA SVOLTA GREEN

Un bosco e pareti verdi Atm ridisegna le sedi

MIRIAM ROMANO → a pagina 34

L'obiettivo: solo bus elettrici entro il 2030

Un bosco e una parete verde Atm ridisegna i suoi depositi

Al Giambellino la sede verrà ricoperta da piante e a San Donato sorgerà un bosco con 330 alberi

MIRIAM ROMANO

■ Una parete interamente “verde” da una parte e un vero e proprio bosco urbano dall'altra. I depositi cittadini di Atm di via Giambellino e di San Donato cambiano volto, con l'obiettivo di garantire una migliore qualità dell'aria e dell'ambiente. Non si tratterà, infatti, di una rivoluzione solo simbolica o di “facciata”. Atm punta dritto verso una svolta green e sostenibile con risultati concreti, da raggiungere il prima possibile. Questo è solo uno dei passi, dunque, che l'azienda del trasporto pubblico locale ha messo in campo.

Andiamo più nel dettaglio. Lo storico deposito di pullman di via Giambellino sembrerà un altro edificio: i 350 metri quadrati dell'intera facciata saranno rivestiti da una parete verde. Mentre al terminal di San Donato, il primo rivoluzionato per la gestione dei bus elettrici, sta spuntando un bosco di 330 alberi, piantumati dagli stessi dipendenti di Atm nei mesi scorsi.

«Un design urbano più green e nuovi mezzi di trasporto sostenibili»: sono due degli impegni ecologisti che l'azienda dei trasporti ha messo in calendario per il 2022. In sintesi: più sostenibilità, transizione ecologica e ambientale, traffico “pulito”.

I progetti Giambellino e San Donato nascono entrambi dal piano “Full Electric” di Atm.

Attualmente sono in servizio 170 e-bus su dieci linee e altri 75 sono in arrivo nel 2022. «L'obiettivo - spiega l'azienda - è rinnovare completamente l'intero parco dei 1.200 mezzi entro il 2030. Questo si tradurrà in una riduzione del consumo di gasolio di 30 milioni di litri all'anno e nell'abbattimento delle emissioni di anidride carbonica pari a 75 mila tonnellate annue». Poi tocca al deposito Giambellino. Il “Green wall”, il muro verde, co-finanziato dal Comune di Milano, da un bando europeo e progettato con le associazioni di quartiere, sarà realizzato in primavera. Ma come dicevamo, la rivoluzione non sarà solo estetica, il nuovo design avrà un impatto significativo in termini di risparmio energetico e sostenibilità dell'edificio. La nuova parete «ridurrà la temperatura nell'edificio fino a 4,5 gradi e consentirà un deciso risparmio energetico, fino al 40% per il raffrescamento e del 5% per il riscaldamento», sottolinea Atm. La parete, inoltre, sarà dotata di un sistema d'irrigazione automatica e potrà misurare il livello di smog nell'aria con rilevatori di Pm10.

A San Donato è invece partita la piantumazione di 1.700 metri quadrati accanto al deposito dei mezzi elettrici:

30 alberi ad alto fusto sono stati posizionati all'ingresso, gli altri 300 (di tipo forestale) sono stati collocati nella zona del terminal dei treni M3. Anche in questo caso, il cambiamento produrrà effetti concreti in termini di riduzione dello smog. «A ciclo completo - spiega Atm - questo “bosco” assorbirà circa

38 mila chilogrammi di anidride carbonica».

«La realizzazione del bosco urbano», precisa l'azienda, «rientra nelle attività del verde di Atm e del Comune di Milano ed è stata realizzata con la collaborazione di Rete Clima, che ha calcolato i benefici diretti e indiretti dell'operazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Accordo con Cdp Acquisiti 31 ettari, fondi per 300 milioni



La statua di Venusia nei giardini degli Studios di Cinecittà utilizzata nel film «Il Casanova» di Federico Fellini del 1976

Studios di Cinecittà proiettati verso il futuro: ampliati e rinnovati

Nuovi grandi teatri di posa e un ampio complesso che ospiterà ulteriori spazi e servizi tecnologici. Gli Studios di Cinecittà si rifaranno il look grazie all'intesa raggiunta con Cassa depositi e prestiti. Si tratta di un accordo preliminare per l'acquisizione di 31 ettari di superficie. Previ fondi per 300 milioni di euro. a pagina 4 **Palladino**

Studios di Cinecittà ampliati e proiettati verso il futuro

Accordo con Cdp, acquisiti 31 ettari: nuovi strumenti tecnologici avanzati

Franceschini

«È un progetto sul quale abbiamo investito una cifra molto importante»



Chi è

● Il ministro della Cultura. Dario Franceschini (foto), ha fortemente voluto l'ampliamento degli Studios di

Cinecittà per aumentarne la competitività

Nuovi grandi teatri di posa e un ampio complesso che ospiterà ulteriori spazi e servizi tecnologici. Così gli Studios di Cinecittà si rifaranno il look grazie all'intesa raggiunta ieri con il gruppo Cassa depositi e prestiti (Cdp). Si tratta di un accordo preliminare per l'acquisizione di 31 ettari di superficie in via Tuscolana firmato da Nicola Maccanico, amministratore

delegato di Cinecittà. La conclusione del contratto con cui la proprietà dello spazio verrà trasferita da Cdp Immobiliare (società interamente controllata da Cdp)

a Cinecittà è attesa entro ottobre dell'anno prossimo.

L'obiettivo è rendere gli Studios della Capitale più



grandi, attrezzati e competitivi con le altre realtà europee attraverso la realizzazione di un backlog, vale a dire un'ampia area all'aperto - vasta 15 ettari - adibita per le riprese in esterno. Questo permetterà, è spiegato in un comunicato, «di colmare un gap con i competitor continentali e dotare gli Studios di una capacità ambientale unica, considerando anche il fattore climatico favorevole del nostro Paese».

Fondamentali per questa finalità saranno anche gli interventi già pianificati con il Piano Industriale Cinecittà 2022-2026, che prevedono la realizzazione di nuovi teatri, dotati per l'occasione di strumenti tecnologici avanzati, di set cinematografici per la Virtual Reality e la Virtual Production e del più grande Ledwall d'Europa. Sostenibilità ambientale, inclusività e creazione di nuove professionalità saranno le parole chiave per rendere Cinecittà una realtà attratti-

va a livello globale e accogliente per le grandi produzioni, dai film delle major alle serie tv dei top player. Dall'altra parte con questa intesa il gruppo Cdp può portare avanti il suo piano di valorizzazione degli ex immobili pubblici, studiato «in base a principi di trasparenza e massimizzazione del valore». Il preaccordo tra Cdp e Cinecittà arriva a sei mesi dall'approvazione del Recovery Plan italiano, presentato proprio negli Studios di via Tuscolana dal presidente del Consiglio Mario Draghi alla presidente della Commissione Europea Ursula Von der Leyen.

L'importanza del piano di riqualificazione degli Studios di Roma è stata ribadita anche dal ministro della Cultura, Dario Franceschini, a margine della presentazione del ritorno in Italia di 201 opere d'arte dagli Stati Uniti grazie al lavoro dei carabinieri del Tpc (Tutela patrimonio cul-

turale): «Un disegno sul quale abbiamo investito una cifra molto importante del Piano nazionale di ripresa e resilienza - ha detto Franceschini - è il miglioramento delle strutture tecnologiche di Cinecittà e l'ampliamento degli studi». Per questo l'intesa siglata ieri - ha aggiunto il ministro - «è un passo che va nella direzione prevista».

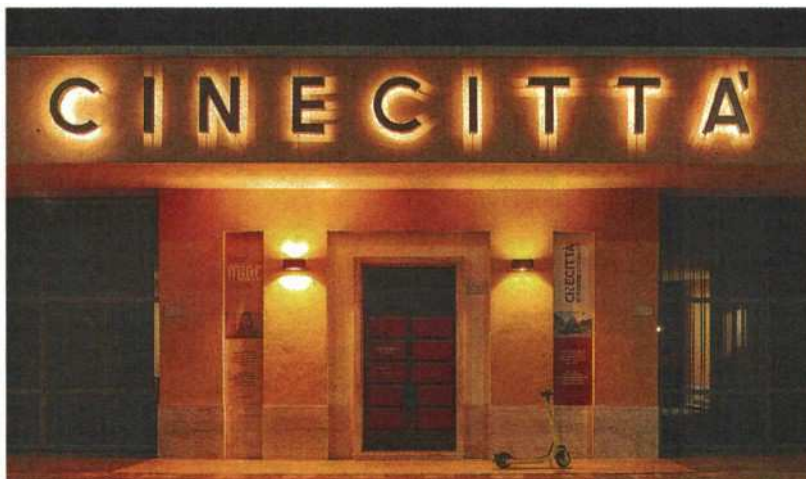
Le risorse previste dal Pnrr per il restyling di Cinecittà, come aveva ricordato proprio Franceschini intervenendo a Venezia all'inizio di settembre al panel «Il ruolo degli Studios nel nuovo mercato audiovisivo globale», ammontano a 300 milioni di euro. Tra i fondi europei e l'accordo con Cdp, il punto di riferimento dell'industria cinematografica a Roma è pronto per iniziare la sua trasformazione e il rilancio verso il futuro.

Camilla Palladino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cinematografia

Due immagini degli Studios di Cinecittà: l'ingresso e l'allestimento (visitato dai romani) per un film



Cinema&FinanzaCinecittà sfida i grandi studios:
accordo con Cdp sui terreni —p.30

Cinecittà sfida i grandi studios: accordo con Cdp per l'espansione

Cinema&Finanza**Intesa preliminare: Cassa cederà un'area di 31 ettari vicino alle attuali strutture****In arrivo nuovi teatri di posa (forse 8), oltre a 15 ettari per le riprese in esterno****Andrea Biondi**

È la frase che si legge in apertura del sito web degli Studios: ««Quando gli chiesero quale fosse la città in cui avrebbe preferito vivere, Fellini rispose: Cinecittà». Una città che nel 2022 potrebbe trovarsi con 31 ettari in più dopo l'acquisto, da Cdp, dei terreni adiacenti agli storici Studios di via Tuscolana a Roma.

Quella siglata da Cinecittà Spa, guidata dall'ad Nicola Maccanico, e dal Gruppo Cdp è un'intesa preliminare. A valle di tutte le verifiche e gli approfondimenti necessari, i terreni dell'area di Torre Spaccata passeranno da Cdp Immobiliare a Cinecittà.

«Per Cdp – si legge nel comunicato congiunto – l'operazione si inserisce nell'attività di valorizzazione di ex immobili pubblici in base a principi di tra-

sparenza e massimizzazione del valore, come previsto nell'ultimo Piano Strategico di Gruppo». Dal canto suo, per Cinecittà rappresenta un momento di svolta. La finalizzazione è prevista entro ottobre e quei terreni vorrebbero dire nuovi teatri di posa (potrebbero essere 8), oltre a «15 ettari di *backlot*» per le riprese in esterno permettendo così «di colmare un gap con i competitor continentali e dotare gli Studios di una capacità ambientale unica, considerando anche il fattore climatico favorevole del nostro Paese».

Tutto questo, ricorda sempre la nota, a sei mesi dall'approvazione del Pnrr – al cui interno sono compresi 300 milioni di euro fra i 260 del Progetto Cinecittà e i 40 per il Centro Sperimentale Cinematografia – che proprio negli Studios è stato presentato dal premier Draghi alla presidente della Commissione Ue, Ursula Von der Leyen. «È un disegno sul quale abbiamo investito una cifra molto importante del Pnrr» ha commentato il ministro della Cultura Dario Franceschini.

L'intesa preliminare fra Cinecittà e Cdp segue poi di qualche settimana l'avviamento del Piano Industriale di Cinecittà 2022-2026 che, come anticipato sul *Sole 24 Ore* del 27 novembre, prevede ricavi commerciali in crescita dai 16,4 milioni di euro messi a budget per il 2021 ai 44,7 milioni nel 2026; Ebitda positivo (700mila euro) a par-

tire dal 2022, per approdare al 2026 con un Ebitda margin del 10%; risultato netto positivo a partire dal 2023 (668mila euro) per crescere fino all'utile da 4,7 milioni nel 2026.

Il tutto per investimenti previsti da 195,4 milioni interamente coperti da contributi relativi al Pnrr con i quali si arriverà a 10 nuovi teatri di posa (fra 5 nuovi di zecca e 5 ricostruiti e ampliati), «set per la Virtual Reality e la Virtual Production e il più grande Ledwall d'Europa». C'è da vincere la concorrenza di altri Studios come quelli di Babelsberg in Germania, Pinewood in Uk (che stanno andando verso un'espansione), Origo in Ungheria o ancora Nu Boyana in Grecia.

Gli investimenti presentati nel piano industriale non includono i possibili ulteriori interventi, quantificati in 75 milioni (con i quali si completerebbero i 260 milioni complessivi resi disponibili dal Pnrr), relativi ai nuovi terreni per una Cinecittà che vuole contare sul suo brand ma sempre di più su struttura e servizi per attrarre la domanda in arrivo soprattutto dai giganti dello streaming. E sempre con la speranza che il settore del Cinema giri pagina rispetto all'emergenza Covid. Cinetel ha segnalato che il 2021 si è chiuso con incassi per 170 milioni e 25 milioni di biglietti venduti: -71% di incassi e -73% di presenze rispetto alla media del triennio 2017-2018-2019.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Casa, le novità per i proprietari

Meno burocrazia per il superbonus del 110%
Nuove agevolazioni (75%) contro le barriere architettoniche

di **Gino Pagliuca**

Non è necessario essere appassionati di retroscena per pensare che tra la presidenza del Consiglio e il ministero dell'Economia da una parte e le forze politiche che compongono la maggioranza ci sia stato un lungo braccio di ferro sul Superbonus. Che non abbia un particolare apprezzamento per come è congegnata l'agevolazione, d'altra parte, Mario Draghi non lo ha certo nascosto nella conferenza stampa di fine d'anno. E così rispetto al disegno di legge di Bilancio presentato dall'Esecutivo a ottobre si è giunti a un compromesso consentendo alle case indipendenti di ottenere l'agevolazione per tutto il 2022 senza discriminanti riguardo alla residenza nell'abitazione e al reddito dei proprietari e inoltre si è chiarito un aspetto decisivo: i cosiddetti lavori trainati (come la sostituzione degli infissi) potranno essere agevolati con la medesima tempistica dei lavori trainanti (come il cappotto termico).

Il visto di conformità

Il testo convertito dal Parlamento come legge 234/21 tempera anche in parte le disposizioni molto rigide del decreto antifrodi (dl 157/21), prevedendo che non sia più necessario il visto di conformità per cedere crediti inferiori a 10 mila euro per i bonus diversi dal 110% e prevede le detraibilità fiscali per le spese

relative all'ottenimento del visto. E sempre a proposito degli altri bonus, l'impianto del disegno di legge governativo è stato pressoché confermato, con l'unica novità riguardante il tetto del bonus arredi che scende da 16 a 10mila euro (ma l'Esecutivo voleva portare la cifra detraibile a 5000 euro). Sono state infine confermate le misure per i giovani che vogliono comprare casa, con incentivi fiscali all'acquisto e aiuti per ottenere il mutuo, uno scoglio altrimenti insuperabile per chi, pur avendo un buon profilo reddituale, non dispone dei soldi per pagare almeno il 20% del prezzo.

Gli aiuti per i giovani

Rifinanziate le agevolazioni per gli under 36 che comprano la prima casa. Per i nati non oltre il 1987 infatti è possibile acquistare da privato senza pagare le imposte di trasferimento; se a vendere è un costruttore l'Iva va pagata ma l'importo si trasforma in credito fiscale. Prevista anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva nel caso di mutuo. Oltre al requisito anagrafico si deve avere un Isee inferiore a 40 mila euro.

Lo sconto per eliminare gli ostacoli

Nasce un nuovo bonus riservato a chi decide di eliminare le barriere architettoniche. Si è scelta una via di mezzo tra l'agevolazione standard (50% in dieci anni in pratica senza nessun vincolo) e quella in vi-

gore nel 2021 (superbonus 110% ma solo come lavoro trainato e quindi con una serie di obblighi molto pesanti). La nuova agevolazione, per ora prevista solo per il 2022, consiste in un rimborso fiscale del 75% (con la possibilità di effettuare la cessione del credito) per tutti gli interventi, sia nelle singole unità immobiliari sia in condominio, che rispettano i requisiti del Dm 236/89, e si applica inoltre all'installazione di sistemi di automazione, lo smaltimento e la bonifica. Va comunque ricordato che in condominio l'abbattimento delle barriere architettoniche non è sempre un'operazione agevole da compiere, sia dal punto di vista tecnico ma soprattutto da quello delle maggioranze assembleari.

Due anni di tempo

Due anni ancora per ottenere in condominio il maxisconto sull'efficienza energetica. Per l'agevolazione nella misura piena (110% delle spese sostenute) il termine è il 31 dicembre 2023, nel 2024 l'agevolazione scenderà al 70% e nel 2025 al 65%, anche se va detto che i vincoli presentati dalla normativa sono tali che il bonus in misura ridotta finirà per interessare ben poco.

La stessa tempistica dei condomini si applica agli edifici degli Iacp e assimilati (come le cooperative) e agli edifici con un unico proprietario ma con un numero di unità immobiliari da 2 a 4. Per le case indipendenti come le villet-



te, comprese quelle a schiera, e per gli alloggi in condominio ma funzionalmente autonomi (sono le case con impianti indipendenti da quelli comuni) la scadenza è fissata invece al 31 dicembre di quest'anno, a condizione però che entro il 30 giugno risulti effettuato almeno il 30% dei lavori.

Lo scatto di due classi energetiche

Non sono cambiate le condizioni per ottenere il superbonus legato al risparmio energetico. Bisogna che al termine dei lavori si possa documentare un guadagno di almeno due classi energetiche ed effettuare (anche in alternativa tra loro) opere di coibentazione dell'edificio e la sostituzione della centrale termica con apparecchiature ad alta efficienza. Se si compie uno dei due lavori "trainanti" è possibile estendere il superbonus anche alle opere (come il cambio degli infissi) già agevolate dal precedente ecobonus e anche installare i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica auto.

L'ecobonus e il sisma bonus standard, il bonus ristrutturazione e il bonus verde sono confermati, nella misura in vigore nel 2021, fino al 2024. Il bonus facciate durerà solo per quest'anno e in misura ridotta (60% e non più 90%). Scende da 16 a 10 mila euro il bonus arredi.

Il fondo Consap

Stessi paletti anche per accendere un finanziamento a tassi agevolati ricorrendo al fondo Consap, che presta una garanzia statale del 50% sul debito purché il mutuo non superi i 250mila euro e la somma mutuata sia tra l'80 e il 100% della casa ipotecata.

Infine, per chi cerca in affitto: c'è un contributo, sotto forma di detrazione fiscale, del 20% del canone e fino a un massimo di 2.000 euro per quattro anni. L'agevolazione è concessa agli under 31 con reddito fino a 15.493 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La parola

DETRAZIONE

La detrazione fiscale, come quella per le ristrutturazioni edilizie, è una somma, pari a una certa percentuale di una spesa sostenuta, fissata dalla legge, che si può sottrarre dall'importo complessivo di un'imposta da pagare. Può essere spalmata su più anni (5 o 10). Le detrazioni fiscali si applicano all'Irpef, cioè l'imposta sul reddito delle persone fisiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Periferie, senza fondi 551 progetti Il 93% è nelle città del Nord

Investimenti

Via al decreto da 3,4 miliardi
Piani per 900 milioni
promossi, ma non finanziati

È stato firmato il 31 dicembre il decreto che distribuisce 3,4 miliardi per i progetti comunali sulla rigenerazione urbana. E scatena le critiche dei sindaci settentrionali. Il decreto dà il via a 1.784 opere in 483 comuni, ma altri 551 progetti (il 92,6% al Nord), pur ammessi, restano senza fondi. Il 92,6% è al Nord. Il sindaco di Treviso Conte attacca: «Criteri iniqui». **Trovati** — a pag. 2

La rigenerazione urbana esclude 551 progetti

Il 93% degli interventi lasciati senza fondi riguarda città del Nord Pesa «l'indice di vulnerabilità»

Investimenti

Via libera a 3,4 miliardi:
opere per 900 milioni
ammesse ma non finanziate

Gianni Trovati

ROMA

Ad Aci Castello, provincia di Catania, arriveranno più di 5 milioni per finanziare la riqualificazione di quasi 12mila metri quadri dell'area urbana. A Reggio Calabria i finanziamenti sono 16, a Caserta 17, a Roma arrivano i soldi per 9 interventi, Milano pesca 500mila euro per due progetti.

Attesa da mesi, al centro di trattative serrate fra i sindaci al governo, l'ultimo giorno del 2021 è comparsa la graduatoria dei finanziamenti per le opere di «rigenerazione urbana» che si spartiranno i fondi messi a disposizione dalla legge di bilancio per il 2020. In gioco ci sono 3,4 miliardi da spendere per ridare vita e connessioni sociali alle periferie e alle aree degradate dei centri urbani con più di 15mila abitanti. Le 29 pagine dell'allegato al decreto del 31 dicembre firmato dal ministro dell'Interno Lamorgese di concerto con Mef e Infrastrutture spargono ottime

notizie da Nord a Sud, ai 483 Comuni titolari delle 1.784 opere coperte dal finanziamento statale. Un po' meno omogenea è invece la distribuzione delle notizie cattive, relative ai progetti che hanno superato l'esame del bando, sono risultati in linea con i criteri da rispettare per il finanziamento ma sono rimasti a secco di fondi. Sono 551 e 510 di questi, il 92,6% del totale, riguardano Comuni del Nord; gli altri sono ripartiti fra le Regioni del Centro (35 casi, 6,4% del totale) e del Sud (6 casi, 1,1 per cento).

Il problema ha scatenato una mezza rivolta fra i sindaci del Nord. L'Ance Veneto ha preso carta e penna per lamentarsi direttamente con il premier Draghi, e la questione è arrivata alla Camera che giovedì insieme alla legge ha approvato un ordine del giorno presentato da Roberto Pella (Fi, e vicepresidente Ance) per impegnare il governo a completare il finanziamento. Ma per passare dagli impegni ai fatti servono soldi: 900 milioni.

Il punto, ovviamente, è tutto qui. E promette di tornare sui tavoli nei prossimi giorni all'interno del lungo elenco di motivazioni che alimenteranno le richieste di un nuovo scostamento di bilancio. Nell'agenda di larga parte della maggioranza, a partire dai Cinque Stelle e dalla Lega che lo chiedono per nuovi aiuti all'economia e interventi aggiuntivi contro il caro-bollette, il dossier andrebbe aperto subito, prima del voto sul Quirinale con tutte le incognite politiche che si porta dietro.

Nel caso dei sindaci il tema assume

un significato in più. Perché la rigenerazione urbana è uno dei filoni chiave del Pnrr, e il decreto con i fondi per i progetti locali è il prologo, significativo, dei capitoli che il piano dedica agli interventi comunali. Per molte città medie del Nord, anzi, questa è la principale porta d'accesso al Recovery. E rischia di essere chiusa.

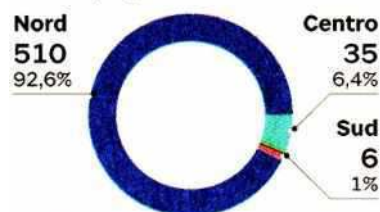
Proprio la manovra appena approvata fa un primo passo, con 300 milioni per i Comuni fino a 15mila abitanti e per quelli esclusi da questo giro. Ma per completare l'opera servirebbe il triplo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La geografia degli esclusi

Ripartizione territoriale dei progetti ammessi al bando sulla rigenerazione urbana ma non finanziati.

Numero progetti e % sul totale



Fonte: elab. Sole 24 Ore su dati ministero dell'Interno



«Criteri iniqui, il Nord vedrà il Pnrr solo in Tv»

L'intervista

Mario Conte

Sindaco di Treviso pres. Anci Veneto

«**S**u questo punto non possiamo mollare la presa. Perché con criteri del genere noi il Pnrr lo vedremo solo nei dibattiti televisivi». Mario Conte (Lega) è sindaco di Treviso dal 2018 e presidente dell'Anci Veneto dal novembre 2019. E da lì si è messo in prima fila nella battaglia per gli «esclusi della rigenerazione urbana».

Sindaco, i fondi sono arrivati in tutta Italia. Questa rivendicazione nordista non rischia di essere fuori linea al tempo del Pnrr?

No perché non è una rivendicazione nordista, tanto è vero che viene condotta insieme all'Anci nazionale e al presidente Decaro che ringrazio. Anzi, sono in prima persona d'accordissimo sul criterio che riserva il 40% dei fondi al Sud perché credo in un'Italia che vada avanti con una velocità sola.

Qual è il problema allora?

Il problema è che la distribuzione dell'altro 60% delle risorse, a cui concorrono tutti, è influenzata da un altro parametro, spesso piuttosto incomprensibile, che torna a favorire il Sud. Si tratta dell'indice di vulnerabilità sociale e materiale, che per ragioni evidenti è orientato al Mezzogiorno.

Ma se i fondi devono favorire la coesione fra i territori, non è ovvio concentrarsi su quelli più poveri?

Attenzione. Qui parliamo di fondi per le periferie e le aree degradate, che hanno le stesse esigenze da Nord a Sud. Il punto, poi, è l'azione combinata dei due parametri, la riserva del 40% e l'indice di vulnerabilità, che finisce per tagliare fuori il Nord. Se questa è la premessa, molti centri saranno esclusi del tutto dai fondi del Pnrr. E molte risorse rischiano di concentrarsi in territori che non riusciranno a spenderle.

Che cosa chiedete?

Prima di tutto di completare il finanziamento. In questi mesi si parla di miliardi per ogni misura: 900 milioni non mi sembrano una cifra impossibile.

—G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MARIO CONTE
SINDACO DI
TREVISO

Come Anci Veneto è in prima fila nella battaglia degli esclusi



Cultura  Tempo libero

Identità e trasformazioni urbane

L'architettura milanese in un volume di Fulvio Irace

di **Chiara Vanzetto**
a pagina 9

È una città che cambia

Architettura Nella riedizione del suo libro «Milano moderna» Fulvio Irace si spinge fino ai giorni nostri

Dai professionisti del Dopoguerra
alle archistar internazionali di oggi,
dalla Ricostruzione a CityLife
Quando l'esplosione urbanistica
mette a rischio storia e identità



Il boom degli ultimi anni è frutto di una visione globalizzata. I format più recenti arrivano dall'estero e raramente nascono da una ricerca e da un pensiero su questa specifica metropoli. Fanno notizia ma sono corpi estranei

«**L**a forma di una città cambia più in fretta, ahimè, del cuore di un mortale!». Malinconica considerazione

di Charles Baudelaire nella lirica «Il cigno», 1860. Malinconia provocata dalla sparizione della vecchia Parigi sotto il piccone del Barone Haussmann. E Milano? Siamo sicuri che nella sua perenne ansia di rinnovamento non rischi di cancellare memoria e tradizione, di tradire se stessa? Il tema è al cuore del testo fresco di stampa «Milano moderna. Architettura, arte e città. 1947-2021», autore Fulvio Irace, editore 24 ORE Cultura: remake rivoluzionato, approfondito e aggiornato dell'omonimo libro, stesso autore, uscito nel 1996 per i tipi di Federico Motta. Allora Irace, architetto, docente universitario e studioso di storia dell'architettura, aveva aperto un campo d'indagine stimolante rivalutando la cultura del progetto a Milano in epoca di ricostruzione postbellica. Oggi prosegue il lavoro portandolo fino ai nostri giorni e agli ultimi interventi urbanistici come CityLife e Varesine. Alla base dello studio l'idea di modernità, che l'esperto definisce «una parola affascinante e ambigua al tempo stesso, che, mentre allude all'adesione collettiva al

gusto e allo spirito contemporaneo, non riesce a eludere un retrogusto effimero, legato al concetto di "moda" di stretta attualità». Un'idea labile, che contrappone nuovo e antico gettando un'ombra di discredito sul passato: moderno, dunque bello. È sempre così?

«L'identità di Milano dal punto di vista architettonico è stata caratterizzata in ogni tempo da novità, audacia, ottimismo, standard altissimo. Ma l'esplosione urbanistica degli ultimi anni è diversa, frutto di una visione globalizzata. I format più recenti arrivati dall'estero solo in alcuni casi nascono da una ricerca e da un pensiero su questa specifica città, e allora sono interventi positivi. In altri casi, invece, fanno notizia, ma rap-



presentano corpi estranei, marziani sbarcati nel tessuto urbano».

Fulvio Irace contrappone allora i grandi professionisti del Dopoguerra alle archistar internazionali contemporanee: se gli uni erano legati alla cultura e alla storia di Milano, a capitali e committenti locali, gli altri invece hanno lavorato a distanza, lontani, distaccati dal contesto. E la differenza si vede, il libro la racconta tappa per tappa. La prima parte approfondisce e rinnova il testo del 1996 con tre capitoli dedicati a Luigi Moretti, Asnago & Vender e il «condominio milanese», nuova filosofia dell'abitare borghese negli anni Cinquanta e Sessanta. Poi si entra nella parte inedita, con gli anni di piombo e gli interventi di Aymonino e Rossi al Gallarate, e si prosegue con l'analisi dell'ultima produzione di Gio Ponti nei decenni Settanta e Ottanta. Gli ultimi due capitoli, di profondo interesse, trattano infine degli interventi artistici nell'architettura della ricostruzione, da Fontana a Somaini, da Dova a Ramous, e della «Milano modernissima» di oggi. Un quadro chiaro, magistrale, anche affettuoso. Insieme al monito rivolto alla città perché non dimentichi la sua identità, etica e architettonica.

Chiara Vanzetto
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da sapere



● Fulvio Irace, «Milano moderna. Architettura, arte e città. 1947 - 2021» (sopra, la copertina), coordinamento di Enrico Baleri, Edizioni 24 Ore Cultura

● Il volume è illustrato da uno splendido apparato fotografico realizzato da Gabriele Basilico, Marco Introni, Filippo Romano, Paolo Rosselli e Giovanna Silva



Via Dogana, si farà nuovo albergo con vista Duomo

Un albergo con vista Duomo, accanto al Museo del Novecento. È la destinazione prevista da Palazzo Marino per la porzione centrale del palazzo di sua proprietà in via Dogana, sul lato sud di piazza Duomo. L'immobile è oggetto di un avviso di manifestazione d'interesse aperto fino al prossimo 25 febbraio: i metri quadrati da riqualificare sono 7.260. L'Amministrazione procederà anche alla valorizzazione del corpo centrale dell'edificio, in coerenza con il progetto di ampliamento del Museo del Novecento nel "secondo Arengario".



2.1.2022

L'Accademia del futuro

Dalla Cattolica alla Statale, dalla Bicocca a Brera al Politecnico, i piani 2022 delle università. Il Campus all'ex caserma, gli spazi Fs e la transizione verde: progetti e sfide della città di domani

GIOVANNA SCIACCHITANO

Nonostante il periodo critico gli atenei milanesi guardano avanti: ampliano spazi e completano i progetti per migliorare didattica e vita degli studenti. Così Accademia delle belle arti di Brera e Fs sistemi urbani (Gruppo Ferrovie dello Stato) hanno sottoscritto prima di Natale un contratto preliminare per l'acquisto di due lotti nell'area dell'ex scalo Farini a Milano. Un'ulteriore tappa verso la nuova Brera policentrica e metropolitana, perché sulle aree sorgeranno laboratori, aule didattiche e residenze universitarie in regime di social housing. «Un passaggio importante e decisivo verso la realizzazione del Campus delle Arti – ha commentato Livia Pomodoro, presidente dell'Accademia di Belle Arti di Brera –. È la migliore risposta che l'Accademia di Brera poteva dare a quell'impegno di futuro che avevamo preso già ai bordi della pandemia». Partono con il nuovo anno anche i lavori del Campus dell'Università statale all'interno del quartiere Mind, nell'ex area di Expo 2015, in collaborazione con lo studio internazionale di architettura e innovazione Cra-Carlo Ratti Associati, che si è occupato di definire il concept architettonico complessivo e il gruppo immobiliare Lendlease. Il progetto reinterpreta la tradizionale disposizione a corti

delle università italiane ed europee, immaginando un "Campus 2.0" come luogo aperto, di sperimentazione e contaminazione dei saperi scientifici. Il nuovo polo si estende su un totale di oltre 190mila metri quadri, più della superficie dei giardini pubblici di porta Venezia a Milano e ospiterà una comunità di oltre 23mila persone. Il disegno rimanda alla Ca' Grandà, antica e prestigiosa sede storica dell'Università statale. Ampi gli spazi verdi che dominano tutti gli ambienti all'aria aperta: ognuna delle cinque corti è dedicata a un diverso tipo di vegetazione fino alla grande piazza centrale, estesa su quasi 10mila metri quadri e direttamente affacciata sul cardo dell'ex area Expo. Tanto verde anche su terrazze attrezzate e giardini ribassati rispetto al livello degli edifici. All'ingresso sorgerà il "Learning Center", biblioteca accessibile a tutta la popolazione dell'area metropolitana milanese. Il nuovo polo didattico e scientifico sarà completato nel 2026.

Anche l'Università Cattolica cresce, con tutte le cautele, ma senza timori. Recentemente è stato sottoscritto il verbale di consegna dell'ala Santa Valeria della Caserma Garibaldi di piazza Sant'Ambrogio ed è stata perfezionata la convenzione con il Comune di Milano e l'Agenzia del demanio che consentirà, a partire dal nuovo anno, l'av-

vio dei lavori di ristrutturazione per realizzare 40 aule. «Dopo anni di intensi sforzi – ha detto il rettore Franco Anelli in occasione dell'inaugurazione dell'anno accademico – un'aspirazione che fu già dei nostri fondatori si compie e cominciamo a vedere concreta all'orizzonte la possibilità di realizzare un grande campus urbano nel fabbricato che fu prima convento francescano e poi caserma militare per infine ospitare la polizia. Verrà, così, restituito alla città un rinnovato luogo di studio e cultura». La riqualificazione completa della caserma prevede un intervento ipogeo in corrispondenza del cortile nord con la realizzazione di un'aula magna di 776 posti e un complesso di aule di grandi dimensioni per un totale di 2500 posti ai piani interrati. In superficie ci sarà un nuovo volume a vetrate, come un pozzo di luce, che ospiterà l'ingresso e i collegamenti verticali agli spazi sottostanti. Su una superficie di quasi 55mila mq verranno realizzate 132 aule.

In corsa anche Milano-Bicocca con il piano di rigenerazione sostenibile "Bicocca Lab". Una svolta green che prevede, nelle piazze smart e sempre più verdi, aule progettate per la didattica all'aperto, aree relax e velostazioni per favorire la mobilità dolce. Inoltre, la domotica urbana e digitale semplificherà

l'accesso alle attività e ai servizi del campus e permetterà di monitorare la qualità dell'ambiente circostante per studiare soluzioni in grado di migliorare il benessere delle persone. Lungo il campus si snoderà un "Chilometro d'arte", spazio che ospiterà eventi, sfilate e mostre offrendo ai cittadini nuove occasioni di vivere il quartiere. Infine, l'installazione di pannelli fotovoltaici consentirà la produzione di energia pulita, utile a rendere la scuola dell'infanzia "Bambini Bicocca" il primo edificio del campus energeticamente autonomo e sostenibile. Nell'ambito di questa trasformazione verde si inserisce anche la costruzione dell'edificio U10-Logos, dotato di arredi mobili, che sarà pronto nel 2023 e che si affaccerà su un biolago e un bosco aperto alla cittadinanza. In tutto quasi cinque ettari di verde che arriveranno fino al Bicocca Stadium. Infine, in primavera sarà inaugurata al Campus Bovisa del Politecnico di Milano la "Collina degli studenti". Si tratta di un'area verde alberata con un edificio che ospiterà un nuovo ampio spazio, dotato di oltre cento postazioni destinate allo studio, un'area ristoro e una riservata ai docenti. Nel ventre della collina gli spazi magazzino consentiranno di accogliere e centralizzare i depositi temporanei sparsi all'interno del Campus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



2.1.2022

IL COMUNE CERCA INVESTITORI

Nel Palazzo in Duomo un albergo di lusso

■ Camere con vista sul Duomo, accanto al Museo del Novecento. È la destinazione prevista dal Comune per la porzione centrale del palazzo di sua proprietà in via Dogana, sul lato sud di piazza Duomo, fra via Marconi e via Mazzini. L'immobile, in parte occupato dalla libreria Mondadori, è oggetto di un avviso di manifestazione d'interesse aperto fino al 25 febbraio. Con questo «Palazzo Marino - si legge in una nota - cerca soggetti interessati a riqualificare gli oltre 7.260 metri quadri fronte Cattedrale, disposti dal piano terra al quinto (più interrato e sottotetto), per farne un albergo con servizi e negozi connessi». L'atto fa seguito alla delibera di Giunta con cui il 30 luglio si è dato avvio al trasloco della libreria in altri spazi dello stesso palazzo sull'angolo con via Mazzini: si tratta degli storici locali marchiati Galtruccio dal 1923 al 2001 e poi Benetton dal 2003 allo scorso marzo. «Parallelamente l'Amministrazione procederà alla valorizzazione del corpo centrale dell'edificio (che comprende anche spazi già liberi e altri che saranno liberati da uffici comunali) in coerenza con il progetto di ampliamento del Museo del Novecento nel "secondo Arengario"». Per il complesso, tutelato dalla Soprintendenza, Palazzo Marino si riserva di valutare anche proposte per «eventuali destinazioni alternative». In considerazione del piano di investimenti, la concessione è di 18 anni a un canone annuale non inferiore a 500 euro al mq per gli spazi a destinazione alberghiera, a 1.850 euro per quelli destinati a ristorazione e a 2.899,81 euro per servizi e negozi. «Scopo - spiega l'assessore al Bilancio Emmanuel Conte - è valorizzare il palazzo dal punto di vista della redditività e insieme garantire un mix di funzioni adatte per il contesto di piazza Duomo».



La Cassazione indica come accertare in quali casi sono dovute le imposte locali ed erariali

Edificabilità, limiti ben distinti

I vincoli possono incidere sulla natura dell'area o sul valore

Pagina a cura

DI SERGIO TROVATO

L'Agenzia delle entrate e le amministrazioni comunali devono distinguere tra vincoli assoluti e relativi per l'edificabilità delle aree, imposti dal piano paesaggistico, e accertare in quali casi è possibile richiedere il pagamento delle imposte erariali e locali e in che misura va calcolato il loro valore. Questa differenziazione assume rilevanza sia per l'Imu sia per l'imposta di registro. Mentre i vincoli relativi incidono sul valore dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore potenzialità edificatoria, in presenza di vincoli assoluti è irrilevante che l'area risulti edificabile dal piano regolatore generale. In quest'ultima ipotesi è esclusa l'edificabilità dell'area e le imposte non sono dovute. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 37337 del 29 novembre 2021.

Per la Suprema corte, la sentenza d'appello è viziata «laddove non considera la differenza tra i vincoli specifici di non edificabilità e i vincoli assoluti imposti dal piano paesaggistico». I giudici di legittimità tendono a diversificarli, poiché «i primi possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile, da stimare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie»; mentre, «i secondi rendono irrilevante che il terreno sia edificabile secondo il piano regolatore generale; qualora, in base al piano paesaggistico regionale, lo stesso sia soggetto a un vincolo di inedificabilità assoluta, ciò esclude la natura edificabile dell'area». Questo principio va applicato sia all'imposta municipale sia all'imposta di registro, «atteso che il requisito oggettivo della natura edificatoria del terreno è il medesimo».

I limiti urbanistici all'edificabilità. È stato chiarito che i vincoli idrogeologico e archeologico non impediscono

l'edificabilità di un'area. I vincoli relativi riducono il suo valore di mercato e incidono sul pagamento del tributo dovuto. Solo i vincoli assoluti all'edificabilità di un terreno impediscono il suo assoggettamento a imposizione. In questo senso si era già espressa la Cassazione, con la sentenza 14043/2020. Secondo la Cassazione, va escluso che un'area edificabile soggetta a un vincolo urbanistico che la destini all'espropriazione (si pensi alla realizzazione di un'area industriale) sia per ciò esente dall'imposta. Dunque, la presenza di vincoli deve essere valutata ai soli fini della determinazione della base imponibile. Il vincolo temporaneo all'edificazione del suolo, non fa venir meno la qualificazione di terreno fabbricabile. Ciò che impedisce l'edificabilità sono solo i vincoli assoluti. In presenza di un vincolo temporaneo si riduce valore di mercato dell'immobile. Un'area è fabbricabile e soggetta al pagamento dell'Ici, dell'Imu, della Tasi e dell'imposta di registro se sussiste un vincolo d'inedificabilità che interrompe momentaneamente il procedimento di trasformazione urbanistica (Cassazione, ordinanza 3951/2019). Come chiarito dagli ermellini, i vincoli d'inedificabilità assoluta, previsti nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile. Quello che conta per l'assoggettamento a imposizione di un terreno è l'inserimento nel piano regolatore adottato dal comune in un dato momento. Non hanno alcuna rilevanza la mancata approvazione dello strumento urbanistico, da parte della regione, o le modifiche che sono intervenute successivamente. L'edificabilità di un terreno, infatti, non è condizionata neppure dall'approvazione del Prg da parte della regione e dall'adozione di strumenti attuativi. E sono dovuti i tributi sia erariali che locali fino al

momento in cui l'area risulti edificabile dal piano regolatore, anche se non approvato in via definitiva o modificato. Non a caso l'articolo 36 del decreto-legge legge 223/2006, che viene richiamato anche nella disciplina della nuova Imu (articolo 1, comma 741, legge 160/2019), ha previsto che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

L'ente impositore deve verificare la natura dei vincoli che impediscono l'edificabilità del terreno o ne riducono il valore. I valori delle aree edificabili, che servono a determinare il quantum dovuto per le imposte locali, sono fondati su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente e sono liberamente valutabili dal giudice. Spetta all'interessato provare il contrario, dimostrando che i valori deliberati dal comune non sono in linea con i prezzi di mercato. La delibera della giunta municipale che indica i valori delle aree edificabili per l'Imu è fondata su presunzioni che possono essere contestate dal contribuente, se ritiene che non siano rispondenti ai valori venali in comune commercio, e sono liberamente valutabili dal giudice. Il valore di un'area deve essere calcolato facendo riferimento ai criteri fissati dalla legge, tra i quali: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, se questi valori risultino inferiori a



quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. Il valore minimo delle aree può sempre essere disatteso qualora risulti un valore maggiore accertato dal comune. Dal 2020 bisogna tener conto delle novità introdotte con la legge 160/2019 per quanto concerne il valore da utilizzare per quantificare l'imposta. Il valore di un'area edificabile deve sempre essere calcolato con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Ma questa decorrenza vale solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. Altrimenti, il tributo deve essere determinato sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione. I valori venali in comune commercio si applicano anche in corso d'anno. Il comma 746 della legge di bilancio 2020 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'inizio dell'anno di imposizione o, comunque, a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale o del piano di attuazione. Decisivo il momento in cui questi strumenti urbanistici subiscono delle modifiche che assumono rilevanza per determinare il valore di mercato.

— © Riproduzione riservata — ■

Le definizioni

Nozione giuridica di area edificabile	S'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità
Definizione di area pertinenziale	Va considerata parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente

Dal 1° gennaio esenzione Imu sui beni merce

Entrate /2

Aumenta la riduzione prevista per gli immobili dei pensionati esteri

Anche quest'anno la disciplina dei tributi comunali è ricca di modifiche, e come al solito molte sono criptiche.

Tra le novità più impattanti per i bilanci comunali c'è la modifica del canone unico per le occupazioni di suolo pubblico effettuate per l'erogazione dei servizi in rete. Qui, la norma (articolo 5, comma 14-quater, Dl 146/2021) sembra inciampare, perché da un lato manda esenti i soggetti che occupano in via mediata le infrastrutture, anche se sono gli stessi che hanno le utenze finali, ritenendo soggetti al canone unico solo i concessionari delle infrastrutture, ma sulla base delle utenze delle società di vendita. Tuttavia, la norma prevede anche che le occupazioni «direttamente funzionali», quali quelle relative alla trasmissione di energia elettrica e il trasposto di gas, sono soggette a un canone fisso di 800 euro. Le due ipotesi non dovrebbero essere sovrapponibili, perché in un caso sono contemplate utenze finali, mentre nell'altro no. Ma è facile intuire che tutti vorranno corrispondere il canone di 800 euro, e tutti chiederanno il rimborso di quanto versato nel 2021.

I Comuni nel 2022 dovranno poi approvare l'addizionale Irpef, almeno quelli che hanno deliberato delle aliquote differenziate per scaglioni di reddito. La normativa (Dl 138/2011), prevede che i Comuni possono stabilire aliquote utilizzando gli stessi scaglioni stabiliti ai fini dell'Irpef. La legge di bilancio 2022 prevede che entro il 31

marzo, o entro il termine di approvazione del bilancio di previsione se successivo, i Comuni devono modificare scaglioni e aliquote dell'addizionale per conformarsi alla nuova articolazione. Per stimare il gettito atteso, gli enti utilizzano un simulatore accessibile dal Portale del federalismo fiscale, che dovrà essere prontamente aggiornato dal Mef per permettere di individuare l'articolazione che garantisca almeno un'invarianza di entrata.

Anche quest'anno i pensionati esteri sono stati oggetto di attenzione del legislatore Imu. Il comma 743 della legge di bilancio prevede, solo per il 2022, che l'Imu dovuta dai pensionati esteri in regime di convenzione internazionale con l'Italia, anziché beneficiare della riduzione del 50% (introdotta, peraltro, dalla legge di bilancio 2021), avranno un'Imu ridotta al 37,5%; il che significa che la riduzione d'imposta passa dal 50 al 62,5%.

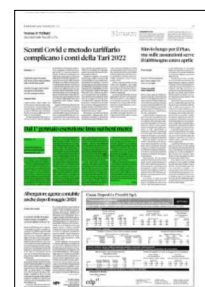
Altra novità, che proviene dalla legge n. 160/2019, è l'esenzione per i beni merce. Il comma 751 prevede a decorrere dal 1° gennaio 2022 l'esenzione Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

Sempre dal 2022 entra in vigore la norma del Dl 146/2021, che prevede che ogni nucleo familiare possa avere almeno un'abitazione principale, anche in caso di spaccettamento della famiglia su due Comuni.

Infine, si ricorda che i Comuni devono predisporre le delibere tariffarie seguendo le specifiche tecniche previste dal Dm 20 luglio 2021 per l'invio telematico, tramite il Portale del federalismo fiscale, delle delibere regolamentari e tariffarie relative alle entrate comunali, per consentire il prelievo automatizzato delle informazioni per il pagamento.

P.Mir.

LA RIPRODUZIONE È RISERVATA



3.1.2022

Confermata, con pochi paletti, la maxidetrazione su ristrutturazioni ed efficientamento

Strada spianata al superbonus

Proroga lunga per i condomini. Estesi pure i bonus minori

Pagina a cura
di SANDRO CERATO

Sulle villette, e non solo, strada spianata al 110%. Nessun vincolo, infatti, per la proroga a tutto il 2023 del superbonus per interventi sulle unità unifamiliari, fermo restando il raggiungimento di una percentuale dei lavori di almeno il 30% entro il prossimo 30 giugno 2022. È questo l'aspetto più innovativo, rispetto al testo contenuto nel disegno di legge, introdotto in materia di 110% nella versione definitiva della legge di Bilancio 2022, approvata definitivamente giovedì 30 dicembre dalla camera e pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 310 del 31 dicembre 2021. È confermata, invece, la proroga «lunga» fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi effettuati sui condomini, mentre la percentuale di detrazione scende, a partire dal 2024 e anche nel 2025, rispettivamente al 70% e al 65%.

Interventi sulle unità autonome. Il disegno di legge approvato dal governo aveva previsto la proroga del superbonus per tutto il 2023, ma con importanti limitazioni. La prima riguardava gli interventi effettuati sull'abitazione principale, per i quali era stato posto il limite di 25 mila euro di Isee da parte del soggetto che intendeva fruire dell'agevolazione, mentre per gli altri immobili era richiesta la presentazione della Cila alla data del 30 settembre 2021 (o dell'avvio dell'iter per l'ottenimento del titolo abilitativo nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione). Questi paletti avrebbero di fatto neutralizzato la portata della proroga, ragion per cui nel corso dell'iter parlamentare di approvazione della legge di Bilancio 2022 sono stati rimossi entrambi. Tuttavia, tenendo conto che il 2022 dovrebbe essere l'ultimo anno in cui poter fruire del superbonus per que-

sti immobili, è richiesto che entro il 30 giugno 2022 siano stati eseguiti lavori per almeno il 30% rispetto a quelli complessivamente previsti.

Condomini. Per quanto riguarda gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, il disegno di legge prevedeva la proroga fino al 31 dicembre 2023 nella misura del 110% (mentre per il 2024 e 2025 in misura ridotta pari rispettivamente al 70% e al 65%), ma limitatamente agli interventi «trainanti», ossia quelli eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, mentre nessuna proroga era stata disposta per gli interventi «trainati» riferiti alle singole unità che compongono il condominio. Ciò avrebbe comportato dei seri problemi di coordinamento, in quanto le disposizioni normative prevedono comunque che i lavori trainati devono essere eseguiti nell'intervallo di tempo individuato tra la data di inizio e quella di fine dei lavori trainanti. Pertanto, sarebbero rimasti esclusi dalla proroga i condomini che avessero pagato i lavori trainati entro il 30 giugno 2022 laddove i lavori sulle parti comuni fossero iniziati in data successiva. Con le modifiche apportate dal parlamento, il nuovo comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto 34/2020 agevola al 110% fino al 31 dicembre 2023 (e nelle citate misure ridotte del 70% e del 65% per il 2024 e 2025) anche gli interventi trainati effettuati sulle singole unità condominiali, ripristinando in tal modo una coerenza normativa che rischiava di venire meno. Il nuovo testo prevede la citata proroga per le persone fisiche all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio. La distinzione tra condominio o edificio sta

a significare che nella proroga al 31 dicembre 2023 ricadono anche gli interventi trainati eseguiti all'interno di edifici composti da due a quattro unità immobiliari possedute per intero dalla stessa persona fisica o in comunione con altri soggetti. È la conferma che anche questi edifici sono considerati dei condomini ai fini dell'accesso alle agevolazioni edilizie in questione. Importanti novità sono state introdotte anche per altri interventi che possono fruire del 110%. Più in particolare, anche per le colonnine di ricarica elettrica negli spazi condominiali sono confermate le agevolazioni, fermo restando il tetto massimo di spesa di 1.500 euro (per ogni colonnina) per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine (il limite scende a 1.200 euro per condomini che installino più di otto colonnine), da ripartirsi in quattro quote annuali (in precedenza erano cinque) per coloro che intendono fruire della detrazione nella propria dichiarazione.

Bonus minori. Come già annunciato nel disegno di legge, fruiscono della proroga anche tutti i bonus cosiddetti «minori», ossia che attribuiscono una detrazione inferiore al 110%. In particolare, sono prorogate fino al 31 dicembre 2024 le detrazioni per ecobonus ordinario (normalmente nella misura del 65%), così come la misura maggiorata del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (unica detrazione a regime prevista nell'art. 16-bis del Tuir con aliquota ordinaria del 36%). Confermato anche il sismabonus ordinario e il bonus verde, mentre per il bonus mobili è stato modificato il limite di spesa, previsto in 5 mila euro dal disegno di legge, innalzandolo a 10 mila euro solo per l'anno 2022 (per il 2023 e 2024 il limite è pari a 5



3.1.2022

mila euro). Interessante è l'introduzione della nuova detrazione del 75% per gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (che si aggiunge a quello già ricompreso nel 110%), con un tetto di spesa massimo di 50 mila euro per gli edifici unifamiliari, mentre per i condomini il tetto è variabile in funzione del numero di unità che compongono il condominio (40 mila euro fino a otto unità, e 30 mila euro dalle nove unità in poi).

—© Riproduzione riservata—■

Prevista la proroga fino al 31 dicembre 2022 per interventi eseguiti su edifici unifamiliari (necessario il 30% dei lavori entro il 30 giugno 2022). Proroga fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sui condomini o sugli edifici composti da due a quattro unità immobiliari con unico proprietario

Sconto e cessione estese con distinguo

Le opzioni per lo sconto in fattura e la cessione della detrazione sono esercitabili fino al 2025 per le spese che danno diritto al superbonus 110%, mentre per le spese «ordinarie» le opzioni possono essere esercitate per le spese sostenute fino al 2024. Sono state trasfuse anche le nuove limitazioni contenute nel decreto antifrodi riguardanti l'obbligo dell'asseverazione e del visto di conformità in caso di opzione per la cessione o lo sconto in fattura relativamente ai bonus ordinari.

È quanto emerge dalla lettura della legge di Bilancio 2022 nella versione definitiva, in cui sono state inserite alcune disposizioni del decreto legge n. 157/2021, aggiungendo tuttavia alcune previsioni importanti. Prima tra tutte la possibilità di far rientrare tra le spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità in caso di opzione per sconto in fattura o cessione della detrazione per i bonus minori. La detraibilità di tali spese era

prevista solamente in caso di opzione relativa al superbonus 110% e in questo modo la legge di Bilancio allinea il quadro normativo previsto per tutti i bonus edilizi. Importante ricordare che la stessa manovra 2022 esclude dall'obbligo del visto di conformità le opere in edilizia libera e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro, ipotesi frequenti nei bonus ordinari. Costituiscono eccezione le spese che danno diritto al bonus facciate (prorogato a tutto il 2022 con detrazione ridotta al 60%), per le quali il visto di conformità è sempre richiesto in caso di opzione per sconto in fattura o cessione della detrazione. Si ricorda, infine, che mentre per il superbonus 110% il visto di conformità è richiesto anche nell'ipotesi di fruizione diretta in dichiarazione, per gli interventi «ordinari» il visto si evita con l'inserimento della detrazione nella propria dichiarazione.

—© Riproduzione riservata—■

Como, città dismessa

Sono 48 gli edifici degradati censiti, tra cui 16 immobili di valore storico
Dall'ex carcere alle antiche fabbriche
il piano di rigenerazione del Comune
per attrarre investimenti privati

COMO L'ex carcere, un convento in disuso, una chiesa con annesso l'antico ospizio per i lebbrosi, una vecchia scuola. Ma anche diverse fabbriche che hanno rappresentato il cuore del distretto tessile di Como e ora sono in stato di abbandono, chiuse in alcuni casi da decenni e mai rinate. Il capoluogo lariano appare come la città delle aree dismesse nella mappa approvata dal Comune nel tentativo di far decollare un piano di rigenerazione urbana che permetta di dare una nuova vita ai 48 edifici decadenti censiti, tra i quali 16 immobili storici.

La procedura, avviata nell'estate del 2020, ha ora ottenuto l'approvazione del Consiglio comunale di Como. Sono previste agevolazioni per incentivare l'avvio di interventi di riqualificazione coinvolgendo operatori privati. «La delibera — spiega al *Corriere* l'assessore all'Urbanistica di Palazzo Cernezzì, Marco Butti —, fotografa esattamente lo stato degli immobili dismessi in città, caratterizzati da situazioni di rischio e degrado. Il documento rappresenta un'occasione per una riqualificazione di importanti parti del territorio». Tra gli immobili indicati nel lungo elenco approvato dall'assemblea di Palazzo Cernezzì, numerosi sono quelli fatiscenti e in alcuni casi addirittura a rischio crollo. Al-

cuni degli edifici, invece, nel tempo sono diventati un rifugio per i senzatetto, accampati in situazioni di degrado, alle prese con carenze igieniche e problemi di sicurezza.

Tra gli immobili dismessi compaiono capannoni e fabbriche tessili che hanno fatto la storia del celebre distretto serico lariano. Su tutte l'annosa questione della ex Ticosa, all'ingresso della convalle. Dal 2006 l'area è in attesa di un piano di recupero e rilancio ed è diventata ormai un simbolo di immobilismo della città. Dopo quindici anni non è ancora stata completata neppure la bonifica dell'ex sito industriale. Nello stesso elenco compaiono ad esempio un'altra ex tintostamperia, la Frigerio Cassina di via Pannilani, ma anche la tintoria Napoleona in via Pastrengo. La crisi degli ultimi anni ha fatto aumentare il numero degli edifici abbandonati dopo la chiusura di attività economiche non solo tessili ma anche di altre tipologie produttive e commerciali, da una ex concessionaria a una sala bingo passando per un'autoscuola e un supermercato.

Aree industriali dismesse significative, per valore e dimensioni, sono collocate anche nei quartieri periferici della città. Su tutte la ex Albarrelli autoparco ed ex Lechler, a Ponte Chiasso, che rappresenta una fetta importante

dell'intera zona.

C'è poi l'annoso capitolo degli edifici storici. L'ex carcere di San Donnino, nella città murata di Como, avrebbe, almeno sulla carta una nuova vocazione. Chiuso dal 1985, il comparto è costituito da due palazzi con portico e archi. Dopo numerosi tentativi di vendita andati a vuoto, è stato recentemente acquistato da una società che dovrebbe trasformarlo in un complesso per mostre d'arte e eventi culturali. Decadenti e ancora senza una possibile identità sono invece spazi come la ex chiesa di San Lazzaro in via Teresa Rimoldi o il convento di San Lorenzo, in via Dante, con chiostri risalenti al Cinquecento e del tutto abbandonato.

La procedura avviata dal Comune di Como ha come obiettivo la riqualificazione di edifici e aree strategici per la città. Le agevolazioni, indicate nel documento, dovrebbero attrarre, questo l'obiettivo primario, operatori privati pronti a investire. Prima di essere approvato in via definitiva, il piano è stato più volte adeguato alle modifiche normative che sono state via via introdotte a livello nazionale. Tra gli incentivi previsti, l'incremento volumetrico, una minore richiesta di aree per servizi e la possibilità di intervenire in deroga ai regolamenti comunali.

Anna Campaniello

© RIPRODUZIONE RISERVATA



3.1.2022

I principali siti



LEgo-Hub

4.1.2022

NUOVO STADIO A SAN SIRO

Contro il progetto dei club arriva il primo ricorso

Gruppo Verde San Siro, l'ex consigliere Rizzo e alcuni residenti chiedono al Tar l'annullamento dell'ok all'impianto dato dal Comune

L'Associazione Gruppo Verde San Siro, la più antica associazione ambientalista di cittadini milanesi, l'ex consigliere comunale di Milano Basilio Rizzo e una cinquantina di residenti della zona dello stadio San Siro hanno notificato un ricorso al Tar per la Lombardia contro il nuovo stadio.

Più precisamente il ricorso intende ottenere l'annullamento della dichiarazione di pubblico interesse decisa dalla giunta in merito alla proposta di intervento del Fondo di investimento Elliott e della società cinese Suning, proprietarie rispettivamente di Milan e Inter sull'area di proprietà comunale dove sorge lo stadio Meazza.

«Si tratta di un intervento – secondo i ricorrenti – che ha ben poco a che vedere con lo sport, il calcio e anche l'am-

modernamento dello stadio. È infatti una colossale operazione immobiliare (il cui valore ruota attorno al miliardo di

euro) su un'area di circa 281.000 mq di proprietà comunale, dei quali solo il 14% sono oggi occupati dallo Stadio».

Due settimane fa i club avevano annunciato il progetto vincitore per il nuovo stadio, che a cose fatte sostituirà il Giuseppe Meazza che sarà poi abbattuto. La gara internazionale è stata appunto vinta da "Cattedrale" - disegno che si ispira al Duomo e alla Galleria Vittorio Emanuele II - degli architetti dello studio americano Populous. L'impianto, secondo i programmi di Inter e Milano, dovrebbe entrare in servizio nel 2027, dopo i Giochi olimpici invernali del 2026. Al Meazza, come prevedeva il progetto olimpico presentato al Cio, si farà la cerimonia di apertura delle olimpiadi invernali di Milano-Cortina e l'area su cui sorge ora sarà riconvertita a "distretto sportivo e commerciale", seppur ridimensionato rispetto al progetto originario, visto che il Comune ha concesso solo gli indici volumetrici previsti dal Piano di governo del territorio (Pgt).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il rendering del nuovo San Siro



Dal Pnrr 20 milioni di euro per case popolari e Lambro

RIQUALIFICAZIONE

Fondi disponibili dal piano Next Generation. 11,5 milioni per interventi nei complessi di edilizia residenziale pubblica in via Rizzoli. Altri 8,5 milioni per interventi di protezione idraulica

SIMONE MARCER

20 milioni di euro per interventi sugli edifici popolari di proprietà comunale nel quartiere Rizzoli e per la messa in sicurezza del fiume Lambro. Il Comune di Milano è infatti tra i beneficiari dei contributi stanziati dal Governo, attraverso il piano Next Generation Eu finanziato dall'Unione europea. A renderlo noto Palazzo Marino. Con il de-

creto del 30 dicembre scorso è stata infatti accolta la richiesta presentata dalla giunta comunale che prevede il finanziamento complessivo di tale importo per interventi sugli edifici popolari di proprietà comunale nel quartiere in zona Crescenzago e per la messa in sicurezza del fiume Lambro. Lo rende noto Palazzo Marino.

Sono previsti nel dettaglio 11,5 milioni per interventi di manutenzione straordinaria generale, riqualificazione energetica e impiantistica per i complessi di edilizia residenziale pubblica in via Rizzoli 13, 45, 73 e 87 che permetteranno la ristrutturazione e l'efficientamento degli edifici anche attraverso la sostituzione degli impianti meccanici ed elettrici esistenti. Altri 8,5 milioni saranno destinati invece per interventi di protezione idraulica del territorio nelle aree gole-nali del fiume Lambro attraverso cui sarà possibile migliorare le prestazioni e-

cologiche, contenere il rischio idraulico e favorire la fruizione delle aree da parte della cittadinanza.

Gli interventi relativi in particolare al bacino del fiume Lambro proseguono il lavoro fatto negli ultimi anni attraverso ReLambro, progetto per la Rete ecologica del Lambro Milanese. Sarà così completata la riqualificazione dell'area dell'ex campo nomadi di via Idro. Più a sud, invece, sarà possibile proteggere meglio dalle esondazioni il territorio del parco Lambro dove sorgono importanti realtà sociali come Exodus e Ceas. «Grazie al piano Next Generation Eu sarà possibile portare a termine interventi decisivi per il quartiere Rizzoli. È fondamentale che le risorse messe a disposizione dall'Unione Europea siano utilizzate al meglio per migliorare la qualità della vita di chi abita negli edifici Erp di proprietà del comune di Milano», ha detto l'assessore alla casa Pierfrancesco Maran.

«Siamo contenti per l'arrivo dei fondi che permetteranno di realizzare il primo parco fluviale innovativo metropolitano e serviranno per valorizzare tutta l'area nord Milano attraverso interventi di contenimento del rischio idraulico del fiume Lambro insieme ad azioni di valorizzazione ecologica e paesaggistica – afferma Elena Grandi, assessore al Verde –. In questo modo renderemo l'area del fiume Lambro più sicura, attrattiva e fruibile dalla cittadinanza».

Soddisfazione per gli interventi imminenti anche da parte del Municipio 3, territorio in cui insistono gli edifici del quartiere Rizzoli e il parco Lambro. «Si tratta di un grande risultato – dichiara Caterina Antola, presidente dello stesso Municipio 3 – che sottolinea il lavoro realizzato per sostenere le richieste della cittadinanza con particolare attenzione alla manutenzione degli edifici Erp, al fiume Lambro e alle aree attigue».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CONTRO LA DELIBERA



Comitati La difesa del «Meazza»

Pubblico interesse e futuro stadio: partiti due ricorsi

a pagina 5

Comitati

Nuovo San Siro Due i ricorsi depositati contro lo stadio

Non uno, ma due ricorsi al Tar contro la delibera del 5 novembre scorso che dichiarava di pubblico interesse la realizzazione di uno nuovo stadio in città. Il primo ricorso, notificato al Tar ieri, porta la firma del Gruppo Verde San Siro, «la più antica associazione ambientalista di cittadini milanesi», dell'ex consigliere comunale Basilio Rizzo e di una cinquantina di residenti del quartiere. L'azione legale intende appunto «ottenere l'annullamento della dichiarazione di pubblico interesse decisa dalla giunta in merito alla proposta di intervento del fondo di investimento Elliott e della società Suning, proprietarie rispettivamente di Milan e Inter sull'area di proprietà comunale dove sorge lo stadio Meazza». «Si tratta di un intervento - secondo i ricorrenti - che ha ben

poco a che vedere con lo sport, il calcio e anche con l'ammodernamento dello stadio. È infatti una colossale operazione immobiliare (il cui valore ruota attorno al miliardo di euro) su un'area di circa

281 mila metri quadrati di proprietà comunale, dei quali solo il 14 per cento è oggi occupato dall'impianto».

«Marciare divisi per colpire uniti, ripetono i protagonisti della battaglia contro la realizzazione di un San Siro bis. Il secondo ricorso sarà depositato stamattina dagli avvocati Roberta Bertolani, Felice Besostri e Veronica Dini a nome di «Si Meazza», il comitato che ha tra i portavoce l'ex vicesindaco migliorista della città Luigi Corbani. Identico però l'oggetto della «contestazione»: la dichiarazione di pubblico interesse emessa dalla riunione di giunta del

5 novembre scorso in relazione alla nuova opera. Non sarà invece per ora formalizzato l'esposto alla Corte dei Conti inizialmente ventilato dal comitato. Per martedì prossimo è infine in calendario la riunione delle Commissioni consiliari di Palazzo Marino alla presenza dei rappresentanti dei due club e dei comitati contrari al nuovo impianto. Alla seduta dovrebbe prendere parte anche il sindaco Beppe Sala.

A. Se.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Meazza Restaurato negli anni 90



SARÀ L'ANNO DELLE INAUGURAZIONI

Aprono hotel e pure l'Hard Rock Cafè

MASSIMO DE ANGELIS

■ Chi lo avrebbe mai detto che in un momento così delicato per la lunga pandemia, Milano rimanesse meta privilegiata dagli investitori internazionali per aprire nuove e importanti at-

tività in diversi settori strategici. Nella cupa era che stiamo vivendo qualcuno poteva pensare che il capoluogo lombardo, da sempre avanti nelle tendenze, stesse perdendo (...)

Sfida alla crisi... È l'anno delle inaugurazioni Hotel, negozi di lusso e locali Come cambia il volto di Milano

Apriranno hub creativi all'avanguardia (Garage Traversi e Spiga 26), un polo del fashion (The Medelan) e per gli alberghi il Jk Palace. La chicca sarà l'Hard Rock caffè

(...) la sua anima di capitale dello shopping europeo. Niente di più sbagliato, poiché nel 2022 stanno per prendere forma inediti, nonché strategici, progetti immobiliari e commerciali che puntano a creare moderni hub in varie zone centrali della città.

Il format appare originale in quanto non si tratta del rituale mega store o shopping center, bensì di una struttura con ampia superficie in grado di ospitare al suo interno negozi, uffici, locali o ristoranti, seguendo l'esempio di successo nato in America. A partire dal celebre "Garage Traversi" di piazza San Babila, edificio degli anni Trenta, dove troveranno collocazione migliaia di metri quadri destinati al comparto retail, con fiore all'occhiello l'approdo della griffe francese Louis Vuitton, mentre alcune zone con verdi terrazze panoramiche vedranno insegne dedicate al food. Pochi metri di distanza ed eccoci all'iniziativa "Spiga 26",

con opening la prossima primavera, che punta a rivitalizzare l'omonima via, nell'ultimo periodo in calo di visibilità per la chiusura di numerose boutique.

Sulla riqualificazione di Palazzo Pertusati, stabile di circa 13mila metri quadri sviluppati su tre livelli con uso misto e una vasta corte interna, si immagina un concept che prevede l'inaugurazione di molteplici punti vendita al piano terra di rilevanti marchi, tra cui Moschino e Sergio Rossi. A tale proposito Mario Abbadessa, Managing Director di Hines Italia (società protagonista del rilancio) ha dichiarato «Diventerà un distretto della creatività, inteso come luogo di interscambio tra innovazione, cultura, ispirazione e influenza, dove moda, arte, design e lifestyle possano convivere assieme. L'unicità è proprio legata alla possibilità di far coesistere

mondi diversi nella stessa prestigiosa location, creando sinergie e opportunità per Milano». Sempre nel 2022 è in calendario il debutto di un altro importante polo del lusso, il progetto "The Medelan" che andrà ad arricchire il volto di piazza Cordusio, una volta ritrovo di banche e assicurazioni e oggi area cruciale per gli acquisti o il tempo libero. Stiamo parlando di Palazzo Broggi, sede storica del Credito Italiano, comperato dal gruppo cinese Fosun che a breve presenterà un volto affidato a note maison, in primis la parigina Chanel.

Il fermento meneghino coinvolge pure l'universo alberghiero, pronto a lanciare sul mercato due eleganti hotel cinque stelle a Porta Nu-



va e nel Quadrilatero. Di pochi giorni fa la notizia del passaggio del “Four Points By Sheraton”, situato tra la stazione Centrale e Garibaldi, al Fondo Star, gestito da Castello Sgr. Ebbene l'esteso immobile, dotato di 239 camere e sette sale riunioni, cambierà bandiera diventando un “Marriot Tribute”, brand premium di livello con 12 strutture nelle migliori città d'Europa. «Con questa acquisizione - afferma Giampiero Schiavo, amministratore delegato di Castello Sgr - confermiamo sia la leadership nel settore, sia la nostra considerazione verso Milano con un ulteriore investimento che si integra nella strategia di valorizzazione verso una destinazione business e leisure».

Ma la vera chicca è l'arrivo di un nome tricolore dell'ospitalità lusso in via Borgospesso, a due passi da MonteNapoleone, dove “Jk Palace” prenderà il posto del quartier generale Versace. Un indirizzo di richiamo per il ricco turismo straniero, considerando che al termine di un accurato restyling la clientela avrà a disposizione un resort con 38 suite, balconi privati, bistrot gourmet, roof top e una Spa benessere. Non si poteva concludere senza citare lo sbarco nel centro città dell'unico marchio di ristorazione internazionale finora assente in città. Il mitico “Hard Rock Café” aprirà le porte in via Dante e sarà possibile gustare il tipico menù Usa, oltre ad ascoltare concerti ed immergersi in atmosfere a stelle e strisce con in bella vista oggetti musicali di star planetarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervista / Dove eravamo rimasti

L'architetto Roj “Rigenerazione umana la sfida per Milano”

di **Carlo Annovazzi**

Un anno dopo, Massimo Roj continua a essere ottimista. Sta provando a smaltire l'amarezza per la vicenda San Siro a La Thuile, rifugio montano prediletto. Ma anche se non potrà costruire lo stadio dei sogni, come Kevin Costner nel meraviglioso film riportato d'attualità in estate dalla Major League baseball americana, l'architetto milanese vede la nostra città apripista nazionale sull'urbanistica. Ad una condizione. «Che parta dalla rigenerazione umana». Ovvero? «Ripensare lo sviluppo urbanistico partendo da chi lo dovrà vivere davvero. Prima le persone, poi le strutture».

Architetto, dove eravamo rimasti... Un anno fa lei cominciava la nostra intervista dicendo “è il momento di spingere”. Puntando su quattro direttrici: pensare, programmare, pianificare, progettare. Ha funzionato nel 2021?

«Direi di sì, c'è stata una crescita costante che è andata di pari passo con quella economica. I segnali incoraggianti ci sono stati tutti».

L'intervista / Dove eravamo rimasti

L'architetto Roj “Demolire e ricostruire è il ritorno alle origini”

di **Carlo Annovazzi**

— “ —
Milano è sulla strada buona, anche stavolta sarà la guida del Paese a patto che parta dalla rigenerazione umana

E adesso?

«Andrà ancora meglio. Perché ci sarà una leva decisiva che un anno fa non c'era: il Pnrr. I fondi ci faranno correre davvero».

Anche se con Omicron c'è una nuova offensiva del Covid?

«La pandemia ha influenzato e continuerà a influenzare in modo importante lo sviluppo urbanistico, non ci sono dubbi. Ma se passerà da pandemia a epidemia, se davvero come tutti speriamo diventerà endemica allora non ostacolerà il processo».

Quali sono i segnali positivi per la nostra città?

«Milano è sulla buona strada, ci sono piani di rigenerazione



urbana importanti, vedo la predisposizione anche stavolta a essere la città guida per l'intero Paese. A livello nazionale invece ho visto meno segnali positivi, si muovono meglio i piccoli centri e c'è tutto un problema di investimenti per lo sviluppo del Meridione, noi stiamo lavorando a un progetto in Calabria, una grande opportunità per i giovani, speriamo sia di auspicio a tutto il Sud».

E poi c'è il mondo.

«Dal nostro osservatorio c'è una visione più concreta. Il Vietnam pianifica a lungo, la Cina è sempre più chiusa su sé stessa, segnali di piccolo movimento nel Nord Africa».

Torniamo a Milano. Diceva nel 2021 di sapere da dove cominciare: le periferie.

«È non una ma la necessità. Prima la rigenerazione umana poi quella urbanistica. Il Covid chiede una città più vicina, a portata di tutti in ogni suo aspetto».

Quella a quindici minuti nella quale confida il sindaco Sala...

«È un ritorno alle nostre origini, Milano era strutturata proprio così, quartieri, piazze, dove tutti per forza di cose ci si poteva incontrare, frequentare. Poi negli ultimi sessant'anni le periferie, anche per questioni economiche, sono state abbandonate. Ora è tornata la consapevolezza, almeno sulla carta, di quanto tutto ciò sia stato sbagliato e che si debba ripartire dall'inclusione per evitare anche rivolte di chi ha sofferto ancora di più la crisi».

E come fare?

«Unendo qualità dell'intervento alla sicurezza. Demolire e ricostruire per riportare il territorio alle persone. Non più quartieri ghetti, i cluster verticali ma un mix di categorie. L'edilizia

popolare che includa anziani, studenti, giovani coppie, mamme single e single, non più solo sulla base del reddito ma allargando la gamma sociale. Così può nascere una vera città, la coesistenza per aiutare ad una vita migliore».

Può essere ancora San Siro il quartiere dal quale partire?

«Io dico di sì perché noi lo abbiamo studiato e abbiamo pensato il progetto. La parte popolare, quella di Selinunte, Segesta, ha bisogno di interventi urgenti perché da ottant'anni non è più stato fatto nulla, dal punto di vista urbanistico. Perché proprio da lì? Perché il Comune ha già dotato di infrastrutture queste aree di edilizia popolare, partendo dal trasporto pubblico. Si tratta di proseguire con un cambiamento radicale di prospettiva. Ripeto, demolendo e creando zone polmone dove accogliere le persone che verranno gradualmente spostate, ma rimanendo nella stessa area, permettendo l'integrazione sociale e funzionale».

Ma non vuol dire aggiungere cemento?

«Certo che no. Demolire e ricostruire permette di recuperare terreno, il verde. Senza pensare a altre espansioni esterne che arriverebbero a frammentare ulteriormente la città. Milano va densificata all'interno della città stessa e ha la possibilità di farlo grazie al Piano di governo del territorio e anche al fatto che ha indici bassi rispetto a altre grandi città. Non ha bisogno di ampliarsi ma di connettersi con l'hinterland per creare davvero la città metropolitana: autonomia dei Comuni e connessione con il capoluogo».

Lei pensa ai servizi per permettere ai quartieri di essere

indipendenti e vitali, un suo pallino è lo sport. È ancora così?

«Lo è sempre più. Perché lo sport è uno strumento di aggregazione, un tempo quella funzione sociale la svolgevano gli oratori adesso non è più così e quindi bisogna intervenire. Con impianti diffusi, nei quartieri, alla portata di tutti».

Altro è San Siro, lo stadio ovviamente. Anche se come Progetto Cmr avete perso la sfida con Popolous, ritiene ancora fondamentale la costruzione di un nuovo impianto per Milano?

«Ma certamente, il fatto che abbia perso mi amareggia, la sofferenza mi rimane addosso ma lo stadio nuovo è una necessità che Milano ha fatto bene a cogliere. Il nuovo stadio con tutti i servizi annessi può essere il collante tra le varie anime di un quartiere infinito. Da milanese mi rimane un dubbio».

Quale?

«Io continuo a pensare che lo stadio debba essere ovale, che San Siro non possa diventare quadrato, gli impianti quadrati sono inglesi, da Premier League, non milanesi e italiani».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **Progetto Cmr** Massimo Roj

*Al quartiere San Siro
serve un cambiamento
netto di prospettiva
Lo stadio? Soffro
a non farlo io ma è
necessario per la città*



▲ **La nebbia** avvolge San Siro

DUILIO PIAGGESI FOTGRAMMA



▲ **Segesta** Per Massimo Roj è il quartiere dal quale partire per la rigenerazione FOTGRAMMA

Il Piano nazionale L'area metropolitana di Torino si aggiudica la fetta più grossa: oltre 41 milioni per 14 interventi

Ai comuni 162 milioni dal Pnrr

In città saranno costruiti nuovi alloggi in Barriera di Lanzo e riqualificato l'istituto Vian

Da misteriosa sigla a ricadute effettive sul territorio: il Pnrr comincia a concretizzarsi. L'ultimo giorno dell'anno il Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle finanze e del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile, ha emanato un decreto in cui individua i comuni beneficiari dei fondi. Nello specifico il governo ha ritenuto validi 79 progetti presentati dai municipi piemontesi e così nella nostra regione arriveranno ben 162 milioni.

a pagina 5

Ai comuni piemontesi 162 milioni dal Pnrr Nuovi alloggi sociali in Barriera di Lanzo

La domanda di finanziamento presentata dalla giunta Appendino. Riqualificato anche l'istituto Vian

Alberto Cirio

«Complimenti ai comuni, sono interventi dedicati a scuole e impianti sportivi»

Nell'ex Veglio

Il progetto prevede la bonifica dell'area e la realizzazione di appartamenti e giardini

Da misteriosa sigla a ricadute effettive sul territorio: il Piano nazionale di ripresa e resilienza comincia a concretizzarsi. L'ultimo giorno dell'anno il Ministero dell'Interno, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle finanze e del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile, ha emanato un decreto in cui individua i comuni beneficiari dei fondi destinati a investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale e al miglioramento della qualità urbana e del tessuto sociale ed ambientale. Si tratta di 3,4 miliardi di euro per gli anni 2021-2026, contributi del Pnrr appunto che ricadranno anche in Piemon-

te. Nello specifico il governo ha ritenuto validi 79 progetti presentati dai municipi piemontesi nell'ambito della legge di bilancio 2020 (la scadenza era il 4 giugno) e così nella nostra regione arriveranno ben 162 milioni di euro.

Il Pnrr fa parte del programma dell'Unione europea noto come Next Generation EU, un fondo da 750 miliardi di euro per risolvere il Vecchio continente dalla pandemia (per questo noto in inglese come Recovery Fund, cioè Fondo per la ripresa). All'Italia sono stati assegnati 191,5 miliardi (70 in sovvenzioni a fondo perduto e 121 in prestiti).

«Sono risorse importanti che premiano, ancora una volta, la capacità progettuale dei Comuni piemontesi. Accanto alle risorse del Pnrr al-

cuni interventi verranno cofinanziati dagli enti locali, consentendo così di implementare e potenziare su molti interventi le risorse già messe in campo dalla Regione Piemonte — sottolinea il governatore del Piemonte Alberto Cirio —. Complimenti al Comune per questo importante lavoro e perché si tratta di interventi di rilievo dedicati a scuole, edifici a destinazione culturale, impianti sportivi».

È la Città metropolitana di Torino, o meglio i suoi comuni, ad aggiudicarsi la fetta più

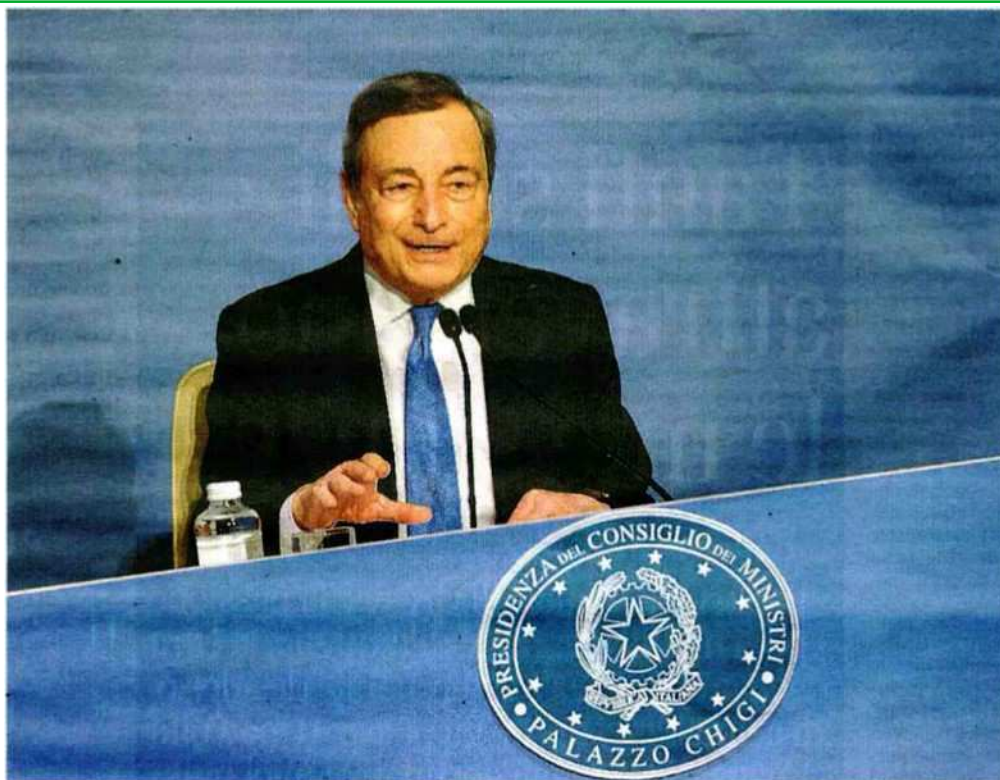


grossa: oltre 41 milioni per 14 interventi. Risorse che saranno così ripartite: 5 milioni per un progetto a Carmagnola, altri 5 per uno a Chieri, 1,4 milioni per due iniziative a Giaveno, 4,9 per sei progetti a Ivrea, 4,6 per due iniziative a Pinerolo e 20 per due interventi a Torino.

I finanziamenti stanziati per la nostra città sono stati richiesti dalla giunta Appendino per migliorare l'edilizia in zona Barriera di Lanzo, una corsa all'ultimo minuto prima della scadenza di giugno in uno dei tanti tentativi dei 5 Stelle di migliorare le periferie; a preparare il dossier gli assessori Marco Pironti e Alberto Unia. I contributi — ora che sono stati messi nero su bianco — serviranno all'efficientamento energetico dell'istituto comprensivo Vian di via Stampini (3,5 milioni) e costruire nuovi alloggi per l'edilizia sociale nell'area ex Veglio oltre che alla sistemazione degli spazi esterni e la riqualificazione dell'area inquinata lì vicino (16,5 milioni). Il progetto prevede la preventiva bonifica dell'area e successivamente la realizzazione di alloggi e unità abitative oltre a spazi destinati a servizi. Il nuovo progetto abitativo sarà in grado di offrire prestazioni quali abitazioni senza barriere architettoniche, spazi comuni di intrattenimento e socializzazione e giardini pubblici attrezzati con giochi e panchine.

Andrea Rinaldi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Simbolo Con Mario Draghi presidente del Consiglio il Piano di ripresa e resilienza ha ricevuto un nuovo impulso

Chi sono



● Marco Pironti, assessore all'Innovazione della giunta Appendino

● Alberto Unia, assessore all'Ambiente della giunta Appendino

Sinistra al governo

Quelle scelte politiche che penalizzano il milanese medio

■ **(S. B.)** - Due notizie di questi giorni. Apparentemente distanti anni luce. In realtà legate da un filo sottile. E da un modo di pensare comune che inevitabilmente penalizza la fetta di città che non appartiene ai salotti. Che non annovera stipendi da capogiro. E magari fa un po' fatica ad arrivare a fine mese. Parliamo delle politiche sui parcheggi e sulla sicurezza messe in campo da questa amministrazione di sinistra. Negli anni del governo Sala sono spariti migliaia di posti auto, non è una novità. Chi dice seimila, chi almeno il doppio. Il primo effetto è stata l'impennata del costo dei box. Il servizio di pagina 35 dimostra chiaramente che il prezzo medio di un garage si aggira sui 40mila euro, e nelle zone centrali arriva a sfiorare i 150 mila euro.

Chi pensate che agevoli tutto questo? Senz'altro le famiglie benestanti che vedono alzarsi il valore dei loro box. Non certo il milanese medio che prende uno stipendio lordo annuale di 35mila euro e dovrebbe mettere insieme le buste paghe di 4 anni di lavoro per comprarsi un garage che costa quanto una casa (e tralascio i poveretti della provincia che devono venire tutti i giorni in centro per lavorare e non sanno a che santo votarsi per trovare un posto dove lasciare l'auto senza lasciare il portafoglio). Ma c'è anche un discorso sicurezza. I primi giorni di gennaio sono stati un affastellarsi di episodi di microcriminalità: accoltellamenti, aggressioni, risse, qualcuno ha persino sparato nella notte di Capodanno. Coincidenze? Direi di no. Conferme che esiste un problema sicurezza anche se fa comodo pensare che non sia così. E che Milano sia solo la città dei grattacieli che svettano e delle vie della moda sfavillanti di luci. Ebbene nei giorni delle feste, il Comune ha sospeso il servizio dei vigili di quartiere, quelli per intenderci che provvedono alla sicurezza delle zone più disagiate. Che battono i marciapiedi. Che perlustrano gli angoli bui. Che fungono da baluardo in tutte le vie in cui il crimine si accomoda allegramente. Dunque che pensare? Semplicemente che esiste una città di serie A e una serie di B. Una città che va avanti. E una che annaspa alla ricerca infinita di aiuti e assistenza che non arrivano. E' vero. Siamo solo all'inizio del secondo mandato di Sala. Purtroppo però i chiari di luna non sono molto confortanti.



Prezzi alle stelle in tutti i quartieri

Spariscono i posti auto a Milano e i box ormai costano una fortuna

Si vai dai 40mila euro in media (anche al Corvetto) fino ai 150mila euro nelle vie centrali

■ Sì, d'accordo l'ambientalismo, la deriva verde della giunta Sala, la qualità dell'aria, la mobilità sostenibile. Tutto quello che volete. Ma tutto questo ha un costo. Particolarmente salato, a dire il vero, e, soprattutto, a carico

dei soliti noti. Ovvero di quel ceto medio costretto a prendere in affitto un garage, comprarlo in certe zone costa quanto un appartamento in periferia. E di questi tempi...

P. ROSSETTI → a pagina 35

La sinistra fa sparire migliaia di parcheggi. E chi ci rimette sono i milanesi

I box auto? Ormai costano come una casa

Quarantamila euro il prezzo medio, 38mila in una periferia come il Corvetto. Ma si raggiungono i 150mila euro in centro

PAOLO ROSSETTI

■ Magari fosse solo l'arrabbiatura di trovarsi sotto casa una ciclabile semi deserta o una «piazza aperta» secondo i crismi dell'urbanistica tattica che hanno cancellato con un colpo di spugna migliaia di posti auto. Perché quei mezzi non sono certo stati rotti, ci sono ancora ma non hanno più un parcheggio dove essere lasciati. E allora ecco che si è costretti a comprare un box, con un esborso economico che a Milano è da capogiro. Una spesa di fatto obbligata dalle politiche green della sinistra milanese che vedono nell'automobile un nemico da combattere con misure di ogni tipo: autovelox killer, zone a traffico limitato, area B e chi più ne ha più ne metta. Basti pensare che da quando Sala è sindaco sono stati tagliati circa 6.000 posti auto, come è stato documentato dall'ex capogruppo di Forza Italia in Consiglio comunale, Fabrizio De Pasquale. Dal centro alla periferia, ogni volta che sono state realizzate piste ciclopedonali, piazze tattiche e zone 30, decine e decine di strisce blu e gialle, posteggi a lisca di pesce, verticali e sui marciapiedi (irregolari ma tollerati), sono spariti. Puff.

Ovviamente, a ogni azione ne corrisponde una conseguente che, forse, in questo caso non è stata calcolata. Secondo l'ultima indagine di Immobiliare.it, a Milano un box o un posto auto costa in media 2.000 euro al me-

tro quadrato, quindi parliamo di 41.380 euro per 20 metri quadri. Per quanto riguarda gli affitti, invece, in media i prezzi si aggirano sui 200 euro al mese. Mica bruscolini, anzi. Si tratta di una spesa aggiuntiva a quelle classiche ordinarie che non era stata minimamente preventivata e che incide non poco sui bilanci familiari. Anche perché, se si spulcia sui siti web di settore, si trovano garage a 58.000 euro tra Pasteur e Rovereto, non certo in centro, dove la pericolosa ciclabile di viale Monza ha fagocitato una marea di posteggi (se ne stimano mille in meno).

BICOCCA E NIGUARDA

Si spende un po' meno, si fa per dire, in Bicocca e a Niguarda (49mila euro), mentre si sale di prezzo in Garibaldi (fino a 65mila euro), a Porta Romana (fino a 70mila euro), in Sempione (fino a 88mila euro) e a Porta Venezia (fino a 115mila euro), dove il tratto di cilabile di corso Buenos Aires ha messo a soqquadro non solo la viabilità ma anche la sosta. Il record è in via della Spiga, cuore del quadrilatero della moda, dove c'è un box singolo in vendita a 150mila euro. Centocinquantamila euro: quasi come una casa nell'hinterland. E considerato che lo stipendio lordo medio annuale per un milanese è 35mila euro (dati JobPricing), servirebbero più di quattro anni di lavoro per pagarselo. Allucinante..

Persino a San Siro, dove la famosa ciclabile di viale Monterosa ha cancellato un migliaio di parcheggi fino a Buonarroti, i costi dei box sono importanti, arrivando addirittura a 50mila euro. Anche la zona di Bande Nere e Inganni è stata falciata dalle folli piste di via Saint Bon e dell'asse Berna-Zurigo: nel primo caso sono spariti 70 stalli, nel secondo circa 400, ovvero il 45% della sosta totale. Bene, pure da queste parti si arriva con facilità a 45mila euro per un posto auto. E sempre una ciclabile, unita ai cantieri della M4, ha decretato la fine per 200 parcheggi a lisca di pesce in viale Argonne: in zona i garage costano quasi tutti sopra i 50mila euro, con un picco di 80mila in via Lomellina, una traversa del viale principale.

Nemmeno la periferia più estrema fa sconti. Al Corvetto, dove l'urbanistica tattica ha sconquassato piazza Angilberto II, per un box la media è sopra i 20.000 euro ma si arriva facilmente anche a 38mila, così come al Giambellino dove ci si muove su una media di 30mila euro. E una piazza



con l'asfalto pitturato e i tavoli da ping pong è stata fatta pure a Dergano, togliendo ovviamente spazio alle macchine: qui i posti auto arrivano anche a 35/40mila euro nei pressi delle fermate della M3, con un picco di 68mila euro in via Pantaleoni.

COLPITO IL CETO MEDIO BASSO

È chiaro che un quadro del genere va a penalizzare maggiormente il ceto medio-basso, già fortemente provato dalla pandemia e da un'ascensore sociale fermo da tempo, esattamente come successo per l'area B. Perché chi vive in centro o nelle sue immediate vicinanze, ed è già in possesso di un box, vedrà il suo valore lievitare, mentre chi abita in periferia e non ha, giocoforza, le stesse disponibilità economiche, si trova costretto ad acquistare a peso d'oro un posto auto, vista l'ormai cronica carenza di stalli. È un circolo vizioso. Anche un po' pericoloso, se proiettiamo i dati nel lungo periodo, considerando le prospettive economiche. E ai milanesi, sacrificati sull'altare della crociata finto-ambientalista, tocca pagare, purtroppo non solo in senso figurato, le scelte scellerate di Pd e compagni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5.1.2022

Stella Re (con Cai) si aggiudica edificio a Milano

di Carlo Brustia

Credit Agricole Italia ha stipulato con Stella Re un accordo di finanziamento per l'acquisto di un immobile a Milano in Largo Treves 1, zona Brera. Tra le sei società che hanno partecipato all'asta all'incanto per aggiudicarsi l'edificio di 4366 mq ceduto dal Comune di Milano, spiega una nota, a prevalere è stata dopo 30 rilanci Stella Re con un'offerta di 52,7 milioni di euro. Il valore dell'immobile, che in base d'asta era di 22,6 milioni, è stato dunque più che raddoppiato. L'operazione conclusa consente a Stella Re di finanziare una parte del prezzo d'acquisto dell'immobile e i costi relativi al progetto di ristrutturazione e riconversione. L'investimento porterà a realizzare una torre residenziale nel centro di Milano destinata a favorire lo sviluppo dell'intera area nel rispetto dei requisiti ambientali. Stella Re è una società detenuta dalla famiglia Chiarva, che ha controllato fino al 2018 la Stella-Jones Inc., quotata alla borsa di Toronto, attiva nella produzione di traverse ferroviarie, pali di legno per linee aeree di tlc ed elettriche, legname residenziale e prodotti industriali in legno. Negli anni scorsi hanno anche effettuato diverse operazioni di carattere industriale e finanziario, tra le quali Sirti e la Gruppo Fabbri Vignola spa.



Casa, prezzi in crescita anche nel 2022

Previsto un aumento medio del 4,2%. Corvetto e Rogoredo su con l'effetto Olimpiadi. Sale anche Turro

di **Alessia Gallione** • alle pagine 4 e 5

Per chi ha già casa un aumento del patrimonio, anche se spesso solo potenziale. Per chi invece il mattone deve ancora conquistarlo, un incubo. I prezzi dell'immobiliare milanese non accennano a fermarsi. Anzi, dopo un 2021 da record per la quantità di compravendite, il 2022 si presenta con nuovi rialzi generalizzati. La media prevista dagli operatori è superiore al 4%. Ma all'interno di questo valore, ci sono ovviamente grandi differenze. Paiono destinate a crescere in particolare zone come Corvetto e Rogoredo - con un aumento stimato dell'8,9% per i prezzi al metro quadro - grazie all'effetto traino delle prossime Olimpiadi invernali del 2026, e in generale si muove molto al rialzo la periferia Sud della città. Ma anche a Nord si prevede una crescita vigorosa (+8,4%) tra Precotto e Turro. Il consiglio degli esperti è quello di comprare in un'ottica di medio-lungo periodo, ragionando sulle zone che più saranno valorizzate tra cinque anni.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Record di compravendite e prezzi ancora in salita la mappa del mattone d'oro

Superati gli scambi del 2019 anche quest'anno il valore degli immobili salirà del 4,2 per cento

Sulle montagne russe del mercato immobiliare, Milano non è davvero mai scesa almeno dal 2015 dell'Expo in poi. Certo, causa lockdown, persino a queste latitudini i mesi più duri della pandemia avevano fatto registrare una momentanea frenata. Ma la corsa è subito ripartita. Con un numero di compravendite che, nel 2021 appena archiviato, ha fatto registrare livelli più alti anche di quel 2019 pre-Covid considerato (finora) d'oro. E con una scalata dei prezzi che, concordano analisti, esperti del settore e addetti ai lavori, proseguirà. «Milano crescerà ancora del 4,2% entro la fine del 2022 e, con un prezzo medio al metro quadrato che toccherà i 5.107 euro, continuerà a essere in termini assoluti la città più cara», è la previsione di Immobiliare.it. E, a dimostrazione di come ormai anche il vecchio confine della 90-91 non esista più per chi è a caccia di un indirizzo in città, quella che il portale disegna è una mappa in cui praticamente tutti i quartieri vivranno un'ulteriore impennata.

A guidare la classifica delle zone che nel 2022 vedranno una nuova fiammata dei prezzi c'è uno spicchio di periferia sul quale, sino a poco tempo fa, in pochi avrebbero puntato. Eppure, grazie anche all'effetto Olimpiadi e alla vicinanza del Villaggio che nascerà sullo scalo Romana, per Immobiliare.it sarà proprio l'area distesa tra Corvetto e Rogoredo a salire più di valore: aveva già vissuto una rivalutazione nel 2020, e adesso si arrampicherà ancora di un altro 8,9% arrivando a quotazioni superiori ai 3.700 euro al metro quadrato. Qualcosa di simile a quello che potrebbe accadere a tutti gli indirizzi che gravitano attorno a quel simbolo della gentificazione chiamato NoLo: per Precotto e Turro, le previsioni sono al rialzo di un 8,4% (da 3.591 euro del 2021 a 3.894), così

come per trovare un'abitazione a Rovereto e Pasteur bisognerà mettere in conto una spesa di almeno 4.394 euro (più 7,6). Ma da Niguarda a viale Certosa, da Porta Venezia a Bisceglie e Baggio, da Affori a Famagosta, con percentuali diverse tutti i quartieri vedranno rincari. Con due eccezioni: Maggiolina-Istria (-2,4%), dove i prezzi però erano già saliti molto, e un pezzo di centro come quello racchiuso tra Quadronno, Palestro e Guastalla (-2,9%).

Eccolo l'oroscopo di una Milano destinata ancora a crescere nel bene e nel male sotto il segno del mattone. Ma perché i prezzi continueranno ad aumentare? Per capirlo bisogna ripartire da quello che è accaduto nel 2021 che, dice il presidente di Fimaa Mi-Lo-Mb, l'associazione delle agenzie immobiliari di Milano, Lodi, Monza e Brianza, Vincenzo Albanese, «si chiude con quasi 30 mila compravendite, il 10% in più delle 26.500 transazioni del 2019». Una tendenza che continuerà. Magari, aggiunge la direttrice generale di Scenari Immobiliari Francesca Zirnestein, «l'incremento non sarà così

forte, ma nel 2022 potremmo arrivare a quota 31 mila».

Dopo il Covid, insomma, la caccia alla casa è ricominciata. E si è venduto. Tanto. Anche «abitazioni più grandi, per l'urgenza di avere maggiore spazio dettata dalla pandemia, che al metro quadrato in proporzione costano meno del "vecchio" bilocale e appartamenti da ristrutturare con quotazioni inferiori», racconta l'ad di Immobiliare.it, Carlo Giordano. Due fattori che, messi insieme, tra l'altro «hanno contribuito a rendere le medie più basse del reale valore degli aumenti che ci sono stati». In sintesi, dice Giordano: «La domanda in questo momento è superiore all'offerta». Soprattutto, sottolinea Albanese, «per le nuove abitazioni». È per questo che tutti prevedono un nuovo strappo. Fino a quando? «È possibile prevedere un incremento importante ancora per il 2022 e il 2023 con un allineamento nel 2024 e nel 2025 e una nuova salita verso le Olimpiadi del 2026», dice Zirnstein. Nessuna bolla destinata a esplodere a breve. Anche se l'ad di Nomisma Luca Dondi invita alla «prudenza». Perché certo, dice, «il mercato milanese, più degli altri in Italia, sta recuperando vitalità economica e attrattività. Ma il rischio bolla non è da escludere come quello di avere una città per pochi, che esclude».

– a.gall.



▲ Un profilo che cambia con le nuove costruzioni

Oltre il Corvetto e Lambrate dove l'acquisto può essere un affare

Gli esperti indicano
le ex periferie
come zone ideali
per chi vuole investire

di **Alessia Gallione**

La nuova caccia all'oro è già iniziata. E punta a Sud. Ben oltre lo scalo di Porta Romana. È qui, seguendo il ritmo delle nuove gru che hanno ridisegnato interi pezzi di (ex) periferie e che, da qui alle Olimpiadi del 2026, sono destinate a cambiare ulteriormente l'orizzonte, che chi è in cerca di un'abitazione o di un appartamento da mettere a rendita come investimento dovrà guardare. Certo, come dimostra l'impennata di quartieri come Corvetto, anche in queste zone ormai bisogna mettere in conto una spesa di 3.500 euro al medio quadrato. Ma in una Milano così, che continuerà a veder salire i prezzi un po' ovunque, il consiglio della direttrice di Scenari immobiliari Francesca Zirnestein è chiaro: «L'approccio di chi vuole acquistare deve essere quello dell'investitore. Con uno sguardo che vada oltre l'affare del momento e il prezzo di oggi, ma analizzi la possibilità che da qui a cinque anni una zona si rivaluti e si rigeneri con infrastrutture e servizi».

Un tempo, se interrogavi i maghi dell'immobiliare invitandoli a individuare nelle loro sfere quale sarebbe stata la nuova NoLo, tutti ti rispondevano di cercare poco oltre la 90-91. Ma quelle Colonne d'Ercole (anche psicologiche) che segnavano il mercato e i prezzi, sono state superate. «Quei confini non ci sono più. E le stesse nuove iniziative che, fino al 2018, si concentravano come innesti nel tessuto urbano all'interno della Cerchia interna ormai sono diffuse nelle aree più esterne e non riguardano solo la costruzione del singolo edificio, ma interi nuovi quartieri con nuovi servizi», dice il presidente della Fimaa di Milano, Vincenzo Albanese. È anche per questa mappa allargata della rigenerazione che, spiega Luca Dondi, almeno per ora, «a differen-



za di altre città, a Milano la domanda si è spostata in misura minore fuori dal capoluogo». Ma è proprio qui, adesso, verso l'ultimo passo prima di emigrare nei comuni dell'hinterland, che lo stesso ad di Nomisma invita a guardare: «Cercate verso la fine amministrativa di Milano, dove le condizioni di accessibilità e vivibilità sono ormai diventate alte e dove comunque si possono avere valori di ingesso sotto i 4mila euro al metro quadrato». Una follia, fino a poco fa.

È il tragitto che disegna Zirnestein: «Guardando da qui a cinque anni, mi concentrerei attorno allo scalo Romana e a quello di Farini che vivranno riqualificazioni importanti. Per la zona Sud, tutta l'area verso l'esterno di corso Lodi e oltre Corvetto. Nel quadrante Est, andrei a cercare oltre Città Studi. Interessanti anche Bovisa e la fascia più esterna dei Navigli e a Sud della Bocconi». In generale, comunque, la stella cometa che indica la direttrice di Scenari Immobiliari è quella «delle grandi operazioni già in

corso». Tradotto: occhi puntati «a Bisceglie, dove ci sono i cantieri del nuovo quartiere Sei Milano, all'area di Rogoredo per la vicinanza con Santa Giulia e a Linate, dove già la linea 4 del metrò ha fatto salire le quotazioni. A Nord-Ovest, tra Mind e Cascina Merlata». Sperando di replicare in qualche modo l'effetto dei grattacieli di Porta Nuova e di Citylife: una bacchetta magica in grado di far lievitare le quotazioni delle aree limitrofe.

Dopo la «tempesta perfetta del 2021», l'ad di Immobiliare.it Carlo Giordano invita a «dimenticare l'emozione» e, sì, anche l'ansia di una febbre dei prezzi che non accenna ad abbassarsi. Il suo consiglio è questo: «Chi cerca casa per sé parta dal quartiere in cui vorrebbe vivere e scriva su un foglio le caratteristiche che l'appartamento dovrebbe avere sapendo che l'abitazione perfetta non esiste. Per chi può permettersi di investire, invece, il posto migliore rimangono le zone vicino alle università. Chi compra vicino alla Bocconi non sbaglia mai».

E qui si ritorna a veleggiare verso Sud. Anche per Albanese il punto su cui puntare un virtuale compasso è quello, in chiave olimpica, dello scalo Romana. Con un cerchio da disegnare, però, sempre più ampio: «Si può andare da Ripamonti e Vigentino a ben oltre Corvetto». Non solo. Per il presidente dell'associazione delle agenzie immobiliari, «sono estremamente interessanti Città Studi e soprattutto Lambrate: qui, in una zona che vivrà trasformazioni importanti, si possono fare ancora buoni investimenti. Prenderei in considerazione anche l'area attorno a piazza Udine e lo stesso San Siro, agganciandosi al nuovo stadio, potrebbe finalmente rilanciarsi e avere una nuova vita». Anche se, «nei prossimi dieci anni», dice, «la vera sfida sarà quella della Città metropolitana. Già oggi, tutti i Comuni serviti dalle metropolitane stanno crescendo e, con gli ulteriori prolungamenti linee, sarà strategico guardare oltre i confini di Milano». Strategico oppure obbligato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobiliare: l'andamento dei prezzi del 2022

	Prezzi €/mq ottobre 2021	Previsione prezzi €/mq ottobre 2022	Variazione % prezzo €/mq 2022 su 2021		Prezzi €/mq ottobre 2021	Previsione prezzi €/mq ottobre 2022	Variazione % prezzo €/mq 2022 su 2021
Corvetto, Rogoredo	3.475	3.783	8,9%	Affori, Bovisa	3.072	3.186	3,7%
Precotto, Turro	3.591	3.894	8,4%	Sempione, City Life, Portello	6.030	6.249	3,6%
Viale Certosa, Cascina Merlata	3.448	3.720	7,9%	Ponte Lambro, Santa Giulia	2.646	2.741	3,6%
Cimiano, Crescenzago, Adriano	3.062	3.299	7,7%	Porta Romana, Montenero	6.233	6.455	3,6%
Abbiategrasso, Chiesa Rossa	3.795	4.084	7,6%	Navigli	5.788	5.976	3,2%
Pasteur, Rovereto	4.085	4.394	7,6%	Famagosta, Barona	3.690	3.807	3,2%
Bicocca, Niguarda	3.264	3.510	7,5%	Bande Nere, Inganni	4.066	4.177	2,7%
Udine, Lambrate	3.731	3.974	6,5%	Centro	9.395	9.617	2,4%
Porta Vittoria, Lodi	4.422	4.693	6,1%	Forlanini	2.734	2.789	2,0%
Napoli, Soderini	4.818	5.094	5,7%	Ripamonti, Vigentino	3.960	4.035	1,9%
San Siro, Trenno	3.427	3.588	4,7%	Città Studi, Susa	4.881	4.967	1,8%
Centrale, Repubblica	5.942	6.212	4,5%	Genova, Ticinese	7.356	7.469	1,5%
Solari, Washington	6.311	6.595	4,5%	Cenisio, Sarpi, Isola	5.744	5.828	1,5%
Bisceglie, Baggio, Olmi	2.476	2.583	4,3%	Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	8.464	8.532	0,8%
Porta Venezia, Indipendenza	6.653	6.912	3,9%	Maggiolina, Istria	4.382	4.276	-2,4%
Arco della Pace, Arena, Pagano	7.934	8.232	3,8%	Quadrone, Palestro, Guastalla	7.642	7.422	-2,9%

Fonte: immobiliare.it

L'Ego - Hub

5.1.2022

Una storia travagliata

Grattaciolo della Regione, si vede una luce in fondo al tunnel Fissata al 10 ottobre 2022 la consegna dopo 11 anni di lavori

■ Terminerà il prossimo 10 ottobre la lunga e travagliata storia del grattaciolo della Regione Piemonte, quasi pronto ad essere consegnato ed entrare in funzione a pieno regime. Parola del presidente della Regione, Alberto Cirio, che proprio dal 20esimo piano di quell'edificio ha annunciato la data del 10 ottobre 2022 come quella di inizio operatività per il grattaciolo. In quel momento i primi dipendenti e assessori regionali, oltre allo stesso Governatore, potranno ufficialmente traslocare i propri uffici nella costruzione tanto discussa. Era il 30 novembre 2011 infatti quando il cantiere del nuovo grattaciolo della Regione iniziava ufficialmente i lavori. Poi 11 anni di limbo, fatti di cantieri infiniti, guai giudiziari e polemiche. Il governatore però guarda al lato positivo, pronto a rendere la messa in funzione dei nuovi uffici il simbolo dell'operato della sua Giunta: «Abbiamo trovato un Piemonte con tante cose ferme, bloccate - ha detto Cirio -. Le abbiamo affrontate una per una e oggi quel Piemonte si è sbloccato. La prova è questo grattaciolo, che è stato per anni oggetto di una pagina non bella per la pubblica amministrazione e vogliamo che diventi una bella pagina. il primo modo per rispettare i cittadini è rispettare i loro soldi». E con l'imminente messa in funzione del grattaciolo della Regione è anche tempo di fare i conti: come ricordato dall'assessore al Bilancio, Andrea Tronzano, i costi definitivi sostenuti per costruire l'edificio che ospiterà i nuovi uffici regionali ammontano a 236 milioni di euro. La nuova sede però si prepara a far risparmiare non poco alle casse della Regione: circa 18 milioni di euro tra affitti, costi, spese di manutenzione e pulizie. Non resta dunque che attendere - si spera per l'ultima volta - il 10 ottobre 2022, una data che sa di luce in fondo al tunnel e sul quale il governatore mette la firma: «Me ne assumo la responsabilità, parlo con cognizione di causa - ha promesso Cirio - Questa sarà casa vostra, la casa dei cittadini piemontesi. Ci auguriamo che il 2022 sia l'anno di svolta per il nostro Governo».



L'opera progettata da Fuksas consentirà risparmi per 18 milioni all'anno e aprirà a ottobre i beni di pregio come il palazzo di Piazza Castello non saranno venduti e confluiranno in un fondo

La città vista da 200 metri “È il terzo grattacielo d'Italia”

ALBERTO CIRIO
PRESIDENTE
DELLA REGIONE



È la casa dei cittadini piemontesi, simbolo di una Regione che non lascia più le cose a metà

IL REPORTAGE

CLAUDIA LUISE

La nebbia avvolge tutta la torre, la terza più alta d'Italia, e blocca la visuale. «Da quassù si vede per chilometri e chilometri. La vista è impareggiabile, sembra di toccare la Mole», raccontano gli operai che lavorano per finire il grattacielo della Regione. Ormai manca poco. Ieri il panorama era totalmente offuscato ma comunque si riusciva a intuire la bellezza della terrazza al 43esimo piano. Aperta, a differenza del grattacielo Intesa Sanpaolo, che lascia spaziare lo sguardo dal cielo alla strada e poi a 360 gradi sulla città. Uno spazio esterno con il pavimento in teak che rende più calda e accogliente la struttura metallica e una grande serra dove già sono state piantate erbe tipiche delle regioni alpine.

Siamo a 183,61 metri di altezza mentre la torre in totale è alta 204,96 metri. Sopra la terrazza, però, c'è solo una piccola passerella in metallo che possono usare gli operai specializzati nella pulizia delle ampie vetrate. Uno spazio che la Regione intende sfruttare per organizzare eventi. «Ancora venti giorni e qui sarà tutto pronto», assicurano gli addetti della Scr, la stazione appaltante della Regione, che ha assunto la direzione lavori. Altri piani, invece, sono praticamente finiti e già si fanno le prove per gli arredi. Per l'ingresso e le zone auliche, come l'ufficio di presidenza, il pavimento è in marmo verde delle Alpi. Solo gli spazi dedicati agli assessori hanno divisioni interne. Tutti gli altri sono organizzati come ampi open space di 1.200 metri quadrati. Al piano 20, dove la Regione ha deciso di convocare la conferenza di inizio anno, mancano solo le scrivanie.

Anche l'ingresso principale, da via Nizza, è quasi pronto: si sta pavimentando la piazza e in un mese sarà finita. Nella torre saranno collocati tutti gli uffici istituzionali ed amministrativi della Regione e il limitrofo centro servizi, un volume a sé stante, ad ovest della torre, collegato da un tunnel vetrato sospeso, ospiterà il nuovo centro congressi, oltre a spazi per attività collettive,

tra cui una biblioteca.

«È il simbolo del Piemonte che vogliamo, una Regione che non lascia le cose a metà. È la casa dei cittadini piemontesi», dice il governatore Alberto Cirio annunciando le date del trasloco. I lavori saranno terminati per l'estate 2022, il 10 ottobre verrà presentata in Comune la pratica di agibilità e il trasferimento dei dipendenti potrà avvenire dallo stesso mese. Quindi alcuni uffici saranno operativi nella struttura già da novembre 2022. «Il grattacielo è costato circa 236 milioni e porterà a un risparmio in affitti e altre spese stimato in 18 milioni l'anno», sottolinea l'assessore al Bilancio Andrea Tronzano. Sommando bonifiche e progettazione si arriva, secondo i Radicali, a 336 milioni, molto più del previsto.

Cirio ha poi precisato: «Non faremo alcuna alienazione degli edifici di pregio di proprietà della Regione perché sarebbe un depauperamento della storia dei piemontesi, pertanto non intendiamo vendere il palazzo di piazza Castello. Abbiamo definito con il Mef l'istituzione di un fondo immobiliare all'interno del quale la Regione metterà i suoi beni di pregio che rimarranno di proprietà regionale ma produrranno reddito». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OUTLOOK/ *L'immobiliare*

LO SCENARIO DI «SCENARI»

La ripresa del mattone è in atto e dovrebbe proseguire fino al '23

di Mario Breglia *

Nel corso del 2020, il mercato immobiliare residenziale italiano ha manifestato una grande resistenza all'impatto negativo sull'economia e sulla fiducia delle famiglie causato dalla pandemia. Alla fine dell'anno scorso le compravendite hanno segnato un calo ben lontano dalle drammatiche previsioni che troppo frettolosamente erano state dai più formulate alla fine del primo trimestre, quando ci si trovava in pieno lockdown. Le intenzioni di acquisto delle famiglie sembrano anzi essere uscite rafforzate dall'esperienza del Coronavirus, tanto che, col passare dei mesi e col graduale aumento della fiducia data dall'avvio della campagna vaccinale, oggi, alla fine del 2021, la domanda è tornata ai livelli di vivacità di fine 2019.

Il percorso di crescita dovrebbe rafforzarsi nel 2022, soprattutto durante il secondo semestre, e proseguire lungo tutto il 2023. I prezzi delle abitazioni torneranno a crescere nel 2022 in maniera stabile, mentre quest'anno si stanno registrando fasi di stabilizzazione e ancora di leggere flessioni nel comparto dell'usato.

Continua la crescita dei prezzi del nuovo, che durante il 2022 registreranno un aumento almeno di altri tre - quattro punti percentuali. Durante il 2021 è tornata la domanda a scopo reddituale e nel 2022 si confermerà questa tendenza, soprattutto nelle grandi città del nord come Milano e Bologna, e del centro sud come Roma e Napoli. Previsioni più negative per città come Palermo dove la percentuale degli investitori rimane ancora inferiore ai numeri del 2019 di circa 6 - 7 punti percentuali. Le motivazioni per un ritorno all'investimento immobiliare diretto sono sostanzialmente tre: l'esigenza di una casa diversa rispetto a quella che si possiede, l'aumento dei risparmi delle famiglie (soprattutto nel 2020) e la sostanziale mancanza di alternative finanziarie di investimento, a eccezione del comparto azionario, tutte scarse o poco interessanti. Dai dati dell'Agenzia delle Entrate emerge che mentre nei piccoli centri le compravendite hanno tenuto o sono addirittura aumentate, nelle principali otto città d'Italia le transazioni immobiliari hanno sofferto di più. Sarà interessante vedere se questa ripresa nei piccoli centri confermerà la sua tendenza, come parrebbe dai dati consuntivi del 2021, e andrà a unirsi alla ripresa delle grandi città. Il problema dell'Italia,

ad eccezione di Milano che si distingue per l'offerta residenziale di nuove costruzioni, è che l'offerta immobiliare è ferma. Chi vuole comprare quindi deve attingere al mercato dell'usato, che raramente corrisponde alle esigenze e ai gusti di chi vuol comprare, ed è per questo che il mercato fa fatica a ripartire a livello nazionale. Ad esempio, nelle città della provincia si costruisce pochissimo, quindi le famiglie si devono rivolgere al mercato dell'usato e passare attraverso interventi di ristrutturazione. Per il prossimo anno, nelle otto principali città metropolitane, si prevede una crescita media delle compravendite almeno del 14

I prezzi delle abitazioni torneranno a crescere in maniera stabile, dopo le esitazioni di quest'anno

ad eccezione di Milano che si distingue per l'offerta residenziale di nuove costruzioni, è che l'offerta immobiliare è ferma. Chi vuole comprare quindi deve attingere al mercato dell'usato, che raramente corrisponde alle esigenze e ai gusti di chi vuol comprare, ed è per questo che il mercato fa fatica a ripartire a livello nazionale. Ad esempio, nelle città della provincia si costruisce pochissimo, quindi le famiglie si devono rivolgere al mercato dell'usato e passare attraverso interventi di ristrutturazione. Per il prossimo anno, nelle otto principali città metropolitane, si prevede una crescita media delle compravendite almeno del 14

Nella foto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari



per cento, un dato che sarebbe superiore ai livelli precrisi. Gli effetti della pandemia sulla domanda si erano fatti sentire sui tempi di vendita che, tuttavia, si stanno già riducendo e che nel 2022 dovrebbero assestarsi intorno ai quattro mesi di media. Solo a Milano le tempistiche rimangono contenute, con meno di tre mesi di tempo occorrenti per vendere, a patto che si tratti di una casa di nuova costruzione; per l'usato si rimane nella media dei quattro mesi. Previsioni positive anche per il comparto delle case vacanza o seconde case. Il segmento delle seconde case sta vivendo un rinnovato interesse, si cercano case più vicine alla residenza primaria per viverci per più tempo. I motivi sono vari, fra cui sicuramente l'idea di avere una casa di proprietà da sfruttare il più possibile senza dover affrontare viaggi troppo lunghi. I segnali di una ripresa della domanda anche per gli affitti ci fanno capire che il mercato immobiliare delle case vacanza, fortemente penalizzato dalle zone rosse del 2020 e 2021, nel 2022 vedrà consolidare la sua tendenza positiva indipendentemente dalla localizzazione degli immobili (mare o montagne su tutte). Il 2022, dovrebbe dunque consolidare la ripresa e prendere nuovo slancio, grazie anche all'economia in generale che, secondo le ultime previsioni, dovrebbe segnare una crescita del Pil di oltre il 4,4 per cento.

Nel comparto degli immobili terziari la domanda di nuovi spazi da poter integrare con le differenti tipologie di lavoro ibrido sta tornando a crescere. Infatti, le previsioni per il 2022 sono positive soprattutto per Milano e Roma dove si prevede un aumento degli scambi di oltre 8 punti percentuali, rispetto alla fine del 2021. È difficile prevedere l'impatto che le pratiche di lavoro flessibile avranno sulla futura domanda per gli uffici, ma è probabile che le superfici medie si ridurranno. I conduttori cercheranno il modo di limitare il loro spazio o comunque di riconfigurarlo per un migliore utilizzo.

Cosa significherà questo per tutti gli immobili a destinazione terziaria obsoleti e troppo costosi da riqualificare? La risposta più semplice è il cambiamento di destinazione d'uso; infatti, in tutta Europa stiamo assistendo alla trasformazione di vecchie sedi di aziende in moderni edifici ad uso residenziale. Anche a Milano questa tendenza ha preso piede grazie alla forte pressione della domanda abitativa che si rivolge al mercato delle nuove costruzioni. Il comparto retail è stato quello che ha sofferto di più, insieme al segmento dell'hotellerie, dall'avvento della pandemia ma, nonostante le drammatiche sfide affrontate da tutto il comparto della vendita al dettaglio, ci sono valide ragioni per essere cautamente ottimisti. Dal punto di vista dei valori commerciali, il 2021 si chiuderà nuovamente con il segno meno come già accaduto nel 2020. I prezzi di vendita e i

canoni di locazione dei negozi subiranno nei principali Paesi europei, Italia compresa, un calo medio del 2,3 per cento che nel 2022 dovrebbe limitarsi ad un -1,3 per cento.

Il calo è dovuto principalmente per la crisi che ha colpito tutte le piccole attività commerciali delle grandi città posizionate fuori dalle principali arterie dello shopping locale e internazionale. Anche il segmento delle high street, ovvero dei negozi delle vie del lusso, ha risentito ovviamente della crisi scatenata dal virus, ma in maniera meno drammatica. Le previsioni parlano comunque di un calo degli affitti top che dovrebbe proseguire sino al 2023 ad un tasso annuo di circa l'1,7 per cento, per poi riprendere a crescere a partire dal 2024 con una variazione media annua del 2,2 per cento. Anche i centri commerciali continueranno a segnare dei cali sia per quanto riguarda i prezzi che gli affitti dei negozi posizionati all'interno degli stessi. Solo a partire dalla fine del 2022 si dovrebbe finalmente registrare un rimbalzo che sarà comunque di minore entità rispetto a quello che avremo per i negozi prime localizzati nelle vie del lusso.

Per quanto riguarda, infine, il comparto della logistica, le previsioni sono tutte alquanto positive, sia per la fine di quest'anno che per il prossimo anno. La domanda di chi vuole affittare un immobile dedicato alla logistica in Europa sta crescendo a doppia cifra e per il 2022, rispetto al 2020, la variazione percentuale dovrebbe essere del +30 per cento. Ma oltre alla domanda dei conduttori è l'attività degli investitori che fa capire quanto questo asset sia considerato ancora più importante per il mercato, dopo la pandemia. Infatti, l'attività degli investitori a fine 2021 risulterà superiore almeno del 55 per cento rispetto all'anno scorso. Nonostante un mercato così vivace, il comparto logistico europeo si trova nel bel mezzo di un processo di ristrutturazione. La pandemia ha evidenziato e, in alcuni casi, rafforzato i punti di forza e le debolezze esistenti del mercato. Il blocco del canale di Suez e le numerose chiusure delle frontiere hanno messo in evidenza le criticità del settore soprattutto su scala globale, così assistiamo a un di domanda localizzata in Europa.

(Testo raccolto da Franco Oppedisano)

Per il comparto della logistica, tutte le previsioni sono alquanto positive, sia per il consuntivo '21 che per il '22: la domanda crescerà a doppia cifra

* *Presidente Scenari Immobiliari*

Le novità della legge di bilancio per la detrazione dell'acquisto dei posti auto pertinenti

Box, la cessione è retroattiva

Credito d'imposta possibile anche per le spese 2020 e 2021

DI GIULIANO MANDOLESI
E FABRIZIO G. POGGIANI

La cessione del credito d'imposta derivante dalla detrazione per l'acquisto o la costruzione di box e posti auto pertinenti è possibile non solo per le spese 2022 ma anche per quelle già sostenute nel 2020 e nel 2021. Soltanto se l'ammontare del credito non supera i 10.000 euro è possibile cedere senza ottenere visto di conformità e attestazione di congruità della spesa. La novità introdotta dalla legge di bilancio 2022 (si veda *ItaliaOggi* del 4 gennaio 2022), legge 234/21, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 310/21, che, di fatto, rende cedibile anche questa tipologia di detrazione, non prevede infatti alcun vincolo temporale legato all'anno di sostenimento delle spese. Questo, di fatto, apre le porte anche alle compravendite delle quote residue di detrazione per costruzioni ed acquisti di box e posti auto realizzati nel 2020 (i nove decimi rimasti trasferibili) oltre a quelli effettuati nel 2021.

La norma della legge di bilancio. Il comma 29, dell'articolo 1 della legge 234/2021 (legge di bilancio 2022), infatti, si limita a inserire nella lista di interventi per i quali è possibile optare per la cessione (sconto in fattura compreso), in alternativa alla detrazione ed elencati nel comma 2, dell'articolo 121 del dl 34/2020 (decreto "Rilancio"), quelli previsti alla lettera d) comma 1 dell'articolo 16-bis del dpr 917/86 (il testo unico delle imposte sui redditi) per i quali si può fruire della detrazione del 50% ai fini Irpef. Si tratta, appunto, delle spese relative all'acquisto di box e posti auto pertinenti già realiz-

zati (il solo ammontare imputabile alla loro realizzazione certificato dal costruttore con apposita attestazione) e per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

La cedibilità delle quote. Come detto, poi il citato comma 29 dell'art. 1 della legge in commento non pone alcun limite temporale legato agli effetti della disposizione, per cui valgono i dettami generali stabiliti al primo comma dell'articolo 121 del dl 34/2020, anch'esso modificato dalla legge di bilancio 2022, e che prevede la cedibilità di tutte le spese presenti nell'elenco di cui al successivo comma 2 e sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024. Sulle tempistiche e modalità di cessione delle "quote residue", attualmente solo i nove decimi di competenza 2020, bisogna seguire quanto indicato dall'agenzia delle entrate nel provvedimento n. 283847/2020. La principale informazione fornita nel documento è legata alla scelta effettuata dal titolare del credito, il quale, una volta presa la via della cessione, ha l'obbligo di esercitare tale opzione, da considerarsi irrevocabile, sulla totalità delle quote rimanenti. Si ricorda, inoltre, che anche le operazioni di cessione del credito o di sconto in fattura relative a spese per acquisto o realizzazione di box o posti auto pertinenti devono fare i conti con i nuovi obblighi introdotti dal dl anti-frodi (dl 157/2021); provvedimento, peraltro interamente abrogato ma trasfuso nei commi da 30 a 36, dell'art. 1 della legge di bilancio 2022, con salvezza degli atti e dei provvedimenti già emanati dal 12 novem-

bre scorso fino al 31 dicembre.

Gli obblighi antifrode. Tali obblighi impongono, in caso di non fruizione diretta per i bonus ordinari (non 110%) della detrazione ovvero per le operazioni di cessione o sconto in fattura, il vincolo di ottenere l'asseverazione della congruità delle spese sostenute e la necessità di apposizione del visto di conformità, naturalmente esteso anche alle comunicazioni riguardanti le rate residue non fruite, il cui accordo per la cessione risulta perfezionato dal 12/11/2021; quindi, come precisato dall'Agenzia delle entrate (circ. 16/E/2021), i vincoli dell'antifrodi si applicano anche alle comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue (non fruite) delle detrazioni riferite alle spese sostenute nell'anno 2020. I nuovi adempimenti vengono meno, così come previsto post modifiche introdotte al comma 1-ter dell'articolo 121 del dl 34/2020 dalla legge di bilancio 2022, soltanto con riferimento alla cessione di crediti relativi a interventi di edilizia libera e/o di importo complessivo inferiore ai 10.000 euro e, quindi, anche le cessioni delle quote residue sfuggono ai nuovi obblighi unicamente se rientrano nell'esimente prevista dalla legge di bilancio 2022 ovvero se riguardano l'acquisto o la costruzione di box e posti auto pertinenti entro i 10.000 euro.



© Riproduzione riservata



Plusvalenza Irpef per la cessione di terreno da edificare

Ctr Lombardia

Non equiparabile all'area da costruire quella da demolire e ricostruire
Massimo Romeo

Plusvalenza Irpef solo per la cessione di un terreno da edificare e non già edificato. È errato equiparare al terreno da edificare il terreno già edificato che venga edificato nuovamente, previa demolizione e ricostruzione, pur se anche con aumento di volumetria. Ciò che, infatti, intende colpire la norma è la plusvalenza connessa all'aumento di valore di un terreno dichiarato edificabile, mentre resta escluso l'aumento di carico edilizio (aumento di volumetria) che se ne vorrà eventualmente ricavare. Così la Ctr Lombardia nella sentenza n. 4554 del 21 dicembre 2021.

La Ctr, dopo aver richiamato alcune pronunce di Cassazione sul tema controverso (si vedano le sentenze 15629/14, 4150/2014, 7853/2016, 8925/2018) ha osservato come non fosse possibile accedere all'interpretazione dell'Amministrazione che ha inteso equiparare al terreno da edificare il terreno già edificato che venga edificato nuovamente, previa demolizione e ricostruzione, pur se anche con aumento di volumetria. Ciò che infatti intende colpire la norma è la plusvalenza connessa all'aumento di valore di un terreno dichiarato edificabile, mentre re-

sta escluso l'aumento di carico edilizio (aumento di volumetria) che se ne vorrà eventualmente ricavare.

Tale profilo, aggiungono i giudici milanesi, non è esente da oneri fiscali, ma sarà assoggettato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alla percentuale sul costo di costruzione già al momento di rilascio del titolo edilizio (o in sede di liquidazione Scia); successivamente il bene ricavato costituirà ricchezza prodotta dalla società immobiliare (nel caso di specie cessionaria) e seguirà le regole proprie delle imposte sul reddito, tanto al momento di venuta ad esistenza, quanto nel momento di cessione.

Non è, quindi, possibile porre a carico del venditore dell'edificio sorto su terreno (già) edificabile una (affermata) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata, perché si tratterebbe di porre su un soggetto diverso (il venditore) una tassazione che il legislatore ha fissato già in capo al compratore. Né, prosegue la Ctr, si deve pensare che in tal modo il venditore si sottragga ai propri obblighi fiscali: infatti, nel prezzo di cessione dell'edificio, come nella rendita catastale, è computata anche la capacità edificatoria inespressa. Detta in altri termini, la norma in oggetto non intende colpire la capacità edificatoria residua (cosiddetta volumetria, cubatura o superficie coperta rimanente), bensì solo la plusvalenza nella cessione di un terreno a seguito della primigenia edificabilità prevista in sede di pianificazione urbanistica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



6.1.2022

CASA AMARA CASA

Cercare un affitto a Milano è il nuovo Squid Game

Aumenti di prezzo, appartamenti più simili a loculi e contratti folli. Trovare un'abitazione è diventato uno sport estremo, soprattutto nelle grandi città. La pandemia e la crisi dei B&B hanno reso il mercato una giungla

Aste al rialzo

A Milano trovare casa è una lotteria, e c'è chi rilancia il prezzo pur di entrare

GIULIANA SIAS

ORISTANO

Agli inizi di dicembre sui muri di Roma sono comparsi dei cartelloni pubblicitari che hanno suscitato più di qualche critica: si trattava di una campagna di marketing commissionata da un'agenzia immobiliare di altissima fascia che recitava «Ciao Poverty» e «Solo per chi ha i domestici». Slogan definiti in lungo e in largo «oltraggiosi e immorali» mentre l'agenzia si affannava a spiegare che l'intenzione non era quella di denigrare o peggio ancora discriminare: «Stiamo solo parlando a un mercato, quello degli immobili di lusso, che è elitario per definizione».

Ciò che nell'ambito di questa polemica è sfuggito ai più è che a essere inaccessibili ai «poverty» non sono solo gli appartamenti più prestigiosi dei Parioli della capitale o di City Life a Milano, come forse è naturale, ma anche le cantine di 40 metri quadrati trasformate in loft all'estrema periferia di Canicattì.

Da questo punto di vista quasi tutta Italia è paese: negli ultimi mesi chiunque si sia trovato a dover sfogliare annunci di affitto sa che nel migliore dei casi bisogna mettere sul piatto un rene, quindici caparre e un contratto a tempo indeterminato, che è un po' come chiedere di versare le mensilità in gettoni: passi per i gettoni, il problema è che dove la trovi una cabina telefoni-

ca per effettuare il bonifico?

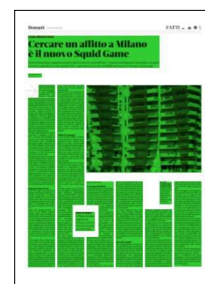
Disperati alla ricerca

Se si fa un giro nei numerosi gruppi Facebook dedicati, la parola «disperato» è sicuramente quella che ricorre più spesso tra coloro che cercano un alloggio, mentre «ben collegato» è il requisito più inflazionato tra quelli che affittano.

Tutti gli appartamenti su piazza sono infatti regolarmente molto ben collegati al centro città, ciò che non si dice è che quasi sempre non sono ben collegati al loro interno per cui per passare dalla cucina al bagno devi prima fare il giro dell'isolato o, se si tratta di immobili di un certo livello, scavalcare il divano posizionato sopra la lavatrice che si trova al centro del corridoio.

Ad esempio: libero dal 4 gennaio, a 980 euro mensili in zona Bovisa, non proprio a due passi dal Duomo di Milano, «grazioso bilocale situato in una moderna palazzina, al piano seminterrato. La zona notte presenta un matrimoniale e un bagno». Ma scorrendo le fotografie si scopre che il centrotavola utilizzato da Daniela Santanché per il pranzo di Natale è più grande della cucina e che il salotto è un apostrofo rosa tra gli scalini e una libreria.

Oppure, per i più esigenti, c'è un monolocale di 25 mq in via Mosè Bianchi, a 1.050 euro al mese, molto caratteristico: le dimensioni sono chiaramente quelle di un loculo, per raggiungere il letto a soppalco bisogna prima sottoporsi ad alcol test per assicurarsi di non rompersi l'osso del collo ma soprattutto ci sono tre scale a chiocciola che non portano da nessuna parte: scompaiono nel soffitto. Affare imper-



dibile, dunque, per gli appassionati di Escher, oppure di Harry Potter («Tenete d'occhio le scale, a loro piace cambiare»).

Affitti da capogiro

La situazione affitti è drammatica un po' ovunque ma soprattutto nelle grandi città, Milano in testa. A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media 14,52 euro al mese per metro quadro, con un aumento dello 0,83 per cento rispetto a novembre 2020 (quando il costo era di 14,40 euro al mq).

Negli ultimi due anni, il prezzo medio nella regione Lombardia ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2020, con un valore di 14,60 euro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato invece gennaio 2020: per un immobile in affitto venivano infatti richiesti in media 13 euro al mese per metro quadro.

Nel 2021, dopo anni di frenata, ha spiegato a Idealista Isabella Tulipano dell'ufficio stampa di SoloAffitti, «i prezzi delle locazioni sono tornati a salire mediamente del 2,6 per cento». Lo certifica anche l'ultimo aggiornamento di Housing in Europe 2021, l'indagine Eurostat sullo stato del mercato immobiliare italiano ed europeo, secondo cui nel nostro paese negli ultimi dieci anni gli affitti sono cresciuti nel complesso di circa il 6,5 per cento.

Ma dove sono da ricercare le cause di questa ripresa? Nel fatto che nel post pandemia «l'abitazione è sempre più al centro dell'attenzione degli italiani, pronti a trasferirsi per cercare soluzioni più comode e confortevoli». Tradotto: lo spettro di nuovi lockdown ha spinto le persone a ricercare un maggiore benessere abitativo, portandole a prediligere la provincia o le città meno popolate e in tutti i casi appartamenti di maggiore metratura.

La frenata del B&B

In questo quadro a vivacizzarsi nel 2021 è stato soprattutto il mercato dei trasferti, ovvero lavoratori e studenti fuori sede, ai quali i locatori sono tornati a rivolgersi per sopprimere alla scomparsa dei turisti mordi e fuggi che l'hanno fat-

ta da padrone negli anni d'oro di Airbnb.

Ecco, a proposito di Airbnb, la app per gli affitti brevi che da una parte ha permesso a milioni di persone di soggiornare a costi contenutissimi in tutto il mondo e dall'altra ha tra-

sformato in un agente immobiliare, molto spesso "in nero", chiunque avesse a disposizione uno scantinato, torna finalmente utile una profezia del 2018 firmata Evgeny Morozov. Tre anni fa, cioè quando sembrava del tutto impossibile, il sociologo bielorusso esperto in nuovi media, disse che «da qui in poi la favola della *sharing economy* non potrà che declinare».

Il colpo di grazia, certo, lo ha dato una pandemia che non era stata prevista, ma il risultato non cambia: la festa è finita. Anche se rimangono in circolo le scorie di quel modello immobiliare, ovvero appartamenti in affitto non attrezzati per essere abitati per più di un weekend e padroni di casa che continuano a pretendere di guadagnare cento euro a notte per un tugurio mascherato da hotel.

Le scorie sopravvivono perché, come spiega Tulipano che ha il polso della situazione, «purtroppo non ci sono molti immobili disponibili» e quindi la ricerca di una casa in affitto diventa una lotta feroce per la sopravvivenza nella quale ci sarà sempre qualcuno che magari per sfinimento, dopo diversi mesi di ricerche andate a vuoto, sarà disposto a pagare oro per uno scantinato.

Chi offre di più?

Per comprendere il livello di

competizione che regola questa lotteria all'ultimo sangue, basti pensare che un mese fa un ragazzo che cercava una sistemazione nel capoluogo lombardo ha raccontato su Facebook di essersi visto sfilare da sotto al naso un appartamento che era già stato affittato a lui e alla sua compagna, almeno a parole, perché improvvisamente, quando sembrava già tutto fatto, è comparso un tizio che ha offerto una maggiorazione di 50 euro sul canone mensile.

A quel punto il proprietario ha richiamato la coppia che pensava di esserselo già aggiudicato e ha aperto una specie di asta: offrite di più? I due, delusi e amareggiati ma soprattutto arrabbiati come vipere, hanno rifiutato.

Come è ovvio non perché la cifra fosse diventata inaccessibile ma per una questione di principio. Perché è obiettivamente inaccettabile ritrovarsi coinvolti in questo Squid Game (per i boomer la chiameremo roulette russa) in cui allo stress di un trasloco, che rimane la terza causa di esaurimento psicofisico e squilibrio emotivo dopo un lutto familiare e il licenziamento, occorre anche sommare la gara a chi è più furbo e riesce a farsi più strada calpestando gli altri.

Ma c'è di peggio, o di meglio, a seconda dei punti di vista. Ad esempio c'è un ragazzo che l'11 dicembre si è ritrovato in mezzo a una strada, per motivi simili a quelli della coppia di sopra, due giorni prima di iniziare la sua settimana di prova in un ristorante in zona Sarpi. Ha utilizzato Twitter per trovare un riparo provvisorio e non perdere l'opportunità di essere assunto.

«Non dormo da 24 ore e domani devo lavorare, vi scongiuro, qualsiasi zona di Milano va bene»; «non ho un budget altissimo ma spero di trovare una persona flessibile che mi possa aiutare»; «sono disposto a dare anche lo stipendio che prenderò lunedì o se serve fare la spesa, qualsiasi cosa per rimanere qualche giorno in più, non è tantissimo ma se vi può interessare per favore scrivetemi».

Infine ha trovato ospitalità, e

si è tenuto il lavoro. Il 26, poi, ha trovato «una casa vera». Non ci crederete ma tutto sommato è stato uno dei più fortunati, nella giungla che è diventata il mercato immobiliare milanese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nel 2021 «i prezzi delle locazioni sono tornati a salire mediamente del 2,6 per cento»
Una crescita rilevata anche dal nuovo report Housing in Europe
FOTO UNSPLASH

L'edilizia

Dai cantieri aperti arriva un assegno da 154 milioni per Palazzo Marino

di **Alessia Gallione**

La Milano dei cantieri non è stata rallentata neppure dalla pandemia. E adesso arrivano anche i numeri a tradurre in cifre l'immagine di una città che ha continuato a moltiplicare le gru sopra i nuovi palazzi di case, uffici, residenze universitarie. Un'attività che si riflette sui cosiddetti oneri di urbanizzazione, ovvero i contributi che i costruttori devono versare al Comune quando presentano il permesso per un progetto: nel 2021, Palazzo Marino ha incassato quasi 154 milioni. Già così, il contatore è arrivato a superare del 23% gli introiti (125 milioni) del 2020. Ma, senza l'effetto della legge regionale che ha ridotto i contributi dovuti, Milano sarebbe arrivata a viaggiare alla stessa velocità del 2019 record per il mattone, quando in una sola stagione l'asticella fu innalzata fino a 188 milioni.

In fondo, anche questa è una faccia della stessa città che, dicono gli analisti, non solo ha chiuso lo scorso anno con un numero di compravendite di abitazioni (quasi 30mila) superiore a quello pre-Covid, ma anche in questo 2022 continuerà nel bene (di chi un'abitazione già la possiede) e nel male (di chi vorrebbe acquistare e non si può permettere i costi di mercato rischiando di essere escluso) a vedere crescere il mattone e i prezzi delle residenze.

Nel conteggio dei contributi di costruzione ci sono le iniziative più rilevanti. Per capirci, ai primi posti delle classiche dei cantieri che hanno generato più introiti per l'amministrazione, c'è il nuovo quartiere che sta nascendo a Bisceglie in via Cal-

chi Taeggi, ci sono gli uffici che la società Coima di Mandredi Catella sta realizzando tra via Gioia e via Pirelli (con la ristrutturazione dell'ex Telecom) e ci sono residenze universitarie in Bovisa. Una Milano-cantiere a cielo aperto, che continua ad attirare gli investimenti immobiliari.

Perché per l'assessore alla Rigenerazione Urbana, Giancarlo Tancredi, quei 154 milioni (153 milioni e 579mila euro, per l'esattezza) devono essere letti in chiave positiva: «I dati su oneri e contributi sul costo di costruzione confermano il momento di particolare favore per l'attività edilizia e di rigenerazione urbana a Milano», dice. Dati «ancora più positivi», appunto, «se consideriamo che il 2021 è stato fortemente condizionato dalla situazione pandemica». Per Tancredi questa è «un'iniezione di fiducia per la dimensione socio-economica della città». E una spinta a dare ancora più forma alla cosiddetta città pubblica: «Occorre proseguire su questa strada, e creare le condizioni per accompagnare gli interventi di rigenerazione, anche attraverso l'utilizzo delle risorse generate, con opere di riqualificazione dello spazio pubblico e con l'incremento dei servizi di prossimità». Soprattutto guardando all'orizzonte del 2030. Palazzo Marino ha calcolato che, tra 100 grandi interventi (superiori ai 5 mila metri quadrati) in corso o in fase di approvazione e 4 mila tra nuove edificazioni e ristrutturazioni rilevanti, in un decennio, saranno sette milioni i metri quadrati di superfici interessate dai progetti. L'equivalente di 20 Porta Nuova. E, di questi, 2,8 milioni saranno verdi, come moltiplicare per dieci l'estensione del parco Sempione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **Edilizia**
Le gru della Milano che cresce



Emergenza casa

Incubo sfratti
per 4mila famiglie
“Non lasciamoli soli”

di **de Ghantuz Cubbe**

• a pagina 5

L'EMERGENZA ABITATIVA

Sfratti, si riparte “Chi ha diritto avrà una casa”

Sono 4mila le famiglie a rischio già da questo mese
L'assessore Zevi: “Nessun cittadino finirà per strada”

I numeri**36****Consegnati**

Nel 2021 il Comune è riuscito a consegnare solo 36 alloggi popolari a chi non ha casa. La media tra 2016 e 2020 era di 150.

80**Inutilizzati**

È il numero di chiavi ferme negli uffici del dipartimento Politiche abitative. Case inutilizzate mentre c'è chi è aspetta da anni una casa. Ma la quantità degli alloggi resta comunque insufficiente rispetto alle esigenze dettate dall'emergenza abitativa

**Nel palazzo
occupato di viale
delle Province
gli abitanti hanno
alzato le barricate**

di **Marina de Ghantuz Cubbe**

Oltre 4.000 sfratti che da gennaio devono essere eseguiti, il Tar che rimette in moto gli sgomberi dando 120 giorni di tempo a Comune e Prefettura per far uscire 500 persone dal palazzo occupato in viale delle

Province, altre 70 famiglie che presto dovranno liberare uno stabile in via di Torrevecchia. Numeri che possono far scoppiare una bomba sociale, con migliaia di persone senza più un tetto sopra la testa. Il problema è sempre lo stesso: gli alloggi popolari per le persone che si trovano in emergenza abitativa, sotto sfratto o in graduatoria da anni, sono troppo pochi rispetto alle esigenze reali. E il Comune, anche quando li ha a disposizione, non riesce ad assegnarli.

Intanto gli occupanti in viale delle Province hanno alzato le barricate per impedire lo sgombero: come raccontato da Repubblica, il Tar ha ordinato di procedere entro 4 mesi. In corso, spiegano dal Comune e

dalla Prefettura, c'è già un tavolo di confronto che include anche la Regione Lazio e i tempi del Tar verranno rispettati senza che ci sia bisogno di utilizzare la forza pubblica. Lo stesso vale per le 70 famiglie a Torrevecchia. «Interverremo in modo che nessun cittadino finisca per strada - assicura l'assessore alle Politiche abitative Tobia Zevi - L'autori-



6.1.2022

tà giudiziaria e le istituzioni preposte decidono in materia di sgomberi, noi lavoriamo affinché tutti coloro che hanno diritto, in primo luogo i più fragili, vengano ricollocati in appartamenti. Da casa a casa, come abbiamo detto in campagna elettorale. Rispetto della legalità, case popolari a chi ne ha i titoli, attenzione alle fragilità sociali, sono le tre bussole che continueremo a seguire». La prossima settimana il Comune avvierà il confronto con servizi sociali, municipi, movimenti, Ater, Regione e Prefettura: il modello da seguire è quello già sperimentato dalla Regione Lazio in occasione dello sgombero in viale del Caravaggio.

Il Tar ha anche chiesto di inserire nell'elenco degli sgomberi del 2019 (in cima alla lista c'è anche l'immobile occupato da Casa Pound), l'ex sede delle Dogane in via Tiburtina e Spin Time, l'esperienza di rigenerazione urbana in cui vivono 450 persone: il presidente Paolo Perrini parla della necessità di «mettere al primo posto le persone e non le leggi che tutelano la proprietà privata» e auspica che il Comune intervenga per uno scambio di immobili con la proprietà, la società Investire.

A tutte queste situazioni si aggiunge la minaccia di 4.000 sgomberi che sono stati bloccati durante la pandemia e che adesso riprenderanno il loro corso. Per evitare che le persone finiscano in strada sarebbe necessario renderli gradualmente tutelando chi vive in situazioni di fragilità. Ma soprattutto servirebbe un accesso rapido alle case popolari del Comune. Invece, se tra il 2016 e il 2020 ne sono state assegnate circa 150 l'anno, nel 2021 solo 36. Secondo il presidente della commissione Politiche abitative Yuri Trombetti «dal passaggio di casa in casa non si torna indietro», a tutela non solo di chi occupa ma anche di chi è sotto sfratto. Ma per far sì che le migliaia di persone che hanno bisogno di una casa la ottengano sarebbero necessari molti più alloggi. O almeno riuscire a consegnare quelli liberi: in questo momento ce ne sono circa 80 potenzialmente liberi, ma le chiavi giacciono inutilizzate nelle stanze del dipartimento Politiche abitative. In alcuni casi mancano addirittura i soldi per pagare il fabbro che deve cambiare la serratura prima che entri il nuovo inquilino.



Occupazioni

Il Tar ha dato sei mesi di tempo per lo sgombero del palazzo occupato in viale delle Province. Nella foto in alto l'assessore Tobia Zevi

Il caso degli sfratti a Roma «Moratoria e poi un tavolo»

L'EMERGENZA

La Caritas interviene sui 4mila provvedimenti di allontanamento esecutivi nella Capitale. «Sei mesi in più per dare risposte a persone e famiglie fragili». Oggi scade la mini-proroga

ANTONIO MARIA MIRA

Una moratoria di sei mesi per gli oltre 4mila sfratti esecutivi a Roma e l'istituzione di un Tavolo di confronto e conciliazione presso la Prefettura. È l'appello urgente che fa la Caritas diocesana, avanzando anche sei precise richieste, alla vigilia della breve sospensione temporanea, che scade oggi, dell'esecuzione dei provvedimenti disposta dal prefetto su richiesta dell'amministrazione di Roma Capitale. Un dramma, quello della casa, denunciato invano da anni dalla Caritas che nei propri centri raccoglie storie di famiglie a rischio di finire per strada. Ma ora siamo davvero sull'orlo del baratro.

«C'è un'assuefazione a certe ferite della città come gli sfratti per morosità, la mancanza di un tetto o di un lavoro dignitoso che colpiscono

soprattutto i poveri e gli ultimi e che come Chiesa occorre contrastare con coraggio, con i fatti e nella verità, ispirandoci al Vangelo», ci spiega il direttore della Caritas, Giustino Trincia. Così di fronte a «una situazione che rischia di penalizzare soprattutto le persone e le famiglie più fragili, già duramente colpite dalla crisi economico-sociale causata dalla pandemia», la Caritas oltre alla moratoria propone sei misure non solo di emergenza «nel contesto di un problema molto più vasto e complesso, quello dell'abitare, con legittime aspettative che provengono da più ambiti e disattese da troppi anni». La prima è un piano straordinario da attuare rapidamente per sbloccare prima possibile i bonus affitti, finanziati da tempo e già a disposizione di Roma Capitale, in modo da consentire agli inquilini con morosità di saldare almeno una parte del debito ai proprietari e per accedere all'ultimo finanziamento regionale di 12 milioni di euro. Fondi che esistono ma incredibilmente non utilizzati. Anche la seconda misura riguarda inaccettabili ritardi, ed è velocizzare al massimo l'assegnazione delle case popolari. Infatti nella Capitale, «a fronte di un patrimonio pubblico di 46mila alloggi di proprietà regionale e di 28mila di proprietà comunale, ogni anno si liberano tra i 600 e i 700 appartamenti che, se assegnati rapidamente, consentirebbero a molte famiglie di uscire dall'emergenza». C'è poi una misura che riguarda i proprietari degli immobili, ed è quella di «sollecitare il

Governo a un provvedimento per sospendere all'apertura della procedura di sfratto per morosità, il pagamento della cedolare secca (Irpaf del 10%) e dell'Imu, ai proprietari di appartamenti che non incassano il regolare pagamento del rispettivo canone di locazione e non aspettare i relativi conguagli con l'Agenzia delle Entrate». È inoltre necessario «rivedere le procedure per l'utilizzo delle Forze di Polizia nell'esecuzione degli sfratti». In particolare «prevedendo preventivamente il parere degli assistenti sociali dei servizi di Roma Capitale, per far emergere le situazioni delle singole famiglie interessate al provvedimento di sfratto per una morosità dovuta a lutto, grave malattia o disabilità, con conseguente riduzione del reddito». E questo, sottolinea la Caritas, «permetterebbe almeno di graduare nel tempo l'esecuzione degli stessi sfratti». Con finalità analoghe c'è poi la proposta di «riservare, con procedure d'urgenza, una quota degli alloggi pubblici disponibili da assegnare all'emergenza, per gli sfrattati delle fasce di popolazione particolarmente fragili (donne sole con bambini, famiglie numerose, famiglie prive di reddito, famiglie con persone gravemente malate o disabili), prevedendo il passaggio da casa a casa». Infine «promuovere accordi volontari di locazione di durata biennale, con garanzia di rilascio alla scadenza degli appartamenti, sottoscritta di fronte a enti pubblici o fondazioni private e di rilevanza sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



7.1.2022

Le motivazioni che calpestanto il diritto del proprietario dell'immobile hanno del risibile

L'eccezionalità dura da 11 anni

Bloccato l'adeguamento del canone d'affitto all'inflazione

Anche il Governo Draghi, con il decreto «Milleproroghe» (art. 3, comma 3, d.l. n. 228/2021, che ha aggiunto il 2022 al lungo elenco di annualità interessate dalla disposizione), si è adeguato a questa prassi iniziata nel 2012 dal Governo Monti, proseguita da tutti gli Esecutivi successivi e avallata dal Parlamento in tre diverse composizioni

DI GIORGIO
SPAZIANI TESTA*

«In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici Istat, previsto dalla normativa vigente, non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (...) nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali».

I lettori perdoneranno la lunga citazione della norma (articolo 3, comma 1, del decreto-legge n. 95 del 2012, come convertito in legge e successivamente modificato), ma andava fatta.

Era necessario far cono-

scere il livello di inciviltà giuridica che ha raggiunto il «legislatore» italiano (chiamiamolo così, col linguaggio asettico dei giuristi, e ognuno traduca il termine come preferisce).

Che cosa significa quell'insieme di parole, affastellate con la verbosità tipica di chi tenta di nascondere la malefatta?

Che da undici anni (11!) lo Stato, quando utilizza un immobile di proprietà di altri, si rifiuta di applicare una regola tradizionale dei rapporti di locazione: quella che impone all'inquilino di aggiornare ogni anno il canone sulla base di uno specifico indice Istat, al fine di adeguarlo al «costo della vita». Aggiornamento quantomai necessario, specie in periodi di inflazione marcata, se si considera che i contratti in questione hanno solitamente una durata di dodici anni (sei più sei), sempre con il medesimo canone.

Undici anni. E già perché anche il Governo Draghi, con il decreto «Milleproroghe» (art. 3, comma 3, d.l. n. 228/2021, che ha aggiunto il 2022 al lungo elenco di annualità interessate dalla disposizione), si è adeguato a questa prassi iniziata nel 2012 dal Gover-

no Monti, proseguita da tutti gli Esecutivi successivi e avallata dal Parlamento in tre diverse composizioni.

Non c'è niente da fare, è sempre così (specie quando si tratta di immobili). Viene disposta, in via eccezionale, una deroga a una regola in essere da decenni e quella eccezione diventa la nuova regola.

In questo caso, poi, le motivazioni con le quali viene calpestanto il diritto del proprietario dell'immobile hanno del risibile.

La prima consiste nella «eccezionalità della situazione economica». Al momento del primo varo della disposizione, come detto, il Governo era presieduto dal senatore a vita **Mario Monti**. La situazione economica poteva considerarsi, in effetti, eccezionale (sulle motivazioni dell'eccezionalità non soffermiamoci: si confrontano diverse teorie).

Pochi mesi prima, quel Governo aveva pensato bene di recuperare i denari per la manovra cosiddetta «Salva Italia», guarda caso, proprio dagli immobili, quasi triplicando la patrimoniale che li colpiva (e anche su questo, sarà una casualità, l'applicazione «in via sperimentale» dell'Imu si avvia, col 2022, verso l'undicesimo anno di... sperimenta-



zione). Ma come può essere difendibile una norma che si fonda sull'eccezionalità della situazione economica e la si proroga ancora dopo undici anni?

La seconda motivazione è altrettanto imbarazzante. Essa, infatti, risiede nelle «esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica».

Ma come? Lo Stato spende e spande i soldi dei contribuenti, spreca risorse in lungo e in largo, e si preoccupa di contenere la spesa pubblica solo quando c'è da pagare a un proprietario quanto concordato in contratto e previsto dalla legge?

Inutile proseguire, non servono ulteriori commenti. Si tratta di una norma vergognosa, che il Parlamento farebbe bene a cancellare in sede di conversione in legge del decreto «Milleproroghe».

***presidente
Confedilizia**

—© Riproduzione riservata—■



Giorgio Spaziani Testa

CREDITI DETERIORATI**Illimity rileva
con Cordifin
gli utp di due
hotel veneziani**

ASSIEME A CORDIFIN HA PRESO 50 MLN DI CREDITI DETERIORATI DI DUE STRUTTURE VENEZIANE

Illimity rileva gli utp degli hotel*A cartolarizzarli sono stati Amco, Intesa e Prelios. Fanno riferimento agli alberghi quattro stelle lusso Ai Cavalieri e Ai Reali, situati in Laguna e appartenenti a famiglie locali*

DI STEFANIA PEVERARO

Amco, Intesa Sanpaolo e Prelios sgr hanno ceduto 50 milioni di euro lordi di crediti deteriorati relativi a finanziamenti erogati alle società proprietarie di due noti alberghi a quattro stelle lusso di Venezia, per la precisione si tratta dell'hotel Ai Cavalieri e dell'hotel Ai Reali. Secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza* l'operazione è avvenuta attraverso una cartolarizzazione condotta con lo spv Zante Spe srl, che ha emesso due tranche di titoli asset backed: una senior, che è stata sottoscritta da Illimity bank, l'istituto guidato da Corrado Passera, e un'altra junior, che è stata invece sottoscritta da Cordifin, holding che fa capo alla famiglia Cordioli, imprenditori nel settore dell'alluminio, dello zinco e del rame.

L'operazione è stata strutturata dal team Special Situation Real Estate Distressed Credit Management & Servicing di Illimity, diretto da Massimo Bianchi e Ubaldo Soligno, e

da Welldone Global Advisory, piattaforma di consulenza per finanza a pmi e startup guidata da Vincenzo Macaione e controllata dalla stessa Cordifin. Sul fronte legale hanno agito per Illimity lo studio Dentons e per Cordifin gli studi Antuzzi e Nevoni. Master servicer della cartolarizzazione è Centrotrenta Servicing, mentre special servicer è Neprix (gruppo Illimity). I crediti ceduti erano originariamente di titolarità di Veneto Banca e derivavano da un contratto di mutuo fondiario sottoscritto nel 2010. Entrambi gli hotel fanno capo interamente a Provengest srl, che a sua volta è controllata al 100% da Proven srl, che fa capo a un gruppo di famiglie veneziane, e per una piccola quota anche alla stessa Cordifin. L'immobile in cui ha sede l'hotel Ai Cavalieri, affacciato sul Canale di Santa Marina, è noto come Palazzo Marcello Papadopoli Friedenbergh, costruito per la famiglia Anzelieri, mercanti lucchesi che vi si stabilirono nel XIV secolo. Dopo vari passaggi di proprietà, nel 1980 l'immobile venne ac-

quisito dall'Inpdap, che affittò i vari piani a diversi enti pubblici. Nel 2008 il palazzo fu poi ceduto a Proven, che lo ha restaurato e lo ha trasformato in hotel, dopo aver terminato i lavori nel 2015.

Quanto all'hotel Ai Reali, inaugurato nel 2013, nasce a sua volta dalla trasformazione di Cà Corner-Reali, un antico palazzo nobile di Venezia del XVII secolo collocato tra Rialto e Piazza San Marco, appartenuto prima a un ramo della famiglia veneziana Corner e poi, dopo altri passaggi di proprietà, alla famiglia Reali che era titolare nel Novecento di molte cererie e di una delle più antiche raffinerie di zucchero. Su di un'ala dell'albergo, sorge inoltre Palazzo Gussoni, che risale al 1500 ed è attribuito a Pietro Lombardo. (riproduzione riservata)



Piano casa, la Consulta bocchia la Regione

di Giuseppe Guida

Quest'anno complicato dal punto di vista pandemico, ma risolutivo sul versante del rilancio dell'edilizia con bonus, ecobonus, agevolazioni e sconti (che stanno producendo anche alcuni scempi su facciate e strutture di fabbricati storici), si chiude con una buona notizia per un paesaggio che le amministrazioni locali, in primis, e le sovrintendenze in seconda battuta, spesso ritengono territorio disponibile ad essere trasformato ed alterato: la Penisola Sorrentino-Amalfitana. Su uno dei territori più vincolati al mondo, attraverso il piano paesaggistico (il PUT), vincoli idrogeologici, vincoli paesistici, vincoli ex-legge Galasso, vincoli di alcuni strumenti urbanistici comunali, vincoli archeologici e vincoli marini, la Regione Campania, con la famigerata legge sul Piano-casa, si era subdolamente infilata con un'accezione normativa che trasformava questo territorio in un luogo dove, a fronte di pochi scartiloffi da presentare agli uffici urbanistici e alla solita Sovrintendenza, è consentita un'attività edilizia sostanzialmente libera. Tale legge regionale, la numero 19 del 2009 (detta Piano casa, appunto), consentiva di andare in deroga alle norme del piano paesaggistico (il Put) dovunque, tranne, recitava la legge sartoriale scritta da chissà chi, nelle aree con vicoli di "inedificabilità assoluta" che, di fatto, sono praticamente solo le falesie a picco sul mare della Costiera amalfitana e la cima dei Monti Lattari. E così il legislatore regionale, fingendo di introdurre una regola di buon senso, introduceva invece un comico artificio lessicale, una sorta di gioco non-sense alla Gianni e Pinotto, dando la stura ad una speculazione edilizia ai danni del bene pubblico (paesaggio), comunque già in atto attraverso altri mezzucci, che si somma ad un abusivismo edilizio con scarsi controlli e controllori.

A porre rimedio a questa grave condizione di fatto e di diritto, ci hanno pensato alcune associazioni ambientaliste che hanno promosso diversi ricorsi contro alcuni permessi di costruire particolarmente rilevanti, ma placidamente approvati, nel caso specifico, dal Comune di Sorrento e dalla non sempre solerte (in altri casi) Sovrintendenza. Fatta tutta la trafila dei ricorsi amministrativi, la questione è stata portata dinanzi alla Corte costituzionale che, con una sentenza del 28 dicembre, ha dichiarato l'incostituzionalità di questa norma. La sentenza, è una sorta di richiamo al legislatore regionale e a chi, acriticamente, ha applicato quella legge. Il consentire di derogare al Put nella parte in cui esso non prevede limiti di inedificabilità assoluta, scrive la Corte costituzionale, contravviene al principio di prevalenza gerarchica del piano paesaggistico su tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Il legislatore campano, prosegue la Corte, ha finito per degradare la tutela paesaggistica da valore unitario prevalente a mera "esigenza urbanistica" e, perciò, per compromettere quell'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica che la normativa statale ha invece assunto a valore imprescindibile, ponendola al riparo dalla pluralità e dalla parcellizzazione degli interventi delle amministrazioni locali. Né rileva il fatto, chiarisce la Corte, che l'idea della Regione era quella di una rivitalizzazione dell'attività edilizia nel territorio, caratteristica della legislazione sul cosiddetto Piano casa. Anche questa idea, aggiungiamo, fasulla ed ipocrita se applicata ad un territorio con i valori immobiliari tra i più alti d'Italia e in costante aumento. Tale normativa sul Piano



casa, continua la Corte, pur nella riconosciuta finalità di agevolare l'attività edilizia, non può far venir meno la natura cogente e inderogabile delle previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, adottate dal legislatore statale nell'esercizio della propria competenza esclusiva in materia di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali. Affermazioni limpide che dovranno essere ribadite anche per le tante altre regole che consentono deroghe e fanno distinguo e arzigogoli e che stanno generando un consumo di suolo di centinaia di ettari all'anno, alterando l'immagine di paesaggi che invece meriterebbero ben altro tipo di tutela, di governo, di persone. Insomma, che questa sentenza scontenti chi, con fondi anche di dubbia provenienza, si stava organizzando per continuare il sacco del poco territorio che rimane di queste aree di pregio si può anche capire. Si capisce meno perché la Regione Campania abbia ritenuto di scrivere quella norma incostituzionale e triviale. E si capisce ancora meno perché le singole amministrazioni comunali non stiano mai e in nessun caso noto, dalla parte del paesaggio, dei beni collettivi, del futuro dei loro territori. Ma questa è un'altra storia che varrà la pensa di essere scritta e raccontata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Barbacetto Il soufflé per S.Siro a pag. 11

NORDISTI

**La delibera “soufflé”
sullo stadio San Siro
rischia di sgonfiarsi**

SPECULAZIONE

**PRESENTATI
DUE RICORSI
AL TAR. NON
“INTERESSE
PUBBLICO”, MA
AFFARE PRIVATO
GIANNI BARBACETTO**

Una partita per salvare San Siro è iniziata nei giorni delle feste natalizie. Sono stati depositati due ricorsi al Tar, il Tribunale amministrativo regionale della Lombardia, che chiedono l'annullamento della delibera del 5 novembre 2021 con cui la giunta di Giuseppe Sala ha concesso la “dichiarazione d’interesse pubblico” al progetto presentato da Milan e Inter. Un progetto che prevede di abbattere lo stadio Meazza e di cementificare l’area con nuovi grattacieli per uffici e centri commerciali. Un affare privato, un interesse privatissimo, che serve alle due società per ora proprietarie delle due squadre (un fondo finanziario Usa e una azienda cinese) per uscire dalla crisi, risanare i loro conti in rosso e poter poi vendere i club. Il tutto a spese nostre, dei cittadini di Milano, visto che i terreni su cui si dovrebbe realizzare la speculazione immobiliare sono di proprietà comunale, come pure il Meazza, “la Scala del calcio”, uno dei simboli della città. Il primo ricorso è firmato dal Gruppo Verde San Siro, dall’ex consigliere comunale Basilio Rizzo e da un gruppo di cittadini milanesi e di residenti del quartiere ed è stato presentato dagli avvocati Stefano Nespor e Federico Boezio; l’altro, firmato dal comitato Sì Meazza, dall’ex vicesindaco di Milano Luigi Corbani, dal Coordinamento San Siro e da alcuni cittadini, è stato presentato dagli avvocati Veronica Dini, Roberta Bertolani e Felice Besostri.

LA FAMOSA DELIBERA del 5 no-

vembre dovrebbe diventare testo di studio obbligatorio per chi vuole occuparsi di pubblica amministrazione: è un *soufflé*, un pasticcio contraddittorio, confuso e incongruo che passerà alla storia. È preceduta da almeno cinque relazioni che mettono in dubbio l’interesse pubblico e la congruità del progetto dei due club. Gli uffici comunali ne rilevano le criticità, quello dell’Urbanistica come quello della Mobilità e trasporti, mentre quello della Transizione ambientale sottolinea le preoccupazioni per un’ulteriore operazione immobiliare e il pesante inquinamento da cantiere (alla faccia della transizione verde); la direzione Patrimonio immobiliare del Comune, poi, sostiene apertamente “la non congruità” dell’operazione economica che porterebbe il Comune a perdere per sempre un suo bene patrimoniale, lo stadio Meazza che rende 10 milioni l’anno alle casse comunali, in cambio di una rata annua di 2,7 milioni che i club s’impegnano a pagare. Parere critico anche quello della Ats, tenuta a pronunciarsi per gli aspetti che riguardano la salute dei cittadini. Dunque: in giunta arrivano cinque pareri degli uffici che se non sono dei “no” sono almeno dei “ni”; ma niente paura, il sindaco verde, il grande manager, chiede il “sì”, un bel sì pieno, che tutti i suoi assessori, grati per essere stati appena da lui nominati, pronunciano con voce forte e chiara (tranne una nominata, la verde assessora all’Ambiente Elena Grandi, che non si presenta alla riunione; e chissà come la spiegherà ai suoi elettori).

Ma a che cosa hanno detto sì, quel giorno, Sala e i suoi obbedienti assessori? A un progetto che ancora non esiste. Ci sono solo dei *rendering*, dei disegni colorati che prevedono il futuro mostrando una cattedrale nel verde della foresta pluviale, come hanno ironizzato i *social*. Un pasticcio anche il richiamo alla “legge stadi” del 2013, che permette a chi costruisce un nuovo impianto di cementificare l’area attorno. Ma quella legge può scattare soltanto se si dimostra che il Meazza non è più utilizzabile né rinnovabile (e così non è). E poi: l’articolo della “legge stadi” richiamato dalla delibera-pasticcio è stato abrogato nel 2021 e sostituito con articoli poi sospesi fino al 2023. Un *soufflé* che ora rischia di sgonfiarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La città che non vuole rinunciare al vecchio stadio

Le ragioni del partito pro Meazza

Un vincolo architettonico può salvarlo

Nel 2026 il secondo anello compirà 71 anni. Se sarà stabilito il pregio storico, stop alle ruspe

■ L'anno che verrà, il 2026, sarà un anno particolarmente importante per Milano. Da una parte le Olimpiadi invernali, con le sue grandi aspettative. Dall'altra i 71 anni del secondo anello di San Siro, inaugurato il 4 settembre del 1955, che potrebbero portare in dote alla Scala del calcio il vincolo delle belle

arti. A quel punto buttarlo giù sarebbe un bel problema, soprattutto per chi vuole realizzare un nuovo stadio proprio lì accanto. E su tutto pesano i ricorsi al Tar e i dibattiti politici in corso per difendere il Meazza.

ENRICO PAOLI → a pagina 35



Le ragioni del vecchio stadio

UN VINCOLO ARTISTICO SALVERÀ IL MEAZZA?

Nuovo ricorso contro l'abbattimento. Intanto emerge che nel 2026 il secondo anello farà 71 anni e sarà sottoposto a esame. Stop alle ruspe, se sarà confermato il pregio storico

Lo stadio di San Siro viene considerato la Scala del Calcio e per molti è un patrimonio

ENRICO PAOLI

■ Il 2026 non sarà solo l'anno delle Olimpiadi Milano Cortina. Sarà anche l'anno in cui il secondo anello dello Stadio di San Siro, inaugurato il 4 settembre del 1955, compirà 71 anni. Una bella età, ritenuta rilevante anche dalla burocrazia. In base all'articolo 12 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, che regola la Verifica dell'interesse culturale, sugli immobili di

proprietà pubblica che abbiano superato i settant'anni di età viene svolto uno studio storico-architettonico sull'edificio e viene redatta un'ampia relazione che ne evidenzia eventuali caratteristiche di pregio, meritevoli di conservazione. Sulla base di questi dati si decide, quindi, se l'immobile va vincolato o meno. Ecco, questo è quello che potrebbe accadere per il Meazza, giusto nell'anno in cui ospiterà la cerimonia

inaugurale dei giochi olimpici.

Il particolare, tutt'altro che irrilevante, non è uno degli elementi fondamentali pre-



7.1.2022

senti nelle 76 pagine che compongono il ricorso al Tar, presentato dal Comitato SiMeazza, assieme a 67 cittadini con il sostegno del Comitato coordinamento San Siro, contro il Comune, ma appassiona molto Luigi Corbani, portavoce del Comitato SiMeazza ed ex vicesindaco di Milano dal 1987 al 1990, eletto nelle fila del Pci. «Con quel vincolo rischia di cambiare tutto», spiega a *Liberomilano* l'ex amministratore, «ed per questo che vogliamo fare chiarezza sull'intera vicenda. Tanto i ricorsi al Tar quanto il dibattito politico avranno un peso determinante sulle scelte».

QUESTIONE DI SCELTE

Già, le scelte. Da una parte ci sono due società sportive, Inter e Milan, pronte a investire un pacco di soldi, con forti ricadute occupazionali, per realizzare un nuovo stadio a San Siro, in modo da rendere l'impianto remunerativo e in linea con i tempi. Ovviamente questo intervento prevede l'abbattimento del Meazza, considerando l'attuale impianto obsoleto. Il progetto vincente, la "Cattedrale", prevede uno stadio funzionale e moderno, con tanto verde intorno. Dall'altra parte della barricata ci sono i residenti e i comitati, un tassello di quel fronte trasversale (si va dai Verdi a Fratelli d'Italia, passando per alcuni esponenti del Pd), decisi a difendere l'attuale impianto. Il ricorso al Tar chiede «l'annullamento della Deliberazione della giunta comunale», con la quale è stato dichiarato «il pubblico interesse». «Gli uffici co-

munali hanno sollevato più di un dubbio sui progetti», spiega Corbani, «a partire dal costo per singolo posto. La media europea è pari a 3.800 euro, quella per il nuovo impianto invece ammonta a 8.200 euro. Visto che l'opera viene realizzata sul suolo pubblico», sottolinea l'ex vice sindaco, «tutto deve essere trasparente. Altrimenti vadano a realizzare il nuovo stadio su un terreno privato. A Rogoredo per esempio...».

Per esempio. Però, San Siro è San Siro. «Il nuovo stadio sarà il più bello del mondo, contraddistinto da una forte identità e riconoscibilità», spiega Scaroni presentando la Cattadrale, «uno stadio attrattivo, accessibile e sostenibile che rappresenterà una nuova icona per la città di Milano e consentirà di supportare lo sviluppo dei due club rafforzandone la competitività a livello internazionale». «L'impianto sorgerà al centro di un'area modernissima, verde e vivibile 365 giorni l'anno. La nascita di un distretto per lo sport e il tempo libero, con un nuovo parco da 50mila metri quadri di verde, consentirà al quartiere di San Siro di diventare una destinazione di eccellenza per lo sport e l'intrattenimento», chiosa l'amministratore delegato corporate dell'Inter, Alessandro Antonello.

SOGNI E REALTÀ

«Tutto molto bello, compreso il rendering del nuovo impianto», ribatte Corbani, «poi però, nella realtà, le cose vanno un po' diversamente. Nessuno ricorda più il caso di Ci-

ty Life. I disegni dicevano una cosa, i fatti ne hanno presentati altri. Ecco, non vorremmo dover assistere ad un altro caso simile. Il nuovo stadio pensato da Inter e Milan non è l'impianto che serve alla città, ma la struttura che serve a loro. Per giunta a due società, le cui proprietà, non hanno rapporti con Milano, com'era prima». Insomma, la Scala del calcio, come l'immaginario collettivo ama considerare lo storico impianto, rappresenta un elemento centrale all'interno del dibattito politico cittadino, del quale sarebbe sbagliato considerare solo le porzioni d'interesse personale, perdendo di vista la visione complessiva. Non a caso la Lega, a partire dal leader, Matteo Salvini, ha proposto l'idea del doppio impianto, il vecchio e il nuovo l'uno accanto all'altro. Affascinante, per molti, ma non per tutti. A partire dai comitati. «Ma non è possibile fare ciò», dice Corbani, «non c'è lo spazio fisico. Se vogliono fare un altro impianto vadano da un'altra parte a farlo. Lì deve restare il Meazza».

Nel ricorso presentato al Tar, cittadini e comitati, in primo luogo, sollevano il problema «dell'inesistenza e dell'illegittimità costituzionale della normativa speciale invocata a supporto della deliberazione» della giunta Sala. Il ricorso al Tar chiede anche di ordinare al Comune di Milano di «fornire chiarimenti ed esibire» una serie di «documenti, depositati presso gli Uffici e indispensabili al giudizio». Sì, il 2026 sarà davvero un anno formidabile.

twitter@enricopaoli1

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La denuncia di Bestetti (FI)

«Il protocollo per S. Siro fa acqua da tutte le parti»

■ Fa acqua da tutte le parti, secondo il consigliere di Forza Italia Marco Bestetti, il Protocollo d'intesa siglato da Comune, Regione, Aler e Prefettura per la rinascita del quartiere popolare San Siro. Si parla di un presidio dei vifili che non esiste, di ghisa di quartiere che non ci sono, di vaghi interventi dell'Amsa.

servizio → a pagina 35

Marco Bestetti (Forza Italia): «Vigili di quartiere, presidio mobile, pulizia: ecco tutti i punti carenti»

«Il protocollo per San Siro? Fa acqua da tutte le parti»



Marco Bestetti (FI)

FEDERICA ZANIBONI

■ Mantenere attivo il presidio mobile della Polizia locale. È questo uno degli impegni più importanti presi dal Comune per la rigenerazione del quartiere San Siro. L'obiettivo è scritto, nero su bianco, nel Protocollo d'intesa firmato insieme alla prefettura, Regione Lombardia e Aler, lo scorso 26 ottobre. Ma come fa notare il consigliere comunale di Forza Italia, Marco Bestetti, quel famoso presidio mancherebbe da quasi due anni. Sì, perché dopo che era stato sospeso durante i primi mesi dell'emergenza sanitaria non sarebbe mai più stato riattivato e non sembra chiaro, quindi, come adesso possa essere «mantenuto».

Questo e altri sono i dubbi sollevati da Bestetti, in merito al Protocollo dello scorso autunno, in un'interrogazione di due giorni fa rivolta alla giunta Sala. Secondo quanto riportato del documento per la rigenerazione di San Siro, tra gli impegni del Comune, ci sarebbe anche quello di fornire «congiuntamente con Amsa un servizio intensificato del quartiere» ed è questa una prima perplessità esposta dal consigliere di Forza Italia. Al sin-

daco e agli assessori, viene chiesto nell'interrogazione «in cosa consiste nel dettaglio» questo punto, «rispetto alle attuali modalità di intervento, e in quali tempi, in quali località e con quali modalità» verrebbe attivata l'intensificazione del servizio. «Non ci sono dettagli, è troppo vago» spiega Bestetti. «Ma l'aspetto che più mi è balzato all'occhio riguarda i due passaggi sulla polizia locale» sottolinea.

Nel documento sottoscritto lo scorso ottobre, viene detto che il Comune, fra agli altri impegni presi, «manterrà attivo il presidio mobile della polizia locale nonché la presenza del vigile di quartiere, importanti punti di riferimento per la collettività locale oltre che presenze deterrenti al compimento di atti vandalici o criminali».

Così, una seconda domanda posta alla giunta da Bestetti è proprio se «sia attualmente attivo» il servizio in piazzale Selinunte e, in caso negativo, in quali tempi e con quali modalità si intende riattivarlo». Nel gennaio del 2021, dopo quasi un anno dalla sospensione del servizio per la pandemia, il consigliere - allora presidente del Municipio 7 - aveva inviato una lettera ad Anna Scavuzzo - ai tempi assessore alla Sicurezza urbana -, chiedendo la riattivazione del presidio mobile sospeso qua-

si un anno prima durante il lockdown. In seguito alla risposta negativa da parte della vicesindaco - che ai tempi attendeva nuove disposizioni dal ministero della Salute per via degli spazi ridotti in cui avrebbero lavorato gli agenti -, «mi risulta che da allora il servizio non sia più stato riattivato né in piazzale Selinunte, né nelle altre aree indicate dai Municipi» dice Bestetti.

In merito ai vigili di quartiere, poi, il consigliere sottolinea nell'interrogazione che il servizio, per come configurato ad oggi, «prevede la divisione di tutto il Municipio 7 in tre macro-ambiti (molto più ampi del solo quartiere intorno a piazzale Selinunte), ciascuno dei quali presidiato da soli due agenti per turno, un numero del tutto insufficiente a garantire un adeguato controllo del territorio».

«Reputo che il Protocollo sia del tutto insufficiente per affrontare le criticità e le problematiche della zona» sottolinea, «l'obiettivo era quello di recuperare la normalità in un quartiere con problemi sociali e di sicurezza, dove ci sono oltre 800 appartamenti occupati abusivamente il cui sgombero non è nemmeno citato nel protocollo. Mi sembra che sia del tutto inadeguato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NEGOZI QUANTO COSTANO
LE VIE DELLO SHOPPING**

DOVE RENDE LO SHOPPING

Immobili Mobilità dolce e rigenerazione urbana rilanciano i negozi cittadini

di **Tancredi Cerne**

Milano al top nelle città europee dello shopping. Tra le vie più frequentate in Europa, al quarto posto spicca corso Vittorio Emanuele, come luogo mass market ad altro transito, mentre tra le vie del lusso la capitale, con via Condotti e via del Babuino, guida la classifica nazionale, piazzandosi rispettivamente all'ottavo e undicesimo posto. I prezzi degli affitti di negozi riflettono l'incertezza del periodo Covid ma mostrano la resilienza dell'economia lombarda e nazionale. A Milano per affittare un negozio in via Torino il prezzo medio di fine 2021 tiene quota 200 euro al metro quadro al mese, poco di più nella vicina via Dante (220 euro) mentre i prezzi balzano a 250 euro in corso Vittorio Emanuele II e si moltiplicano per due nelle vie del lusso: 410 euro al metro quadro in via della Spiga e 667 euro in via Montenapoleone. Nella capitale i prezzi sono in media più bassi, con una locazione mensile da 200 euro al metro in via Cola di Rienzo e 234 euro in via del Corso. La forza di Roma è nelle vie del lusso, dove i valori salgono a 280 euro al metro in via del Babuino e 500 euro in via Condotti. E quanto emerge dalla classifica di Bnp Paribas Real Estate sulle principali vie dello shopping in Europa. Dopo i mesi bui del 2020, in cui nelle città europee abbondavano i negozi sfitti, un certo livello di normalità è stato ristabilito nel corso del 2021 in concomitanza con la crescita economica e il rim-

balzo di turismo e consumi. «I locali dei centri abitati», spiega Patrick Delcol, capo del Pan European retail di Bnp Paribas real estate, «si confermano attrattivi, insieme ad alcuni nuovi modelli e format commerciali che si stanno diffondendo nel Vecchio Continente». Al netto della nuova ondata di Covid, le prospettive si mantengono infatti positive. In particolare, i progetti a uso misto stanno diventando la norma in tutta Europa. «Le autorità locali sostengono questi sviluppi mentre si sforzano di riqualificare i centri urbani e ridare vita a quartieri trascurati», sottolinea il report annuale di Bnp Paribas Re. «Questi progetti sono popolari perché attraggono diverse categorie di persone, ovvero acquirenti, lavoratori e abitanti, che generano flussi costanti. Gli investitori e gli sviluppatori prestano sempre più attenzione a queste attività, che valorizzano le zone del centro, ripristinano gli equilibri finanziari e soddisfano la crescente domanda dei cittadini».

Il focus è dunque sulle riqualificazioni, che includono uffici, abitazioni, ristoranti, negozi, hotel, così come spazi verdi e ricreativi per «formare un ecosistema completo, attirando acquirenti e visitatori locali e stranieri» che beneficiano di una diversificazione degli investimenti rispetto alla costante attrattività del centro città. Ecco dunque che la smart city entra nei temi di investimen-

to immobiliare in misura significativa, grazie anche alla nuova mobilità sostenibile che, dopo gli anni dei blocchi in area Ztl, facilita oggi l'accesso ai centri urbani.

Le città stanno rendendo più brevi i percorsi di trasporto suburbano: da Milano a Stoccolma e da Lisbona a Barcellona, le metropoli europee spesso storicamente organizzate intorno alle automobili si stanno rivolgendo a nuovi sistemi di mobilità. A loro volta, i nuovi modelli di trasporti urbani allargano i bacini di utenza del commercio al dettaglio, portando potenziali nuovi clienti ai negozi del centro. Le piste ciclabili, già in voga, sono ora un elemento portante della rete di trasporto locale. Infine, per alcune città come Bruxelles e Vienna, queste politiche di mobilità includono nuovi circuiti di vendita al dettaglio senza auto, dedicando ancora più strade ai pedoni e migliorando la loro esperienza di shopping.

Ma quali sono le vie del lusso più frequentate nel Vecchio Continente? Londra, malgrado l'ondata di Covid abbia colpito 14 milioni di per-



sone, si conferma al vertice. Oxford street, con 72mila persone in transito ogni giorno, batte la Gran via di Madrid, con 61 mila persone. Regent street segue al terzo posto con 57 mila visitatori, precedendo di poco corso Vittorio Emanuele dove, in una giornata media, transitano 55mila persone. In via Torino a Milano, strada al diciottesimo posto in Europa, passano oltre 30mila persone al giorno, più che a Berlino in Tauentzienstrasse. Quanto ai prezzi, il prime rent, ovvero l'affitto di fascia alta, per un negozio in Regent street vale 682 euro al metro quadro. Poco meno di Oxford street (708 euro) e circa un quarto di Old Bond street, che con 2.150 euro è la via più cara d'Europa. A Parigi si va dai 1.417 euro al metro quadrato al mese per un negozio sugli Champs-Élysées, ai 1.250 di rue Saint-Honoré, per scendere a 208 euro al metro di rue de Rivoli. Il rapporto fra flussi di traffico e valori commerciali non è sempre positivo. Nella popolosa Madrid e frequentatissima Gran via il costo medio di un affitto è relativamente basso (280 euro al mese per metro quadrato), che scende a 120 euro nella vicina Calle de Goya, dove transitano ogni giorno un terzo dei passanti (20.400). Nella penisola iberica il grande passaggio di turisti a Barcellona non sostiene troppo le quotazioni: nella Rambla de Catalunya i prezzi medi sono di poco superiori a 90 euro al metro quadro di negozio e anche nelle vie più prestigiose della città catalana il prezzo massimo arriva ai 280 euro di Av. Del Portal del Agel. (riproduzione riservata)

LE PRINCIPALI VIE DELLO SHOPPING NELLE CAPITALI EUROPEE

Le high-street più importanti per numero di visitatori

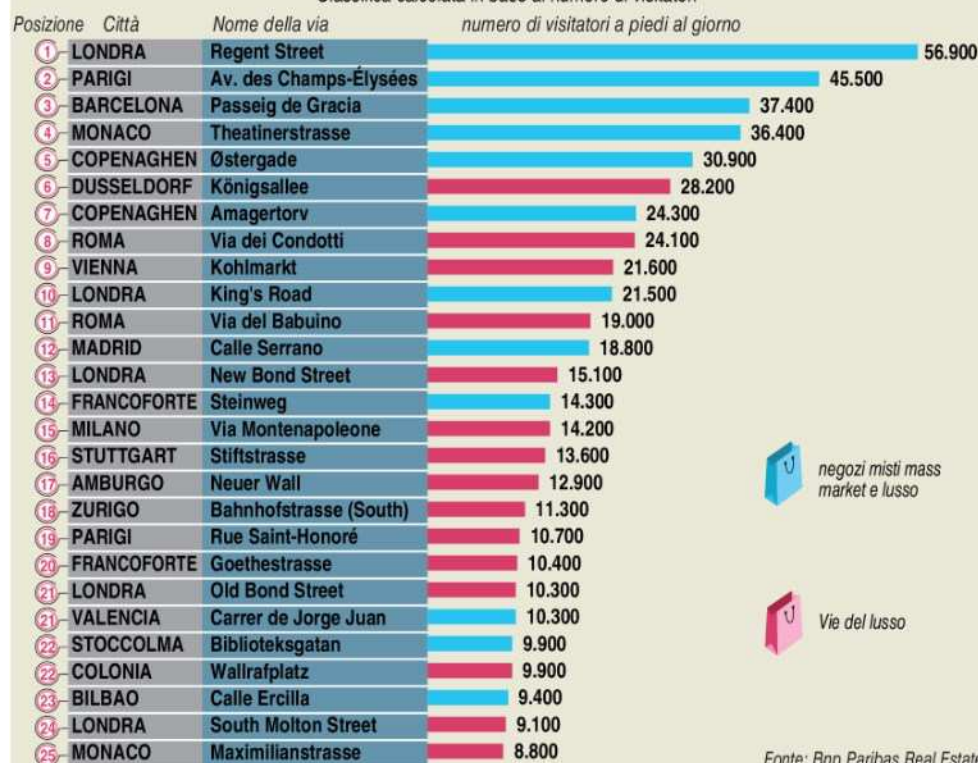


Fonte: Bnp Paribas Real Estate

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LA CLASSIFICA DELLE TOP 25 VIE DEL LUSO IN EUROPA

Classifica calcolata in base al numero di visitatori



Fonte: Bnp Paribas Real Estate

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

La grande scommessa del mattone italiano tra Pnrr e sostenibilità

di Roberto Italia

A «Ripartitalia: Lettera al 22», evento organizzato da Class Editori, non potevano mancare i protagonisti del settore immobiliare italiano. Il mattone nazionale ha dimostrato resilienza durante la pandemia, ma ha ancora ampi margini di miglioramento. Le sfide e le opportunità certo non mancano. «Il 2022 sarà sicuramente un anno di implementazione del Pnrr. Per l'Italia si tratta di un'occasione straordinaria di finanza pubblica, unica dal dopoguerra a oggi, di trasformare le città e renderle nuovamente punti di riferimento a livello mondiale. Oggi l'Italia si presenta in maniera diversa. Il partenariato tra pubblico e privato è però fondamentale», ha esordito Manfredi Catella, fondatore e ceo di Coima. Ha partecipato alla tavola rotonda anche Mario Abbadessa, country head per l'Italia di Hines. «L'Italia è già al centro dei radar degli investitori internazionali. Rispetto alla crisi del 2010-11 il nostro Paese ha un vantaggio. Innanzitutto, investitori come i grandi fondi nordeuropei hanno un'allocazione di capitale ancora bassa nel settore immobiliare italiano rispetto ad altri mercati nel continente. In secondo luogo, forse per la prima volta da quando il mercato dei capitali è globale, abbiamo una leadership politica molto stabile, con una visione di lungo termine», ha detto Abbadessa. Il top manager di Hines è d'accordo con Catella riguardo al fatto che città come Milano, Roma o Firenze abbiano un'occasione unica. Tuttavia, ha spiegato, «sarebbe più opportuno che le risorse del Pnrr vengano canalizzate nel favorire una macchina burocratica più fluida piuttosto che in investimenti diretti nelle opere di rigenerazione. Infatti, c'è un capitale privato internazionale molto ampio». Il numero uno di Coima ha aggiunto che «gli investitori domestici rappresentano una forza propulsiva determinante anche per mantenere il mer-

cato locale liquido». Altro tema centrale che sta trasformando e plasmerà il mattone è quello della sostenibilità. «Ce ne sono di due tipi, da affrontare. Quella ambientale, che è prioritaria. Ma occorre lavorare ancora molto sulla sostenibilità sociale per evitare di creare città polarizzate, vedi Londra e Parigi», ha osservato Abbadessa. Passando all'analisi del comparto, per Catella «tutte le diverse destinazioni d'uso sono ora interessanti. Gli uffici attraversano una fase di transizione ma anche di aggiustamento della domanda (si pensi alle implicazioni del lavoro flessibile). Stesso discorso per la parte residenziale, che vede una domanda crescente verso residenze accessibili nella fascia media e in affitto. La logistica è un segmento di grandi prospettive considerando lo sviluppo dell'e-commerce. Anche l'area legata al turismo, penalizzata dalla pandemia, ha tutte le carte in regola per rilanciarsi». D'accordo Abbadessa: «C'è l'esigenza di uffici moderni e in linea con criteri esg. La domanda sul piano qualitativo è ancora in-evasa, soprattutto a Milano e a Roma. Inoltre, la logistica urbana, nello smistamento verticale delle merci, è un business che fa ancora fatica ad attecchire in Italia». Si prospettano dunque anni interessanti per gli investitori del settore immobiliare italiano. A rendere più sfidante lo scenario potrebbero essere il rialzo del costo del denaro e gli elevati prezzi delle materie prime. Il primo «tema è sensibile parlando di operazioni edilizie trasformati-ve di rischio e richiederà un approccio sistemico che coinvolga soggetti pubblici e banche per i necessari finanziamenti al mattone», ha spiegato Catella. Sul secondo punto, per Abbadessa «l'anno prossimo ci sarà un assestamento dei prezzi delle materie prime. I prezzi prettamente immobiliari, invece, sono destinati a crescere visto il gap tra domanda e offerta nel nostro Paese». (riproduzione riservata)



Manfredi Catella
Coima



Mario Abbadessa
Hines



SUPERBONUS

**Le spese
sostenute
nel 2022
recuperabili
in quattro anni
e non cinque**

Bongi a pag. 23

Lo prevede la manovra 2022. Gli effetti anche sulla cessione a terzi e sullo sconto in fattura

Il 110% diventa più conveniente

Dal 2022 il bonus fiscale si recupera in 4 anni anziché in 5

DI ANDREA BONGI

Superbonus 2022 ancora più conveniente. Per le spese che danno diritto alla detrazione sostenute a partire dall'anno 2022 il bonus fiscale si recupera in quattro anni anziché nei cinque inizialmente previsti. La maggiore convenienza esplicherà effetti anche sulle opzioni per la cessione del superbonus a terzi o per lo sconto in fattura. La riduzione di un anno per il recupero della super detrazione fiscale farà infatti abbassare la percentuale di sconto finanziario praticato dagli intermediari finanziari. È l'effetto dell'entrata in vigore del primo comma dell'art. 119 del dl 34/2020, come modificato dalla legge di bilancio 2022 (234/2021)..

Recuperare il superbonus su quattro anni anziché su cinque, come invece previsto per le spese 2020 e 2021, può modificare, anche di molto, le valutazioni dei contribuenti circa il recupero diretto della detrazione o la scelta per la cessione a terzi. Il recupero in quattro anni di una detrazione, pari ad esempio a 100 mila euro, significa avere una capienza irpef annua di almeno 25 mila euro anziché di 20 mila. Se già i cinque anni iniziali previsti dall'art. 119 del dl 34/2020 costituivano, per la stragrande totalità dei contri-

buenti, una via obbligata per la cessione a terzi del bonus fiscale, la riduzione del periodo temporale di utilizzo a quattro anni aumenterà ancor di più tale scelta. Lo sfruttamento diretto della detrazione risulta peraltro ancor meno conveniente anche per il fatto che lo stesso, grazie alle novità introdotte dal decreto antifrodi, poi traslato nella legge di bilancio, comporta ora gli stessi adempimenti previsti per la cessione o lo sconto in fattura (visto di conformità e asseverazione tecnica).

In tema di esercizio dell'opzione la riduzione di un anno del periodo di utilizzo del superbonus per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 in avanti, avrà ripercussioni, favorevoli ai contribuenti, anche in termini di percentuale di sconto applicato dagli intermediari finanziari. Questi ultimi costituiscono infatti, nella quasi totalità delle opzioni esercitate, l'anello finale della catena e l'esperienza di questi primi due anni di cessioni di crediti fiscali ha dimostrato che il pricing delle transazioni è direttamente influenzato dal periodo legalmente stabilito per il recupero delle detrazioni fiscali stesse. Incentrando l'attenzione sul 110% gli istituti di credito e le poste hanno finora applicato percentuali di sconto attorno al 10%, giustificando le stesse proprio dal fatto che la du-

rata per il recupero diretto della detrazione era cinque anni. La diminuzione di anno dovrebbe avere un'incidenza media di circa 2-2,5 punti percentuali sullo sconto finanziario applicato. Ipotizzando ancora un bonus 110% pari a 100 mila euro, se la cessione dello stesso fatta nel 2021 alla banca o alle poste consentiva di monetizzare il beneficio ricevendo un controvalore di 90 mila euro circa, nel 2022 tale controvalore dovrebbe attestarsi attorno ai 92-93 mila euro. Tale ulteriore vantaggio non può essere non considerato al momento di effettuare i calcoli di convenienza in ordine allo sfruttamento del superbonus per le spese sostenute con decorrenza dal 1° gennaio 2022. Per come l'art. 1, c. 28, della legge di bilancio 2022 ha modificato l'art. 119, c. 1, dl 34/2020, si può inoltre sostenere che tale riduzione dell'arco temporale di utilizzo del superbonus si applichi anche alla parte di spesa sostenuta dal 1/1/2022 per lavori già iniziati nell'anno precedente.

© Riproduzione riservata



110%

Negli edifici con
unico proprietario
niente bonus se non
prevale l'abitativo

**Fossati
e Gavelli**
— a pag. 21

Negli edifici con unico proprietario niente 110 se non prevale l'abitativo

Interpello

La risposta 5/2022 sembra in contraddizione con precedenti posizioni

La superficie delle pertinenze non entra nel calcolo della prevalenza

**Saverio Fossati
Giorgio Gavelli**

La superficie delle pertinenze non si considera nei calcoli della prevalenza abitativa (diversamente da quanto espresso dalla Dre Lombardia con la risposta a interpello 904-2305/2021). E se prevale il non residenziale gli edifici con unico proprietario e da due a quattro unità immobiliari si comportano diversamente dai condomini. Queste le affermazioni dell'agenzia delle Entrate nella risposta 5/2022 all'interpello di un contribuente.

La situazione è quella di un edificio di unico proprietario costituito da due unità abitative e due non abitative; una il box pertinenziale e una un laboratorio che ha una superficie che supera il 50% del totale. Il contribuente vuole effettuare interventi trainanti di coibentazione (in super ecobonus) e trainanti termici alle sole unità residenziali ma anche coibentare e rendere antisismico il tetto.

Sulla questione della prevalenza abitativa la risposta, nella parte iniziale, conferma quanto detto in precedenza dalle Entrate e dal Mef: in questi edifici si applicano le re-

gole della circolare 24/E/2020 sui condomini. Però poi sembra smentire le premesse.

Il 23 giugno 2020 (Telefisco 2020), l'Agenzia ha affermato che «(...) è possibile fruire del superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali». Quindi, con prevalenza delle unità non abitative, anche leggendo la risposta 5/2021 (e la risposta a interpello n. 397/2021) parrebbe che in questo caso non vi sia spazio per il 110%, neppure sui lavori "trainanti" alle parti comuni.

Ma nei condomini non è questa la regola: fin dalla circolare 24/E/2020 è stato chiarito che, in quest'ultimo caso «è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari abitative». Negli edifici "monoproprietario" però, inspiegabilmente, se prevale il non residenziale niente 110% (neppure per la quota millesimale residenziale) e nessun intervento trainato, neppure sulle unità residenziali. Sarebbe opportuno sapere quali altre regole condominiali non si applicano in questi edifici.

Altra problematica: secondo la risposta ad interpello 904-2305/2021 della Dre Lombardia la superficie delle pertinenze fa "cumulo" con le unità immobiliari cui sono asservite. Secondo la risposta 5/2022, al contrario, la superficie di qualunque pertinenza non si conta mai.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I Municipi non hanno tecnici
Pronti i soldi del Pnrr
ma i progetti sono fermi**

Filippi a pagina 17

CAMPIDOGLIO

L'allarme lanciato dai Municipi, soprattutto per quanto riguarda l'edilizia scolastica che necessita di interventi urgenti

Pochi tecnici, progetti in fumo

I requisiti per accedere ai fondi europei sono troppo complessi, manca il personale

PIER PAOLO FILIPPI

••• Se il Covid e le incognite del rientro in classe lunedì prossimo rappresentano l'urgenza, a preoccupare sono anche le condizioni in cui versano gli edifici che ospitano le scuole romane. A lanciare l'allarme sono i Municipi, che han-

no pochi soldi per la manutenzione ordinaria e non riescono nemmeno a fare la progettazione necessaria per attingere ai fondi previsti dal Pnrr per la riqualificazione degli edifici e per la costruzione di nuove scuole. Mercoledì scorso, in una seduta di commissione capitolina congiunta Scuola-Lavori pubblici, i rappresentanti delle ex circoscrizioni così hanno chiesto che il Campidoglio trovi dei fondi aggiuntivi dal momento che non sarà possibile usare quelli in arrivo dall'Europa. Co-

me per la struttura capitolina centrale, anche nei municipi il problema è la carenza di personale tecnico per fare i progetti da finanziare nei tempi previsti dal Pnrr. «I requisiti che vengono richiesti per il Pnrr sono molto complessi - ha detto la vicepresidente del Municipio III - Paola Ilari - A

questo aggiungiamo anche le difficoltà nel dover gestire le procedure. Negli uffici dei territori non ci sono tecnici che possano stare al passo. Il nostro è un territorio che ha 206mila abitanti, e ci sono circa 100 scuole, gran parte delle quali molto vecchie. È difficile tenere il passo con i finanziamenti a disposizione. Il Comune dovrebbe trovare dei fondi aggiuntivi al Pnrr». Anche nel Municipio V «gli uffici tecnici sono quasi vuoti, abbiamo presentato un solo asilo all'interno del bando del Pnrr»,

ha spiegato l'assessore alla Scuola Cecilia Fannunza. Sulla carenza di tecnici il «grido d'allarme», per usare le parole del vicepresidente del I Municipio Alessandra Sermoneta, è condiviso da tutti i territori, come quello di aumentare i soldi per la manutenzione ordinaria. Anche perché sarebbero davvero tanti i problemi da affrontare nell'immediato. «Uno dei problemi principali è l'efficientamento energetico - ha detto la vicepresidente del Municipio III Ilari - Abbiamo impianti molto vecchi con falle incredibili». Poi ancora problemi legati all'impermeabilizzazione degli edifici, alla manutenzione del verde scolastico, ai guasti degli impianti di riscaldamento, alla sicurezza con gli istituti bersagliati da furti. Fino a situazioni come quella segnalata dall'assessore alla Scuola

del Municipio VIII Francesca Vetrugno. «Nel complesso della Principe di Piemonte ci sono problematiche da anni, soprattutto in un padiglione che è stato chiuso per criticità strutturali - ha detto - Il risultato è che abbiamo oltre 70 bambini che da anni studiano in una sorta di baracca».

Sos

Chiesti in Commissione finanziamenti aggiuntivi per far fronte all'ordinario

Burocrazia

Per realizzare progetti adatti servono studi tecnici e documentazione «impossibili»



Dall'ex Penicillina a via dei Lucani 11,6 milioni contro il degrado

Fondi dal Viminale
per contrastare
l'emergenza abitativa
Via libera agli alberghi
sociali in tre ex scuole

di **Lorenzo d'Albergo**

La messa in sicurezza dell'ex Penicillina in via Tiburtina in attesa di riqualificazione. La demolizione dello stabile (o quel che ne rimane) di via dei Lucani, piena San Lorenzo, in cui è stata uccisa Desirée Mariottini. La riqualificazione dell'ex sede dell'Istituto di istruzione superiore Don Calabria in via Cardinal Caprarica, difficile teatro dello sgombero realizzato dalla prefettura a Primavalle nel luglio 2019. E poi quella del vecchio asilo di via Tarso, a San Paolo, e dell'ex scuola in via Sorel, al Prenestino. Per tamponare l'emergenza abitativa, anche in vista della ripresa degli sgomberi, il Viminale mette 11,6 milioni di euro a disposizione del Campidoglio da qui al 2023. Fondi per sviluppare «percorsi sperimentali» per l'accoglienza in una città che, solo per quanto riguarda il dossier occu-

pazioni, ha 12 mila potenziali senza-tetto.

Come raccontato da *Repubblica* negli ultimi giorni, da una parte c'è la necessità di rispettare i tempi dettati dal Tar del Lazio. Il primo appuntamento è fissato da qui a 4 mesi. Tanti ne hanno concessi i magistrati amministrativi a prefettura e Comune per sgomberare l'ex sede dell'Inps di viale delle Province, ora abitata da almeno 450 occupanti. D'altra parte, però, non si può non fare i conti con le fragilità: donne, bambini e adulti non autosufficienti non possono essere abbandonati a loro stessi.

Il problema è la drammatica mancanza di soluzioni alternative. Davanti ai magistrati amministrativi, il Comune ha confessato di non avere immobili a disposizione per garantire l'accoglienza degli sgomberati. Serve l'aiuto della Regione. Può dare una mano la somma stanziata dal ministero dell'Interno per rimettere in sesto i vecchi stabili in abbandono.

L'obiettivo è rilanciare subito il patrimonio comunale e mettere almeno in sicurezza quello privato in attesa, come nel caso dell'ex Penicillina, dell'intervento del tribunale fallimentare. Una memoria di

giunta di Maurizio Velocchia, assessore all'Urbanistica, divide i fondi stanziati dal governo. Si parte da via dei Lucani: 450 mila euro verranno spesi per la demolizione della palazzina della tragedia di Desirée Mariottini. L'intervento riguarda la parte dell'immobile che cade sui terreni del Comune.

Poi c'è il milione e mezzo destinato all'ex Penicillina. Il gigante che si affaccia sulla Tiburtina, all'altezza di San Basilio, è stato teatro delle comparsate romane di Matteo Salvini quando il leader leghista era ministro dell'Interno. Ancora oggi è saltuariamente abitato da disperati alla ricerca di un ricovero notturno. L'obiettivo del Campidoglio, in attesa delle decisioni dei giudici, è bonificare lo stabile. Poi si penserà al recupero.

Il progetto più avanzato è quello di via Tarso. L'ex asilo nel VIII Municipio, con un cantiere da 4,6 milioni di euro, diventerà un albergo sociale: il progetto avviato dall'ex giunta Raggi prevede la realizzazione di un progetto di co-housing con spazi comuni per chi non può permettersi gli affitti proposti dal mercato immobiliare. Un'idea da ripetere anche nelle vecchie scuole di via Cardinal Caprarica e via Sorel.



I numeri

Gli stanziamenti

450 mila

Per via dei Lucani

Il Campidoglio spenderà 450 mila euro per demolire il palazzo abbandonato di San Lorenzo in cui è stata uccisa Desirée Mariottini

1,5

I milioni per l'ex Penicillina

In attesa della decisione del tribunale fallimentare, ecco 1,5 milioni per la bonifica della vecchia fabbrica in via Tiburtina

4,6

I milioni per via Tarso

Il Comune vuole realizzare tre alberghi sociali in altrettante ex scuole. Si parte da San Paolo, in via Tarso. Poi sarà la volta di Primavalle e Prenestino



▲ **L'ex Penicillina** Uno degli spazi della vecchia fabbrica in via Tiburtina

Sos casa, universitari costretti a «emigrare» non ci sono alloggi anche senza turisti

Studentati insufficienti. Patto tra atenei e Comune

Residenza

di **Camilla Gargioni**

VENEZIA Federico frequenta il terzo anno all'Accademia di Belle Arti e, solo dopo settimane di ricerca fitta è riuscito a visitare la prima casa. «Gli appartamenti per studenti scappano nel giro di pochi minuti, mi sono rivolto ad agenzie immobiliari, sia fisiche sia su internet — racconta — moltissimi annunci sono di appartamenti già occupati. E su una quarantina di richieste, ho ricevuto solo una risposta». Giuliano, studente di lingue Orientali al secondo anno a Ca' Foscari, si è fatto ospitare dagli amici. «Già il fatto di essere un ragazzo mi ha penalizzato, molti proprietari affittano solo a ragazze — afferma — in più, alcuni hanno smesso di rispondermi quando hanno saputo che sono pugliese». L'anno accademico è cominciato da qualche mese ma il problema è sempre lo stesso: la difficoltà per gli studenti universitari di trovare alloggio.

Com'è possibile, se post-pandemia sono diminuiti gli arrivi turistici e i residenti sono in decrescita, che non ci siano appartamenti? Dati alla mano, gli atenei hanno iscrizioni in positivo: Ca' Foscari ha 6.400 nuovi immatricolati, il 9 per cento in più dello scorso anno, e Iuav è in crescita costante con iscritti totali passati dai 3.809 nel 2019, 3.944 nel 2020, ai 3.977 nel 2021. Se gli studenti crescono, i turisti sono crollati: secondo

le stime di Confesercenti basate sul database della regione Veneto, dai 3 milioni 800 mila arrivi tra gennaio e agosto 2019 si è passati a un milione 270 mila nello stesso periodo del 2021. E i residenti? Secondo i dati di Venesia.com, il 2019 si era chiuso con 52.182 residenti in centro storico, al primo ottobre 2021 sono 50.576. Meno 1.606.

Una soluzione si era prospettata con la piattaforma students.veniceapartments.com per affittare gli appartamenti turistici agli studenti, lanciata da un'idea Iuav con gli atenei cittadini raccolti in «Study in Venice» e l'appoggio di Comune, Abbav (associazione che riunisce gestori di bed & breakfast, locazioni turistiche e guest house), Confedilizia Venezia e associazione Agata (agenzie d'appartamenti turistici), ma i risultati non sono stati quelli sperati. «La domanda c'è ed è forte, gli appartamenti vengono affittati nel giro di due minuti. A volte ci ritroviamo con centinaia di domande su alloggi già affittati. Manca l'offerta — afferma Massimo Maccatrozzo di Agata — Tanti proprietari non sono informati: sarebbero tutelati da una contrattualistica ad hoc».

A inizio ottobre, gli appartamenti disponibili erano solo 26: ne sono stati pubblicati 221 dalla messa online con un totale di richieste di contatto di quasi quattromila. «I proprietari non hanno chiaro che c'è la polizza assicurativa e una contrattualità di favore — precisa Ondina Giacomini di Abbav —. Forse dovrebbe entrare in gioco il Comune e mettere a disposizione appartamenti». Le residenze sono

«full»: Esu ha ricevuto 934 domande per i posti in concorso, 154 in più rispetto allo scorso anno. Di queste, 660 sono risultate idonee ed è stato garantito il posto, ma delle 300 domande extra-concorso forse sono andate a buon fine una cinquantina.

Se da un lato proprio in concomitanza con l'inizio dell'anno accademico c'è stata l'apertura della residenza a San Giobbe con 229 posti di cui 138 Esu, la Junghans in Giudecca è scesa da 240 posti a 105 per ristrutturazione. Santa Marta segna il tutto esaurito con 650 letti e domande in crescita rispetto ai due anni precedenti. E la stessa sorte tocca alle residenze della Pastorale Universitaria. «Abbiamo dovuto dire di no ad alcune richieste — spiega Don Gilberto Sabbadin, alla guida della Pastorale Universitaria —. A San Michele gli studenti sono una settantina, a Santa Fosca quasi 110. A Santa Fosca, una delle prospettive è che l'ex mensa Betania vada allo studentato. Magari, per accogliere anche chi ha appena finito l'università ma che stanno esplorando il campo lavorativo».

Intanto, i rettori di Ca' Foscari e Iuav sono al lavoro sul tema: «Con la rettrice Lippiello ci sentiamo tutti i giorni, siamo gli unici che possono attirare famiglie giovani e creare posti di lavoro — ha affermato il neoretore di Iuav Benno Albrecht nella sua prima uscita pubblica —. Ne ho parlato con il sindaco Brugnaro, perché la città riesca ad accoglierli nella maniera più adatta, e sulla residenzialità c'è da ragionare. Oltre al turismo, c'è vita».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I numeri

● Gli atenei hanno iscrizioni in positivo: Ca' Foscari ha 6.400 nuovi immatricolati, il 9 per cento in più dello scorso anno, e luav è in crescita costante con iscritti totali passati dai 3.809 nel 2019, 3.944 nel 2020, ai 3.977 nel 2021.

● Con l'inizio dell'anno accademico c'è stata l'apertura della residenza a San Giobbe

con 229 posti di cui 138 Esu, la Junghans in Giudecca è scesa da 240 posti a 105 per ristrutturazione. Santa Marta segna il tutto esaurito con 650 letti

● Secondo i dati di Venessia.com, il 2019 si era chiuso con 52.182 residenti in centro storico, al primo ottobre 2021 sono 50.576. Meno 1.606. Al 31 dicembre 2021 gli abitanti erano 50.458

Il caso



GLI ABITANTI IN CALO A 50.458

Se ne vanno al ritmo di due al giorno, una moria continua che non accenna a fermarsi. Al 31 dicembre i residenti del centro storico veneziano erano 50.458 contro i 51.266 dell'anno precedente, un calo senza sosta: 788 in meno.



A Santa Marta Un gruppo di studenti in arrivo allo studentato di Santa Marta: la maggior parte però deve cercare sul mercato

Tassi e costi, l'anno giusto per comprare casa

Prezzi dei mutui bassi e valutazioni al metro quadro competitive ancora nel primo semestre 2022. Ma le condizioni stanno cambiando

MERCATO IMMOBILIARE

Con l'inflazione che rialza la testa, il 2021 potrebbe essere stato l'anno della svolta

di **Achille Perego**
MILANO

Tassi dei mutui ancora bassi e prezzi al metro quadro ancora competitivi. Un binomio non destinato a durare, con l'inflazione che potrebbe far rialzare sia il costo dei finanziamenti sia le quotazioni degli immobili - con in testa le grandi città - e proprio per questo la prima parte del 2022 potrebbe rappresentare il momento ideale per investire nel mattone, a partire dall'acquisto della prima casa.

«Guardando all'andamento del mercato e alle prospettive che segnalano il rafforzamento del trend già in atto di ripresa dei prezzi - avverte Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - questo è il momento migliore per acquistare e anzi chi ha questo progetto conviene che si affretti e non perda l'occasione».

L'occasione è quella, innanzitutto, rappresentata da mutui ancora vantaggiosi. Se, a causa anche della pandemia e della gelata sull'economia all'inizio del 2021, spiega Stefano Rossini fondatore e ad di mutuisupermarket.it «i tassi fissi avevano toccato minimi impensabili, restano comunque ancora vantaggiosi nonostante i recenti rialzi in uno scenario altalenante che però l'anno prossimo potrebbe

comportare rischi di aumenti maggiori».

Oggi sottoscrivere un mutuo a 25 anni per un finanziamento prima casa di 140mila euro su un valore dell'immobile di 220mila vede, secondo l'osservatorio di mutuisupermarket.it, le migliori offerte con un tasso finito (taeg) attorno all'1% rispetto allo 0,5% di inizio 2021. Ma si tratta pur sempre di un tasso storicamente ai minimi e «da non lasciarsi sfuggire».

Del resto, sul canale online, conclude Rossini, oltre il 90% dei mutui sottoscritti sono a tasso fisso nonostante i tassi variabili siano circa alla metà ma in futuro non garantiscono che resteranno tali.

La ripresa delle richieste di mutui, con un forte calo delle surroghe (scese al 25% del totale) e l'aumento dei finanziamenti per l'acquisto che dovrebbero portare l'erogato 2021 attorno ai 60 miliardi (con un aumento del 20% circa) è andata di pari passo con la crescita delle compravendite che, stima Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi gruppo Tecnocasa, dovrebbero toccare quota 720mila per restare più o meno a questo livello (710mila) anche nel 2022.

I prezzi invece, dopo l'aumento medio dell'1-3% quest'anno dovrebbero crescere ancora l'anno prossimo sempre in questo range. Ma con punte più elevate nelle grandi città, fino al 5% a Milano, ricorda Breglia, e per Me-

gliola attorno al 2-4% a Bologna e probabilmente anche a Firenze che sta ripartendo sebbene, ma non solo nel capoluogo toscano, l'offerta non sia adeguata alla domanda.

Una domanda che, anche per i cambiamenti degli stili di vita da Covid-19, privilegia appartamenti più ampi, con terrazzi e/o giardini. Una ricerca che, anche per le minori possibilità di trovarli nelle grandi città - e a prezzi molto elevati - sta spingendo il trasferimento nelle periferie e nei piccoli centri.

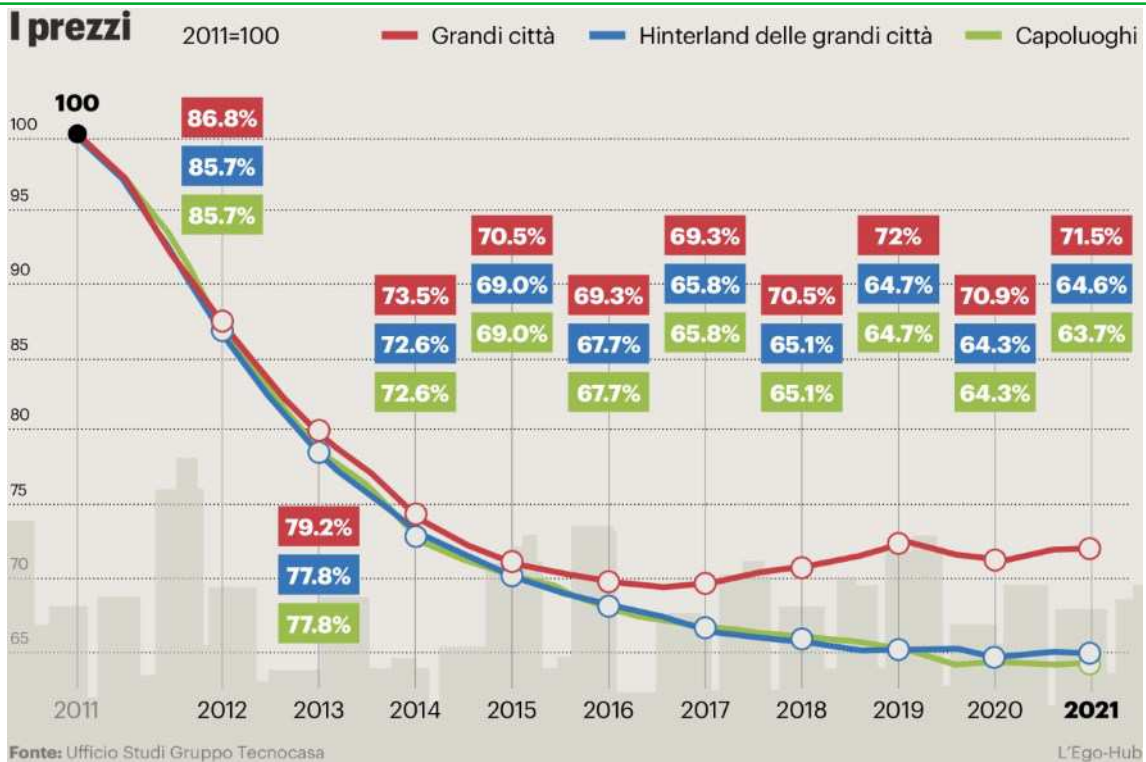
Ma anche, avverte Breglia, nelle località turistiche (dalla Romagna alla Liguria e la Toscana) dove la seconda casa, preferibilmente più grande rispetto al bilocale al mare di un tempo, diventa anche la prima grazie allo smart working.

Secondo la responsabile dell'Ufficio studi Tecnocasa, sta ritornando, sebbene più gradualmente, anche l'investimento nel mattone da mettere a reddito e se il «nuovo» vince per la capacità di garantire case ecocompatibili, l'usato si sta avvantaggiando del superbonus al 110% per ristrutturarlo.

E così, con segnali di ripresa che stanno riguardando anche gli affitti, dopo dieci anni, chiosa il presidente di Scenari Immobiliari, il 2021 si avvia a essere ricordato come l'anno della vera svolta per il mercato immobiliare. E il 2022 quello in cui chi non compra potrebbe pentirsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





L'intervista **Pier Paolo Baretta**

«Condono, cento milioni in ballo ma sarà difficile recuperare tutto»

Luigi Roano

L'assessore al Bilancio Pier Paolo Baretta il 21 gennaio dovrà relazionare al Consiglio comunale sul salva Napoli. Sul fronte condono non ha dubbi: «È necessario recuperare cento milioni ma sarà difficile». Poi aggiunge: «Sul patrimonio Invimit, società dello Stato, ci sta assistendo nella costruzione di un piano da portare all'attenzione di cittadini e locatori».

A pag. 31



L'assessore al Bilancio: abbiamo coinvolto una società dello Stato ma il percorso è in salita

Il Comune, le scelte

L'intervista **Pier Paolo Baretta**

«Condono, sarà difficile recuperare 100 milioni»

►L'assessore al Bilancio: abusi edilizi stiamo lavorando anche con Invimit

►«Il salva-Napoli va condiviso con tutti adesso occorre grande responsabilità»



IL 21 IN CONSIGLIO ILLUSTREREMO IL PIANO DI RILANCIO DA METTERE IN CAMPO CON IL PROVVEDIMENTO DEL GOVERNO DRAGHI



BISOGNA AVERE UNA VISIONE STRATEGICA POSSIBILE UN INTERVENTO DI TIPO FISCALE

Luigi Roano

Assessore al Bilancio Pier Paolo Baretta, lei il 21 dovrà relazionare al Consiglio comunale sul salva Napoli varato nella legge di Bilancio: il sindaco Gaetano Manfredi vuole il coinvolgimento di tutte le forze politiche, maggioranza e minoranze, che prospettiva darà all'Assemblea cittadina? «Prima del 21, terremo una commissione Bilancio mercoledì per preparare un percorso di

coinvolgimento di tutti. E quando dico tutti parlo delle forze politiche ma anche dell'intera città. Abbiamo poche settimane di lavoro davanti perché entro il 15 febbraio il sindaco Gaetano Manfredi firmerà con il premier Mario Draghi l'accordo che c'è nella legge di bilancio. Bisogna preparare subito il piano di lavoro corredato da un cronoprogramma da portare a Roma».

Quindi cosa porterà in Consiglio tra 12 giorni?

«Devo dire che la legge di bilancio è puntuale, ci dà dei binari su cui viaggiare. È un provvedimento di carattere strategico, non si tratta



solo di erogazione di fondi. Le cose da fare subito sono tre: sulla riscossione allargare la base dei pagatori, intervenire sul patrimonio attraverso operazioni di valorizzazione e dismissione e riorganizzare le aziende partecipate».

Poi ci potrebbe essere l'aumento delle tasse, è previsto nel salva Napoli...

«Dovremo pensare a degli interventi fiscali come l'istituzione di una tassa aeroportuale e valuteremo se e come adeguare l'addizionale Irpef. Ma l'accordo non si basa sull'aumento delle tasse, l'argomento centrale è la riorganizzazione dei nostri servizi. L'accordo prevede assunzioni per irrobustire la riscossione e il patrimonio. Dobbiamo concentrarci sulla visione strategica del provvedimento e lo dobbiamo fare con la collaborazione di tutto il Consiglio e della città».

Ecco a proposito di riorganizzazione dei servizi, l'assessora all'Urbanistica Laura Lieto a Il Mattino ha fatto presente che ci sono 40mila pratiche di condono appese che valgono un centinaio di milioni, come farete a recuperare una somma così importante?

«Sul patrimonio abbiamo coinvolto una società specializzata che è una società dello Stato, cioè Invimit, la quale ci sta assistendo nella costruzione di quello che è un piano che va poi portato all'attenzione dei cittadini e dei locatori».

Quindi Invimit è coinvolta anche sulla tematica del condono?

«Un patrimonio così ampio presenta situazione differenziate, la somma in questione è ingente, credo sia difficile recuperarla tutta e subito. Ci vuole tempo, proprio per questo abbiamo

davanti un percorso lungo, possiamo programmare le cose che dobbiamo fare».

Quali saranno gli step?

«Lo sottolineo le parole del sindaco. Deve scattare la molla che ci ha consentito di convincere il Governo su Napoli. Vale a dire che dietro questa ripartenza c'era una città compatta che ha voglia di cambiamento, questo lo spirito da mantenere. Entro un mese dobbiamo presentare piano e cronoprogramma»

Non abbiamo ancora parlato delle partecipate: come intende intervenire?

«L'ultima parola spetta al sindaco, quello di cui parlo adesso sono mie opinioni. E penso che una riorganizzazione complessiva sia una idea da perseguire. Bisogna chiedersi se non convenga che ci sia un unico punto di coordinamento delle società partecipate che recepisce gli indirizzi dell'azionista cioè noi, il Comune».

Il modello della Napoli Holding dunque una traccia giusta?

«È uno strumento molto interessante, può essere un punto di coordinamento».

Fino a oggi avete dovuto fronteggiare le emergenze, dal 15 febbraio i napoletani si aspettano concretezza: cosa promette?

«Ho insistito molto perché i tempi fossero ravvicinati. Ci siamo sottoposti a uno stress rilevante perché pensiamo che più presto possiamo passare alla concretezza più basso è il rischio di incorrere nelle lentezze delle pubbliche amministrazioni. In questo senso dobbiamo subito chiudere la questione delle transazioni per i debiti pregressi, il Comune è un cattivo pagatore e dobbiamo cambiare marcia, si tratta di una cifra ingente, centinaia di milioni, ed è necessario per liberare risorse».



ASSESSORE Pier Paolo Baretta; a destra l'anticipazione del Mattino



L'ASSESSORE FORONI

Pnrr e rigenerazione urbana «Il 92% dei progetti esclusi»

Mentre il bando dello Stato centrale relativo al PNRR penalizza di fatto i Comuni Lombardi in materia di rigenerazione urbana, Regione Lombardia ha investito 260 milioni di euro per favorire interventi di rigenerazione urbana e risulta essere, ad oggi, l'unica regione ad avere una legge che riduce costi e burocrazie per chi vuole recuperare immobili». Così l'assessore al Territorio e Protezione civile di Regione Lombardia, Pietro Foroni, sulla graduatoria dei finanziamenti per le opere di rigenerazione urbana con i fondi del PNRR pubblicata gli ultimi giorni del 2021: «Il 92,6% dei progetti dei Comuni del Nord ammessi al bando non sono stati finanziati- ha proseguito Foroni- Una mossa che ritengo essere svantaggiosa per i nostri enti locali, mentre l'attenzione istituzionale regionale in materia di rigenerazione urbana è sempre stata concreta e tangibile. Auspico che il Governo riveda i parametri affinché tutti i progetti presentati possano essere realizzati per proseguire con l'obiettivo di rendere il nostro territorio lombardo più attrattivo e vivibile». La Lombardia, infatti, è la regione che produce quasi un quarto del PIL italiano e in cui si svolge più della metà dell'attività economica e industriale d'Italia. I parametri utilizzati nel bando tuttavia risultano oggettivamente svantaggiosi per gli enti lombardi e, più in generale, del nord del Paese.



L'EMERGENZA CASA

A Roma il tavolo del Comune sugli sfratti

Accolta la richiesta della Caritas, che insiste sulla necessità di una moratoria: «Esaminare i casi»

L'assessore alle Politiche abitative, Tobia Zevi: «Serve un confronto in questo momento di allarme sociale»

ANTONIO MARIA MIRA
Roma

Un tavolo per l'emergenza casa a Roma. Lo ha convocato per il 17 gennaio l'assessore alle Politiche abitative, Tobia Zevi, «per riprendere il filo dei tanti ragionamenti che abbiamo iniziato a svolgere sul tema delle politiche e dell'emergenza abitativa». Lo ha scritto venerdì scorso, giorno di scadenza dell'ultima proroga degli oltre 4mila sfratti esecutivi, invitando all'incontro al quale parteciperà anche l'assessore regionale Massimiliano Valeriani, le associazioni di inquilini e proprietari, movimenti per la casa e la Caritas diocesana. E proprio la Caritas giovedì aveva avanzato la richiesta di un tavolo oltre ad una moratoria degli sfratti per altri sei mesi. «Ho risposto all'assessore ringraziandolo per la sensibilità e confermando la nostra presenza – commenta il direttore della Caritas romana, Giustino Trincia –. Confermeremo le nostre sei proposte, portando avanti quella linea che abbiamo molto approfondito. Ci sembrano misure molto fondate».

Nella lettera l'assessore scrive: «Come ben sapete, tante sono le urgenze che abbiamo di fronte a noi, come pure non possiamo dimenticare l'esigenza di mettere a punto un piano organico

sull'abitare che abbia come orizzonte programmatico i cinque anni di consiliatura. Insomma: breve, medio e lungo termine. Del resto, il lavoro svolto dalla Regione Lazio negli ultimi anni può costituire in questo ambito un modello a cui ispirarsi pur partendo dai compiti istituzionali differenti». Zevi spiega la scelta di invitare «soggetti anche molto diversi tra loro. Lo abbiamo deciso per due ragioni: evitare la proliferazione dei tavoli; favorire il confronto anche tra posizioni differenti in un momento di massima emergenza e allarme sociale». Ed è quello che sottolinea anche Trincia. «Il problema vero è che è una questione che è rimasta ferma per troppi anni. E invece è tutta da rivedere. Ma bisogna lavorarci in maniera serrata, collaborando tra i diversi attori: è importante il fattore tempo, magari facendo anche gli straordinari».

Ma c'è un altro elemento che il direttore illustrerà nell'incontro. «Bisognerà fare un'analisi situazione per situazione, anche per un'eventuale graduazione degli sfratti. Ci sono famiglie in certe condizioni e altre che magari una soluzione la possono trovare. Bisogna mettere tutto sul tavolo e avere l'onestà e il tempismo di esaminare caso per caso. Ci sono dei furbetti o dei furboni, gente in malafede? Si può individuare e si interviene. Ma non si possono applicare automatismi, perché ti ritrovi con la gente in mezzo alla strada». C'è, i-

noltre, «un altro aspetto molto delicato. Queste famiglie dove andranno a finire? Saranno costrette a dividersi. Una situazione dolorosa. E poi la questione della promiscuità che non va trascurata, tanto più in una situazione di pandemia». Tutto questo Trincia ha spiegato anche al prefetto della Capitale, Matteo Piantedosi, «precisando che abbiamo nella massima considerazione anche le esigenze legittime dei piccoli proprietari. C'è gente che è stata pesantemente penalizzata. Bisogna fare qualcosa anche per loro». Una risposta anche a quanto sta accadendo al profilo facebook della Caritas diocesana che è stato «invaso» da decine di critiche pesanti alla proposta di moratoria. Proprietari di case o aderenti ad associazioni di proprietari tirano fuori tutto il solito armamentario delle accuse alla Chiesa da «ospitateli voi» a «trovate una soluzione a spese vostre», «mettete gli sfrattati nelle strutture religiose», «la Chiesa è proprietario del 20% del patrimonio immobiliare», condite con insulti vari. Ai quali la Caritas risponde pacatamente spiegando le proprie proposte che sono a favore anche degli stessi proprietari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'editoriale

Edilizia popolare

IL MODELLO
NEW YORK
PER ROMA

di Antonio Preiti

Ci sono due questioni fondamentali, quando si parla dell'edilizia economica e popolare. La prima è di non creare ghetti e la seconda è di evitare, attraverso incentivi e politiche di lungo periodo, che si generi un circolo vizioso dell'assistenzialismo (il bisogno che da temporaneo diventa infinito), a favore, ove e quando possibile, del raggiungimento di finalità opposte (aiuto nel bisogno, lungo la strada che porta lontano dal bisogno).

Occorre allora trovare i meccanismi che facilitino l'obiettivo di offrire una casa a chi non ha mezzi propri per attendervi, evitando, appunto, la creazione di palazzi che vivano perpetuamente nell'incuria e nel degrado; condizione inevitabile, se non si riesce a

cambiare le regole attuali.

Un meccanismo virtuoso è suggerito dalle politiche abitative di New York, dove il problema delle abitazioni non è meno drammatico - e da sempre - di quello di Roma. Vediamo come funziona. L'amministrazione pubblica ha creato un progetto chiamato «affordable home» che vuole rendere più facile l'acquisizione della proprietà delle case da parte di chi non ha un reddito sufficiente per entrare sul mercato edilizio. Quello che è interessante è quel che arriva dopo, ad assegnazioni compiute.

È noto che chi vive in una casa in affitto non spenda soldi per migliorie o per ristrutturarle, perciò questi appartamenti deperiscono con il tempo e rendono la vita di chi ci vive sempre di qualità minore. Allora come funziona?

Case popolari, modello
New York per Roma

Quando gli inquilini di un intero stabile (devono perciò essere tutti) decidono di comprare l'appartamento dove vivono, l'amministrazione proprietaria lo vende a una cifra nettamente inferiore ai prezzi di mercato. In sostanza, ottengono uno sconto impensabile, che si aggira anche oltre la metà del valore dell'immobile e con mutui ugualmente molto bassi. Da quel momento in avanti i proprietari (riuniti in cooperativa) avranno tutto l'interesse a ristrutturare, migliorare, qualificare il palazzo, perché adesso l'appartamento è di loro proprietà, non sono più inquilini.

La novità clamorosa però sta più avanti, perché quando volessero vendere l'appartamento, ottenendone ovviamente un guadagno, sia perché l'hanno comprato a un prezzo bassissimo, sia per la naturale valorizzazione dell'immobile, possono farlo liberamente, senza alcun vincolo, però devono versare il 25% (talvolta anche il 35%) della differenza tra il prezzo d'acquisto e quello di vendita al condominio stesso, il quale deve usare

quei fondi esclusivamente per migliorie del palazzo, o come fondo per rispondere a eventuali emergenze future.

Si ottengono così parecchi risultati in un colpo solo: 1) gli inquilini diventano proprietari attraverso un processo appunto sostenibile, affrontabile, altrimenti impossibile; 2) i palazzi avranno una tendenza naturale a migliorare il loro status, sia per l'effetto-proprietà già descritto, sia perché le naturali dinamiche economiche, creano un flusso aggiuntivo e quasi permanente di risorse; 3) si passa da una gestione fondata sulle regole



dell'assistenzialismo a quelle di mercato; 4) le aree nate in un perimetro designato dall'assistenza, si integrano passo dopo passo al resto della città, evitando la formazione di ghetti; 5) permettono a chi, con forza propria, riesce a uscire dal bisogno, di «valorizzare» gli anni in cui hanno vissuto in una situazione disagiata per ottenere un'abitazione più gradita.

Perciò i sacrifici vengono ripagati dall'agire simultaneo sia delle regole su cui si basa il processo di governo delle abitazioni, sia per la capacità delle singole famiglie di migliorare il proprio status economico. Un processo che il soggetto pubblico dovrebbe sostenere in tutti i modi. Nessun decreto può abolire il bisogno, perché questo nasce da condizioni personali, sociali di diversa natura, impermeabili, spesso, all'agire pubblico; quel che il pubblico può fare è, appunto, di sostenere chi si trova in una condizione di necessità, cercando, per quanto possibile, di abbreviarla nel tempo ragionevolmente più breve.

La «questione delle abitazioni», come ai primi tempi della rivoluzione industriale, è oggi la questione centrale delle città, soprattutto di quelle più grandi. Le differenze sulle abitazioni disegnano tante altre differenze: di qualità della vita, di status socio-economico, e persino di identità. Metter mano a questo problema significa metter mano alle radici di una parte fondamentale del disagio urbano. Pensiamo alle virtù oggettive dei meccanismi, oltre che alle virtù soggettive delle persone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Proprietari contro Caritas sul blocco degli sfratti

Pioggia di critiche su Facebook dopo l'appello dell'associazione per un'ulteriore moratoria

DIRITTO E SPIRITO CRISTIANO

Confedilizia: «È l'ira dei miti»
Ma anche per Bergoglio la
proprietà «non è intoccabile»

I CITTADINI

«La Chiesa conceda ai morosi
di utilizzare il suo enorme
patrimonio immobiliare»

IL CASO

di **Paolo Bracalini**

L'incubo delle case occupate da inquilini morosi (spesso per professione) protetti dalla legge grazie al blocco degli sfratti ideato dal governo Conte nel 2020 e prorogato svariate volte, sembrava finito con il 31 dicembre scorso, ultima scadenza dopo due (come minimo) interminabili anni di patimenti e risparmi andati in fumo. Ma per i piccoli proprietari il terrore che qualcuno si svegli e proponga un'altra - ennesima - proroga al blocco degli sfratti è sempre dietro l'angolo. E pochi giorni fa si è infatti materializza con un appello ufficiale della Caritas (organismo della Cei) che ha chiesto, visti i 4mila sfratti in attesa di esecuzione solo nella città di Roma dopo due anni di blocco in cui si sono inevitabilmente accumulati i procedimenti, «una moratoria di sei mesi all'esecuzione degli sfratti per dare risposte a persone e famiglie fragili». Tra i quali, evidentemente, la Caritas non include i proprietari di case espropriate, che in due anni si sono dovuti sobbarcare spese (condominiali, spesso anche luce e gas, Imu, avvocati, oneri per gli sfratti mai eseguiti, cifre esorbitanti per i mancati introiti) senza essere ricchi possidenti immobiliari ma pen-

sionati, disoccupati, giovani coppie in attesa di entrare in casa loro, persone costrette a pagare mutui senza avere introiti dalla casa in affitto e altre centinaia di situazioni drammatiche (tutte raccolte e documentate da Confedilizia). Così, ormai esasperati da uno Stato che protegge chi non paga (i «ladri di case» li chiama Mario Giordano, che con il suo *Fuori dal Coro* è riuscito a liberare alcuni appartamenti), i piccoli proprietari di fronte alla proposta della Caritas di prolungare di altri sei mesi la loro agonia sono insorti. E hanno invaso la pagina Facebook dell'associazione cattolica per rispondere. Molti hanno ricordato l'enorme patrimonio immobiliare della Chiesa, che potrebbe essere messo a disposizione per dare una casa ai morosi, riconsegnando gli appartamenti ai legittimi proprietari che magari, a differenza della Cei, hanno solo quello di immobile. «La chiesa cattolica romana è proprietaria del 10% del patrimonio edilizio italiano datevi da fare invece di fare i brillanti con il portafoglio degli altri - scrive uno di loro- . Noi piccoli proprietari abbiamo già ampiamente dato e molti sono sul lastrico». «Caritas, dovete essere voi caritatevoli! Visto che avete un patrimonio immobiliare immenso. Io sono anni che faccio la carità ad un parassita, che lavora eccome lavora! Ha pure gli operai

che lavorano per lui! La figlia va alla scuola privata. A me deve più di 40mila euro. Me li date voi? Cara Caritas! Bello fare i padroni con la casa degli altri!» dice un'altra proprietaria. «La carità è un atto volontario, non può e non deve essere una imposizione politica. La carità fatela usando le vostre risorse non calpestando i diritti altrui» scrivono ancora. Un altro propone alla Caritas di fare da garante per gli affittuari (se non pagano, paga la Caritas), altri ricordano le speculazioni immobiliari della Chiesa («200 milioni di euro spesi dal Vaticano per comprare un palazzo di lusso a Londra, per ospitare sfrattati?»). Altri invece ricordano i molti troppi problemi a sgomberare i propri locali da chi non pagava più l'affitto o le utenze. Una pioggia di commenti, tanto che molti - raccontano sulle loro pagine social gli autori - sono stati poi cancellati e bloccati dalla Caritas. «È l'ira dei miti», commenta Confedilizia. L'uscita della Caritas viene collegata dai gruppi dei piccoli proprietari alla linea del Papa, che più di una volta ha definito la proprietà privata come un diritto «non intoccabile». In una omelia Bergoglio ha detto che la condivisione dei beni «non è comunismo, è cristianesimo allo stato puro». Per la Caritas, evidentemente, può valere anche per la casa di proprietà.



Superficie 40 %



TENSIONE

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. A sinistra una manifestazione contro gli sfratti

Comprare casa? Più facile con l'euro

A Milano venti anni fa bastavano 11,5 annualità per acquistare 110 metri quadri, oggi ne servono 12. Ma ottenere un mutuo al 70% era impossibile. Oggi invece...

62,5

per cento

Il peso della rata del mutuo sul reddito per chi acquistava a Milano 110 mq venti anni fa

6,7

per cento

Il costo del finanziamento per un mutuo a 30 anni acceso nel 2001

di **Gino Pagliuca**

Grazie all'euro è molto più facile comprare casa. Per il ventennale dell'introduzione della moneta unica abbiamo messo a confronto prezzi e mutui di fine 2001, quando la lira si apprestava ad andare in pensione, con i valori di oggi e ne è risultato che in qualche caso a Milano e a Roma le abitazioni di livello medio alto venti anni fa avevano prezzi lievemente più bassi in termini reali di quelli odierni ma se si considera l'acquisto con il ricorso al finanziamento non c'è proprio partita: non solo la rata del mutuo era molto più costosa in proporzione, ma addirittura se si ipotizza un finanziamento trentennale al 70% sarebbe stato molto difficile da ottenere e sarebbe risultato impossibile per durate più brevi.

Il confronto

Per il confronto abbiamo considerato in nove grandi città tre tipologie di appartamento usato in buono stato e di acquirente: un'abitazione di 110 metri quadrati in zona centrale comprata da una famiglia che disponeva di un reddito di 80 milioni di lire; una di 90 metri in area semicentrale acquisita da chi aveva introiti per 50 milioni, e infine una di 70 metri in area periferica con un reddito da 25 milioni di lire all'anno. Abbiamo registrato, sulla base dei dati dell'Osservatorio di Nomisma, le variazioni di prezzo nel ventennio per i medesimi immobili e visto che cosa succederebbe se ad acquistare oggi fossero famiglie che disponessero

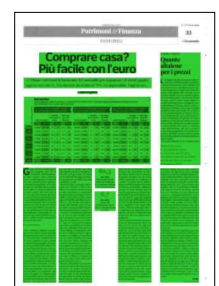
del medesimo importo di 20 anni fa, naturalmente tenendo conto dell'inflazione, che dalla fine di ottobre 2001 alla fine di ottobre 2021 (date degli aggiornamenti di Nomisma) è stata del 33,6 per cento. Ne risulta che 80 milioni di lire oggi equivalgono a 55.199 euro, 50 milioni a 34.499, 25 milioni a 17.250.

Venendo ai dati e partendo dall'acquisto per contanti, si rileva che a Milano 20 anni fa il costo di 110 metri in centro equivaleva a 11,5 annualità di stipendio per chi disponeva di un reddito da 80 milioni di lire mentre oggi, con introiti equivalenti, ne servono 12,1. Ancora più netto l'incremento nella Capitale, dove si è passati da 8,3 a 10,3 annualità. Nella media delle grandi città si è scesi da 7,5 a 7,2 anni. A Genova serve più tempo, da 4,8 a 5,2 anni mentre a Bologna le quotazioni reali sono scese al punto che si è passati da 7,3, a 5,8 anni. Anche in semicentro si registra una minore possibilità di acquisto nelle due principali città: 90 metri con 50 milioni si compravano a Roma con i redditi di 9,6 anni, oggi ne servono 11,4; a Milano si è passati da 12,3 a 13,2 anni. In media si è scesi da 8,8 a 8,4 anni. Infine, l'acquisto in contanti in periferia di 70 metri risulta oggi più oneroso solo nella Capitale, dove con 25 milioni di introiti servivano 12,6 anni mentre oggi con una cifra equivalente ne occorrono 13,6. A Milano si è passati da 16,9 a 15,4 anni, nella media delle grandi città da 13,1 a 11,7.

Passando all'acquisto con il mutuo si può però vedere che l'euro ha rappresentato un cambio decisivo di

scenario, rendendo, grazie alla riduzione dei tassi, le rate decisamente più sostenibili. In media per finanziare la casa in centro oggi servono 1.000 euro al mese a fronte di 1.396 di venti anni fa, in semicentro si è scesi da 845 a 597, in periferia da 488 a 322. Ma se quelle case le volessero acquistare famiglie con gli stessi redditi ipotizzati per l'acquisto in contanti, si scopre che in realtà le banche avrebbero negato il benessere al mutuo. Ad esempio, a Milano la rata per 110 metri sarebbe stata nel 2001 di 2.159 euro, una cifra che rappresentava il 62,7% del reddito; a Roma una rata di 1.549 euro sarebbe stata pari al 45% dell'introito annuo, ben al di là del limite (teorico) del 33,3% applicato come target dalle banche. Nelle due principali città alle condizioni qui ipotizzate non si sarebbe ottenuto il finanziamento nemmeno nelle aree semicentrali e periferiche.

Per il mutuo abbiamo ipotizzato per il 2001 un finanziamento fisso a 30 anni al 6,7% (tasso che oggi può sembrare stellare solo a chi non ricorda che con il vecchio conio fino agli anni 90 gli interessi in doppia cifra erano la regola) mentre per il 2021 il calcolo è all'1,8%. Sul finanzia-



Superficie 79 %

mento bisogna aggiungere che venti anni fa la maggior parte delle scelte si indirizzava sul variabile (allora attorno al 5%) ma di norma le banche fanno i calcoli di sostenibilità sul tasso fisso e quindi il benessere sarebbe stato negato ugualmente a chi eccedeva di molto il rapporto rata/reddito. Si può infine dare per scontato che nessuno tra coloro che ha acceso un mutuo venti anni fa stia ancora pagando le rate alle condizioni iniziali, perché quando i tassi, proprio grazie all'euro, hanno iniziato la loro discesa si è registrato un boom di surroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I VERI CONTI

Quante altalene per i prezzi

La maggiore facilità di acquisto della casa rispetto all'ultima stagione della lira è dovuta all'andamento poco brillante dei prezzi di mercato. Guardando la serie storica di Nomisma dei valori medi delle abitazioni nelle grandi città si scopre che il mercato italiano non si è ancora ripreso del tutto dalla grande crisi internazionale del 2007-2008. Il valore medio degli immobili residenziali nelle 13 maggiori aree metropolitane del Paese, infatti, a fine ottobre 2021 si situava a 1.873 euro al metro quadrato; a fine 2001 il costo era 1.528 euro, si è quindi registrato in termini correnti un incremento del 22,6%, dieci punti inferiore all'inflazione di periodo. Il valore massimo si è toccato nel 2008, con 2.473 euro al metro. Siamo ancora sotto, sempre a valori correnti, del 24,3%, e, tenendo conto dell'inflazione, del 33,7%. Il valore medio nelle grandi città è sceso ininterrottamente dal 2008 al 2020 e solo lo scorso anno ha fatto segnale un timido segnale di ripresa (1,6%).

Per quanto riguarda le due maggiori città

**Sotto il Duomo
le quotazioni sono
in crescita del 35,8%
corrente rispetto al 2002,
anche se il picco risale
al lontano 2007**

del Paese, Milano con un valore medio di 3.221 euro è in ripresa del 35,8% corrente rispetto a 20 anni fa e guadagna quindi circa due punti reali. Il picco dei prezzi è stato registrato nel 2007, con 3.820 euro; pertanto, in termini nominali i prezzi sono ancora sotto del 15,7%, che in valori reali significa -28,7%. Le quotazioni di Milano però sono in crescita da cinque anni (il 2021 si è concluso su base annua con +4,1%) e va comunque sottolineato che la dinamica del nuovo e delle aree centrali e di prestigio è stata molto migliore di quella media. Nella Capitale secondo Nomisma il prezzo medio si attesta a 2.841 euro al metro. Rispetto ai 1.764 di venti anni fa il valore è del 57,2% più alto a valori correnti e del 17,6% se si considera l'inflazione. Ma se si guarda all'arco del ventennio si scopre che rispetto al picco di 3.665 euro del 2008 c'è stato un tracollo -24,3% nominale e del 33,8% reale. I prezzi sono scesi dal 2008 al 2020; nel 2021 hanno registrato una risalita del 2,6%.

I tassi dei mutui sono legati fino a un certo punto al valore dei parametri di riferimento perché dipendono molto dalle politiche di spread applicate dalle banche; infatti, dopo il changeover Euribor ed Eurirs sono rapidamente scesi, per avere una fiammata, drammatica per chi allora aveva in corso un mutuo variabile, all'epoca della crisi di Lehman. Sono poi scesi ancora ma nel 2011-2012 i tassi dei mutui in Italia ugualmente sono schizzati alle stelle perché la crisi di liquidità aveva fatto alzare gli spread bancari di tre punti per la clientela «prime»; agli altri clienti il mutuo semplicemente non veniva concesso. A fine dicembre 2001 l'Eurirs 30 anni quotava 5,50% e l'Euribor 365 trimestrale 3,29%. A fine 2021 i valori erano rispettivamente 0,47% e -0,56%.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vent'anni dopo

Come è cambiata la possibilità di comprare una casa dalla fine del 2001 alla fine del 2021. Si ipotizzano redditi annuali rivalutati quanto l'inflazione del periodo, pari al 33,6% (ottobre 2021 su ottobre 2001), prezzi in euro

S.A

Fonte: L'Economia su dati Nomisma

- 1** In centro, 110 mq, reddito 2001: 80 milioni annui, equivalenti a 55.199 euro nel 2021
- 2** In semicentro, 90 mq, reddito 2001: 50 milioni annui, equivalenti a 34.499 euro nel 2021
- 3** In periferia, 70 mq, reddito 2001: 25 milioni annui, equivalenti a 17.250 euro nel 2021

	Prezzo di acquisto		Annualità per comprare la casa		Rata mutuo per il 70% del prezzo		Prezzo di acquisto		Annualità per comprare la casa		Rata mutuo per il 70% del prezzo		Prezzo di acquisto		Annualità per comprare la casa		Rata mutuo per il 70% del prezzo	
	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021	2001	2021
Bologna	302.000	318.000	7,3	5,8	1.364	801	199.000	220.000	7,7	6,4	899	554	129.000	138.000	10,0	8,0	583	347
Firenze	326.000	400.000	7,9	7,2	1.473	1.007	209.000	257.000	8,1	7,4	944	647	132.000	158.000	10,2	9,2	596	398
Genova	200.000	289.000	4,8	5,2	903	728	120.000	151.000	4,6	4,4	542	380	66.000	79.000	5,1	4,6	298	199
Milano	478.000	667.000	11,6	12,1	2.159	1.679	260.000	368.000	10,1	10,7	1.174	927	139.000	169.000	10,8	9,8	628	426
Napoli	295.000	360.000	7,1	6,5	1.332	906	166.000	200.000	6,4	5,8	750	504	86.000	99.000	6,7	5,7	388	249
Palermo	157.000	203.000	3,8	3,7	709	511	102.000	123.000	3,9	3,6	461	310	60.000	68.000	4,6	3,9	271	171
Roma	343.000	570.000	8,3	10,3	1.549	1.435	204.000	320.000	7,9	9,3	921	806	104.000	150.000	8,1	8,7	470	378
Torino	234.000	275.000	5,7	5,0	1.057	692	146.000	170.000	5,7	4,9	659	428	88.000	91.000	6,8	5,3	397	229
Venezia	448.000	489.000	10,8	8,9	2.024	1.231	276.000	321.000	10,7	9,3	1.247	808	166.000	203.000	12,9	11,8	750	511
MEDIA	309.000	397.000	7,5	7,2	1.396	1.000	187.000	237.000	7,2	6,9	845	597	103.000	128.000	8,4	7,4	488	322

Real Estate

Dea Capital punta su alberghi, uffici e case di lusso

ADRIANO BONAFEDE

La principale Sgr immobiliare italiana prepara il piano industriale, che fa leva sull'alleanza con Radovan Vitek. L'ad Caniggia: "Pronti per i fondi paneuropei"

Mettiamo in fila soltanto le ultime operazioni: il 28 dicembre scorso Dea Capital Re, la società di gestione del risparmio immobiliare controllata da Dea Capital, ha comprato un portafoglio di cinque asset di pregio da Amundi del valore di 44 milioni. Qualche giorno prima, il 21 dicembre, la stessa società aveva avuto un finanziamento "green" di 358 milioni da Unicredit, per conto del Fondo Go Italia VII, per acquisire un portafoglio di 20 asset logistici con i massimi standard ambientali distribuiti tra Milano, Bologna, Verona e Roma. Se poi torniamo allo scorso agosto, troviamo l'importante operazione messa in atto con la Next Re (ex Nova Re), una Siiq (società d'investimento quotata) controllata dalla Cpi dell'imprenditore ceco Radovan Vitek: con l'acquisizione del 5 per cento del capitale, Dea Capital Re sgr è diventata anche advisor e asset manager del gruppo Cpi per l'Italia.

Basterebbe questo breve elenco delle ultime operazioni messe a segno dalla sgr guidata da Emanuele Caniggia - che qui anticipa alcuni temi del piano industriale che il gruppo Dea Capital, controllato da De Agostini, renderà noto a fine gennaio - per comprendere che la società punta a fare un salto di qualità. Già il preclosing del 2021 mostra un'accelerazione della raccolta: da 10,1 miliardi di euro si è passati a 11,7 miliardi con un più 15,1 per cento. Il che rafforza il primato nella classifica delle sgr immobiliari italiane. Ma è da quest'anno che Caniggia vuol cominciare a raccogliere i frutti di quel che ha seminato. Cominciando intanto dalla partnership con

la Next Re di Vitek: Dea Capital Re parteciperà al prossimo aumento di capitale della Siiq da 1 miliardo con il 5%. «Una Siiq - spiega Caniggia - deve raggiungere almeno un miliardo di asset per essere liquida. Successivamente Next Re farà un altro aumento di capitale da un miliardo a cui però noi non parteciperemo. Ci basta essere diventati il braccio operativo di Cpi in Italia. Con la prima tranche punteremo al target degli uffici e degli alberghi, più qualcosa di residenziale».

Agli uffici, nonostante la rivoluzione dello smart working, Dea Capital Re presta infatti ancora attenzione: «Sono sempre interessanti - dice Caniggia - . Noi pensiamo che nonostante il decollo del lavoro a distanza, gli spazi non si restringeranno: anzi cresceranno quelli per singolo dipendente anche perché devono essere ripensati per diventare sostenibili». Mentre gli alberghi costituiscono, in un Paese come l'Italia a grande vocazione turistica, un asset irrinunciabile per chi investe in immobili.

Più difficile è comprendere, per un comune osservatore, perché Dea Capital Re sia interessata anche agli immobili residenziali, un tempo tenuti a debita distanza dagli investitori professionali. «Ci sono due motivi - spiega ancora l'amministratore delegato. - Il primo è che sono cambiati i rendimenti delle altre asset class, ad esempio a Milano gli uffici ormai sono sotto il 3 per cento. Il secondo è che il residenziale di oggi non è più quello di una volta: si tratta di appartamenti destinati alle classi medio-alte, con una serie di servizi accessori».

Tra le asset class prese in considera-



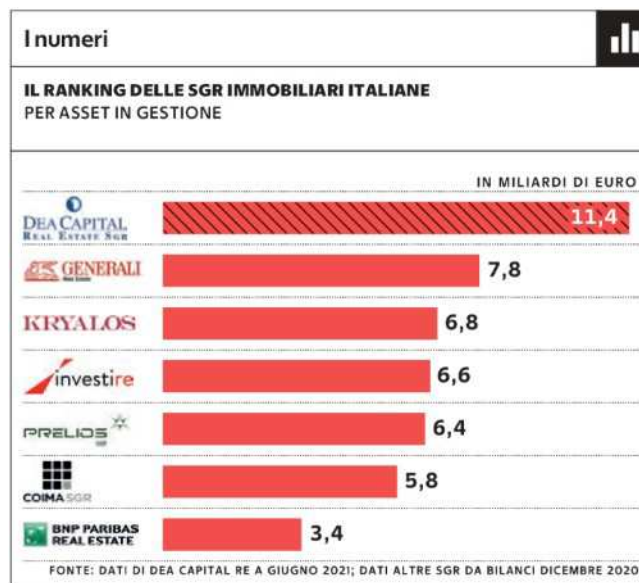
zione, continua a interessare la logistica e non è un caso che Dea Capital Re abbia già il più grosso fondo italiano di questo tipo e stia costituendo un fondo Green. «Però occorre fare attenzione, le location devono essere ben collegate e funzionali alle categorie che le utilizzano. Il rischio è di comprare una cosa che diventa obsoleta in 6 mesi, visto che si tratta di beni facilmente replicabili».

Non è morta neppure la Grande distribuzione: «Centri commerciali e negozi sono stati colpiti

dal Covid e dallo smart working e oggi si compra a prezzi bassi, ma vanno ristrutturati e anche qui bisogna giudicare caso per caso».

Il 2022, secondo il nuovo piano industriale, sarà anche l'anno del decollo della nuova piattaforma paneuropea di real estate, avviata nel 2018. La società è già presente con proprie strutture in Francia, Spagna, Portogallo, Polonia e Germania. «Abbiamo già raccolto soldi da investitori istituzionali in quei Paesi. Adesso, però, vogliamo lanciare una piattaforma di fondi che investano non più in un singolo Paese, com'è avvenuto sinora, ma in tutta l'Europa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Casa, la ricerca di più spazio premia il riscatto delle periferie

Tendenze. La combinazione tra mutui accessibili, bonus ristrutturazioni e poche costruzioni nuove sta ricreando un mercato di case vecchie e potrebbe accelerare la riqualificazione delle aree decentrate

Immobiliare.it ha individuato i quartieri in cui i prezzi cresceranno di più nel 2022 in 11 capoluoghi italiani
Laura Cavestri

La corsa alla casa premierà le periferie anche nel 2022. Più grande, più verde, vicino a strade, mezzi pubblici, negozi e scuole. Oppure a scopo investimento, per affittarla a studenti o turisti, in attesa che riparta il comparto viaggi (che sia per svago o affari) e che ha dimostrato d'estate, quando le restrizioni da Covid si allentano, di voler ritornare dinamico. Ma soprattutto, la casa – che sia per viverci o per investimento – la si compra dove ce la si può permettere, trovando un compromesso tra risparmi (cresciuti un po' in questi due anni di lockdown ma solo per chi ha entrate fisse e posti di lavoro stabili) e stipendi (anche non precari) che non crescono.

Non solo. Come spiega Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it, «La combinazione tra mutui accessibili e a basso costo e bonus ristrutturazioni – in mancanza di nuove costruzioni e con il desiderio di una casa più grande – sta ricreando un mercato delle “case vecchie” e incentiva al rinnovo anche nelle periferie sinora più trascurate. Il problema è che la pressione della domanda è molto forte e non c'è offerta per tutti. Anche perché di nuovo ce n'è poco ed è comunque molto più caro».

Dove conviene acquistare

Immobiliare.it ha stilato – in esclusiva per Il Sole 24 Ore – un'elaborazione su 11 capoluoghi per individuare i quartieri in cui si prevede che i prezzi al metro quadro cresceranno maggiormente quest'anno rispetto a quello che si è appena concluso. Perché le zone analizzate sono oggetto di progetti di risanamento e riqualificazione, toccati dall'arrivo di una nuova linea di metropolitana o da nuovi collegamenti o semplicemente perché più capaci di assorbire la maggiore domanda in relazione alle capacità di acquisto di un determinato territorio.

Gli aumenti complessivi più robusti interesseranno Torino (+5,3%) e Milano (+4,2%), con incrementi annuali tra l'8 e il (quasi) 10%, rispettivamente, a Le Vallette-Lucento-Madonna di Campagna e Corvetto-Rogoredo, Precotto-Turro, viale Certosa-Cascina Merlata.

Crescono anche, tra il 3 e il 4% a Bologna Barca-Santa Viola, Aeroporto-Borgo Panigale e Costa-Sargozza-Saffi. E sebbene a Bari gli aumenti attesi siano dell'1,8% al mq, sfioreranno il 10% nelle zone Japigia, San Giorgio e Torre a Mare.

Complessivamente fermi (0,3%) i prezzi a Roma, con picchi tra il 3,2 e il 6,8% per Casalotti-Casal Selce-Maiabella, Prati-Borgo Mazzini-Delle Vittorie e Axa-Casalpalocco-Infernetto. Ma i prezzi non cresceranno ovunque. A soffrire maggiormente il sud, ma anche le città d'arte. Segni meno a Genova (-2,8%, oltre il 2% solo Granaolo-Oregina-Lagaccio), Venezia

(-2,1% e positivi solo Lido-Malamocco-Alberoni-Pellestrina) e Firenze (-3,6%, con +3,6 solo per Firenze Nord). E poi a Napoli (-2,5%, ma sopra all'1% solo Fuorigrotta-Bagnoli e Colli Aminei-Capodimonte-Colli Rossi), Palermo (-3,2% e in crescita solo Oretto-Perez-Montegrappa-Guadagna) e Catania (-3,8% il calo medio e valori fermi solo a Libertà-Stazione-Fiera).

Tra accelerazione e rischi

«Nel 2022 – ha aggiunto Carlo Giordano – ci attendiamo un assestamento dei prezzi e in alcune città un'accelerata. Gli assi di crescita saranno le nuove linee della metro, i collegamenti, le infrastrutture e i progetti di riqualificazione urbana. L'affitto, per anni percepito solo come il mercato di chi non può permettersi di comprare, grazie allo *short rent* è diventato una scelta e ha minimizzato i rischi di morosità alimentando di nuovo l'acquisto per investimento».

«L'andamento dei prezzi – ha aggiunto Vincenzo De Tommaso, responsabile Ufficio Studi di Idealista – è condizionato dal cambiamento degli stili di vita che hanno riparametrato la ricerca all'insegna della convenienza e di spazi più ampi. Attenzione però che fattori come i tassi d'interesse che iniziano a salire, la crescita dell'inflazione e una significativa riduzione dello stock abitativo disponibile sono elementi che potrebbero avere un effetto di raffreddamento sul mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dove conviene investire

Prezzi medi al mq nei quartieri che hanno registrato i maggiori aumenti o le minori diminuzioni e le previsioni per il 2022

CITTÀ / ZONA	PREZZO MEDIO AL MQ RICHIESTO 2021 (€)	PREVISIONE PREZZO MEDIO AL MQ RICHIESTO 2022 (€)	PREVISIONE AUMENTO PREZZO MEDIO AL MQ % IN UN ANNO
BARI	1.862	1.896	1,8% ▲
Japigia, San Giorgio, Torre a Mare	2.048	2.251	9,9% ▲
Poggiofranco, Santa Caterina	2.268	2.422	6,8% ▲
Marconi, San Cataldo, Libertà	1.498	1.563	4,3% ▲
BOLOGNA	3.089	3.126	1,2% ▲
Barca, Santa Viola	2.629	2.734	4% ▲
Aeroporto, Borgo Panigale	2.436	2.521	3,5% ▲
Costa, Saragozza, Saffi	3.289	3.393	3,2% ▲
CATANIA	1.229	1.570	-4,8% ▼
Libertà, Stazione, Fiera	1.471	1.471	0,0% =
Province, Picanello	1.347	1.335	-0,9% ▼
Barriera, Nuovalucello, Gioeni	1.339	1.308	-2,3% ▼
FIRENZE	3.967	3.825	-3,6% ▼
Firenze Nord	3.250	3.368	3,6% ▲
Michelangelo, Porta Romana	5.193	5.219	0,5% ▲
Legnaia, Soffiano	3.430	3.444	0,4% ▲
GENOVA	1.576	1.532	-2,8% ▼
Granarolo, Oregina, Lagaccio	1.193	1.219	2,2% ▲
Quarto, Quinto, Sant'Ilario	2.951	2.961	0,3% ▲
Sanpierdarena, Belvedere, Cornigliano	955	952	-0,3% ▼
MILANO	4.900	5.107	4,2% ▲
Corvetto, Rogoredo	3.475	3.783	8,9% ▲
Precotto, Turro	3.591	3.894	8,4% ▲
Viale Certosa, Cascina Merlata	3.448	3.720	7,9% ▲
NAPOLI	2.679	2.611	-2,5% ▼
Fuorigrotta, Bagnoli	2.590	2.633	1,7% ▲
Colli Aminei, Capodimonte, Ponti Rossi	2.834	2.870	1,3% ▲
Centro	2.179	2.182	0,1% ▲
PALERMO	1.295	1.254	-3,2% ▼
Oreto, Perez, Montegrappa, Guadagna	1.010	1.021	1,1% ▲
Strasburgo, Belgio, San Lorenzo, Resuttana	1.722	1.710	-0,7% ▼
Libertà, Villabianca, De Gasperi, Croce Rossa, Sciuti, Politeama	1.878	1.852	-1,4% ▼
ROMA	3.256	3.265	0,3% ▲
Axa, Casalpalocco, Infernetto	2.338	2.498	6,8% ▲
Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie	5.013	5.250	4,7% ▲
Casalotti, Casal Selce, Maianella	2.349	2.423	3,2% ▲
TORINO	1.893	1.994	5,3% ▲
Le Vallette, Lucento, Madonna di Campagna	1.256	1.368	8,9% ▲
Borgo Vittoria, Parco Dora	1.254	1.288	2,7% ▲
Campidoglio, San Donato, Cit Turin	2.155	2.201	2,1% ▲
VENEZIA	2.940	2.878	-2,1% ▼
Lido Di Venezia, Malamocco, Alberoni, Pellestrina	3.551	3.601	1,4% ▲
Giudecca	4.467	4.434	-0,7% ▼
San Marco, Rialto	5.473	5.437	-0,7% ▼

Fonte dati: Immobiliare Insights

Fuksas: «Roma può rinascere dalle periferie»

Paola Pierotti — a pag. 14

Ricucire Roma da Nord e da Sud: Aurelia, Romanina fino ai Castelli

Rigenerazione urbana. Massimiliano Fuksas suggerisce i temi da affrontare e le aree da rivitalizzare affinché la capitale possa competere con Milano e affiancarla nella corsa agli investimenti internazionali

Con l'occasione di Expo 2030, aree con carenza di servizi e con poca qualità, potrebbero essere rigenerate

Paola Pierotti

Dalla Francia alla Russia fino alla Cina: Massimiliano Fuksas ha gli occhi puntati sul mondo e sui tavoli del suo studio ci sono aeroporti "spaziali", un complesso multifunzionale nel Principato di Monaco, ma anche nuove scuole e interventi per il mondo dell'*hospitality*.

Oltre a ipotesi di ricerca sull'industrializzazione edilizia, e altre sull'idrogeno. Non c'è invece il parco di Bari, 70 ettari sopra il tracciato ferroviario, finanziato dal Pnrr, per il quale l'architetto fa sapere che nonostante abbiano vinto il concorso e consegnato in fretta come richiesto il definitivo per poter accedere al finanziamento, manca l'incarico per le successive fasi della progettazione. Nessuna interlocuzione con il sindaco Antonio Decaro sul tema, intanto qualche colloquio iniziale con il primo cittadino di Roma Roberto Gualtieri.

«La priorità per la Capitale non può essere che quella dei rifiuti. Ho sostenuto con il neo-sindaco che vada fatta una strategia e serva un termovalorizzatore. Senza metterlo in centro alla città come hanno fatto ad esempio Parigi o Copenaghen o Vienna: Roma può contare su un territorio molto ampio, se ne potrebbero inserire uno o due, in aree non densamente popolate. E la discarica abbandonata dovrebbe essere ripensata come parco urbano e fabbrica del riciclo, anche aprendo opportunità per l'economia circolare». A poche settimane dalla chiusura del G20 che ha celebrato la sua Nuvola all'Eur come icona del contemporaneo italiano, e a qualche settimana dalla presentazione ufficiale di Roma 2030 al *Bureau Interna-*

tional des Exposition, l'architetto fa il punto sullo sviluppo urbano della sua città, sottolineando l'urgenza della nuova giunta «di prendersi cura dell'organizzazione dei servizi. Questione dimenticata per troppo tempo» commenta l'architetto romano.

Rifiuti, sviluppo economico, scienza, sanità e università. Sanare le criticità trascurate da anni, e proiettarsi nel futuro: «Puntare su aree di sviluppo non scontate, concentrarsi su filoni in crescita come la farmaceutica e la medicina». Fuksas, che già si è speso nei mesi della pandemia sul tema dell'abitare e della riorganizzazione del sistema ospedaliero, parla di «necessaria riorganizzazione di una sanità oggi troppo frammentata: le cliniche private sono di grande qualità, ma di piccole dimensioni. E anche il pubblico necessita di sostanziali interventi: per il Policlinico Umberto I c'era stato un concorso più di dieci anni fa, ma tutto si è fermato al progetto».

Roma è una eccellenza anche per le sue università, sia pubbliche che private, «ma va rafforzata l'apertura al mondo internazionale» sottolinea durante la chiacchierata in esclusiva con il Sole 24 Ore.

Tutto questo, con quale disegno urbano? «Roma oggi è caotica, è a macchia di leopardo e non ha ancora trovato come svilupparsi in modo omogeneo - spiega -. L'ultimo grande sviluppo edilizio romano risale alle Olimpiadi del 60». Fuksas scommette sul futuro di Roma guardando a quattro ambiti in corrispondenza dei punti cardinali: da Nord a Sud, dagli insediamenti lungo la via Aurelia, alla Romanina con Tor Vergata fino ai Castelli per fare alcuni esempi. «Non si può lasciare abbandonato lo scheletro di Calatrava come un oggetto su cui tutti si interrogano senza conoscerne il suo destino - ricorda -. Tor Vergata è rimasta incompleta, e forse a questo punto è un bene che lo Sdo (il centro direzionale previsto

nell'area tra Tiburtino e Pietralata, *Ndr*) non sia decollato».

A metà dicembre Gualtieri è intervenuto alla presentazione ufficiale della candidatura di Roma ad Expo 2030 al Bie insieme con il ministro Luigi Di Maio: Giubileo 2025 (per il quale il premier Draghi ha nominato il sindaco commissario) ed Expo 2030 sono le due tappe che Roma si propone di raggiungere per trasformarsi in una città «più moderna, accogliente e sostenibile». Il titolo proposto? Persone e territori: rigenerazione urbana, inclusione ed innovazione. Si punta sul rapporto tra uomo e abitare urbano, considerando transizione digitale, cambiamento climatico, crescente disuguaglianza, trasformazione demografica, migrazioni, e ora pandemia. E «Roma Eterna Evoluzione» è il *claim* del nuovo sito che lancia la candidatura.

«Con l'occasione di Expo 2030, aree con grande carenza di servizi e con poca qualità, potrebbero essere rigenerate - commenta Fuksas - non credo nel concetto di "centralità", va ripensata la città esistente. Per fortuna si sta eliminando dal vocabolario il termine "periferia" che viene ormai definita "un pezzo di città": se nel centro storico di Roma vivono 120mila abitanti, dove abitano gli altri 3,5 milioni di cittadini?». L'architetto stressa la questione dei dati: il Comune di Roma è 11 volte più grande di quello di Parigi, confrontando le due città all'interno del Grande raccordo anulare e del *Boulevard périphérique*. La capitale italiana è anche il più



Superficie 68 %

grande comune agricolo europeo. Valori significativi per il confronto con l'Europa a cui si possono aggiungere alcuni riferimenti con Milano, come l'estensione, il numero di abitanti e degli utilizzatori delle due città. Il Lazio è secondo alla Lombardia per il Pil: due regioni estremamente produttive, «anche per sfatare il mito che a Roma e nella regione ci siano solo servizi e politica – commenta Fuksas – non dimentichiamoci dell'alta tecnologia, dell'aerospaziale grazie alla presenza di una grande azienda come Leonardo per fare un esempio».

Sul fronte immobiliare Roma potrebbe diventare l'alternativa di Milano, città dove ora sono approdati i grandi capitali degli investitori isti-

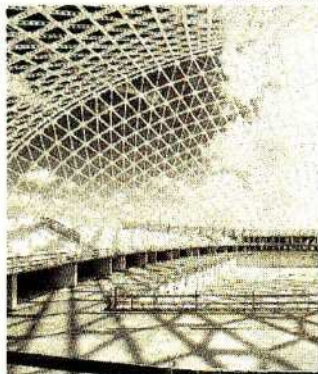
tuzionali. «Anche nel real estate gli investitori ci sono a Roma, tutti dicono che li stiamo aspettando ma ci sono - commenta - per ora sono mancate le occasioni. A monte serve però un progetto per la città, innovativo, che consenta ai privati di fare investimenti, anche sulla sostenibilità e le fonti energetiche alternative». E per Fuksas la sfida passerà proprio per l'idrogeno: «Roma potrebbe essere davvero un laboratorio di sperimentazione e ricerca sulle nuove forme di energia». Il superbonus, non esente oggi anche da critiche? «Male non fa, riavvia le piccole aziende e fa lavorare gli artigiani, ma vanno affrontati i grandi temi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aree sotto la lente

TOR VERGATA

MORENO MAGGI



Il futuro della Vela

Meno di un anno fa, l'agenzia del Demanio ha formalizzato l'acquisizione della Vela di Calatrava da parte dello Stato. Oltre alla manutenzione ordinaria, l'esigenza di pensare alla rifunzionalizzazione ha portato all'affidamento di un incarico per la verifica dello stato di conservazione alla società La Sia Spa. All'orizzonte il Giubileo 2025 e Expo 2030, ma anche l'ipotesi di altre infrastrutture di ricerca tra quelle finanziate dal Pnrr. Non secondarie le considerazioni sulla scala metropolitana del progetto.

CINECITTÀ



Decolla l'area del cinema

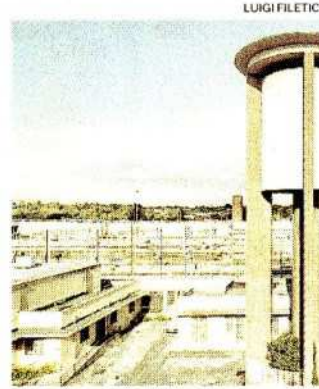
Si tratta della trasformazione di un'area di 31 ettari. Con il preliminare per il passaggio da Cdp a Cinecittà (acquisizione che sarà finalizzata entro ottobre 2022) di una porzione dell'area adiacente agli storici Studios di via Tuscolana si prevede la realizzazione di nuovi teatri di posa, spazi e servizi annessi. Le opere di ampliamento e innovazione vanno ad aggiungersi agli interventi già pianificati dal Piano Industriale Cinecittà 2022-2026 che prevedono la realizzazione di nuovi teatri, set per la Virtual Reality e la Virtual Production e il più grande Ledwall d'Europa.

FLAMINIO-GUIDO RENI

**Il 2022 sarà decisivo**

Il piano urbanistico attuativo delle ex aree militari di via Guido Reni è stato approvato dalla Regione Lazio il 16 dicembre. L'area di proprietà di Cdp è divisa in due comparti: quello della Città della Scienza di competenza del Comune e quello privato, dove è prevista la realizzazione di case, negozi, una struttura ricettiva, spazi verdi e piazze pedonali, parcheggi, il polo civico e la biblioteca di quartiere. Nel 2022, per la parte privata, sono in programma progetto e approvazione delle urbanizzazioni pubbliche, convenzione urbanistica attuativa e ottenimento dei permessi di costruire.

TIBURTINA

**Un destino da disegnare**

L'area di Tiburtina, 900mila mq di superficie, rappresenta il più importante nodo intermodale della Capitale. FS Sistemi Urbani ha già finalizzato importanti operazioni immobiliari, quali la vendita di un lotto a Bnl (dove è stata realizzata la sede), un altro all'Università La Sapienza e la cessione ad un investitore privato di un lotto per un nuovo hotel. FSSU ha presentato di recente una proposta di modifica a tale piano, che prevede uno sviluppo innovativo dell'intera area dando vita a un quartiere moderno sul lato Est, con edifici distribuiti lungo l'asse ferroviario.

2,5 milioni

IMMOBILI DETENUTI DALLA PA

Modalità più semplici e dirette per l'aggiornamento del patrimonio immobiliare detenuto dalle Pa e le comunicazioni al Tesoro.

A circa dieci anni dalla nascita, la banca dati del Mef sugli immobili pubblici detenuti dalle Pa cambia tecnologia. La transizione sarà completata entro il 28 febbraio.

CAROLA GATTA

**Archistar.** Massimiliano Fuksas

Case, consumi energetici ridotti

Crescono gli attestati di prestazione nelle classi superiori

Il rapporto Enea-Cti: nel settore non residenziale più Ape nelle categorie meno efficienti

Pagina a cura

di **DARIO FERRARA**

Migliorano le prestazioni energetiche delle abitazioni in Italia, sia pure di poco. Gli Ape, attestati di prestazione energetica, diminuiscono nelle classi intermedie e più basse in favore di quelli nelle classi energetiche più elevate: nel corso del 2020 la riduzione è dell'1,2% rispetto al 2019. Nel settore non residenziale, invece, si conferma l'incremento degli attestati nelle classi meno efficienti, pari al 3,5% registrato l'anno precedente, anche se il settore vanta una quota maggiore di certificati nelle categorie energetiche migliori e intermedie: circa il 55% contro il 40% del residenziale. È quanto emerge dal rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici 2021, realizzato da Enea, l'agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, e da Cti, comitato termotecnico italiano: l'attestato standard deve essere reso disponibile dal proprietario dell'immobile in caso di compravendita e locazione del ce-spite.

Bolletta ridotta. Sono circa 950 mila gli Ape analizzati nella ricerca, emessi da 17 regioni e due province autonome: ben tre quarti riguardano immobili costruiti prima del 1991, l'anno in cui è entrata in vigore la legge sul piano energetico nazionale che per prima ha puntato sullo sviluppo delle fonti rinnovabili; meno del 6% sono quelli più recenti, compresi tra il 2016 e il 2020.

Circa l'85% delle certificazioni considerate è connesso a passaggi di proprietà e locazioni, poco più del 3% a nuove costruzioni, quasi il 4% alle riqualificazioni energetiche e meno del 2,5 alle ristrutturazioni importanti.

La distribuzione per classe energetica e zona climatica ricalca l'andamento evi-

denziato fra il 2016 e il 2019: è generale la crescita della percentuale sia delle classi energetiche migliori (A4-B), sia di quelle peggiori (F-G) all'aumentare della rigidità del clima.

In questo andamento l'unica eccezione rimane la zona climatica E, che comprende la pianura padana e le zone appenniniche, che oltre ad essere la più consistente in termini di numero di dati disponibili, mostra la percentuale di immobili più efficienti e la minore percentuale, dopo la zona climatica B (aree costiere di Calabria e Sicilia), di immobili che invece consumano di più.

I principali indicatori calcolati nell'Ape sono analizzati al variare di diversi parametri considerati influenti sulle prestazioni energetiche dell'immobile.

Nel settore residenziale la classe energetica G è caratterizzata da valori medi dell'indice di prestazione energetica globale che sono oltre il triplo di quelli medi della classe energetica A4; la sola quota di energia primaria tratta da fonti non rinnovabili risulta essere decuplicata nella classe energetica G rispetto a quella della A4. Il settore non residenziale, invece, mostra risultati meno eterogenei, ciò che è dovuto alla notevole varietà di servizi energetici, destinazioni d'uso e di caratteristiche del sistema fabbricato-impianto. In particolare la copertura del fabbisogno energetico si può mediamente attribuire alle fonti di rinnovabile per una quota più alta, tranne che per le nuove costruzioni dove il peso del green è del 31% contro il 47 nel settore residenziale a causa dei più incisivi requisiti di legge introdotti per le abitazioni più recenti.

La novità Siape. Il 2020, peraltro, è stato un periodo di importanti novità per il settore. E non soltanto perché la normativa d'emergenza contro il Covid porta in do-

te il Superbonus 110% come incentivo per la riqualificazione degli immobili.

La legge 48/2020 recepisce la direttiva europea Epc III, Energy performance of building directive, modificando il decreto legislativo 192/05.

All'inizio del 2021, poi, risulta pubblicata la Strepin, la strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale. Attenzione, però: almeno nei primi sei mesi del 2020 la pandemia da Sars-Cov-2 ha bloccato tutte le principali attività del settore immobiliare: compravendite, nuove costruzioni, ristrutturazioni e così via. Ma va anche detto che il lockdown ha riportato d'attualità il tema della qualità della vita domestica, evidenziando i vantaggi di vivere in un'abitazione efficiente e confortevole. Senza dimenticare che la nuova direttiva della Commissione europea per la ristrutturazione e la decarbonizzazione degli edifici richiede entro il 2030 la riqualificazione di almeno il 15% degli stabili in classe energetica G ed estende l'obbligo dell'attestato di prestazione ai fabbricati sottoposti a interventi importanti, agli immobili per i quali risulta rinnovato un contratto di locazione e a tutti gli edifici pubblici.

Soprattutto durante il 2020 l'Enea ha attivato il Siape, sistema informativo degli attestati di prestazione energetica nazionale: si tratta di un portale che consente a cittadini, professionisti, imprese e pubbliche amministrazioni di analizzare gli attestati degli immobili, monitorando lo stato dell'arte della riqualificazione del parco edilizio nazionale.

Aumenta il numero delle regioni che alimentano il Siape: Emilia-Romagna e Molise si sono collegate al sistema nel corso del 2020, mentre Valle d'Aosta, Marche e Sicilia hanno iniziato il trasferimento dei dati nel 2021.



Superficie 87 %

Insomma: al momento solo Veneto, Toscana, Campania, Basilicata e Sardegna restano fuori dallo strumento, pubblico e interattivo, che permette agli utenti di svolgere analisi sui dati aggregati degli attestati contenuti nel database nazionale e ricerche mirate a livello regionale e provinciale sulle classi e le prestazioni energetiche degli immobili.

L'Ape, fra l'altro, dà lavoro in Italia a migliaia di professionisti: nel 2021 si contano circa 167 mila certificatori energetici registrati.

Si tratta di soggetti sono in possesso di specifici titoli di studio e appartengono a ordini e collegi: soprattutto ingegneri (35,7 per cento), architetti (30,5) e geometri (26,5), periti industriali (3,9). E va ricordato il personale che ha svolto un corso di abilitazione certificato da un ente accreditato dalla Regione o Provincia autonoma in cui opera: nella maggior parte dei casi gli elenchi dei

professionisti in grado di rilasciare l'attestato sono pubblicati sui siti internet regionali. È la Sicilia a mostrare la più elevata percentuale di abilitati sul totale nazionale, quasi il 16 per cento, seguita dalla Lombardia (14%) e Lazio (circa il 10,5).

Costo medio. Un'altra novità per l'edizione 2021 del rapporto Enea-Cti è il coinvolgimento di alcuni rappresentanti del mercato immobiliare: a consumatori, professionisti, immobiliari e intermediari finanziari sono state chieste impressioni e considerazioni sull'Ape. E il responso è che non risulta ancora centrato uno dei principali obiettivi per cui l'attestato è stato introdotto, vale a dire consentire al cittadino di orientarsi tra le offerte di locazione e compravendita di immobili disponibili sul mercato, specialmente per quanto riguarda gli affitti.

I risultati della ricerca mostrano come il «certificato

verde» non orienta a sufficienza il mercato verso le costruzioni che riducono gli sprechi né le raccomandazioni e i suggerimenti di riqualificazione energetica rilasciati dal certificatore hanno grande influenza sull'utente finale; dovrebbero quindi essere le agenzie

immobiliari a valorizzare il significato delle informazioni contenute nel certificato, percepito ancora da molti come «una pratica burocratica richiesta dalla legge». Infine, c'è la questione del prezzo.

Secondo oltre il 70% dei rappresentanti delle regioni e delle province autonome intervistati, è possibile definire un costo medio indicativo dell'Ape, che potrebbe essere stabilito coinvolgendo gli ordini e i collegi professionali sul territorio: la definizione di uno standard aiuterebbe l'utente finale nella valutazione oggettiva delle offerte di mercato e nella scelta del tecnico.

—© Riproduzione riservata—■

I certificatori energetici*

Ingegnere	35,7%
Architetto	30,5%
Geometra	26,5%
Perito industriale	3,9
Altro	3,4%

*La distribuzione per ordine/collegio professionale al 2021
Fonte: Regioni e province autonome

Dal 110% ai mobili Ristrutturazioni aiutate dal Fisco: la mappa 2022

Per i condomini 24 mesi di lavori al 110%
Corsa contro il tempo per le villette mentre
il bonus facciate al 60% perde appeal

di Alessandro Borgoglio, Cristiano Dell'Oste, Dario Deotto, Giorgio Gavelli
e Giuseppe Latour alle pagine 2 e 3

Bonus casa prorogati: ecco come pianificare gli interventi

La mappa dei rinnovi. Per i condomini 24 mesi con il superbonus al 110%. Corsa contro il tempo per le villette. Tre anni per le detrazioni ordinarie con possibilità di cessione e sconto in fattura

L'orizzonte si allunga per il 50% e l'ecobonus ma il proprietario dovrà sempre sostenere una parte della spesa

Pagine a cura di
Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Terminato il percorso parlamentare della manovra, per i bonus casa si apre adesso la fase della pianificazione. Con l'ok alla legge di Bilancio, famiglie e imprese possono - finalmente - programmare i lavori con un quadro di regole certe.

Le parole pronunciate a ottobre dal ministro dell'Economia si sono rivelate profetiche: «Bonus utili, ma non sostenibili alla lunga», aveva detto in sintesi Daniele Franco. Ecco allora una legge di Bilancio che prevede il pacchetto di proroghe più ricco degli ultimi anni, ma che inizia gradualmente a smantellare l'idea (spesso il-

lusoria) secondo cui «lo Stato paga integralmente i lavori».

Chi vince e chi perde? La risposta cambia in base a una coppia di variabili: condomini o singole unità immobiliari; interventi "pesanti" o piccole ristrutturazioni.

Condomini e superbonus

La situazione più favorevole è quella dei condomini interessati a eseguire coibentazioni (cappotti termici), rinnovo degli impianti di riscaldamento, interventi sulle parti strutturali. In tutti questi casi si può tentare di intercettare il superbonus per miglioramento energetico o antisismico, prorogato nella versione al 110% fino alla fine del 2023 e con percentuali ridotte nel 2024 (70%) e 2025 (65%). Il Parlamento, tra l'altro, ha chiarito che la proroga riguarda anche i lavori "trainati" nei singoli appartamenti.

È chiaro che avviare i lavori in condominio è complicato e richiede tempo. Oltretutto, gli studi tecnici e le im-

prese più affidabili hanno l'agenda piena. Ma la proroga lascia più di uno spiraglio anche a chi inizia a pensarci solo oggi. È bene, però, mettersi il cuore in pace: difficilmente i lavori saranno a costo zero, anche cedendo il credito a una banca; inoltre, qualche spesa iniziale va sempre messa in conto (almeno per una seria diagnosi energetica o un buon capitolato).

Piccoli edifici e «villette»

La legge di Bilancio parifica ai condomini gli edifici di un unico proprietario (o in comproprietà tra più persone



fisiche) composti da due a quattro unità immobiliari. Oltretutto, è stato chiarito che le pertinenze non entrano nel conteggio: perciò, ad esempio, una palazzina con tre appartamenti e tre box auto accatastati in modo autonomo rientra nell'agevolazione.

Il discorso cambia quando si parla di edifici monofamiliari (le "villette" della vulgata) o di singole unità indipendenti inserite in edifici plurifamiliari. Per questi immobili il 110% scade il prossimo 30 giugno, e potrà arrivare al 31 dicembre solo se - alla data del 30 giugno - sarà stato eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Il Parlamento non ha tradotto in legge il requisito dell'Isee, che era stato inserito nel disegno di legge di Bilancio e che avrebbe avuto poco senso. Resta però il fatto che - con un calendario così - nessuno oggi può fantasticare su nuovi interventi: il 2022 sarà dedicato soprattutto a finire i lavori in corso.

La disparità tra i diversi tipi di immobile è così marcata che ci sarà sen-

z'altro chi tenterà di costituire un condominio o di frazionare un'unità singola prima di avviare i lavori, per portare il superbonus fino al 2025. Sono operazioni ammesse dalle Entrate, ma ovviamente in presenza di presupposti corretti.

Ristrutturazioni e facciate

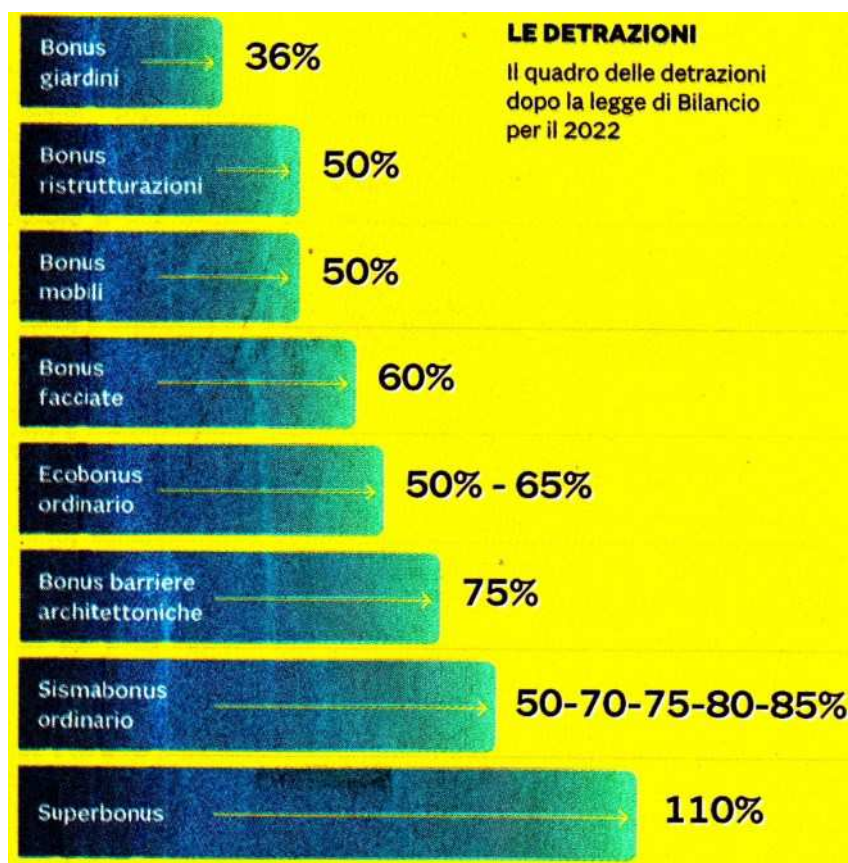
Quando i lavori sono troppo leggeri per intercettare il superbonus (ad esempio, la ristrutturazione di un alloggio), restano le detrazioni "ordinarie". Qui la manovra fa un'operazione inedita: dopo nove proroghe annuali, conferma per tre anni - fino a fine 2024 - il bonus ristrutturazioni del 50% e gli altri sconti (ecobonus, sismabonus, bonus giardini, bonus mobili). Al contempo, però, sgonfia il bonus facciate, prorogato solo fino a fine 2022 e - soprattutto - ridotto dal 90 al 60% (si veda l'articolo alla pagina seguente). Peggiora anche il bonus mobili, la cui spesa massima scende a 10mila euro quest'anno (era 16mila nel 2021) e a 5mila euro nel 2023-24.

Come dire, il "patto" proposto dal Fisco ai proprietari è chiaro: c'è tempo per programmare con calma, ma bisognerà pagare di tasca propria una parte consistente dell'investimento.

Per alleviare l'impatto finanziario dei lavori, i contribuenti potranno ancora cedere le detrazioni a banche, poste e altri soggetti (così come usarle tramite sconto in fattura). Alla lista dei bonus trasferibili si aggiunge la costruzione del box auto, mentre restano esclusi mobili e giardini. Ma per la cessione e lo sconto in fattura - come richiede il Dl Antifrodi - serviranno l'asseverazione di congruità della spesa e il visto di conformità, tranne nei casi di interventi fino a 10mila euro totali o in attività in edilizia libera.

In prospettiva, potrebbero tornare interessanti le detrazioni potenziate di ecobonus e sismabonus, che nei casi più favorevoli arrivano all'85 per cento. Ma di nuovo, bisognerà eseguire interventi edilizi rilevanti e su edifici condominiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I lavori per il superbonus

16,2

Miliardi di investimenti
Secondo l'Enea, superano i 16 miliardi gli investimenti ammessi

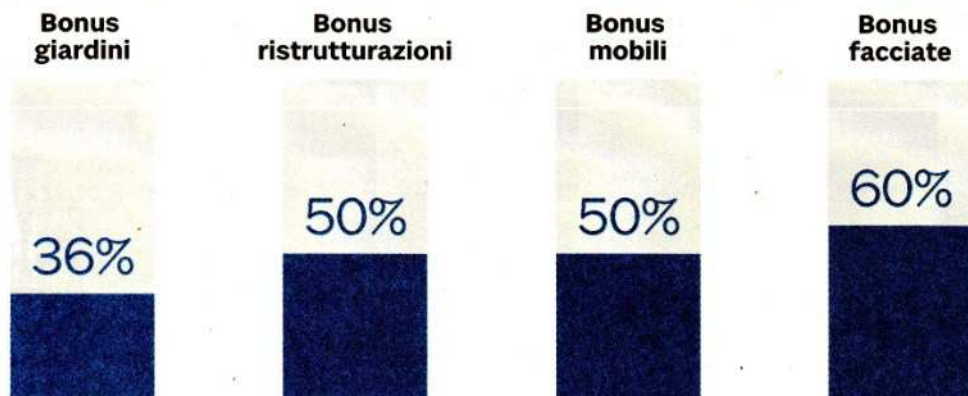
al superbonus per "miglioramento energetico" al 31 dicembre scorso. È evidente l'accelerazione negli ultimi giorni del 2021, perché al 30 novembre il totale era 11,9 miliardi. Le asseverazioni inviate all'Enea sono 95.718. Le

pratiche riferite ai condomini sono solo 14.330, ma pesano per quasi metà degli investimenti (7,75 miliardi). Quasi 50mila asseverazioni riguardano le case monofamiliari, il resto le unità indipendenti.

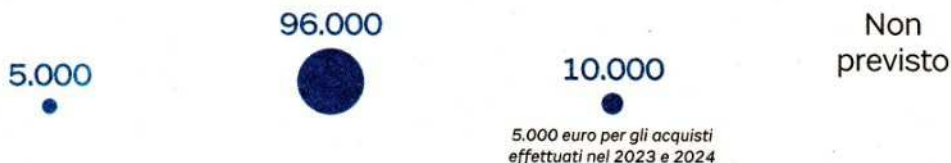
Le opportunità per chi vuole ristrutturare

Il quadro delle detrazioni dopo la legge di Bilancio per il 2022

DETRAZIONE %



SPESA MASSIMA PER UNITÀ IMMOBILIARE In euro



RECUPERO ANNI



SCADENZA



IMMOBILI AGEVOLATI



INTERVENTI AGEVOLATI

<p>Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi. Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. L'intervento non deve essere abbinato ad altre detrazioni edilizie</p>	<p>Interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir, che cita tutti i lavori di recupero edilizio (la manutenzione ordinaria, se eseguita da sola, è agevolata solo su parti comuni condominiali) e altri interventi a prescindere dalla categoria edilizia (prevenzione atti illeciti, risparmio energetico, prevenzione infortuni domestici, rimozione amianto, superamento barriere architettoniche, ecc.). Agevolata anche la costruzione o acquisto di box auto pertinenziali. Agevolato anche l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo</p>	<p>Agevolato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (classificazione modifica dalla manovra 2022). L'acquirente deve anche beneficiare della detrazione del 50% sul recupero edilizio o sismabonus per lavori almeno di manutenzione straordinaria</p>	<p>Recupero o restauro della facciata esterna, compresa tinteggiatura e/o pulitura. I lavori devono riguardare le strutture opache della facciata, compresi balconi, ornamenti e fregi. L'immobile deve essere in zona urbanistica A o B (Dm 1444/1968). Se l'intervento è influente dal punto di vista termico o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda totale dell'edificio va eseguita la coibentazione con i relativi adempimenti come da ecobonus ordinario (pratica Enea e, per lavori iniziati dal 6/10/2020, congruità delle spese)</p>
---	---	--	---

CESSIONE O SCONTO IN FATTURA



ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE E VISTO DI CONFORMITÀ IN CASO DI CESSIONE



(*) Per unità monofamiliari e unità indep., con possibilità di arrivare al 31/12/2022 se al 30/06 è eseguito almeno il 30% dell'intervento. (**) Per condomini e edifici da 2 a 4 unità, con detrazione 110% fino al 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025. (***) Gli immobili non residenziali hanno il 110% solo in caso di intervento su un condominio con più del 50% di superficie abitativa e solo per le spese relative a parti comuni. Agevolati immobili di qualsiasi tipo per interventi eseguiti da soggetti del Terzo settore.

Gli effetti
«I bonus sono importanti per far ripartire l'edilizia»



Il superbonus e i bonus edilizi sono molto importanti, ma sono uno strumento molto costoso e non sostenibile alla lunga.

DANIELE FRANCO ministro dell'Economia

Ecobonus ordinario	Bonus barriere architettoniche	Sismabonus ordinario	Ecobonus potenziato e interventi combinati	Superbonus
<p>In base al tipo di lavori</p>	<p>In base al tipo di edificio</p>		<p>In base al tipo di lavori</p>	<p>In base al tipo di lavori e di edificio</p>
10	5	5	10	4
30 DIC 2024	30 DIC 2022	30 DIC 2024	30 DIC 2024	30 GIU 2022* 30 DIC 2025**
Edifici esistenti	Edifici esistenti	Immobili residenziali e per attività produttive	Edifici condominiali	Immobili residenziali con alcune eccezioni***
Agevolati, tra gli altri, sostituzione di finestre comprensive di infissi (50%); sostituzione anche parziale di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%) o caldaia a condensazione in classe A+ e con sistema di termoregolazione evoluto (65%); installazione di pannelli solari per l'acqua calda (65%); strutture isolanti opache verticali od orizzontali (65%); schermature solari (50%); domotica (65%). Sempre richiesti requisiti energetici e pratica Enea	Interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. In caso di sostituzione dell'impianto, spetta per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Vanno rispettati i requisiti previsti dal decreto del ministro dei Lavori pubblici del 14 giugno 1989, n. 236 in materia di accessibilità degli edifici	Agevolate le misure antisismiche e le opere di messa in sicurezza statica nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La percentuale di detrazione aumenta se si migliora la sicurezza di una o due classi di rischio sismico su singole unità immobiliari (70 o 80%) o su edifici condominiali (75 o 85%). Previsto anche il sismabonus acquisti (75 o 85%) per chi acquista immobili demoliti e ricostruiti da imprese con miglioramento di una o due classi di rischio sismico. Necessaria asseverazione antisismica	Riqualficazione energetica di parti comuni che interessi più del 25% dell'involo (bonus 70%, spesa di 40.000 euro moltiplicata il numero di unità immobiliari). Interventi volti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva rispettando determinati parametri (75%). Se i lavori precedenti si combinano a misure antisismiche su edifici in zona sismica 1, 2 o 3: detrazione 80 o 85% con miglioramento di una o due classi di rischio sismico su spesa di 136.000 euro per il numero di unità. Sempre necessaria pratica Enea e, per i lavori combinati, anche asseverazione antisismica	Interventi trainanti di miglioramento energetico (isolamento termico e sostituzione impianti termici) e relativi lavori trainati (fotovoltaico, colonnine di ricarica, abbattimento barriere architettoniche, lavori agevolati da ecobonus ordinario es. cambio finestre). Va migliorata l'efficienza di due classi energetiche, dell'edificio o singola unità indipendente. Interventi trainanti di riduzione del rischio sismico e lavori trainati (fotovoltaico, abbattimento barriere architettoniche). Non occorre documentare miglioramento di classe di rischio sismico
<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO
<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO
				Asseverazione su spese e requisiti sempre richiesta anche per uso diretto

■ Per i lavori indicati alle lettere a) e b) dell'articolo 16-bis del Tuir (interventi edilizi almeno di manutenzione straordinaria su singole unità o anche di manutenzione ordinaria su parti comuni). Dal 2022 possibile anche per la lettera d); costruzione o acquisto di box auto pertinenziale
 ■ Tranne i lavori in edilizia libera e quelli di importo complessivo non superiore a 10.000 euro

Villette, soglia del 30% con calcoli doppi

Lo stato avanzamento lavori del 30%, con un diverso criterio di calcolo, serve per cedere il superbonus

Unità singole

Solo chi raggiunge questo step al 30 giugno potrà arrivare fino al 31 dicembre

Giorgio Gavelli

Incassata la proroga con la manovra, i proprietari delle "villette unifamiliari" si stanno interrogando su come programmare i lavori per il 2022 massimizzando il superbonus. Anche perché la manovra agevola al 110% le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 solo a chi dimostrerà (sul come, ancora non vi sono punti fermi) di aver effettuato «lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo» alla data del 30 giugno 2022.

È convinzione diffusa che, escludendo dal ragionamento gli interventi sismabonus nei Comuni terremotati, la possibile estensione a fine anno non potrà risolvere tutti i problemi: la carenza di materie prime e strutture di servizio (come i ponteggi) e la scarsa disponibilità delle imprese sono solo alcuni degli ostacoli da affrontare.

Certo, la proroga per i condomini, gli edifici da due a quattro unità di un solo proprietario, le case popolari e gli immobili del terzo settore farà slittare di qualche mese il portafoglio ordini di alcune imprese. Tuttavia, guardando al 30 giugno va messa in conto la concorrenza di tre categorie di soggetti:

- i proprietari delle unità autonome e indipendenti (che hanno le stesse scadenze delle villette);
- gli enti sportivi (per i quali il 110% sugli spogliatoi scade il

prossimo 30 giugno),

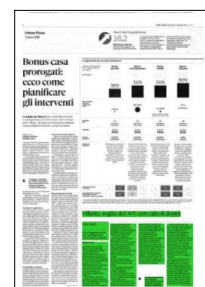
- i committenti dei lavori sulle facciate e di quelli al 75% contro le barriere architettoniche (entrambi scadono a fine 2022).

È decisivo allora capire come calcolare il 30 per cento. Le prime interpretazioni delle Entrate su questo concetto (presente con diverso riferimento soggettivo nelle norme in vigore sino al 2021) si ricavano dall'interpello 791/2021 e sono molto estensive, coinvolgendo nel calcolo percentuale tutti i lavori programmati, anche con differenti detrazioni, e, probabilmente, anche quelli non agevolati. Si tratterebbe, perciò, del 30% sul totale complessivo di capitolato. Ci si può chiedere, allora, se – per raggiungere l'obiettivo richiesto senza rischiosi frazionamenti artificiosi – sia possibile rinviare qualche intervento "minore" al 2023/24, quando, sfumato il 110%, sarà ancora attivo, ad esempio, il 50% sulle ristrutturazioni.

Chi non centerà il 30% dei lavori previsto per la proroga, avrà il 110% solo sulle spese sostenute entro il 30 giugno. E dovrà comunque cercare di portare a casa entro questa data il Sal (almeno) del 30% richiesto dal comma 1-bis dell'articolo 121 per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Sal che, come spiegato dall'interpello Dre Veneto 907-1595-2021, si riferisce alla singola categoria di lavori agevolati con il superbonus, con un calcolo separato tra sismabonus ed ecobonus (ciascuno con i propri "trainati").

Perciò potrà capitare di aver diritto alla cessione/sconto, ma non alla proroga. Resta che, a quanto è dato comprendere, con un Sal al 30 giugno (poniamo) al 30% sui lavori antisismici ma non sull'intervento totale, e spese sostenute sull'antisismica pari al 40% (con asseverazione prezzi e visto di conformità), l'eccedenza del 10% rispetto a quanto ceduto/scontato può transitare, sempre col superbonus, in dichiarazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 16 %

L'atto di recupero non colpirà le detrazioni

L'atto di recupero potrà essere emesso solo nelle ipotesi di uso improprio delle opzioni di sconto e cessione

Accertamento

La manovra corregge il Dl 157 e precisa meglio gli strumenti del Fisco

**Alessandro Borgoglio
Dario Deotto**

Con la legge di Bilancio 2022 (234/2021) sono state riviste le disposizioni del Dl 157/2021 – che viene abrogato – relative ai controlli delle Entrate sui bonus casa e sui contributi a fondo perduto erogati in seguito all'emergenza da Covid-19.

Questo perché le precedenti previsioni dell'articolo 3 del Dl 157 destavano non poche perplessità. Era stato infatti osservato su queste pagine (si veda Il Sole 24 del 22 novembre scorso) che, per le detrazioni edilizie usate dal contribuente direttamente in dichiarazione dei redditi, non si sarebbe difatti dovuto/potuto utilizzare lo specifico atto di recupero. Queste agevolazioni, infatti, sono vagliate ed eventualmente disconosciute con il controllo formale delle dichiarazioni: tali detrazioni vengono inserite nella dichiarazione dei redditi e, quindi, l'Agenzia può «escludere in tutto o in parte le detrazioni d'imposta non spettanti in base ai documenti richiesti ai contribuenti» (avvalendosi dell'articolo 36-ter, comma 2, lettera b, del Dpr 600/1973); in questo caso, la cartella di pagamento deve essere notificata, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello della dichiarazione.

Era stata evidenziata, peraltro, la fungibilità dell'atto di accertamento ordinario rispetto alle forme speciali di rettifica (tra

cui quella dell'articolo 36-ter). Perciò, anche se la sede naturale per verificare la spettanza delle detrazioni fiscali inserite in dichiarazione è proprio il controllo formale, nulla vieta, che le Entrate possano disconoscere tali detrazioni anche con un atto di accertamento "ordinario". In tale ipotesi, tuttavia, l'avviso di accertamento deve essere notificato entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione.

Era stato dunque rilevato che l'atto di recupero emanato in base alle disposizioni dell'articolo 1, commi 421 e 422, della legge 311/2004 non poteva che riguardare l'utilizzo improprio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito relative ai vari bonus edilizi citati dal comma 2 dell'articolo 121 del Dl 34/2020.

Tale posizione trova ora una conferma ufficiale nel testo della legge di Bilancio 2022, nella quale, richiamando la disciplina degli articoli 121 e 122 del Dl 34/2020 (relativi, in particolare, all'opzione per la cessione del credito e lo sconto in fattura), viene indirettamente stabilito che l'Agenzia non potrà utilizzare l'atto di recupero per i bonus edilizi fruiti dal contribuente direttamente (sotto forma di detrazione fiscale) nel modello 730 o nel modello Redditi. In sostanza, la manovra stabilisce che l'atto di recupero potrà essere impiegato per l'utilizzo improprio dello sconto e della cessione relative ai vari bonus edilizi nonché per tutti i contributi erogati dalle Entrate a seguito del Covid-19.

La legge di Bilancio conferma invece le altre disposizioni già contenute nel Dl 157/2021, stabilendo in particolare che, fatti salvi i diversi termini previsti dalla normativa vigente, l'atto di recupero va notificato – a pena di decadenza – entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ora sulle facciate convengono di più altre detrazioni

L'agevolazione sulle coibentazioni parte già dal 65% mentre quella per i lavori in edilizia libera può evitare l'asseverazione

Decoro urbano

Con il taglio da 90 a 60% pesa la concorrenza di ecobonus e bonus del 50%

Ultimo giro di giostra per il bonus facciate. L'agevolazione dedicata al recupero e al restauro delle pareti esterne si avvia – per effetto della legge di Bilancio 2022 – a chiudere il suo percorso alla fine dell'anno appena iniziato. Questo ultimo giro, però, rischia di avere pochi passeggeri a bordo. Perché la detrazione – per le spese sostenute dal 1° gennaio scorso – ha visto diminuire la percentuale dal 90% al 60 per cento.

Insomma: nel 2020 e 2021 quello riservato alle facciate era il bonus più conveniente dopo il 110%; quest'anno, invece, subisce una durissima concorrenza da parte di altri sconti fiscali, a partire dall'ecobonus per gli edifici condominiali ma, in qualche caso, anche del semplice bonus ristrutturazioni al 50 per cento.

Il boom del 90%

La storia recente del bonus facciate dice che, in qualche caso, era addirittura diventato un'alternativa al superbonus. Rispetto al 110% aveva due vantaggi: l'assenza di tetti di spesa e la notevole semplicità degli adempimenti. Non richiedeva, infatti, visti e asseverazioni di congruità, almeno prima dell'arrivo del decreto Antifrodi (Dl 157/2021, in vigore dal 12 novembre scorso). E i numeri testimo-

niano questo successo. I dati delle Entrate dicono che a fine settembre il totale di cessioni e sconti in fattura relativi al bonus facciate aveva toccato i 5,2 miliardi di euro, dietro soltanto al superbonus, a quota 6,5 miliardi. Proprio questa sua notevole semplicità lo ha, però, reso anche uno degli sconti gettonati sul fronte delle frodi: operazioni nelle quali fatture collegate a lavori mai realizzati vengono cedute e convertite in moneta fiscale, potendo poi circolare liberamente (si veda la pagina seguente).

Si spiega anche così l'intervento della legge di Bilancio 2022 che, nel disegnare la programmazione delle detrazioni fiscali per la casa per i prossimi anni, ha dato meno spazio al bonus facciate.

I lavori del 2022

Numeri alla mano, allora, il nuovo bonus al 60% rischia di avviarsi all'estinzione già nel corso di quest'anno. Di fatto, chi si trova oggi a programmare un intervento sulla facciata ha a disposizione diverse alternative più convenienti.

Quando si vuole realizzare un cappotto termico o una coibentazione, c'è l'ecobonus, che richiede gli stessi adempimenti (pratica all'Enea e rispetto del Dm Requisiti) ma ha percentuali più vantaggiose rispetto al 60%: la coibentazione con l'ecobonus ha il 65% "di base", ma in condominio – se interessa almeno il 25% dell'involucro dell'edificio – viene premiata con il 70%, che sale al 75% se si raggiungono determinati livelli di prestazione energetica invernale ed estiva. Inoltre, l'ecobonus non ha i vincoli legati all'ubicazione dell'edificio in zona urbanistica A o B e si applica anche a facciate interne, lastrici solari e tetti.

L'accesso a questi sconti rende possibile valutare l'alternativa della

combinazione di eco e sismabonus: migliorando anche la classe di rischio sismico di uno o due livelli è possibile, infatti, portare l'intero intervento in detrazione all'80 o all'85 per cento. Anche se, arrivati a questo punto, parliamo di lavori molto più invasivi rispetto al semplice bonus facciate.

Da considerare anche i massimali di spesa: il bonus facciate non ha limiti, ma è pur sempre soggetto alla congruità della spesa (in caso di cessione o sconto in fattura e, comunque, in tutti i casi in cui si esegue un intervento soggetto al Dm Requisiti).

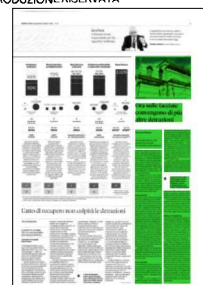
Pulitura e tinteggiatura

Il bonus facciate agevola anche lavori di semplice pulitura, tinteggiatura e altri interventi non influenti dal punto di vista termico (restauro di balconi e cornicioni, interventi sull'intonaco entro il 10% della superficie disperdente totale). Per questi lavori, con la detrazione ridotta al 60%, anche il semplice bonus ristrutturazioni del 50% rischia di tornare piuttosto competitivo.

In caso di cessione e sconto in fattura, infatti, il bonus facciate dovrà passare sempre dall'asseverazione dei prezzi e dal visto di conformità: due adempimenti i cui costi possono pesare, soprattutto per lavori più piccoli. Il bonus ristrutturazioni, invece, può evitare questi adempimenti per tutti gli interventi di importo complessivo non superiore a 10mila euro e per i lavori che ricadano in edilizia libera (come la manutenzione ordinaria di una facciata, detraibile al 50% solo per interventi su parti comuni).

Il bonus facciate, comunque, resta una detrazione Irpef/Ires applicabile a edifici di qualsiasi categoria catastale (come l'ecobonus). Il bonus ristrutturazioni, invece, è detrazione Irpef limitata in linea di principio al residenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superficie 26 %

immobiliare

Il bene rifugio della casa
prezzi in risalita con l'inflazione
LUIGI DELL'OLIO → pagina 22

Mercato immobiliare

Il bene rifugio della casa prezzi in risalita con l'inflazione

La dinamica dei prezzi e gli ingenti risparmi accumulati dalle famiglie più fortunate durante la pandemia secondo gli addetti ai lavori sono destinati a sostenere i valori delle compravendite, il cui volume nel 2021 è tornato a livelli che non si vedevano da prima della crisi dei subprime

LUIGI DELL'OLIO

“Il premio Nobel Robert Shiller insegna che l'inflazione è l'unico vero motore che nel medio periodo spinge in alto i prezzi degli immobili. Se a questa dinamica macro aggiungiamo il risparmio accumulato dalle famiglie durante questi due anni di pandemia e la novità dei mutui giovani, ci sono tutte le condizioni per un anno molto positivo per il mattone italiano”. È la convinzione di Monica Regazzi, già partner di Bcg, che oggi è amministratore delegato di Homepal, agenzia immobiliare che ha digitalizzato tutto il processo di compravendita e così riesce a ridurre sensibilmente il peso delle commissioni. La sua previsione è largamente condivisa dagli analisti di settore, che vedono per il nostro Paese l'avvio di un ciclo al rialzo per i prezzi, dopo che tra il 2010 e il 2020 vi è sta-

to un calo medio del 15%, a fronte di un aumento del 26% come media nell'Unione europea, secondo quanto rilevato da Eurostat. In particolare, mentre nei mercati vicini i prezzi sono crollati tra il 2009 e il 2011, in seguito allo scoppio della bolla legata ai mutui subprime, e poi hanno ripreso a crescere dal 2013 in avanti, da noi la curva ha intrapreso il trend discendente nel 2011, per poi appiattirsi solo nel 2020. Diverse le ragioni: in primis la carenza di soluzioni di qualità, in un mercato dove si costruisce meno che altrove per carenza di spazi e per i limiti normativi alla demolizione e ricostruzione; quindi la crescita economica più lenta che altrove; infine la struttura demografica, con un numero di giovani sempre più ridotto.

Quanto al 2021, è ancora presto per i dati definitivi, ma le rilevazioni dell'Istat relative ai primi nove mesi indicano un rialzo nell'ordine del 2,1% sullo stesso periodo del 2020, media tra il +3,5% delle nuove costruzioni e l'1,8% di quelle esistenti. Per l'anno da poco iniziato

Tecnocasa stima valori in crescita tra l'1 e il 3% a livello nazionale, con le grandi città che dovrebbero guidare il rialzo, a cominciare da Milano. «Il segmento dell'abitazione principale resta quello più dinamico, ma ci aspettiamo un recupero dell'investimento dopo il rallentamento registrato nel 2020 e nel 2021 a causa della pandemia», racconta la responsabile ufficio studi Fabiana Megliola.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ritiene che la dinamica al rialzo dei prezzi sia destinata a consolidarsi nel corso di quest'anno, contagiando in maniera più evidenti di oggi anche le



abitazioni già esistenti. «La domanda di nuove residenze è in crescita sia nelle città, che nei centri minori: dopo l'esperienza della pandemia c'è una forte domanda di soluzioni adatte allo smart working», spiega l'esperto. D'accordo con lui è Francesca Fantuzzi, responsabile dell'Ufficio Studi Gabetti, che segnala come il Superbonus 110% stia spingendo gli investimenti su abitazioni anche datate, da riqualificare.

La domanda d'acquisto è particolarmente sostenuta. Fiaip, federazione che rappresenta la filiera - dagli agenti alle agenzie immobiliari, dai consulenti del credito agli amministratori di immobili -, stima che il 2021 si sia chiuso con non meno di 710 mila compravendite in ambito residenziale, mettendo a segno un +27% rispetto al 2020 e +18% rispetto al 2019, nonché il livello più alto dal 2007. Una tendenza al rialzo destinata a essere confermata nell'anno da poco iniziato, sottolinea il presidente Gian Battista Baccarini, che segnala una crescita delle quotazioni per gli immobili che offrono ambienti dedicati allo studio-lavoro e quelli che presentano un giardino o terrazzo vivibile.

La pressione della domanda sull'offerta è destinata a proseguire: Nomisma stima in almeno 3 milioni il numero delle famiglie italiane interessate ad acquistare casa nei prossimi mesi, comprese quelle già proprietarie e alla ricerca di una soluzione più adatta alle mutate esigenze. Così il numero delle compravendite è atteso intorno a quota 740 mila all'anno fino al 2024, contro una media di 520 mila nell'ultimo decennio.

«Non dimentichiamo, poi, che nei due anni dallo scoppio della pan-

demia vi è stato un accumulo di risparmi (260 miliardi di euro, corrispondenti a un +24% nell'arco di 21 mesi secondo l'ufficio studi di Intesa Sanpaolo), in parte destinati a essere investiti nel mattone, tipico asset rifugio nei momenti di incertezza», segnala Regazzi. Che ricorda anche come il ritorno dell'inflazione sia tradizionalmente decisivo nello spingere prezzi e compravendite.

Da Gabetti segnalano anche il contributo che arriva dal mondo del credito: i tassi dei mutui restano su livelli particolarmente contenuti e poi c'è la spinta dei giovani, dopo che il Governo ha alzato la garanzia pubblica sui mutui concessi agli under 36 portandola dal 50% all'80% della somma finanziata (e tutti possono avere una garanzia sul 50% dei finanziamenti fino a 250 mila euro). La conseguenza, segnala Mutuonline.it, è che dai giovani arriva oggi il 48% delle richieste contro il 33% di inizio 2021.

Mirko Frigerio, vicepresidente esecutivo di Npls Re Solutions (società di consulenza nel campo dei crediti non performanti), si attende anche una ripresa delle aste, «dato che, non essendoci più le restrizioni introdotte all'inizio della pandemia, verranno ripubblicate tutte quelle sospese: ci aspettiamo un 2022 a quota 210 mila, poco meno del doppio rispetto a quanto registrato nel 2020 e nel 2021». Per Giulio Licenza, amministratore delegato di Reviva (azienda che si occupa di animare le aste attraverso big data e intelligenza artificiale), la progressiva digitalizzazione delle aste

promette di velocizzare le procedure e di aprire il mercato a nuovi investitori, facendo così decollare un settore che tradizionalmente nel nostro Paese ha sempre avuto dimensioni di nicchia. Anche se, avverte, occorre snellire le procedure burocratiche che tengono lontani molti privati. Un'ulteriore crescita è attesa per il 2023 «quando arriveranno in asta gli immobili investiti dalla crisi pandemica», aggiunge.

A proposito di innovazione, un trend emergente è costituito dagli instant buyer, aziende che acquistano abitazioni assicurando la chiusura della compravendita e il pagamento dovuto in tempi brevi, di solito con un forte sconto sul valore reale. Quindi ristrutturano l'immobile e lo rivendono puntando a ottenere una plusvalenza. L'offerta è abbastanza affollata, con differenti accenti: «La tecnologia è decisiva in questo processo, ma non meno importanti sono le competenze professionali», ricorda Laila De Berto, ceo di IncHome Trading, che opera nel settore attraverso il brand Casacash: «Per quanto ci riguarda siamo orientati su cluster immobiliari attualmente meno richiesti, come magazzini, uffici e laboratori, ma con una buona prospettiva se convertiti e ristrutturati».

-15

PER CENTO

Il calo dei prezzi medi delle abitazioni in Italia fra il 2010 e il 2020

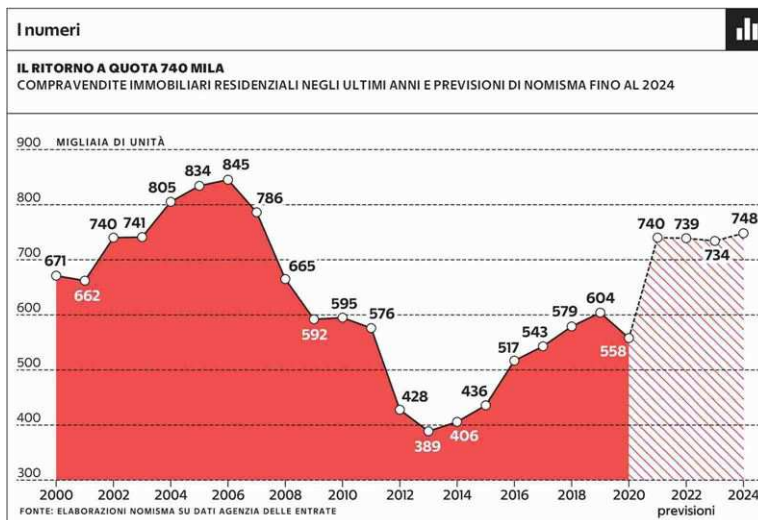
+26

PER CENTO

L'aumento medio dei prezzi delle case nell'Ue dal 2010 al 2020

L'opinione

Con tre milioni di famiglie che vorrebbero cambiare, la casa principale resta il settore più vivace. Si muovono però anche gli investimenti, grazie ad esempio al fenomeno dell'“instant buying”



Nell'ultimo decennio le compravendite sono state in media 520 mila l'anno, ora si è sopra le 700 mila



LO STUDIO

Diseguaglianze e poca crescita nella classifica delle Smart city la Capitale è ancora in coda

di **Mario Barbati**

Roma non è una città smart, non è tecnologicamente all'avanguardia, anno dopo anno il suo tessuto vitale si è inaridito proporzionalmente all'aumento dei gap ecologici, ambientali, di qualità della vita, sociali.

Lo notificano tutti gli indicatori e le classifiche che comparano le capitali mondiali: è tra gli ultimi posti dello Smart City Index 2021 (112sima su 118), la classifica che misura il livello di tecnologia sulla base della percezione dei cittadini con i dati economici e sociali tratti dall'indice di sviluppo umano delle Nazioni Unite. È la sesta città al mondo per ore nel traffico (dati Global car scorecard di Inrix) e viene considerata tra le città più sporche (insieme a New York e Bangkok) dalla rivista londinese di viaggi Time Out. Eppure resta una delle prime dieci capitali più visitate al mondo. Keti Lelo, Salvatore Monni e Federico Tomassi sono tre ricercatori economici che da diversi anni "disegnano" con rigore scientifico e dati analitici le mappe delle diseguaglianze di Roma. Prima attraverso un blog (mapparoma.info) e poi soprattutto in due libri: *Le sette Rome. La capitale delle diseguaglianze* raccontata in 29 mappe (Donzelli editore) e il precedente *Le mappe della*

disuguaglianza (2019). «Roma è quasi sempre assente negli studi internazionali sulla performance economica, le politiche e la governance metropolitana - dice Lelo - Questa assenza è sintomatica del fatto che la città non è mai riuscita a costituire un caso di best practice, mentre città come Berlino o Barcellona vengono spesso prese come esempio». In che modo il tessuto economico e produttivo città può cambiare e invertire questo trend? «L'economia romana rappresenta una parte importante del sistema produttivo nazionale: Roma è seconda per valore aggiun-

to a livello nazionale dopo Milano - risponde Salvatore Monni - Il problema è il modello di sviluppo, che negli anni passati non è stato in grado di distribuire gli effetti della crescita su tutto il vasto territorio urbano. Molte aree

sono rimaste ai margini in termini di opportunità di studio, lavoro, benessere sociale. In termini di occupazione Roma ha puntato troppo su settori a basso valore aggiunto: professioni legate al turismo di massa, ristorazione, servizi alla persona. Senza valorizzare le eccellenze: il patrimonio artistico e archeologico, l'industria culturale, la ricerca, settori all'avanguardia come aerospazio, tlc, elettronica, le risorse legate al paesaggio e all'enogastronomia. Queste eccellenze hanno un enorme potenziale. Servirebbe però un'efficace programmazione economica che incida sulla governance territoriale». «Demograficamente, la città cresce soprattutto nelle periferie e fuori dal Gra - dice Tomassi - Invece, le attività ad alto valore aggiunto sono concentrate nelle aree centrali. Servono politiche specifiche a livello microterritoriale. Roma nei prossimi anni grazie al Pnrr, al Giubileo, speriamo all'Expo, avrà grandi possibilità di far diventare le infrastrutture digitali e le politiche ambientali i pilastri per la ricostruzione. Ma è importante non ripetere gli errori, le opportunità dovranno arrivare a tutti».



▲ **Il traffico**
È uno degli indicatori con il peggior risultato

