



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE

Sole24Ore	Federcostruzioni, dopo il boom arrivano i primi segnali di gelata Zes, agevolate le spese post 1° maggio 2022 Centri commerciali, un piano anti crisi
MF	Compass Rent affitta arredi per social housing Tasso dei mutui al top da 2016, i prestiti salgono del 4,2% Torna l'investimento in uffici
ItaliaOggi	Mutui, tasso sale al 2,1% Condomini, mediazione snella La Sicilia è la prima regione italiana per numero di operazioni di crowdfunding Nasce Homepal next gen. Porte blindate, sconti biennali Remissione in bonis su crediti edilizi solo in presenza di accordo o fattura
Panorama	Miraggio casa. L'immobiliare tra caro-mutui e fine degli incentivi All'essenza di una vera città
Corriere	Jesolo, la torre di Meier nel progetto da 150 milioni Rigenerazione urbana e mobilità sostenibile: i territori spingono la crescita
Avvenire	Tassi dei mutui al 2,7% a settembre. E' il livello massimo dal giugno 2016
Giornale	Effetto Bce sui mutui casa. Il costo medio supera il 2,1%

Mattino	Scampia, ora servono appartamenti spunta una cordata di imprenditori
Verità&Affari	Blue economy. Con risorse Pnrr 9,2 miliardi per i porti italiani
MILANO	
Giorno	Reinventing cities, buona la prima: 9 offerte per le 6 aree dismesse Ridisegnare le città in tempo di crisi. "Rischio divorzio fra Milano e hinterland"
Avvenire	Nuovi modi di abitare: a Milano arriva il Circular Housing Verso Malpensa, il road show del progetto Fili
Corriere	Case Ers nei siti dismessi: la risposta degli investitori
ItaliaOggi	Rigenerazione urbana e casa Ronald Mc donald
Repubblica	Nuovo San Siro, i commercianti bocchiano la parte dei negozi Il social housing con i mobili in affitto così l'economia circolare arriva in casa
ROMA	
Tempo	Parcheggi, "isole" e sharing. Ecco le stazioni che si rifanno il look
Messaggero	Porti, 9 miliardi di investimenti. Civitavecchia più competitiva
TORINO	
Stampa	Paolo Mazzoleni "Basta deroghe al piano regolatore in questa città se ne è abusato troppo" Cavallerizza e Moi, la seconda vita ma i costruttori attaccano la giunta La Biblioteca pronta entro il 2026 parte da qui il rilancio del Valentino
Giornale	Bonus edilizi al palo, allarme degli artigiani
Corriere	Seicentomila libri, caffetteria ed eventi. Ecco la nuova biblioteca centrale

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

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

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

CostruzioniFedercostruzioni, dopo il boom
primi segnali di gelata —p.20

Federcostruzioni, dopo il boom arrivano i primi segnali di gelata

Edilizia

L'anno scorso la produzione ha segnato un +19,7% a 475 miliardi, pari a un terzo del Pil

Atteso invece per il 2022 uno stop degli investimenti nelle costruzioni (+0,5%)

Ilaria Vesentini

Riunito da oggi a Saie, la più importante fiera nazionale dell'edilizia tornata quest'anno a Bologna con i numeri delle grandi edizioni pre Covid, il mondo delle costruzioni si interroga su come affrontare la nuova gelata in arrivo, dopo l'impennata dello scorso anno (+19,7% la produzione a 475 miliardi di euro, un terzo del Pil italiano, e +7,7% l'occupazione con 2,8 milioni di occupati, il 12% della forza lavoro del Paese). L'ascesa dei prezzi, da un lato, e le norme su bonus e appalti, dall'altro, stanno paralizzando già ora la filiera, con la previsione di uno stop degli investimenti nel 2022 e della minaccia recessiva nel 2023, nonostante il ricostituente dei 108 miliardi di investimenti del Pnrr. «Non bastano azioni compensative, costose e non sostenibili a lungo, il Governo deve mettere in atto interventi regolatori di tipo strutturale per attenuare i rincari dell'energia e i loro effetti su famiglie e imprese, che sulla filiera delle costruzioni hanno un impatto amplificato perché è costituita di indu-

strie energivore come acciaio, cemento, ceramica, vetro, che oggi operano in condizioni drammatiche», interviene Paola Marone, Presidente Federcostruzioni, che oggi all'evento inaugurale di Saie (in corso fino al 22 ottobre nei padiglioni di BolognaFiere), presenterà i numeri del Rapporto 2021 sul settore. Numeri da capogiro, dopo un decennio di emorragia che ha cancellato oltre 600mila posti di lavoro: i 51,6 miliardi aggiuntivi di valore della produzione del 2021, rispetto al 2019 pre-pandemico (78 miliardi in più nel confronto sul 2020), sono stati il vero propulsore della ripresa italiana, a conferma dell'efficacia dei bonus fiscali. Ance illustrerà oggi i dati dei primi nove mesi dell'anno del superbonus 110%: gli interventi legati all'efficientamento energetico sostenuti dal superbonus sono saliti a fine settembre a 307.191, per un controvalore di 51 miliardi di euro (di cui il 76% riferiti a lavori già realizzati) e nel solo mese di settembre si è registrato un ulteriore e consistente aumento del 25,9% in numero e del 19% nell'importo (ossia 63mila interventi in più per un valore corrispondente di circa 8,2 miliardi, secondo i dati del monitoraggio Enea-MISE-MITE).

Purtroppo le previsioni del Centro studi Confindustria e Ance non lasciano spazio a illusioni per questo 2022, che si prevede chiuderà con un sostanziale stop degli investimenti in costruzioni (+0,5%), dopo il +16,4% del 2021. Alla frenata prevista del Pil (+3,4% nel 2022, un

ritmo dimezzatosi in dodici mesi) si sommano gli effetti dello stop alla cessione dei crediti maturati con i bonus edilizi (impasse risolta solo a inizio mese), dei costi dell'energia decuplicati rispetto a inizio 2021 e dei rincari di materiali che imporrebbero rialzi di oltre il 30% dei bandi d'appalto già aggiudicati, per non assistere a un blocco dei cantieri lungo tutto lo stivale. «La nuova circolare 33 delle Entrate sgombra finalmente il campo dai dubbi che in questi mesi hanno paralizzato la cessione dei crediti da bonus edilizi. Ora però è necessario che la nuova maggioranza di Governo lanci un segnale di fiducia - è l'appello di Federica Brancaccio, presidente di Ance - invitando anche Poste e Cdp a ripartire per ridare slancio al mercato. E dobbiamo guardare al futuro e pensare a soluzioni strutturali per una politica industriale orientata alla sostenibilità».

Ance Emilia Area Centro, che dal 2019 riunisce oltre 400 costruttori di Bologna, Modena e Ferrara, ha scelto gli spazi del Saie per tenere, domani, l'assemblea generale e affrontare il tema della riqualificazione delle città, vero volano della transizione green: «Non serve solo un nuovo Codice degli appalti che renda attuabile il Pnrr entro il 2026 - sottolinea il presidente Leonardo Fornaciari - ma una legge per la rigenerazione urbana, perché per raggiungere gli obiettivi Ue occorrono azioni strutturate e strumenti certi per intervenire non solo su singoli edifici ma su interi quartieri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Zes, agevolate le spese post 1° maggio 2022

Pnrr

I lavori di ristrutturazione dell'immobile possono anche essere iniziati prima

Roberto Lenzi

Le spese per la ristrutturazione di immobili sono agevolabili anche se iniziate prima dell'entrata in vigore delle modifiche alle zone Zes, ma sono ammissibili solo quelle successive al 1° maggio 2022. La cessione tramite contratto di leaseback non comporta la revoca del credito di imposta. È quanto emerge dalla risposta a interpello delle Entrate n. 519 di ieri.

L'Agenzia specifica che i lavori per la realizzazione o l'ampliamento degli immobili, per loro natura, possono protrarsi a lungo nel tempo e, in determinati casi, possono avere una durata di più esercizi. E prende atto che nel caso specifico, sulla base di quanto dichiarato dal richiedente, i lavori commissionati dovrebbero essere realizzati in circa dieci mesi, ma sono iniziati prima dell'entrata in vigore della modifica della legge avvenuta con ef-

fetto dal 1 maggio 2022.

L'Agenzia specifica che, considerata la finalità agevolativa della disposizione in esame, non deve farsi riferimento esclusivamente al momento in cui i lavori sono iniziati, che nel caso del richiedente coincide con la data del 21 febbraio 2022. L'azienda, a parere dell'Agenzia, deve considerare l'investimento come realizzato, in parte, nel periodo dal 21 febbraio 2022 (inizio lavori) al 30 aprile 2022 e, in parte, dal 1° maggio 2022 (entrata in vigore del Dl 36/2022) alla data di fine lavori. Questa seconda parte è sicuramente agevolabile. Sarà onere della società istante conservare tutta la documentazione idonea a dimostrare quali lavori sono stati effettuati a partire dal 1° maggio 2022 che, pertanto, risultano agevolabili.

Importante sottolineare che nella parte precedente l'agenzia specificava il concetto di «momento di effettuazione» dell'investimento. Ai fini dell'imputazione degli investimenti anche per le zes segue le regole generali della competenza previste dall'articolo 109, commi 1 e 2, del Tuir, e non sono rilevanti i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio menzionati all'articolo 83 del Tuir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Centri commerciali, un piano anti crisi

Retail

Asse con la ristorazione per rilanciare le presenze negli shopping center

Enrico Netti

Alleanza di filiera tra le imprese della ristorazione attive nei centri commerciali, le proprietà e le società che li gestiscono. Ieri è stata una giornata di profondo confronto tra Aigrim, l'Associazione imprese grande ristorazione multilocalizzate, e il Consiglio nazionale dei centri commerciali (Cncc) che ha portato alla promessa di dare vita a nuovi modelli di relazioni tra le parti. Un cambio di passo che inoltre darà vita a un osservatorio permanente sui centri commerciali promosso da Aigrim e Cncc. Le due organizzazioni si aprono per la prima volta a un approccio win-win con una nuova visione strategica e più collaborativa per fare ritornare negli shopping center più clienti, arginare la caduta dei ricavi della ristorazione e sviluppare modus operandi condivisi.

«I canoni di locazione degli locali dovrebbero essere parametrati al numero dei visitatori del centro - chiede Cristian Biasoni, presidente di Aigrim che rappresenta 12 società con più di 3mila ristoranti, oltre 3 miliardi di fatturato e circa 50mila dipendenti -. Nel breve periodo si cerca di contenere l'impatto dell'inflazione sui canoni d'affitto mentre in un'ottica di medio-lungo periodo si studieranno azioni con le imprese della ristorazione, intrattenimento e altre attività di servizi e non che si aggiungeranno a quelle dei multisala». Un piano per rivita-

lizzare presente e incassi dei centri.

Nel perimetro dei centri commerciali la ristorazione fatica a ritornare ai livelli pre pandemia. Ad agosto, secondo i dati presentati da Deloitte, il fatturato degli shopping center è cresciuto dello 0,9% rispetto l'agosto 2019 e la ristorazione di tre decimi di punto mentre nei primi 8 mesi dell'anno c'è da recuperare un -4,5% delle vendite mentre la ristorazione segna un -11,4% sul 2019. Pesa il calo delle presenze per effetto dei mutati stili di consumo mentre le imprese del food chiedono alle proprietà una maggiore flessibilità negli orari d'apertura, di riparametrare il meccanismo dei "minimi garantiti" su cui si calcolano i canoni d'affitto e di ridurre i costi energetici. Ma soprattutto tutte le catene chiedono la condivisione dei dati raccolti dai centri con i flussi dei clienti. In altre parole si vogliono gettare le basi per uno sforzo congiunto per portare più innovazione, sviluppare percorsi e soluzioni per fare riprendere quota ai ricavi, su come fidelizzare la clientela.

Aigrim e Cncc guardano anche al rapporto con le istituzioni. «Per presentare le istanze della filiera bisogna essere in tanti ed essere rappresentativi» sottolinea Biasoni. «Sono già stati fatti degli incontri tra insegne del food e proprietà dei centri - ricorda Zoia - e sto facendo moral suasion tra gli associati perché senza intrattenimento e ristorazione i centri commerciali non sono attrattivi». Tra i problemi Biasoni ricorda la disaffezione verso i cinema multisala che in passato erano forti poli attrattivi e ora vedono un -60% delle presenze per effetto dello streaming.

enrico.netti@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un cambio di passo che darà vita a un osservatorio permanente promosso da Aigrim e Cncc



Compass Rent affitta arredi per social housing

di Teresa Campo

Real estate sempre più all'insegna dell'economia circolare e del riuso, abbinando rigenerazione urbana con approccio quanto più sostenibile, dal punto di vista energetico ma anche da quello economico. E' la strada seguita da 5Square, complesso residenziale di social housing sviluppato da Redo sgr, nato da un maxi progetto di ristrutturazione che ha coinvolto a Milano cinque edifici del terziario, mai completati e abbandonati da decenni. Il tutto a fronte di un investimento di 60 milioni di euro per lo sviluppo dell'intero complesso, situato in via Antegnati 7, nella periferia sud della città, e che ha portato alla realizzazione di 468 appartamenti in affitto e vendita a canoni convenzionati: in media di 500 euro al mese per un'abitazione di 75 metri quadri per l'affitto e di 2.000 euro al metro quadro per la vendita. Caratteristica principale di 5Square è il riuso: Redo sgr e lo studio di architettura Barreca & La Varra di Milano hanno puntato su un progetto a basso impatto ambientale, evitando la demolizione e invece riutilizzando le strutture in calcestruzzo portante esistenti. Ma l'aspetto più innovativo del progetto è il servizio di noleggio di arredi ed elettrodomestici Circular Housing, nato sempre in ottica di riduzione dell'impatto ambientale sia di accessibilità economica, fornendo un'alternativa all'acquisto tradizionale tramite una convenzione per il noleggio di arredi ed elettrodomestici. Grazie alla formula una famiglia può arredare completamente un bilocale con una rata intorno a 100 euro/mese e cambiare tutto l'arredo ogni 8 anni in linea con il classico contratto di affitto (4+4 anni). A fine noleggio gli arredi vengono ritirati e avviati al processo di smaltimento o riutilizzo, con un risparmio intorno al 30% secondo i calcoli elaborati dalla società. Ad oggi, sono 17 gli appartamenti già arredati interamente con Circular Housing, ma il servizio sarà proposto anche per appartamenti rimanenti.

Con il servizio è possibile arredare cucina e soggiorno (divano, mobile TV, tavolo, sedie), camera (letto, rete, materasso, armadio, comodi), bagno (il set sottolavello, colonna, pensile, specchio), inclusi gli elettrodomestici da cucina (frigorifero, forno, lavastoviglie, cappa, piano cottura) e bagno (lavatrice e asciugatrice). Il noleggio viene effettuato con un contratto della durata 8 anni e include manutenzione e assicura-

zione. La responsabilità di installazione, manutenzione annua e smaltimento finale di arredi ed elettrodomestici (tutti a basso consumo) è infatti in capo al produttore che, riacquisendo i prodotti a fine contratto, ne garantisce il recupero, il riutilizzo o il corretto smaltimento, con una riduzione stimata di 370 kg Co2 all'anno per appartamento (dati Politecnico di Milano), pari alla Co2 assorbita da 2.000 mq di bosco.

Il progetto è supportato da Eit Climate Kic, la community fondata dall'Istituto Europeo per l'innovazione e la tecnologia che riunisce le organizzazioni con l'obiettivo di affrontare il cambiamento climatico. Tra i partner, oltre a Redo sgr, ci sono anche Compass Rent in qualità di provider del servizio di noleggio, Fhs (advisor tecnico sociale), Erion (esperto di economia circolare) e diversi fornitori del settore come gruppo Bsh, Bosch, Composad e Colombini. «5Square non è solo la riqualificazione di un'area abbandonata, ma dimostra che l'economia circolare può essere applicata anche alla casa», ha spiegato Nicola de' Cesare, direttore generale di Compass Rent. «Arredare un appartamento tramite un servizio di noleggio permette ai residenti di risparmiare, senza oneri di manutenzione e smaltimento, e senza rinunciare ad arredi di qualità. Con questa soluzione inoltre Compass Rent entra in un settore strategico e dalle enormi potenzialità». L'abbattimento degli sprechi è infatti un elemento sempre più importante per la salvaguardia del pianeta e, di conseguenza, dei progetti immobiliari del futuro. «Vogliamo ridurre l'impronta ecologica del residenziale», ha concluso Roberto Reale, responsabile investimenti e fund management di Redo sgr, «e questo partendo dalla conversione del patrimonio immobiliare esistente per arrivare alla riduzione dei rifiuti all'interno delle case». (riproduzione riservata)



Tasso dei mutui al top da 2016, i prestiti salgono del 4,2%

di Valeria Santoro

A settembre è proseguita la corsa dei prestiti a famiglie e imprese che, per il secondo mese consecutivo, registra un aumento superiore al 4% nonostante l'aumento dei tassi dopo i due rialzi effettuati dalla Bce. Il tasso di interesse sui mutui, come riporta *MF-Dowjones*, registra un lieve aumento portandosi sui livelli massimi dal giugno 2016, quando erano pari al 2,2%. Continua a rallentare la marcia dei depositi, mentre resta sotto controllo il volume delle nuove sofferenze che ad agosto segna solo un lieve aumento rispetto a luglio.

E' la fotografia che emerge dal rapporto mensile dell'Abi, nel quale si precisa che i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4,2% rispetto a un anno fa. Ad agosto i prestiti alle imprese evidenziano un aumento del 4,8% su base annua. L'aumento è del 4,1% per i prestiti alle famiglie. Il totale dei prestiti raggiunge a settembre i 1.755,2 mld, in crescita del 3,3% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso.

Rallenta la corsa dei depositi che a settembre aumentano di 38 miliardi di euro rispetto a un anno prima portandosi sui 1.836,3 mld, in progresso del 2,1% su base annua. La raccolta a medio e lungo termine, cioè tramite obbligazioni, è scesa, negli ultimi 12 mesi, di circa 11 miliardi di euro in valore assoluto, pari a -5,1%. La raccolta complessiva è cresciuta dell'1,3% su base portandosi sui 2.038,3 miliardi di euro.

Nonostante l'aumento tra giugno e settembre di 125 punti base dei tassi Bce, restano bassi i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento.

Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è il 2,17% (2,07% il mese precedente, 5,72% a fine 2007), sul livello del giugno 2016, quando era pari al 2,2%. Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,49% (2,32%), mentre quello sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è pari all'1,86% (1,45%). Ad agosto le sofferenze nette sono state pari a 16,3 miliardi, mentre il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,92% ad agosto 2022 (0,96% ad agosto 2021, 1,4% ad agosto 2020 e 4,89% a novembre 2015). (riproduzione riservata)



NEL POST-COVID LE AZIENDE RADDOPPIANO LE RISORSE DA DESTINARE AGLI IMMOBILI

Torna l'investimento in uffici

Studio di Gabetti: spesi 3 miliardi di euro per riportare i dipendenti nelle sedi. L'e-commerce continua a sostenere le strutture per la logistica. Ospedali in controtendenza

DI MARCO CAPPONI

L'effetto della pandemia di Covid-19 sul mercato immobiliare è arrivato alle battute conclusive. Dopo che per due anni le aziende hanno cercato di disinvestire in sedi fisiche, promuovendo quanto più possibile il lavoro da remoto, a partire da inizio 2022 la tendenza si è invertita con forza. Risultato: secondo uno studio di Gabetti nei primi nove mesi dell'anno il volume di investimenti in uffici è più che raddoppiato rispetto al 2021, raggiungendo i 3,4 miliardi di euro (+113%, si veda il grafico in pagina). Nel complesso il boom del settore office ha rappresentato oltre un terzo (38%) dell'intero mercato italiano, cresciuto rispetto allo scorso dal 78% a 9,1 miliardi, lo stesso livello di fine 2021 e, se il trend venisse confermato, in grado di superare il record di circa 12 miliardi del 2019. A dimostrazione del ritorno di interesse per gli uffici, lo studio ha rivelato che i capitali di investitori domestici vengono riversati quasi interamente su questo segmento, mentre gli esteri, soprattutto americani, si dividono tra uffici, logistica e residenziale. «L'alto inte-

resse per il settore uffici», evidenzia l'ufficio studi di Gabetti, «è frutto di un cambiamento strutturale che ha determinato un'evoluzione dello spazio di lavoro, più flessibile e modulabile, con un'occupazione meno intensiva da parte dei lavoratori alla luce della modalità di lavoro in smart working, che ha introdotto un modello più ibrido basato sull'alternanza casa-ufficio».

Oltre a questo cambiamento, anche la scelta di alcune grandi società multinazionali, soprattutto americane e dell'Europa continentale, «di richiamare i propri lavoratori in ufficio all'indomani della pandemia, ha influenzato le scelte a livello italiano nel guardare all'ufficio come luogo di rappresentanza e di spazio relazionale insostituibile», aggiungono gli esperti. La fine dell'era Covid, almeno sul fronte immobiliare, è evidente anche da un altro aspetto: il crollo verticale delle strutture sanitarie. Se tra gennaio e settembre 2021 gli investimenti in sanità avevano raggiunto i 240 milioni, ora questa cifra è scesa del 50%, a 140 milioni.

Ha sfondato il tetto del miliardo di euro (1,1) anche il settore dell'hospitality, vale a dire gli alberghi. Il turismo da record nel corso della stagione estiva,

anche in questo caso una conseguenza diretta del post-Covid, ha spinto molti investitori a svolgere importanti operazioni di riconversione in hotel di edifici a destinazione d'uso uffici. Roma, Siena e Venezia sono state le province più interessate dagli investimenti, con l'interesse degli operatori che è stato rivolto soprattutto a strutture di fascia alta, dalle quattro stelle in su.

Una città su tutte ha invece trainato il mercato residenziale, ossia Milano, protagonista di un settore che nei tre trimestri ha richiamato 981 milioni di investimenti, oltre il quadruplo di quelli del 2021.

Più che le modalità di lavoro, la pandemia ha cambiato le abitudini di consumo degli italiani.

Due evidenze del rapporto di Gabetti confermano questa tendenza. Da una parte la crescita a 2 miliardi (+62% e 22% del totale investito) del settore logistico, «che continua a beneficiare degli effetti post-Covid grazie all'incremento e al diffondersi degli acquisti online», commenta Claudio Santucci, direttore del settore Capital Markets Italia di Gabetti. Nel terzo trimestre il segmento è stato particolarmente impattato da un'operazione riguardante un portafoglio con asset a Milano e Roma

per circa 260 mila metri quadri. Dall'altra parte, la ripresa più debole del retail, cresciuto comunque del 47% a 417 milioni, rappresentativi però di solo il 5% del volume complessivo. Centri commerciali e supermercati hanno trainato il segmento, che ha raccolto comunque appena un quarto rispetto alle risorse destinate ai magazzini per l'e-commerce. Per i grandi operatori, un hub per le merci dai inviare ai compratori digitali appare dunque più attrattivo rispetto al negozio tradizionale. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA



A settembre ai massimi da giugno 2016 secondo il rapporto dell'Abi

Mutui, tasso sale al 2,1%

Prestiti a +4,2%, raccolta +1,3% in un anno

DI ANGELICA RATTI

A settembre prosegue la corsa dei prestiti a famiglie e imprese che, per il secondo mese consecutivo, ha registrato un aumento superiore al 4% nonostante l'aumento dei tassi dopo i due rialzi effettuati dalla Bce. Il tasso di interesse sui mutui ha registrato un lieve aumento portandosi sui livelli massimi dal giugno 2016, quando erano pari al 2,2%. Continua a rallentare la marcia dei depositi, mentre resta sotto controllo il volume delle nuove sofferenze che ad agosto ha segnato solo un lieve aumento rispetto a luglio. È la fotografia che emerge dal rapporto mensile dell'Abi nel quale si precisa che i prestiti a imprese e famiglie sono aumentati del 4,2% rispetto a un anno fa. Ad agosto, i prestiti alle imprese hanno evidenziato un aumento del 4,8% su base annua. L'aumento è del 4,1% per i prestiti alle famiglie. Il totale dei prestiti ha raggiunto a settembre i 1.755,2 mld, in crescita del 3,3% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso. Rallenta la corsa dei depositi che a settembre sono aumentati di 38 miliardi di euro rispetto a un anno prima portandosi sui 1.836,3 mld, in progresso del 2,1% su base annua. La raccolta a medio e lun-

go termine, cioè tramite obbligazioni, è scesa, negli ultimi 12 mesi, di circa 11 miliardi di euro in valore assoluto, pari a -5,1%. La raccolta complessiva è cresciuta dell'1,3% su base annua portandosi sui 2.038,3 miliardi di euro.

Nonostante l'aumento tra giugno e settembre di 125 punti base dei tassi Bce, restano bassi i tassi di interesse sulle operazioni di finanziamento.

In rialzo il tasso medio dei mutui relativo a nuove operazioni per acquisto di abitazioni al 2,17% (2,07% il mese precedente, 5,72% a fine 2007), sul livello del giugno 2016, quando era pari al 2,2%. Il tasso medio sul totale dei prestiti è pari al 2,49% (2,32%), mentre quello sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese è pari all'1,86% (1,45%).

Ad agosto, le sofferenze nette sono risultate pari a 16,3 miliardi di euro, in aumento di circa 0,4 miliardi di euro rispetto al mese precedente e in calo di circa 0,2 miliardi rispetto ad agosto 2021 e di 72,5 rispetto al livello massimo delle sofferenze nette, raggiunto a novembre 2015 (88,8 miliardi). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è pari allo 0,92% ad agosto 2022 (0,96% ad agosto 2021, 1,40% ad agosto 2020 e 4,89% a novembre 2015).

© Riproduzione riservata



Il dlgs sull'efficienza del processo civile interviene anche sulla soglia per varare la proposta

Condomini, mediazione snella

Presenza dell'amministratore non subordinata a delibera

DI ANTONIO NUCERA

Mediazione condominiale semplificata. Soppressa la previsione che subordinava la partecipazione dell'amministratore al procedimento di mediazione ad una preliminare delibera assembleare da assumersi con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cc. Cancellata anche la disposizione che individuava nella predetta maggioranza la soglia minima per approvare la proposta conciliativa. Il tutto nell'ambito di un intervento di riforma che riconduce integralmente il procedimento di mediazione delle controversie condominiali nell'alveo del d.lgs. n. 28/2010; provvedimento, quest'ultimo, che, peraltro, viene anch'esso rivisto in diverse sue parti. Lo prevede il dlgs n. 149/2022 attuativo della legge delega n. 206/2021, per l'efficienza del processo civile. L'art. 71-quater disp. att. cc, in tema di mediazione in ambito condominiale, dopo le modifiche introdotte, viene ad essere formato da solo due commi.

Il primo comma, non toccato dalla novella legislativa, prevede: "Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice". Il secondo comma, invece, dispone: "Al procedimento è legittimato a partecipare

l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28".

L'articolo da ultimo richiamato, anch'esso introdotto dal dlgs 149/2022, così stabilisce: "L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa".

Il generico richiamo alle "maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile" per l'approvazione da parte dell'assemblea dell'accordo di conciliazione o della proposta conciliativa del mediatore solleva, tuttavia, perplessità.

Ad una prima analisi, comunque, tale modifica sembra implicare una variazione del quorum deliberativo, sufficiente per l'accettazione, in ragione della materia oggetto della controversia. Ciò che, comunque, non sembra revocabile in dubbio, come pacificamente ritenuto, del resto, anche con riguardo alla disciplina attualmente in vigore, è che laddove dall'approvazione dell'accordo o della proposta in discorso derivi una limitazione dei diritti dei condomini sulle parti comuni, tale approvazione non potrà avvenire se non con il consenso unanime di tutti i

partecipanti al condominio. Nell'interpretare la norma in questione, infatti, si deve necessariamente tener conto dei principi che regolano la materia condominiale; principi che, come precisato più volte dalla giurisprudenza, non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condomini sui beni condominiali.

Sempre in materia di condominio, merita di essere evidenziata anche la modifica all'art. 1137 cc (in tema di impugnazione delle delibere assembleari), per coordinare il testo con le novità recate dalla riforma in discorso all'art. 669-octies cpc (che tratta dell'evoluzione e della conclusione del procedimento cautelare nel caso dell'accoglimento della relativa istanza): viene così previsto (sopprimendo al citato art. 1137 l'inciso: "con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma") che il regime di non applicazione del procedimento di conferma si applichi anche ai provvedimenti di sospensione dell'efficacia delle delibere condominiali, ferma restando, anche per questi casi, la facoltà di ciascuna parte di instaurare il giudizio di merito. In sostanza, la sospensione di una delibera condominiale, ottenuta da un condomino in via cautelare, resta valida anche in caso di estinzione del giudizio.

— © Riproduzione riservata — ■



BREVI

La Sicilia è la prima regione italiana per numero di operazioni di crowdfunding immobiliare dedicato alla rigenerazione dei borghi, con 15 progetti intrapresi su ITS Lending, unico operatore italiano del settore (unica piattaforma italiana di lending crowdfunding immobiliare per il rilancio dei piccoli centri abitati). Le 15 campagne di crowdfunding, 13 delle quali concluse e due in arrivo, riguardano la realizzazione di strutture per uso residenziale, di piccole e medie dimensioni (per la gran parte bilocali o trilocali) e di un coworking e residenza per studenti universitari stranieri che sorgerà a Mussomeli, in provincia di Caltanissetta, borgo che totalizza la maggioranza delle operazioni immobiliari: 8 portate a termine, una in corso e due in fase di partenza, seguito dalle due concluse per Salemi (Trapani) e da altre due per Petralia Sottana (Palermo).

— © Riproduzione riservata — ■



BREVI

Nasce Homepal next gen.

Homepal, agenzia immobiliare digitale ha lanciato Homepal next gen, un servizio che,

con una user experience aggiornata, permette di semplificare il processo di ricerca e vendita di un immobile. Altra novità è il servizio Confronta & Valuta, sviluppato dal centro di ricerca e analisi di Homepal, che confronta e mostra ai clienti immobili simili presenti sia su Homepal che su altri portali. Il sistema calcola anche la fascia di prezzo consigliata per la vendita al pubblico, grazie a un algoritmo in grado di analizzare i dati inseriti sulla casa e le transazioni immobiliari degli ultimi sei mesi. Sulla piattaforma: rinnovato il layout degli annunci e aggiunte informazioni dettagliate sul quartiere di riferimento.

— © Riproduzione riservata — ■



Guida dell'Agenzia delle entrate fornisce una bussola su tutte le agevolazioni edilizie

Porte blindate, sconti biennali

La detrazione al 50% sarà riconosciuta fino al 2024

DI BRUNO PAGAMICI

Abitazioni più sicure con il bonus ristrutturazioni.

Installazione di porte blindate esterne e interne, di finestre esterne allarmate, di saracinesche e inferriate fisse, realizzazione di recinzioni e cancelli esterni sono alcuni dei principali interventi che, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, possono usufruire fino al 2024 della detrazione Irpef maggiorata del 50% anche per le opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica. È quanto si legge nella Guida dell'Agenzia delle entrate "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali, ottobre 2022", un compendio di tutti gli interventi che il Fisco può incentivare con la detrazione del 50% per ciascuna unità immobiliare entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro, che però dal 1° gennaio 2025 ritornerà alla misura del 36% ed entro il limite massimo di 48.000 euro.

Tra gli altri interventi agevolabili la Guida comprende inoltre l'acquisto di immobili già ristrutturati, l'installazione di ascensori anche per l'adeguamento alla legge 13/1989, la sostituzione/riparazione/innovazione di impianti elettrici ed idraulici, la realizzazione di muri di cinta e di muri esterni di contenimento, nonché la nuova detrazione del 75% finalizzata al superamento e all'eliminazione di barriere architet-

toniche e valida solo per le opere realizzate nel 2022.

Acquisto di immobili già ristrutturati.

In caso di acquisto di immobili a uso abitativo il beneficio spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione che entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori vendono l'immobile. L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un costo forfettario di ristrutturazione dell'immobile sempre ripartita in 10 rate annuali. Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente del bene deve calcolare la detrazione (del 50% o 36%) su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto (il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente).

Se ad esempio un contribuente acquista un'abitazione nel 2022 al prezzo di 200.000 euro, il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di 50.000 euro e la detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a 25.000 euro.

La nuova detrazione del 75%.

Consiste in una detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate sostenute per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti nel periodo tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2022 e va ripartita

tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

La detrazione va calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari;
- 40.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (per edifici composti da più di 8 unità).

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici nonché per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Iva agevolata e detrazioni.

Alla detrazione del 50% a valere sulle opere di ristrutturazione si aggiunge sia la possibilità dell'aliquota Iva ridotta al 10% sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori, sia il diritto alla detrazione per l'acquisto o l'assegnazione di case già ristrutturate, oltre alla detrazione del 19% degli interessi pagati sui mutui stipulati per la ristrutturazione dell'abitazione.

— © Riproduzione riservata —



Anche l'Iva è agevolata



Remissione in bonis su crediti edilizi solo in presenza di accordo o fattura

DI GIULIANO MANDOLESI

Stretta la via per la remissione in bonis delle comunicazioni di cessione dei bonus edilizi non trasmesse nei termini: la regolarizzazione del mancato invio è concessa solo in presenza di un accordo di cessione sottoscritto prima del termine di scadenza delle comunicazioni. Queste sono le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la circolare 33/E, pubblicata il 6 ottobre, con cui da un lato viene concesso l'utilizzo della remissione in bonis (di cui all'articolo 2 c.1 del dl 16/2012) anche per la regolarizzazione dell'omessa trasmissione nei termini delle comunicazioni per la cessione dei bonus edilizi e dall'altro ne viene stabilito l'accesso unicamente al ricorrere di specifiche condizioni. Oltre alla sussistenza dei requisiti sostanziali per fruire delle detrazioni d'imposta che originano il credito infatti, per l'utilizzo dello strumento, l'amministrazione finanziaria sottolinea che i contribuenti devono aver tenuto un comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione e per dimostrare ciò occorre che vi sia un accordo (o una fattura) precedente al termine di scadenza per l'invio della comunicazione. In poche parole quindi non vi è una proroga dei termini per l'invio delle comunicazioni con accesso generalizzato ed aperto anche a coloro che fino ad oggi non hanno strutturato operazioni di cessione ma la possibilità di regolarizzazione viene prevista solo per i soggetti che avevano formalmente ceduto il credito senza poi aver adempiuto alla sola trasmissione dell'adempimento all'Agenzia delle entrate. Tale casistica è infatti coerente con lo spirito dell'istituto della remissione in bonis, secondo cui la fruizione di benefici di na-

tura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione non tempestivamente eseguiti, non è preclusa laddove il contribuente abbia i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento ed esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile (oltre al versamento della correlata sanzione). All'atto pratico quindi i cedenti con i requisiti in precedenza identificati potranno, entro il prossimo 30 novembre, trasmettere le comunicazioni non inviate i cui termini sono spirati lo scorso 29 aprile per le persone fisiche prive di partita iva e lo scorso 15 ottobre per i soggetti con partita iva. In questo caso l'opzione per la cessione potrà riguardare i tax credit derivanti dalle spese sostenute per interventi edilizi nel 2021 e quelli per le rate residue delle spese sostenute nel 2020. Oltre all'invio della comunicazione, i cedenti dovranno versare la correlata sanzione di 250 euro tramite modello F24 Elide, indicando il codice tributo "8114", senza quindi possibilità di compensazione, ed individuando anche il codice fiscale di chi ha effettuato lo sconto in fattura. Nella circolare in commento viene indicato che la regolarizzazione è concessa anche nelle ipotesi in cui sia stato chiesto all'agenzia delle entrate l'annullamento dell'accettazione dei crediti derivanti da una comunicazione errata. Va ricordato che la remissione in bonis è ammessa a patto che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza.

— © Riproduzione riservata —



Miraggio casa L'immobiliare tra caro-mutui e fine degli incentivi

MIRAGGIO CASA

Dopo una ripresa,
**l'immobiliare rischia
un nuovo stop.**

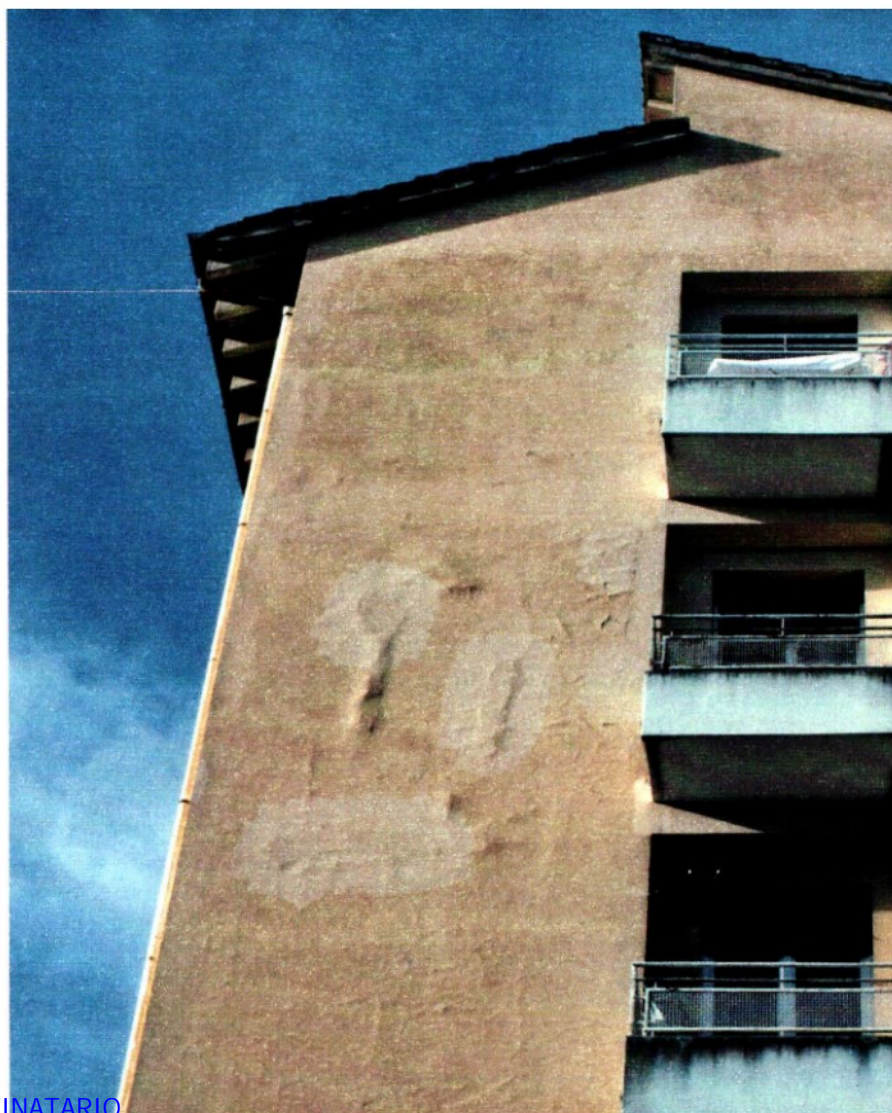
Responsabili, i mutui sempre più cari e una doppia incertezza: sugli affitti e sulla conferma di incentivi per acquisti e ristrutturazioni.

di Laura Della Pasqua

Sarà un fine anno complicato, di incertezze per il mercato immobiliare. Sul nuovo governo si scaricano problemi mai risolti, che si sono amplificati, e problematiche legate alla scadenza di provvedimenti varati dai precedenti esecutivi cui è urgente dare una risposta. Il settore vive una stagione piena di contraddizioni: sembra ci siano segnali di recupero, le compravendite si sono rimesse in moto, le locazioni, specie quelle brevi, hanno ricevuto nuovo slancio dal turismo e dal rientro dei fuori sede nelle città di business e di studio. I fondi di investimento sono tornati a interessarsi al mattone italiano e, dopo Milano, puntano su Roma scommettendo su un rilancio della Capitale in vista del Giubileo e della candidatura all'Expo.

Eppure non è tutto oro ciò che riluce. L'inflazione dovrebbe indurre a dirottare i risparmi verso il mattone, ma l'aumento dei tassi e la stretta del credito bancario rendono più esclusiva questa operazione, possibile solo per portafogli in grado di diversificare. Quanto all'acquisto della prima casa, soprattutto da parte dei giovani, gli incentivi fiscali sono in scadenza.

C'è poi una fragilità normativa che gioca un ruolo pesante. Il mercato delle locazioni è rimasto scottato dalla valanga



06

Le abitazioni al centro delle compravendite sono soprattutto quelle tra i 50 e gli 85 metri quadri. Con il 2022 si concludono le facilitazioni previste dal governo Draghi per la prima casa, soprattutto per i giovani.



di morosità e dal blocco degli sfratti durante il Covid. I proprietari, colpiti anche loro dalla crisi, si sono sentiti abbandonati dallo Stato, catapultati nel girone infernale dei procedimenti giudiziari.

È stata un'esperienza che ha impresso una virata al settore degli affitti, orientati sempre più sui contratti brevi o iper garantiti da pesanti fidejussioni. Una sterzata che ha ristretto l'offerta, penalizzando chi cerca casa ma non si può permettere l'acquisto. La scadenza delle agevolazioni sono quindi una doccia fredda.

Terminano il 31 dicembre gli aiuti agli under 36 con l'indicatore economico Isee inferiore a 40 mila euro annui, per mutui prima casa garantiti dallo Stato all'80 per cento. La misura introdotta a metà 2021 con il decreto Sostegni bis finora ha prodotto oltre 44 mila contratti (con un picco a luglio di oltre 6 mila prestiti) e ha ridato slancio al mercato dei mutui che era in contrazione. L'innalzamento della copertura all'80 per cento, invece del 50 previsto di regola, ha consentito alle banche di fare contratti capaci di finanziare il 100 per cento dell'acquisto dell'immobile.

Per i giovani con lavori precari è stato più facile acquistare casa. Dal 1° gennaio però non sarà più possibile avere un mutuo con queste condizioni. Inoltre le banche stanno rivedendo i propri prodotti alla luce dell'aumento dei tassi di interesse. L'offerta è già virata quasi esclusivamente sul tasso variabile, sempre più alto.

A fine anno scadono anche le misure straordinarie introdotte in pandemia, come l'ampliamento della platea per la moratoria sui mutui prima casa. Oltre alla deroga sull'Isee, per cui è possibile richiedere la sospensione delle rate senza far riferimento alla situazione economica (il limite è solitamente a 30 mila euro), la moratoria è stata estesa ai lavoratori autonomi e liberi professionisti che avevano subito un calo del fatturato superiore al 33 per cento rispetto a quello dell'ultimo



Le compravendite nel secondo trimestre dell'anno sono cresciute dell'8,6 per cento, con oltre 17 mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021.

tra 50 e 85 metri quadri. Gli operatori del settore ritengono che gli acquisti siano fatti soprattutto da chi vuole cambiare abitazione più che di entrare in una prima casa. Da qui si capisce l'importanza delle agevolazioni sui mutui per i giovani.

Intanto il mercato in alcune città si muove. Paolo Buzzetti, presidente dell'associazione di sviluppo immobiliare Aspesi Roma, sottolinea che «nella Capitale i prezzi nel secondo trimestre sono cresciuti dell'1,5 per cento rispetto allo scorso anno. E sebbene la domanda ancora stenti, lo stock di immobili disponibili sul mercato risulta comunque in calo - meno 22 per cento rispetto al secondo trimestre 2021 - segno di un rinnovato interesse a investire sul mattone».

I fondi di investimento sono pronti ad approfittare delle quotazioni ancora basse. Non a caso società di consulenza di gruppi finanziari si spostano sulla Capitale che, con il mercato milanese ormai saturo, è diventata molto interessante. «Roma offre grandi opportunità ma l'offerta va riqualificata e la legislazione snellita. I fondi puntano su prodotti super sicuri dove non ci sono incertezze di autorizzazioni o condoni pendenti.

C'è il problema urbanistico dello sblocco dei permessi per costruire e per ristrutturare» spiega Alessandro Gallo, Ceo di Abitare Roma, filiale della milanese Abitare Co, società di consulenza di fondi di investimento. Giancarlo Cremonesi presidente della Siiq, Next Re, sottolinea l'aspetto meno brillante di questa vivacità. «Il ceto medio a reddito fisso è uscito dal mercato. Indebolito finanziariamente dalle tasse, ha perso la propensione all'acquisto immobiliare perché ha altre priorità ed evita di fare investimenti che aumentano l'indebitamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

trimestre 2019. Si conclude nel 2022 pure l'innalzamento del valore dei mutui che è possibile sospendere, da 250 mila a 400 mila euro. In scadenza a fine anno anche le agevolazioni fiscali sulle imposte indirette per l'acquisto della prima casa: per le compravendite non soggette a Iva è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale; per gli acquisti soggetti a Iva, c'è anche il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Il nuovo governo dovrà anche decidere se prorogare il «bonus facciate» al 60 per cento e quello per l'eliminazione delle barriere architettoniche potenziato al 75 per cento. «Considerando che convivono tanti incentivi fiscali, converrebbe sostituirli con una misura strutturale che valga per tutti gli immobili e i soggetti» commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Il centrodestra ha prospettato la graduale riduzione dell'Imu, un'autentica patrimoniale da 22 miliardi su milioni di famiglie, l'eliminazione di questa imposta per i negozi sfitti e la cedolare

secca per affitti commerciali. Misure che contribuirebbero ad alleggerire il peso fiscale. I dati indicano che il settore potrebbe riprendersi se fossero sciolti questi nodi. Secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, le compravendite nel campo residenziale sono cresciute nel secondo trimestre dell'anno dell'8,6 per cento, con oltre 17 mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo 2021. La quota maggiore (il 30,9 per cento degli scambi) ha riguardato gli immobili con superficie



Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Converrebbe sostituire i tanti incentivi fiscali con un'unica misura che valga per tutti gli immobili».

GETTY IMAGES, IMAGO ECONOMICA, IPA



di Paolo
Del Debbio

@ DICE DEL DEBBIO

Avete presente quando intere aree urbane cambiano fisionomia? Per dirla in termini cari a Karl Marx, avviene un ricambio di persone appartenenti a classi sociali diverse: da proletaria (o comunque da area di residenza di appartenenti ai ceti medi e soprattutto bassi) diviene borghese: vanno ad abitarci persone agiate e il quartiere muta completamente realtà e chi ci abitava prima,

per motivi economici, non può più permettersi di continuare a viverci, prezzi abitativi troppo alti. Naturalmente questo processo avviene per interessi di tipo economico da parte di imprese edili che costruiscono i nuovi alloggi proprio con l'obiettivo di alterare la natura del quartiere e attrarre soggetti benestanti da altri quartieri, zone e anche da altre città. Uno studioso inglese ha descritto questo fenomeno con "un processo complesso, o un insieme di processi, che comporta il miglio-

ramento fisico del patrimonio immobiliare - il cambiamento della gestione abitativa da affitto a proprietà, l'ascesa dei prezzi e l'allontanamento sostituzione della popolazione operaia esistente (oggi si potrebbe dire i ceti sociali medio bassi, nda) da parte delle classi medie (oggi si potrebbe dire benestanti o medio alte, nda)». Insomma, via gli abitanti a basso reddito e dentro quelli che se lo possono permettere.

Per descrivere tutto ciò viene utilizzato un termine, che suona anche male, e che è «gentrificazione», in inglese *gentrification*, e non è che suoni particolarmente meglio. È proprio un termine brutto perché, come abbiamo visto, si riferisce a una sorta di migrazione forzata. E in quei luoghi dove sorgono i nuovi edifici, le nuove case, i nuovi negozi, i nuovi trasporti, i nuovi spazi verdi e il nuovo arredo urbano, non abitavano solo delle persone connotate unicamente da redditi bassi o bassissimi, ma ci viveva un gruppo di esseri umani che costituivano una comunità con una storia, una tradizione, legami familiari e sociali forti. Questi individui si troveranno, giocoforza, a essere degli spiantati e a dover

ricostruire - ammesso che ci riescano - non solo delle abitudini - ammesso e non concesso che trovino in tempi brevi delle abitazioni abbordabili dal punto di vista dei prezzi, in affitto, ovviamente -, ma saranno costretti a tentare di ricostruire una nuova comunità, con nuovi legami, un processo non semplice quando il cambio di residenza non è deciso liberamente, ma indotto da cambiamenti esterni indipendenti dalla propria volontà. Su questo fenomeno è stato pubblicato un libro di Leslie Kern, *La gentrificazione è inevitabile e altre bugie*, Treccani editore, che è all'origine di questo articolo.

Intendiamoci, non è che vi sia qualcosa di illegale

in tutto ciò. Il mercato immobiliare, che tra l'altro in Italia concorre alla creazione di ricchezza e posti di lavoro in modo molto significativo, si muove secondo le proprie logiche: individua opportunità di profitto e le persegue. Non possiamo pretendere dagli imprenditori edili di farsi promotori di riforme sociali attraverso l'intervento urbanistico. Ma gli enti pubblici, invece, proprio a quello sono destinati: occuparsi di tutti, e non solo dei più ricchi, anche per quanto ri-

guarda la casa. È un diritto inalienabile sancito all'articolo 3 della nostra tanto citata Costituzione, anche se solo - la maggior parte delle volte - quando fa comodo.

Perché, prima di quegli investimenti immobiliari, prima che si sia verificata la gentrificazione, nessuno si è occupato di rendere quei quartieri più vivibili, cioè dotati dei servizi necessari per poterli chiamare «città», come accade naturalmente nel caso dei quartieri più agiati. Spesso si tratta di periferie e agli abitanti di queste, sia che viva in case popolari, sia che risieda in una casa privata (nella maggior parte dei casi affittate), non è stata data la possibilità di viverci come avrebbero dovuto e potuto, essendo questo un loro diritto. Non si tratta quindi di mettere in piedi una lotta di classe, ideologica e anacronistica, ma di operare affinché tutte le parti di una città, tutti i suoi quartieri, possano beneficiare dei servizi indispensabili ai cittadini.

E, purtroppo - si pensi alle troppo a lungo trascurare periferie - siamo lontani, molto lontani da tutto ciò. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ALL'ESSENZA DI UNA VERA CITTÀ

Nelle zone urbane che subiscono la cosiddetta **gentrificazione**, è il censo a ridefinire i nuovi abitanti. Ma il problema, oggi, è avere quartiere più vivibili.

Il progetto Spazi per 2500 residenti firmati dall'archistar



Il quartiere del lusso Il rendering della nuova torre che si alza sul quartiere del Design

Jesolo, un quartiere del design con Torre Meier di 85 metri

Raddoppia il quartiere del design a Jesolo, partono i lavori di The beach residences, preludio alla Richard Meier Tower di 85 metri, a pagina 4 **Bottazzo**

Jesolo, la torre di Meier nel progetto da 150 milioni

Presentato il prossimo stralcio del nuovo quartiere firmato dall'archistar

Urbanistica

di **Francesco Bottazzo**

Comune assente

All'evento non c'era nessuno del Comune, a marcare la distanza dal progetto non condiviso

JESOLO «Mai nessun committente è rimasto così per lungo tempo assieme a Richard Meier», dice sorridendo Peter Reichegger, Ceo di Riv Group. Quasi vent'anni, da quando l'imprenditore altoatesino che ha puntato sulla località balneare veneziana, ha cominciato a pensare assieme all'architetto newyorkese il nuovo quartiere di Jesolo. «È un distretto del design unico in Italia e nel mondo», ha sottoline-

ato. Non a caso l'hanno chiamato Jesolo Lido Design District. Avevano cominciato nel 2007 con il primo gruppo di edifici (The pool houses in mezzo alla natura che l'anno seguente ha vinto il premio internazionale per l'architettura Dedalo Minosse), quindici anni dopo le linee restano quelle inconfondibili di Meier, con ampie vetrate a fare della luce l'elemento principale, il colore

bianco a caratterizzare i palazzi e la «leggerezza» a fare il re-



sto. In mezzo hanno costruito il palazzo con 74 lussuose residenze fronte spiaggia (The beach houses), l'hotel Falkensteiner (il primo albergo cinque stelle di Jesolo) e The summer houses, due strutture all'avanguardia con 99 appartamenti, spa, palestre e tremila metri quadrati tra sabbia, dune e aree verdi mantenendo l'habitat originale.

Un investimento di 150 milioni che adesso Reichegger è pronto a raddoppiare. La prossima settimana comincia infatti la costruzione di altri 45 appartamenti (divisi in due strutture collegate da un ponte) in cui, manco a dirlo, la luce è la protagonista. Si chiamerà The beach residences, dieci piani di confort assoluto che si estendono verso la spiaggia. Il preludio di quello che sarà il vero simbolo del Design District, la Richard Meier Tower che sventerà per 85 metri, un connubio tra trasparenze, spazi, sensibilità ai movimenti della luce nel corso della giornata e materiali naturali e raffinati. Per presentarla ieri a Jesolo hanno fatto le cose in grande, ci sarebbe dovuto essere anche l'archistar che però (ha compiuto 88 anni il 10 ottobre) a causa di una lieve indisposizione è dovuto rimanere in albergo. Peccato perché il Ceo di Riv Group aveva in serbo anche una sorpresa: l'intitolazione della piazza davanti alla sua torre destinata a diventare il simbolo del nuovo skyline di Jesolo Lido. «Richard era entusiasta di questa visita pro-

grammata da tempo, non vedeva l'ora di essere qui per illustrare il proprio progetto — ha spiegato Peter Reichegger — ma purtroppo queste tre settimane di viaggio in Europa si sono fatte sentire. Nulla di grave ma per tutelarlo i medici hanno preferito tenerlo a riposo».

L'obiettivo è di completare il raddoppio (sono previste nuove residenze e un hotel che sarà gestito sempre da Falkensteiner) entro il 2026, di fatto realizzando un nuovo quartiere del design di Jesolo di sette ettari. «È importante evidenziare come questo complesso sia nato per inserirsi perfettamente nel contesto jesolano — ha detto Stefan Scheiber, membro del board dello studio Meier Partners —. La nostra idea è quella di dare importanza anzitutto alla visuale sul mare, a quel legame con l'acqua che caratterizza Jesolo. Altro elemento identitario è il verde, con i pini marittimi che sono il segno distintivo del litorale. Infine, le aree aperte, fondamentali in un progetto come questo, perché l'architettura crea lo spazio e lo spazio è della comunità». L'intento è stato quello di non stravolgere gli spazi ma migliorarli, creando un legame tra i nuovi edifici, lo spazio circostante e la spiaggia. Del resto Scheiber ricorda ancora quando da bambino andava a Jesolo con la famiglia e chiedeva subito ai genitori dov'era il mare. Una vol-

ta c'erano le colonie — l'ultima ad essere stata abbattuta è la Santa Margherita per lasciare posto a The beach residences — adesso svetta il nuovo fronte firmato Meier.

Alla fine nel nuovo quartiere di Jesolo potranno viverci 2500 persone che utilizzeranno gli spazi attrezzati dei giardini e la spiaggia («Le nostre valutazioni sono che solo il 50 per cento utilizzerà il fronte mare», spiega l'imprenditore). Il costo degli alloggi va dai sette ai dodicimila euro a metro quadrato, a seconda della posizione e dell'altezza. E dire che i primi, quindici anni fa, erano in vendita a 300 mila euro, adesso il costo, per un bilocale, è quasi il doppio. Una volta proprietari erano soprattutto italiani, poi con la pandemia e il lockdown, le proporzioni si sono quasi invertite. Austriaci, tedeschi, polacchi, facoltose famiglie dell'est Europa hanno puntato su Jesolo, andando ad occupare di fatto metà degli alloggi.

Significativa l'assenza, ieri, della nuova amministrazione comunale, tutt'altro che d'accordo con simili operazioni mastodontiche. «Non abbiamo realizzato un palazzo e siamo scappati, abbiamo riquilibrato anche urbanisticamente un'ampia area di Jesolo — la risposta di Reichegger —. La nostra volontà era restituire alla città delle strutture che potessero essere fruibili dagli abitanti della zona restituendo fra l'altro al Comune tra opere e oneri 12 milioni di euro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi è

RICHARD MEIER



Richard Meier, nato a Newark, il 12 ottobre 1934, è un architetto

statunitense. Nel 1984, a soli 49 anni, diventa il più giovane architetto ad aver mai vinto il Pritzker Prize. Considerato fra i principali esponenti dell'architettura contemporanea, è indicato come il miglior erede di Le Corbusier.



District design Peter Reichegger, ceo di Riv Group, e l'architetto Stefan Scheiber (Foto Errebi)



2500 persone

Tante ne potrà ospitare, una volta completato, il quartiere iniziato nel 2007 dal costruttore tedesco Peter Reichegger, ceo di Riv Group. I primi bilocali venivano venduti a 300 mila euro. Ora si va da 7 mila a 12 mila euro al metro quadro.

L'incontro

Rigenerazione urbana e mobilità sostenibile: i territori spingono la crescita

La commissaria per i Trasporti Valean al Green Talk di Rcs Academy

di **Diana Cavalcoli**

«Il governo italiano si è assicurato 130 milioni di finanziamento per installare le infrastrutture legate ai carburanti alternativi e ha avviato sperimentazioni nei suoi aeroporti. Lo scenario è promettente». Adina-Ioana Valean, commissaria per i Trasporti della Commissione europea, ha aperto così la seconda giornata dei Green Talk di Rcs Academy e Corriere della Sera. Un momento di confronto in cui si è parlato di mobilità e città del futuro: dalle auto elettriche alle navi diventate "gigafactory" grazie alle batterie di ultima generazione, fino alla rigenerazione di strade e quartieri. Posto l'obiettivo di ridurre del 90% le emissioni dei trasporti al 2050, la commissaria ha ricordato la necessità di un'accelerazione in Ue sui biocarburanti. Un'occasione anche in termini di occupazione. «Con oltre 200 mila posti di lavoro che potrebbero nascere da questa nuova filiera», ha aggiunto.

Di nuove soluzioni di mobilità si è parlato con Angelo Sticchi Damiani (Aci) secondo cui la transizione elettrica per l'automotive deve essere graduale. «In Italia — dice — abbiamo un parco di 15 milioni di auto vecchie, altamente inquinanti. Servono incentivi per sostenere economicamente gli italiani che non

possono permettersi l'auto elettrica».

Sul fronte delle ferrovie Andrea Gibelli (Fnm) ha ricordato le possibilità offerte dall'idrogeno ricordando che «tra meno di un anno partirà il primo treno a idrogeno nella tratta Brescia-Iseo-Edolo in Val Camonica».

Nuove infrastrutture servono poi in città, dove cambieranno le abitudini di viaggio delle persone. Ricorda Fabio Pressi di A2A E-Mobility: «Al 2030 è previsto che il 95% delle ricariche sarà fatto a casa o in azienda e solo il 5% su strada». Non a caso, l'azienda conta di installare almeno 24 mila colonnine al 2030. Cambiano poi le aziende come racconta Roberto Giovannini di Terna: «Abbiamo adottato un programma di e-bike sharing aziendale con l'obiettivo di migliorare la mobilità con mezzi sostenibili: otto sedi sono state dotate di biciclette elettriche Pirelli per gli spostamenti casa-ufficio». Con l'idea di lavorare anche in modalità agile o da coworking.

Dario Bocchetti di Grimaldi Group ha invece ricordato la centralità dei porti e delle navi nella transizione energetica: «Entro il 2030 le navi dovranno prendere energia elettrica da terra. Il Pnrr destina 700 milioni per dotare i porti di colonnine elettriche. Dal lato della nave bisogna però investire per dotarsi della presa. Il tema è capire quanto costerà l'elettricità al kilowattora».

Di servizi di mobilità inno-

vativi e tecnologia si è parlato con Angelo Fienga (Cisco), Thiago Figueira (Zity), Saverio Galardi (Tier Italia) e Giorgio Meszely di GaiaGo - Passway che ha posto l'accento sull'evoluzione del comparto auto: «Le società dell'automotive oggi sono mobility company e i loro bilanci sono fatti al 50% da servizi. Proprio il concetto di servizio è fondamentale. Il car sharing è un esempio perfetto di questo cambiamento».

Spazio anche alla questione della città verdi grazie ad Arianna Censi, assessore alla Mobilità del Comune di Milano che ha ricordato l'importanza di «rigenerare il patrimonio pubblico» e di garantire ai cittadini un sistema di mobilità «che offre più soluzioni». Aggiunge Linda Tassinari del Comune di Treviso: «Siamo partiti per la riqualificazione dalla connessione tra rigenerazione urbana e ambientale, lavorando con attori pubblici e privati per realizzare gli obiettivi». Contributi a cui si è aggiunto quello del sindaco di Hannover, Belit Onay che ha parlato dell'esigenza di «un dibattito pubblico per costruire le città che



vogliamo».

Lo sviluppo urbano in relazione al commercio è stato il tema degli interventi di Mariano Bella e Giovanni Da Pozzo di Confcommercio, che ha rimarcato: «Serve una democrazia del processo rigenerativo. Queste trasformazioni devono essere affrontate dalla componente viva della città, dalla sua economia di cui il terziario è elemento cardine». Bella ha poi parlato di demografia d'impresa ricordando che negli ultimi anni «abbiamo perso sì 80 mila esercizi ma ne sono sopravvissuti 500 mila nonostante pandemia e costi dell'energia». Un risultato legato alla capacità di innovazione dei piccoli anche in termini di e-commerce.

Sull'evoluzione delle città si

sono confrontati anche Marco Dettori (Ance), Emanuela Recchi (Urban Land Institute Italia), Donato Stanca (Simet Gruppo Enercom) e Giovanna Della Posta (Invimit). Che ha detto: «Per rigenerare le città servono capitali. Nel primo semestre per l'Italia abbiamo registrato 6,5 miliardi di transato. Sembra tanto ma la Germania ne registra 34 e la Francia 15». In più per l'Italia il 55% degli investimenti è fatto in Lombardia, segno che molto dipende dalla capacità delle varie amministrazioni pubbliche.

Di climate change ed emergenza acqua hanno poi discusso Gladys Lucchelli (Anbi Lombardia) e Francesca Portincasa (Acquedotto Pugliese). In chiusura della giornata, il dibattito ha visto al cen-

tro la questione dell'agritech «a zero emissioni» con Piero Manzoni (Simbiosi), Daniele Rossi (Tomatopiù) e Luca Travaglini (Planet Farms).

▷ RIPRODUZIONE RISERVATA

Il cofinanziamento
Sono 130 i milioni di cofinanziamento per le infrastrutture legate ai carburanti alternativi

● La parola

GIGAFACTORY

La gigafactory è un'enorme fabbrica per la mobilità elettrica. Il termine è stato usato per la prima volta da Elon Musk, patron di Tesla, per lo stabilimento alle porte di Reno, in Nevada



Angelo Fienga (Cisco)



Angelo Sticchi Damiani (Aci)



Roberto Giovannini (Terna)



Dario Bocchetti (Grimaldi Group)



In Europa

Adina-Ioana Valean, commissaria per i Trasporti della Commissione Ue, ha aperto la seconda giornata dei Green Talk, organizzati da Rcs Academy e Corriere della Sera



Andrea Gibelli (Fnm)



Fabio Pressi (A2A E-Mobility)



Giovanni da Pozzo (Confcommercio)



Mariano Bella (Confcommercio)



BOLLETTINO ABI

**Tassi dei mutui al 2,17% a settembre
È il livello massimo dal giugno 2016**

Balzo dei prestiti a settembre, che tornano sui livelli di sei anni fa in conseguenza della politica monetaria della Bce. La salita emerge dal Bollettino mensile dell'Abi, secondo cui il tasso medio sul totale dei prestiti si è attestato al 2,49% dal 2,32% del mese precedente, al top da gennaio 2020, quando si collocava al 2,50%. Il tasso sui nuovi prestiti alle imprese è invece salito dall'1,45% all'1,86%, valore massimo da aprile 2016 quando era pari a 1,92%. Quello sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni, infine, è cresciuto dal 2,07% al 2,17%, livello che non si registrava dal 2,20% di giugno 2016. A proposito di mutui, sono in diminuzione le richieste di prestiti a tasso fisso. Sul totale delle nuove erogazioni, il 40,7% era di questa tipologia contro il 53,9% del mese precedente. Le rilevazioni dell'Abi indicano invece che continuano ad aumentare i prestiti, mentre rallenta la dinamica dei depositi (+2,1% contro il +3% del mese precedente). Prosegue la crescita dei finanziamenti. Quelli a famiglie e imprese sono saliti del 4,2% (era +4,4% il mese precedente).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE CONSEGUENZE DELLA LOTTA ALL'INFLAZIONE

Effetto Bce sui mutui casa Il costo medio supera il 2,1%

Cala la richiesta di prestiti a tasso fisso, ma a famiglie e imprese concessi finanziamenti per 1,3 miliardi

IL MERCATO

Interessi destinati a salire ancora. Migliorano i margini delle banche

■ L'effetto della prima stretta della Bce di luglio si fa sentire sui tassi dei mutui casa che, in media, a settembre salgono dal 2,07 al 2,17%, tornando così ai livelli di giugno 2016. La fotografia arriva dal rapporto mensile dell'Abi nel quale si registra una diminuzione delle richieste di mutui a tasso fisso che rappresentano ora il 40% dei nuovi prestiti contro il 53,9% di agosto. E i tassi sono destinati a salire ancora anche se a livelli molto lontani da quelli prima della crisi finanziaria quando viaggiavano a oltre il 5%. Dopo il rialzo di luglio, che ha posto fine all'era dei tassi zero, la Bce ha aumentato dello 0,75% il tasso di rifinanziamento principale, portandolo all'1,25% e aprendo la porta a nuovi rialzi nei prossimi mesi per contrastare la corsa dell'inflazione.

Alla base del balzo dei prezzi ci sono le difficoltà di approvvigionamento energetico e delle materie prime ma il quantitativo casing degli scorsi anni e i tassi a zero hanno immesso una grandissima liquidità nel sistema finanziario. Una massa che il direttore generale di Bankitalia Luigi Signorini ha definito «paglia» pronta per essere incendiata dal «cerino dei prezzi energetici» e che per queste rende necessaria una stretta, seppur graduale della politica monetaria in corso peraltro in tutto il mondo. Il dilemma ora, rilevato anche dal presidente Abi Antonio Patuelli, è quello di frenare l'inflazione senza scatenare una recessione in un'economia, come quelle europea, incentrata su aziende piccole e

medie che poggiano principalmente sul canale bancario per il credito. Se l'aumento dei tassi porta immediati benefici ai bilanci bancari, come hanno già rimarcato diversi amministratori delegati, il margine (spread) fra il tasso medio sui prestiti bancari e quello sulla raccolta a famiglie e imprese è in recupero ma «resta su livelli particolarmente infimi» sottolinea l'Abi. A settembre era 199 punti base (186 ad agosto) e salirà «sopra i 200 punti» spiega il vice direttore generale dell'associazione, Gianfranco Torriero. Sui tassi passivi, quelli applicati ai depositi, infatti i tassi sono saliti dallo 0,32 allo 0,35%. Per Torriero, il ritocco al rialzo dello spread è una correzione «fisiologica» dopo l'aumento dei tassi Bce e la fine «dell'anomalo periodo dei tassi a zero». Negli anni prima della crisi finanziaria lo spread viaggiava sui 300 punti (335 nel 2007).

Malgrado il rallentamento economico in corso in Italia la dinamica dei finanziamenti a famiglie e imprese resta in crescita (+4,2%) a settembre a 1.356 miliardi e anche le sofferenze nette sono salite di poco a 16,3 miliardi. Un aumento dei flussi visto il Pil in rallentamento è inevitabile ma, come ha sottolineato l'ad di Bnl Bnp, Elena Goitini, alla Accenture Banking Conference «a differenza delle crisi del 2008 e del 2013» l'Italia sta reagendo «in modo più positivo. Nel post pandemia l'Italia chiuderà il 2022 con un aumento del Pil fra il 3,2-3,5% superiore a Francia e Germania. Il rallentamento del 2023 ci sarà ma partiamo forti di una capacità dimostrata nel 2022».



SFIDE

Il presidente dell'Abi, Antonio Patuelli. L'aumento dei tassi Bce porta un sollievo ai bilanci delle banche



La scommessa
Scampia, dall'Ateneo
alla sfida dei college
le imprese ci provano

Aperta l'Università ora gli imprenditori cercano di comprare case da affittare agli studenti di Scampia.

Capone a pag. 25

Scampia, ora servono appartamenti
spunta una cordata di imprenditori

LE AGENZIE
IMMOBILIARI
ALLA RICERCA
DI MULTIVANI
DA RISTRUTTURARE
PER I RAGAZZI
IL BUSINESS

Già prima dell'inaugurazione del Complesso Scampia, il business delle case per studenti è iniziato. C'è chi ha ereditato una casa in zona, altri invece hanno deciso di cambiare vita e trasferirsi altrove, mettendo a profitto il proprio appartamento a due passi dalla nuova sede dell'Università Federico II, ma c'è anche una cordata di imprenditori immobiliari che sta pensando di acquistare numerosi appartamenti di grandi dimensioni nello stesso edificio in zona per trasformarli in residenze per studenti, offrendo comfort, tecnologia, pulizia e security. L'opportunità fa gola a molti e potrebbe essere un ottimo investimento per chi è abituato ad affari immobiliari su ampia scala. Il motivo? Gli studenti di Professioni Sanitarie vengono da tutta Italia essendo una graduatoria nazionale e quindi i fuori sede ci saranno sempre.

I FUORI SEDE

Pur essendo ben collegata attraverso la stazione della linea 1 della metropolitana, una buona percentuale di studenti potrebbero voler risiedere preferibilmente a due passi dalla sede didattica. Tra le matricole di quest'anno cui è stata assegnata la sede di Scampia troviamo studenti di Aciri, Pistoia, Fidenza, Carrara, Lodi, Catania, Palermo, Vallo della Lucania, Augusta, Cosenza, Taranto, Bari. Senza contare chi vive in Campania ma in zone molto distanti da Napoli. Considerando che le lezioni inizia-

no alle 8.30 e terminano alle 17.30, fare i pendolari può diventare molto faticoso anche per chi vive a Salerno o Benevento. Carmela Mancini della provincia di Benevento è una di loro: «Ho preso il treno alle 6.30, ma ha accumulato ritardo e sono arrivata alle 8 a Garibaldi. Qui ho preso la metro alle 8.20 e sono arrivata in sede a Scampia alle 9.15, in ritardo per la prima lezione». La studentessa di Professioni Sanitarie è consapevole che non potrà andare avanti a lungo con questi ritmi. «Sto cercando da un mese una casa a Napoli centro, non trovo nulla» ammette.

GLI ANNUNCI

Le possibilità in zona sono ancora molto poche. Ma qualcosa inizia a spuntare tra gli annunci. Come un appartamento di 130 metri quadrati a 200 metri del Complesso Scampia: due camere matrimoniali, due singole, cucina-living attrezzata, wi-fi, tv, terrazzino con vista Vesuvio. Costo: 370 euro a posto letto compreso utenze e pulizia. Le foto sono di una casa ben ristrutturata e moderna che fino a qualche tempo fa doveva essere abitata da una coppia con due figli che si sarà fatta

due conti in tasca: con oltre 2.200 euro al mese possono trasferirsi ovunque desiderino, magari anche al Vomero dove per 1.500 euro possono prendere un elegante appartamento arredato di 150 metri quadrati a San Martino, o per la stessa cifra e dimensione ma da arredare, uno in via Orazio comprensivo di posto auto, andando in attivo di 700 euro

mensili. C'è poi un appartamento con quattro stanze singole a due chilometri di distanza per 250 euro ciascuno, dove si fitta «solo a studenti della nuova facoltà Federico II di Scampia», stessa cifra per un appartamento a Capodichino.

L'AFFARE

E poi c'è una cordata di imprenditori che sta cercando più appartamenti in vendita nello stesso edificio, o comunque di grandi dimensioni per trasformarli in residenze per studenti. Alcune agenzie immobiliari sono state sguinzagliate ma su Scampia pare non facile una disponibilità di questo tipo e non si esclude un contesto simile a una-due fermate di metro. «L'idea è di offrire non solo un'abitazione confortevole ma anche tecnologica, una casa domotica per giovani che ormai utilizzano app per tutto» spiega uno degli investitori che preferisce restare anonimo ma sta pianificando anche un ostello nel Centro storico. «La proposta comprenderà anche pulizie e security, nel caso riusciremo ad acquistare un edificio intero com'è nelle nostre intenzioni, che potrà avere un punto ristoro automatico aperto h24, proprio come nei campus, e al piano terra anche un minimarket».

mg. cap.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Blue economy Con risorse Pnrr 9,2 miliardi per i porti italiani

Previsti interventi in 47 scali. Liguria e Sicilia maggiori beneficiari

■ Gli investimenti previsti per lo sviluppo della portualità dal Pnrr, dal Piano Nazionale Complementare (Pnc) e da risorse nazionali ammontano a 9,2 miliardi di euro. Il dato emerge dal Rapporto "Investimenti e Riforme del Pnrr per la Portualità", pubblicato ieri. Complessivamente, sono previsti interventi in 47 porti localizzati in 14 regioni e di competenza di 16 Autorità di sistema portuale (Adsp). Il 46,9% degli investimenti va ai porti del Mezzogiorno, il 37,7% a quelli del Nord e il restante 15,4% a quelli del Centro Italia. A livello regionale, i Porti della Liguria e della Sicilia sono i principali beneficiari: alla Liguria sono stati assegnati circa 2,7 miliardi di euro, di cui 600 milioni per la nuova diga foranea di Genova, alla Sicilia circa 1,1 miliardi. Gli investimenti sono accompagnati da numerose riforme riguardanti l'organizzazione delle attività portuali, la semplificazione e la digitalizzazione delle

operazioni logistiche, le regole del trasporto marittimo. «L'auspicio è che pianificazione strategica, investimenti infrastrutturali e riforme siano realizzati anche nel prossimo futuro con una logica sistemica e di piena integrazione degli interventi sui porti con quelli che riguardano le altre infrastrutture del Paese e il sistema logistico complessivo», ha spiegato il ministro delle Infrastrutture **Enrico Giovannini**. «Con le ulteriori risorse della programmazione europea e nazionale si dovrà continuare a investire nello sviluppo delle zone portuali e retroportuali, soprattutto nel Mezzogiorno, per renderle sempre di più aree di produzione, e non solo di transito delle merci e dei passeggeri». In particolare, dei 9,2 miliardi di euro complessivi, gli ultimi progetti sono stati individuati nell'ambito del Pnrr e del Pnc. Per quanto riguarda il Pnc, sono stati finanziati interventi per complessivi 2,8 miliardi di euro, suddivisi in cinque ambiti: circa il 52% delle risorse (1.470 milioni di euro) è destinato allo sviluppo dell'accessibilità marittima e della

resilienza delle infrastrutture portuali ai cambiamenti climatici, per cui sono previsti 22 interventi in 14 porti. Un ulteriore 24% delle risorse (675,6 milioni) è destinato all'elettificazione delle banchine (cold ironing) con 44 interventi in 34 porti. Sette investimenti in cinque porti hanno l'obiettivo di aumentare la capacità portuale attraverso opere di dragaggio e nuovi moli e piattaforme, con un investimento di circa 390 milioni di euro (13,8% del totale), mentre le rimanenti risorse (rispettivamente 250 e 50 milioni) sono destinate a interventi per lo sviluppo delle aree retroportuali (ultimo/penultimo miglio ferroviario e stradale) e all'efficienza energetica. Rilevanti sono anche gli investimenti infrastrutturali per lo sviluppo delle Zone Economiche Speciali (Zes), alle quali sono assegnati 630 milioni di euro per 71 interventi, di cui 33 per progetti di ultimo miglio portuale e nelle aree industriale connes-

se. Nel Rapporto vengono anche descritte le numerose riforme, alcune delle quali previste dal Pnrr, attuate o avviate nell'ultimo biennio: da quella per la semplificazione della pianificazione portuale a quella per la ridefinizione dei processi per l'aggiudicazione delle concessioni portuali, dalla normativa per l'efficiamento energetico dei porti e gli interventi di cold ironing, con l'attribuzione ai porti della qualifica di «comunità energetiche», alla riorganizzazione dello sviluppo della Piattaforma Logistica Nazionale per la rete dei Porti e degli interporti.

RAPPORTO

Nel Rapporto Investimenti e Riforme del Pnrr per la Portualità sono previsti interventi in 47 porti di 14 regioni per un totale di 9,2 miliardi. Focus sul Sud Italia



MINISTRO

Per Enrico Giovannini, ministro delle Infrastrutture, con le risorse Ue bisogna investire nello sviluppo portuale



[Il bando per riqualificare pezzi di città](#)

Reinventing cities, buona la prima: 9 offerte per le 6 aree dismesse

MILANO

Nove manifestazioni di interesse per le sei aree dismesse inserite nel bando "Reinventing Cities 3". Buone notizie per il Comune, dopo una serie di gare municipali andate deserte nell'ultimo mese. Stavolta nove privati si sono fatti avanti – per tre aree sono due le offerte arrivate – e Palazzo Marino potrà passare alla seconda fase del bando.

La prima area è in via Pitagora (Municipio 2), una superficie di 4.800 metri quadrati per una riqualificazione dello spazio con Ers (Edilizia Residenziale Sociale) a prezzi accessibili, funzioni complementari e piani terra attivi. La seconda è in piazza Martesana (Municipio 2), superficie di 11.700 mq per cui è prevista una riqualificazione attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali con Ers in locazione a prezzi accessibili. La terza è in Zama-Salomone (Municipio 4), un progetto in collaborazione con Aler Milano che ha messo a disposizione del bando il diritto di superficie di un'area di 16 mila mq in cui saranno realizzati alloggi Ers in locazione e vendita a prezzi calmierati e su cui il comune di Milano prevede premialità per l'utilizzo di tecnologie offsite. La quarta è vicino piazza

Abbiategrasso (Municipio 5), un'area di 7.940 mq, in proprietà tra Comune e Mm Spa, in cui è prevista la realizzazione di Ers in locazione a prezzi accessibili, affiancata da quote di Erp, Edilizia residenziale pubblica.

La quinta è alla Bovisasca (Municipio 8), un'area di 1.880 mq che sarà connessa alla trasformazione attigua del progetto MoLeCoLa e prevederà anche in questo caso la realizzazione di Ers in affitto. La sesta e ultima è in viale Certosa 186 (Municipio 8), un'area di 4.200 mq dove oltre all'inserimento di mix funzionali e sociali con quote Ers è prevista anche la depavimentazione, al fine di potenziare l'accessibilità agli assi viari circostanti al terreno.

Le proposte saranno esaminate e valutate da una commissione, per procedere poi alla seconda fase che prevede la selezione dei finalisti con la presentazione definitiva dei progetti e dell'offerta finanziaria. «In un momento di forte incertezza e di crisi – dichiara l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran – possiamo essere soddisfatti di aver ricevuto offerte per tutti i siti. Auspichiamo che i progetti presentati rispondano alla necessità di offrire nuove case in housing sociale con affitti calmierati».

M.Min.



L'assessore comunale alla Casa Pierfrancesco Maran



Cinisello

Ridisegnare le città in tempo di crisi «Rischio divorzio fra Milano e hinterland»

CINISELLO BALSAMO

«Le città sono sempre più luoghi di varietà. La sfida di oggi è costruire città dove si possa convivere tra diversi». Lo ha detto con forza Gabriele Pasqui, docente del dipartimento di Architettura e studi urbani del Politecnico di Milano durante «Generazioni», la tre giorni di UniAbita che ha visto oltre mille partecipanti dialogare sui temi dell'abitare e riprogettare in tempo di crisi. «Se guardiamo Cinisello oggi e Cinisello 4 anni fa non noteremo grandi cambiamenti: traffico e smog sono come prima, i problemi abitativi sono rimasti uguali e anche quello spopolamento verso l'esterno delle città che si annunciava non è poi avvenuto. La pandemia ha fatto emergere nodi che esistevano già». Ad esempio, una corsa a velocità diverse tra capoluogo e hinterland. «Le città tendono a polarizzarsi di più e ad avere squilibri. C'è un rischio di divaricazione tra quello che avviene nella parte più dinamica, il centro di Milano, e quello che avviene attorno». Se non si inverte il processo, secondo il prof Pasqui, lo scenario potrebbe essere quello di un «divor-

zio» del capoluogo dall'hinterland, «con cui prima è invece cresciuto assieme».

La riprogettazione dello spazio passa anche dal lavoro. «Atm non ha ancora recuperato il 20% di utenti dell'epoca pre-pandemia. Probabilmente, almeno una parte, è rappresentata da chi non è più tornato in ufficio». Lavoro agile, da remoto o da casa cambiano l'assetto urbano. «Sono una sociologa del lavoro e ho analizzato per anni solo il pezzo dell'economia fuori casa. Gli spazi erano separati, si voleva che lo fossero - ha sottolineato Ivana Pais, docente dell'Università Cattolica di Milano -. Oggi ci sono due scenari. C'è la città a domicilio, dove ogni bene può arrivare con un clic». Telelavoro, delivery, piattaforme. C'è poi la città delle prossimità o dei 15 minuti, legata filo doppio al tema dei servizi (co-working, gruppi di acquisto solidali, negozi di vicinato). Un modello che sta incontrando consenso nella prefigurazione di futuri desiderabili. «La riorganizzazione di tempi e spazi di lavoro può sicuramente favorire nuove forme di sviluppo locale, ma richiede una progettualità basata su nuovi beni collettivi locali e sulla complementarità tra aree territoriali».

La.La.



Ivana Pais, docente Cattolica

Gabriele Pasqui, docente Politecnico



MUNICIPIO 5

Nuovi modi di abitare: a Milano arriva il Circular Housing

«5Square» è un complesso che propone affitti a prezzi calmierati e la possibilità di noleggiare arredi e elettrodomestici
RACHELE CALLEGARI

In una città dove il costo degli affitti è sempre più alto e il caro-vita si fa sentire ogni giorno di più, il *social housing* è la risposta a chi cerca una casa in affitto ma non può permettersi i prezzi inavvicinabili che sono ormai la normalità. Va in questa direzione 5Square, un complesso residenziale situato in via Antegnati 7, nella zona Sud di Milano (Municipio 5), sviluppato da Redo Sgr in un'area abbandonata e ora riqualificata. 468 appartamenti, disponibili sia per l'affitto che per la vendita, con un canone convenzionato ad una media di 500

euro per una superficie di 75 mq per l'affitto e di 2000 euro/mq per la vendita. Nel complesso si trovano inoltre nove spazi commerciali (ancora in costruzione) e sei aree integrative, come una palestra e diverse sale polifunzionali. Ma a rendere particolarmente singolare questo progetto è il noleggio *Circular Housing*: ideato da Compass, è un servizio che permette appunto di noleggiare arredi ed elettrodomestici, già presenti negli appartamenti, ad un costo mensile molto ridotto. I residenti potranno inoltre abbattere i costi di installazione, manutenzione e soprattutto smaltimento, dal momento che questi servizi sono posti in capo ai singoli produttori. Un fenomeno che si inserisce a pieno nel concetto di economia circolare dal momento che, dopo otto anni di utilizzo, mobili ed elettrodomestici verranno sostituiti con nuovi elementi; quelli "usati" saranno reinseriti nella cate-

goria "life" (base) o "premium" (avanzata), avrà a disposizione tutto il necessario per la vita quotidiana: da piano cottura, frigorifero e lavastoviglie in cucina, fino a letti, divani, mobili bagno e lavatrice. 5Square nasce dalla ristrutturazione di cinque edifici in origine adibiti ad uffici ed è solo il primo esempio di residenzialità sociale e virtuosa della zona; sono in corso i lavori per la realizzazione di un complesso simile adiacente, così da creare un vero e proprio quartiere all'avanguardia per sostenibilità ambientale e finanziaria. È una tendenza sempre più diffusa a Milano, tanto che il Comune ha ricevuto nove candidature da parte di privati per la riqualificazione di sei aree nell'ambito della terza edizione del bando "Reinventing Cities", per dare nuova vita a sei siti dismessi, sempre nel rispetto del principio di sostenibilità.

Ciascun appartamento, a seconda che rientri nella ca-

tegoria "life" (base) o "premium" (avanzata), avrà a disposizione tutto il necessario per la vita quotidiana: da piano cottura, frigorifero e lavastoviglie in cucina, fino a letti, divani, mobili bagno e lavatrice.

5Square nasce dalla ristrutturazione di cinque edifici in origine adibiti ad uffici ed è solo il primo esempio di residenzialità sociale e virtuosa della zona; sono in corso i lavori per la realizzazione di un complesso simile adiacente, così da creare un vero e proprio quartiere all'avanguardia per sostenibilità ambientale e finanziaria. È una tendenza sempre più diffusa a Milano, tanto che il Comune ha ricevuto nove candidature da parte di privati per la riqualificazione di sei aree nell'ambito della terza edizione del bando "Reinventing Cities", per dare nuova vita a sei siti dismessi, sempre nel rispetto del principio di sostenibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nuove idee per trovare casa in città
 / Ansa



Verso Malpensa, il road show del progetto Fili

Ha preso avvio ieri, con l'inaugurazione dello stand in Piazza Città di Lombardia a Milano, la quarta tappa del Road Show di Fili, uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana ed extraurbana in Europa, alla presenza della governatore Attilio Fontana.

Il tour è stato ideato per permettere ai cittadini di conoscere più da vicino i sei interventi che cambieranno il volto dell'asse Milano-Malpensa. L'itinerario conta 16 tappe nelle principali piazze lombarde. I visitatori hanno libero accesso alla Pedal Power, una bicicletta che permette di percorrere virtualmente la superstrada ciclabile che sarà realizzata tra Milano Cadorna e Malpensa.



1097
Nove manifestazioni d'interesse

Case Ers nei siti dismessi: la risposta degli investitori

Il bando Reinventing cities

Tra le sei aree interessate Pitagora, Zama-Salomone, Bovisasca e Martesana

Nove manifestazioni d'interesse ricevute da operatori privati, almeno una per ognuna delle sei aree. È terminata la prima fase di Reinventing Cities 3, il bando internazionale promosso dal Comune insieme al network di città C40, per rigenerare sei siti dismessi, nel rispetto dei principi di sostenibilità. Le aree interessate sono in via Pitagora (Municipio 2), una superficie di 4.800 metri quadrati per una riqualificazione dello spazio con edilizia residenziale sociale (Ers); piazza Martesana (Municipio 2), una superficie di 11.700 metri quadrati per cui è prevista una riqualificazione attraverso l'inserimento di mix sociali e locazione a prezzi accessibili; Zama-Salomone (Municipio 4), con un progetto in collaborazione con Aler che mette a disposizione un'area di 16mila metri

quadrati; Abbiategrasso (Municipio 5), 7.940 metri quadrati, in comproprietà tra Comune e Mm, Bovisasca (Municipio 8), area di 1.880 metri quadrati che sarà connessa alla trasformazione attigua del progetto MoLeCoLa e prevederà anche in questo caso la realizzazione di edilizia residenziale sociale in affitto. Infine Certosa 186 (Municipio 8), un'area di 4.200 metri quadrati dove oltre all'inserimento di mix funzionali e sociali è prevista anche la depavimentazione per potenziare l'accessibilità alle vie circostanti.

Le proposte saranno ora esaminate e valutate da una commissione per procedere poi alla seconda fase che prevede la selezione dei finalisti con la presentazione definitiva dei progetti e dell'offerta finanziaria. «In un momento di forte incertezza e di crisi — dice l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran — possiamo essere soddisfatti di aver ricevuto offerte per tutti i siti. Auspichiamo che i progetti presentati rispondano alla necessità di offrire case in housing sociale con affitti calmierati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



BREVI

Rigenerazione urbana e casa Ronald Mc donald. Venerdì 21 ottobre sarà presentato a Milano il progetto di rigenerazione urbana e sociale di Via Sarpi, a Milano, che prevede la ristrutturazione integrale del quadrante sito tra le vie Sarpi-Bramante-Niccolini di proprietà del Fondo Ca' Granda. Sarà l'occasione per raccontare il progetto, fra cui la prima Casa Ronald di Milano che avrà sede in una porzione di immobile.



*Il futuro dello stadio*Nuovo San Siro, i commercianti
bocciano la parte dei negozi

«Quello che conta è che un impianto ci sia e che resti in città, perché è troppo importante per noi, anzi per tutta la metropoli». Marco Barbieri, segretario di Confcommercio Milano, spiega così i risultati del sondaggio che la sua associazione ha condotto al proprio interno. Nel quale però emerge una cosa: il no al centro commerciale.

di Luigi Bolognini • a pagina 4

IL DIBATTITO SUL FUTURO DEL MEAZZA

Il derby dello shopping sì al nuovo San Siro no al progetto negozi

Confcommercio: l'impatto sulla categoria preoccupa il 55% degli associati
"Ma lo stadio deve restare in città". Chieste tutele per gli ambulanti

Barbieri: "Per i turisti è uno dei monumenti più importanti della città. L'indotto che si crea è notevole e non può essere perso"
di Luigi Bolognini

San Siro: rifarlo fin dalle fondamenta, come vogliono Milan e Inter, oppure tenersi lo stadio vecchio, magari con gli opportuni rimodernamenti? Su questo c'è un Dibattito pubblico in corso in città. Ma per Confcommercio il dubbio è poco importante: «Quello che conta è che un impianto ci sia e che resti in città, perché è troppo importante per noi, anzi per tutta la metropoli». Marco Barbieri, segretario di Confcommercio Milano, spiega così i risultati del sondaggio che la sua associazione ha condotto al proprio interno: il 63%

degli esercenti interpellati lo giudica «molto rilevante» per il quartiere, il 50% per le attività di tutta la città, il 43% anche per l'hinterland.

Fonte di timori è ovviamente il centro commerciale – di 68 mila metri quadri – che è previsto dal progetto delle due squadre: il 55% ritiene che questo danneggerà la propria attività, ma la percentuale scende al 52% per le imprese solo di Milano città e cala ulteriormente al 43% per quelle vicino a San Siro. «Percentuali significative, ma non clamorose – annota Barbieri – e questo potrebbe sembrare paradossale. Ma è la dimostrazione che i nuovi negozi ci preoccupano, ma non li vediamo come il fumo negli occhi. E che è cambiato un criterio urbanistico e anche probabilmente un modo di pensare di noi negozianti: il mall, il centro commerciale da decine di migliaia di metri quadri, non esiste più, adesso c'è urbanizzazione di luoghi

– penso a Citylife, tanto per dare l'idea – che offrono servizi come palestre e giochi, e che migliorano il territorio. Ora la lotta non è più tra negozi piccoli e grandi, ma tra quelli online e quelli fisici, sul territorio, che sono anche un presidio sociale».

Al sondaggio hanno risposto 533 operatori soprattutto di Milano città: in particolare imprese di servizi (20%), dettaglio non alimentare (19%), agenti e rappresentanti di commercio (19%), attività di ristorazione (12%). I quali pensano anzitutto al valore aggiunto che lo stadio



rappresenta per la città: «I turisti stranieri – sottolinea Barbieri – giudicano San Siro uno dei monumenti più importanti della città, i numeri delle visite all'impianto sono superiori anche a quelli del Duomo. Insomma, l'indotto che si crea è notevole e non può essere perso. Ai tavoli che porteranno alla definizione del progetto daremo il nostro contributo per valorizzare commercio, turismo, servizi. Ovvio che si dovrà vigilare sull'andamento dei lavori: il 30% delle imprese ritiene che i cantieri che serviranno per la eventuale costruzione del nuovo stadio e gli interventi viabilistici porteranno disagio, ma la percentuale arriva al 54% se si prendono in considerazione le attività vicine a San Siro».

E l'attenzione sarà massima per le imprese più a rischio tra quelle esistenti, i 90 operatori ambulanti, furgoncini e bancarelle, che circondano lo stadio. Imprese che, oltre che reddito e affari, sono anche «portatrici di tradizioni e vissuto». E proprio per queste 90 piccole aziende su ruote intorno a San Siro chiede garanzie Apeca, l'Associazione ambulanti di Confcommercio. «La loro attività dovrà continuare, a meno che non vengano fuori che questi 90 operatori saranno inglobati all'interno del centro commerciale del nuovo San Siro», dice Barbieri, un po' scherzando e un po' no, chissà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti

Timori e speranze nel sondaggio

1

Il commercio

Il 55% dei negozianti milanesi teme ripercussioni alla propria attività se si costruirà il centro commerciale all'interno del nuovo San Siro

2

L'indotto

Il 63% degli interpellati ritiene comunque lo stadio "molto rilevante" per il quartiere, il 50% per le attività di tutta la città

3

Il cantiere

Il 30% per cento ritiene che gli interventi di viabilità e i lavori necessari per la costruzione del nuovo San Siro porteranno disagi

Il caso

Il social housing con i mobili in affitto così l'economia circolare arriva in casa

di Sara Bernacchia

Si scelgono la cucina, il salotto con tanto di divano, le camere da letto e il bagno completo di sanitari e lavatrice (e di asciugatrice se si opta per l'opzione "premium") e li si noleggia per 8 anni, al termine dei quali tutti i prodotti tornano ai fornitori, responsabili del loro riutilizzo o smaltimento. Così l'economia circolare diventa protagonista a 5Square, il complesso residenziale a canone convenzionato realizzato da Redo Sgr in via Antegnati, zona Ripamonti, nella periferia sud di Milano, grazie al progetto Circular Housing, promosso con Compass Rent. A beneficiarne sono gli inquilini che da qualche mese stanno entrando nei 468 appartamenti, 279 in affitto, 164 in vendita e 25 riservati a realtà del terzo settore (10 utilizzati dalla Fondazione Don Gino Rigoldi, che vi ospita per 18 mesi famiglie che seguono percorsi di accompagnamento all'autonomia).

Il concetto di "riuso", del resto, è al centro di 5Square, visto che i 5 edifici del complesso sono stati realizzati senza abbattere i preesistenti scheletri in calcestruzzo di altrettan-

ti edifici abbandonati. «Oggi l'economia circolare è al centro della discussione pubblica, ma gli interventi concreti sono pochi – spiega Roberto Reale, responsabile investimenti e fund management di Redo Sgr – L'idea era di creare un servizio che permettesse agli inquilini di avere a disposizione mobili e forniture di altissima qualità e progettati per essere riciclati».

La grande novità è l'accordo con i fornitori (Gruppo Bsh – Bosch, Compositad e Colombini), che si assumono la responsabilità di ritirare (e sostituire) tutti i prodotti dopo 8 anni e di garantire la loro gestione tramite riuso, recupero o smaltimento. Il valore aggiunto in termini ambientali l'ha calcolato il Politecnico: il "modello circolare" riduce le emissioni di circa 370 chili di Co2 equivalente per alloggio ogni anno, pari all'anidride carbonica assorbita da un bosco di 2.000 metri quadri.

E non mancano i vantaggi in termini pratici: arredi ed elettrodomestici sostituiti ogni 8 anni sono sempre in ottimo stato, ed economici, perché il noleggio prevede rate mensili spalmate sull'intero periodo. Per

arredare un bilocale, per esempio, servono 13.000 euro (più 1.000 di anticipo), pari a 96 rate da 130 euro. Da aggiungere ai circa 500 euro al mese necessari per affittare un appartamento da 75 metri quadri (il prezzo di vendita è di 2.000 euro al metro quadro).

Centrale è il ruolo di Compass Rent, società specializzata in noleggio a lungo termine, che acquista i prodotti dai fornitori, conclude il contratto per l'affitto degli arredi e si occupa di assicurare installazione e manutenzione. «Ovunque si passa dalla logica del possesso a quella dell'utilizzo dei beni» sottolinea Nicola de Cesare, direttore generale di Compass Rent: «In questo modo si consente a tutti di accedere a prodotti di qualità, senza la preoccupazione della manutenzione e di pagare l'intera cifra all'atto dell'acquisto». Senza dimenticare il risparmio economico del 30 per cento rispetto al listino. In futuro si pensa di allargare il progetto, estendendolo agli alloggi che saranno ricavati nelle palazzine (oggi scheletri) di via Amidani: in pochi anni nascerà un nuovo quartiere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Via Antegnati Il nuovo palazzo con appartamenti a prezzo calmierato



PARCHEGGI, «ISOLE» E SHARING

Ecco le stazioni che si rifanno il look

••• Le stazioni ferroviarie si rifanno il look per il Giubileo del 2025. Tra queste Termini, Ostiense e San Pietro. Si tratta di progetti di intermodalità che riguarderanno soprattutto le aree esterne agli scali. Quindi parcheggi, isole pedonali, stalli per lo sharing. Gli interventi, voluti da RFI e ministero dei Trasporti, saranno sviluppati anche con Roma Capitale.

Valente a pagina 17



VERSO IL GIUBILEO

Gli scali interessati sono Termini, Ostiense e San Pietro

Tre grandi stazioni si rifanno il look

Sessanta milioni per una nuova intermodalità

SIGISMONDO VALENTE

••• Le stazioni di Roma, per il Giubileo, dovranno essere pronte ad accogliere a braccia aperte i pellegrini, così come già fa la statua bronzea di Papa Giovanni Paolo II in piazza dei Cinquecento. È una questione di decoro, ma non solo. Per questo RFI e Mims (Ministero per la Mo-

bilità Sostenibile) hanno sviluppato «una serie di indirizzi strategici per l'intermodalità delle stazioni ferroviarie della Città metropolitana di Roma». In particolare, con un investimento di circa 60 milioni di euro, si interverrà sullo scalo di Termini, su stazione Ostiense, su San Pietro e sulla piccola stazione di Torricola. La progettazione,

come si legge nella relazione del Mims, «è in corso e dovrebbe essere avviata entro quat'anno». Più probabilmente entro i primi sei mesi del 2023. I lavori interesse-



ranno principalmente le aree esterne, per potenziare l'intermodalità. Con «l'obiettivo "Vision Zero"» si parla di isole ambientali e pedonali; ancora di percorsi ciclabili, di «prolungamenti tramviari e potenziamento dei nodi di scambio» lì dove già esistono. Ma anche di «ampliamento di aree di servizio e aree di rilascio» e pure di «installazione di punti di ricarica» nei parcheggi dedicati allo sharing. I progetti, invece sono ancora «da avviare» sulle stazioni Trastevere e Vigna Clara, riaperta al pubblico e al transito dei treni pochi mesi fa. Gli interventi riguarderanno, specificatamente, in questo caso, la «riqualificazione delle aree urbane». Va da se che si tratta

di opere di riqualificazione che in alcuni casi vedranno la compartecipazione di Roma Capitale. Potrebbe essere questo il caso della stazione Ostiense, dove per ora gli unici lavori in corso sono quelli sul sottopasso; il progetto di fattibilità economica è ancora tutto da avviare. In fase di progetto definitivo i lavori sulle stazioni Termini e San Pietro. Per quanto riguarda lo scalo di Trastevere è ancora in corso il progetto di fattibilità tecnico economica per la prima fase dei lavori, completato, invece, per la stazione Fiera di Roma per un importo di 13 milioni di euro. Cantieri minori, extra Giubileo, riguarderanno, in provincia di Roma, le stazioni ferroviarie dei co-

muni di Cesano, Ciampino, Colleferro, Civitavecchia e Monterotondo-Mentana. Queste opere rientrano nel più ampio capitolo di interventi denominato "Easy & Smart Station". L'anno prossimo, poi, nuovi progetti interesseranno altre 64 stazioni del territorio regionale del Lazio.



Stazioni ferroviarie
A destra piazza dei Cinquento davanti a Termini
A sinistra e in basso lo scalo di Ostiense e San Pietro



Porti, 9 miliardi di investimenti Civitavecchia più competitiva

► I fondi dal Pnrr e da ulteriori risorse nazionali
Giovannini: «Integrazione con le altre infrastrutture»

► Nello scalo laziale interventi su diga foranea, bacino storico e elettrificazione delle banchine

LA STRATEGIA

ROMA In tutto 9,2 miliardi di investimenti, che dovranno servire a rendere i porti italiani più competitivi. La strategia che attinge a risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza, al connesso fondo complementare e ad altre risorse nazionali è stata presentata ieri dal ministro Enrico Giovannini. Gli interventi previsti riguardano 47 porti in 14 Regioni; sono 16 le Autorità di sistema portuale coinvolte.

LA SUDDIVISIONE

Ai porti del Mezzogiorno andranno il 46,9 per cento degli investimenti complessivi, mentre il 37,7 per cento è destinato al Nord e il 15,4 per cento al Centro-Italia. Tra le varie Regioni, Liguria e Sicilia sono quelle che vedranno la maggiore affluenza di risorse: alla prima sono stati assegnati circa 2,7 miliardi di euro, di cui 600 milioni per la nuova diga foranea di Genova, alla seconda circa 1,1 miliardi. «L'auspicio è che pianificazione strategica, investimenti infrastrutturali e riforme siano realizzati anche nel prossimo futuro con una logica sistemica e di piena integrazione degli interventi sui porti con quelli che riguardano le altre infrastrutture del Paese e il

sistema logistico complessivo», ha osservato Giovannini. Secondo il titolare delle Infrastrutture «con le ulteriori risorse della programmazione europea e nazionale si dovrà continuare a investire nello sviluppo delle zone portuali e retroportuali, soprattutto nel Mezzogiorno, per renderle sempre di più aree di produzione, e non solo di transito delle merci e dei passeggeri, come dimostra l'esperienza dei grandi porti europei».

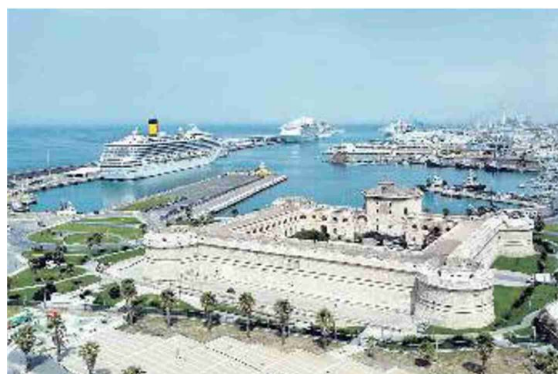
Dei 9,2 miliardi di euro complessivi, gli ultimi progetti sono stati individuati nell'ambito del Pnrr e del piano complementare. Per quanto riguarda quest'ultimo vengono finanziati interventi per 2,8 miliardi (descritti dettagliatamente nelle schede del Rapporto presentato ieri dal ministro). Cinque gli ambiti: circa il 52% delle risorse (quasi 1,5 miliardi) è destinato allo sviluppo dell'accessibilità marittima e della resilienza delle infrastrutture portuali ai cambiamenti climatici. Un ulteriore 24% delle risorse (676 milioni) va all'elettrificazione delle banchine (cold ironing). Sette investimenti in cinque porti hanno l'obiettivo di aumentare la capacità portuale attraverso opere di dragaggio e nuovi moli e piattaforme, con un investimento di circa 390 milioni di euro (13,8% del totale), mentre le rimanenti risorse (rispettivamente 250 e 50 milioni) sono destinate ad interventi per

lo sviluppo delle aree retroportuali. Quattro interventi tra quelli descritti riguardano il porto di Civitavecchia: le relative risorse ammontano a circa 160 milioni. Si tratta più in dettaglio della realizzazione del tratto finale della diga foranea (banchina 13 bis) che vale 26,6 milioni, del nuovo accesso al bacino storico (43 milioni) del collegamento viario tra molo Vespucci e Antemurale (10 milioni) e dell'elettrificazione delle banchine, intervento decisivo per la riduzione dell'impatto ambientale delle grandi navi (80 milioni). «Sono risorse importanti che permetteranno a Civitavecchia di essere un porto sempre più competitivo e di diversificare i traffici, al servizio della Regione» ha commentato Pino Musolino, presidente dell'Autorità di sistema portuale del Mar Tirreno centro-settentrionale.

Luca Cifoni

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**MUSOLINO (PRESIDENTE
AUTORITÀ TIRRENO
CENTRO-SETTENTRIONALE):
«OBIETTIVO DIVERSIFICARE
I TRAFFICI, AL SERVIZIO
DELLA REGIONE»**



Il porto di Civitavecchia punta a diversificare i traffici. I progetti per lo scalo laziale descritti nel rapporto del Mims valgono 160 milioni



L'INTERVISTA ALL'ASSESSORE MAZZOLENI

“Si abusava delle deroghe ho dovuto fermare tutto”



«È stata una mia volontà. È una peculiarità di Torino ricorrere così tanto alle deroghe al piano regolatore, invece vi si dovrebbe ricorrere solo quando c'è effettivamente un caso non considerato dall'amministrazione». Così l'assessore all'Urbanistica Mazzoleni. - PAGINA 43

CLAUDIA LUISE

L'INTERVISTA

Paolo Mazzoleni

“Basta deroghe al piano regolatore in questa città se ne è abusato troppo”

L'assessore all'Urbanistica: le critiche? Ho voluto fermare tutto. Colpito dai tempi del pubblico, lenti e faticosi

“È possibile che la crisi dei prezzi incida rallentando i tempi delle opere
Non ho autorizzato nuovi supermercati la deregulation totale non funziona

CLAUDIA LUISE

L'assessore pendolare. Quando Paolo Mazzoleni, milanese, ha assunto le deleghe all'Urbanistica e ai Grandi progetti, sapeva di dover studiare la città prima di iniziare a lavorare per concludere il principale dossier iniziato già dalla precedente amministrazione ma non portato a termine: la revisione del piano regolatore. Ma non si aspettava, come ha ammesso, di dover procedere così lentamente. Quindi ha dovuto imparare a convivere con i tempi del pubblico, «che ho imparato a mie spese non sono quelli del privato». Ora, a un anno dall'insediamento, lo studio è finito e dovrà iniziare a mostrare l'impronta delle sue idee.

Assessore partiamo dalla cornice. A Torino serve un nuovo piano regolatore?

«Sì, il piano regolatore della

città risale al 1995. Allora era un piano ottimo ma poi è cambiato il mondo più volte, quindi ne avrebbe bisogno urgentemente. Nella grande riorganizzazione del Comune voluta dal sindaco abbiamo predisposto un servizio apposta, con un dirigente dedicato che ha preso servizio a settembre. La giunta Appendino aveva iniziato una revisione ma noi vogliamo essere più radicali, pensare proprio a un nuovo piano. Sarà un lavoro lungo ma credo di finire prima della scadenza del mio mandato. Intanto rimane il problema di come governare».

Quali saranno le linee guida?

«Innanzitutto si immaginava una città sempre in crescita, ora è in decrescita: riteniamo possa essere un successo fermare quest'emorragia. E poi andrà messa in relazione con le altre città vicine e con la sua area metropolitana. Inoltre riceveremo investimenti pubblici come mai prima d'ora e saranno molto infrastrutturali: dalla seconda linea della metropolitana al passante che sarà davvero utilizzabile per la mobilità urbana. Il piano dovrà tenere conto di tutto questo. Si parla di oltre 3 miliardi che dovremo gestire. A livello di visione, Torino deve essere polifonica quindi unire a una dimensione turistica quella manifatturiera che vogliamo preservare e che va resa compatibile con la questione ambientale. Non si deve scegliere tra vocazioni, il piano regolatore

dovrà accompagnare la città su più direzioni. È ambizioso ma noi lo siamo».

Proprio in questo momento di rincari si deve cercare di finalizzare progetti aperti da anni, con il rischio di doverli ridimensionare. Non è un controsenso?

«È un tema, sia per le opere pubbliche sia per le private. In questi mesi siamo riusciti a portare avanti l'iter autorizzativo di alcuni interventi privati. Esempi sono lo Student Hotel di ponte Mosca, l'hotel nella vecchia stazione di Porta Susa e l'Escp (la Scuola di management ed economia in piazzale Valdo Fusi). Non dobbiamo fermarci, questo problema non deve ridurre la nostra volontà di investire nel futuro. Pur senza sottovalutare la gravità, ritengo sia una situazione contingente, con un'importante componente speculativa. Vedremo tra sei mesi. È possibile, comunque, che la situazione incida rallentando i tempi di realizzazione».

Una critica che le viene rivolta è che in questo anno si sono bloccate le autorizzazioni dei progetti in deroga. Cosa è successo?

«È stata una mia volontà. È



una peculiarità di Torino ricorrere così tanto a questo strumento e deriva dalla condizione della nostra pianificazione in città che ormai è superata. Invece si dovrebbe ricorrere alle deroghe solo quando c'è effettivamente un caso non considerato dall'amministrazione. Credo sia stato doveroso fermare l'approvazione della ventina di deroghe in istruttoria che avevamo arretrate per studiarle a fondo, anche perché in passato ci sono stati più ricorsi. Prima dell'estate abbiamo iniziato di nuovo a istruirle e già nelle prossime settimane ne verranno approvate altre. Per quanto riguarda le richieste di deroghe per spazi commerciali, credo sia necessario fare ancora più riflessioni. Non ho autorizzato nuovi supermercati, non è una questione pregiudiziale ma una deregulation totale non mi convince».

Cosa avrebbe voluto fare in quest'anno ma non è riuscito a realizzare?

«Mi sembra sia tutto molto più lento e faticoso di quanto immaginassi. All'inizio avevo stimato dei tempi che sono risultati tutti sballati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I lavori per il nuovo supermercato Esselunga di corso Bramante

REPORTERS



ODONDI RICHIESTA SUL PRIMO ANNO DI LO RUSSO: SI SBLOCCANO ALCUNI PROGETTI URBANISTICI MA SI PROCEDE LENTAMENTE

Cavallerizza e Moi, la seconda vita ma i costruttori attaccano la giunta

L'accusa delle imprese: troppe pratiche bloccate, l'amministrazione è un muro di gomma

Lavori in corso. Per quanto riguarda l'urbanistica, si potrebbe sintetizzare così l'anno della giunta Lo Russo. Lavori non tanto nel senso di nuovi cantieri - praticamente per le opere pubbliche non ne sono stati aperti - quanto piuttosto per la riorganizzazione. - PAGINE 40-41

URBANISTICA

UN ANNO A PALAZZO CIVICO



LAVORI IN CORSO

I restyling di Cavallerizza e Moi pronti a partire ma i costruttori criticano la giunta Lo Russo "Nessuno ci ascolta, sono un muro di gomma"

CLAUDIA LUISE



Lavori in corso. Per quanto riguarda l'urbanistica, si potrebbe sintetizzare così l'anno della giunta guidata da Stefano Lo Russo. Lavori non tanto nel senso di nuovi cantieri - praticamente per le opere pubbliche non ne sono stati aperti - quanto piuttosto per due aspetti: l'organizzazione degli uffici dedicati alle pratiche edilizie e la finalizzazione di progetti avviati nel tempo ma bloccati per assenza di risorse o di progetti. «Nel nostro lavoro si fa un pezzo di una strada, si cerca di farlo al meglio e di orientarlo secondo le proprie convinzioni. Nel settore urbanistico il mandato di un politico è un granello di polvere in una grande clessidra», è il pensiero dell'assessore all'Urbanistica, Paolo Mazzoleni, che riassume con una metafora la sensazione di staticità trasmessa dalla giunta in questo ambito.

Una critica arrivata anche dai costruttori di Torino che hanno lamentato proprio i tempi per tutte le pratiche edilizie, il blocco di alcuni ambiti specifici, come la valutazione delle deroghe rimasta ferma per quasi sette mesi e la man-

canza di indicazioni su quale fosse la direzione intrapresa dagli uffici comunali. «C'è un clima da "lasciateci lavorare". Nonostante gli incontri, sembra non ci sia molto dialogo. Manca un po' l'ascolto. Da parte nostra c'è la massima disponibilità a collaborare ma non possiamo fare altro. Sembrano un muro di gomma», lamentano il presidente del Collegio Costruttori, Antonio Mattio e la vicepresidente Paola Orsini. E poi, sottolineano i costruttori, ci sono commissioni che non sono state ancora nominate come quella igienico-edilizia. «Capiamo che il Comune stia scontando molti pensionamenti anche



in questo settore ma forse servirebbe iniziare a vedere qualcosa, anche sul tema della manutenzione», aggiungono. A questo proposito è vero che l'assessorato all'Urbanistica ha patito più di altri i pensionamenti, il settore dell'edilizia privata in particolare. È mancato il turnover. Per questo il primo passo è stato riorganizzare la macchina: la qualità dei funzionari comunali viene considerata molto alta ma c'è un'oggettiva difficoltà anche a trovare nuovi ingegneri perché pagati troppo poco secondo gli standard della pubblica amministrazione. Un problema non ancora risolto, si aspetta che arrivi le assunzioni e in tutte le tornate di concorsi si sta destinando una quota per il settore.

L'elenco degli interventi da fare, dei problemi aperti e dei vuoti urbani è lungo. Ma è anche vero che i prossimi anni arriveranno a Torino più risorse di quante ne siano mai arrivate, una cifra che supera i 3 miliardi di cui 2 sono per la mobilità sostenibile che ha un impatto fortissimo sul volto della città. Partendo dal centro, per la Cavallerizza qualcosa si muove e viene considerato un successo la partecipazione di importanti studi internazionali al Concorso internazionale di progettazione bandito da Compagnia di San Paolo e Università, in collaborazione con il Comune. È in corso la seconda fase e sono in lizza sei progetti «di livello altissimo». L'inizio dei lavori dovrebbe essere imminente, il finanziamento è già stanziato. Per l'Escp in piazzale Valdo Fusi il cantiere dovrebbe essere avviato entro fine anno: nel palazzo di Bnl di via Cavour è stato approvato il permesso di costruire e la convenzione prevede l'apertura al pubblico di una piazzetta coperta nella corte interna, dedicata ad eventi pubblici. Guardando alla periferia, una novità è la chiusura del cantiere InvestiRe all'ex Moi. È pronto, quindi, l'intervento di riqualificazione su 7 palazzine con oltre 400 posti letto dedicati alla residenzialità temporanea a tariffe convenzionate. Oggi ci sarà un sopralluogo dell'assessore per constatare la fine dei lavori. E poi, sempre di InvestiRe, a inizio 2023 partirà il cantiere di Laghetti Falchera per circa 300 appartamenti di co-housing. Tra le note dolenti, l'eterna scommessa dalla Manifattura Tabacchi. Per ora c'è solo un documento sottoscritto da Demanio, Comune, Regione ed Edisu e il Politecnico sta lavorando su un progetto di massima della trasformazione che dovrà

essere pronto entro la fine dell'anno. Poi ci si candiderà a varie linee di finanziamento per reperire i fondi. L'obiettivo è che almeno una parte della trasformazione venga finanziata ma ancora si devono trovare queste risorse. Serve un innesco, senza soldi per partire si rischia che resti tutto sulla carta. Tne (Torino Nuova Economia) è il dossier meno avanti di altri. Una sfida considerata «impegnativa» per le grandissime superfici. Due, invece, le nuove sfide. Innanzitutto Mirafiori, che rischia di diventare un vuoto urbano, un secondo Tne. Stellantis sta valutando quali aree mantenere per la produzione, poi si valuterà con il Comune su come usare per la cittadinanza lo spazio non più necessario.

E poi l'incognita del palazzo della Regione. Lo Russo lo ha detto con una battuta: «Sono contento che Cirio lasci piazza Castello ma il problema del suo trasloco sarà poi nostro». Effettivamente il numero di persone che migreranno dal centro città al grattacielo del Lingotto è alto quindi ci dovrà essere un «riassetto». La prospettiva di un riuso non è immediata, il Comune ha presente il problema e dovrà presidiare il tratto di portici per evitare diventi un nuovo accampamento di clochard e che ci siano ripercussioni per bar, ristoranti e negozi dell'area.

Il primo vero provvedimento che indica la direzione che vuole seguire la giunta, particolarmente caro a Mazzoleni, è invece la delibera quadro approvata a giugno sugli usi temporanei che consente di derogare temporaneamente alla destinazione urbanistica di aree ed edifici privati inutilizzati o sottoutilizzati, sostenendo un loro recupero immediato attraverso lo svolgimento di iniziative di interesse pubblico di durata limitata ma con un impatto potenziale dal punto di vista della rigenerazione. È una sperimentazione, il primo via libera è arrivato per l'associazione culturale Flashback che inaugurerà il 2 novembre l'uso temporaneo del complesso immobiliare, oggi inutilizzato, di corso Lanza 75 destinato ad ospitare attività culturali fino al 6 giugno 2023. Le pratiche al vaglio sono una quindicina. L'idea è mutuata dalle città americane che hanno manager specifici che suggeriscono le aree idonee quando un imprenditore cerca spazi. Questa funzione, per Torino, dovrebbe essere svolta dalle Circoscrizioni. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EPPUR SIMUOVE

1



Cavallerizza Reale

Nelle scorse settimane importanti studi di architettura internazionali hanno partecipato al Concorso di progettazione bandito da Compagnia di San Paolo e Università, in collaborazione con il Comune

2



L'ex Moi

Una novità è la chiusura del cantiere InvestiRe all'ex Moi. È pronto, quindi, l'intervento di riqualificazione su 7 palazzine con oltre 400 posti letto dedicati alla residenzialità temporanea a tariffe convenzionate

3



Palazzo del Lavoro

Il progetto in mano a Cassa depositi e prestiti è ancora fermo ma nei mesi scorsi sono stati allestiti i ponteggi del cantiere che dovrà mettere in sicurezza la struttura di corso Unità d'Italia in stato di abbandono

TUTTO FERMO

1



L'ex Manifattura tabacchi

Per ora c'è solo un documento sottoscritto da Demanio, Comune, Regione ed Edisu e il Politecnico sta lavorando su un progetto di massima della trasformazione che dovrà essere pronto entro la fine dell'anno

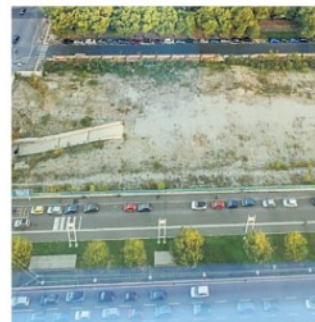
2



Tne

Le aree ex Fiat a Mirafiori affidate a Tne (Torino Nuova Economia) sono il dossier meno avanti di altri. Una sfida considerata «impegnativa» per le grandissime superfici da ricollocare.

3



Corso Inghilterra

Resta il grande vuoto urbano tra il grattacielo di Intesa Sanpaolo e la stazione di Porta Susa. Tramontato il progetto di una seconda torre non si sono fatte avanti opzioni alternative e l'area resta abbandonata.

IL PROGETTO

Nuova Biblioteca parte il rilancio del Valentino



BASILICIMENINI, MOLINO - PAGINA 42

IL CASO

BERNARDO BASILICIMENINI
DIEGO MOLINO

Il rinnovamento di tutto l'ambito del Parco del Valentino sarà trainato dalla nascita della futura Biblioteca civica centrale, che troverà posto nel complesso di Torino Esposizioni: è questo il progetto più in fase avanzata, il cui studio di fattibilità è stato presentato ieri durante la riunione di giunta da Scr, la Società di committenza regionale incaricata dal Comune. La nuova struttura si svilupperà su una superficie di 20 mila metri quadrati e verrà ospitata nei padiglioni 2 e 4, i cui accessi sono previsti dal lato di corso Massimo D'Azeglio e dall'interno del parco.

La parte esterna e l'atrio si configureranno come una vetrina sulla città, sempre aperta al pubblico, dove troveranno posto una caffetteria e un bookshop. Il progetto vede coinvolti, oltre a Scr, anche il raggruppamento temporaneo di progettisti di Icis Srl e degli studi di architettura Rafael Moneo e Isolarchitetti. «Sono risorse importanti provenienti dal governo attraverso il Pnrr che ci consentiranno di realizzare una delle

più grandi opere culturali e ambientali della storia della città - spiega il sindaco Stefano Lo Russo - Tutti i lavori, che partiranno all'inizio del 2024, dovranno essere completati entro il 2026». All'interno della Biblioteca civica centrale ci saranno anche spazi di studio e di lettura, aree per bambini e ragazzi, laboratori.

Ciascuna area interna avrà una denominazione per identificare le diverse funzioni, dalla Galleria del sapere alla via delle Storie e alla Macchina della memoria. Sul piano operativo, c'è la volontà di rafforzare le relazioni con i servizi di prossimità che le altre biblioteche cittadine continueranno a garantire. Uno dei prossimi passi sarà il bando per l'appalto integrato, così da individuare chi farà la progettazione esecutiva e la sua realizzazione.

Quello di Torino Esposizioni è solo il tassello più avanzato di un puzzle che, entro fine 2026, dovrà portare alla riqualificazione di tutto l'ambito del Valentino.

Altro punto di interesse è il Teatro Nuovo, per la cui rifunzionalizzazione dovrebbero essere spesi quasi 25 milioni: «Noi dobbiamo restituire alla città un palcoscenico degno per le arti performative, di cui al momento sia-

Il Comune presenta il nuovo volto del parco. A Torino Esposizioni oltre ai libri ci saranno aule studio, caffetteria e bookshop in cantiere il restyling del Borgo Medievale e del Teatro Nuovo, l'assessora Purchia: restituiamo un palcoscenico alla città

La Biblioteca pronta entro il 2026 parte da qui il rilancio del Valentino

mo sprovvisti - dice l'assessora alla Cultura, Rossana Purchia - Entro il mese di marzo bisogna avere un piano di avanzamento per avviare la progettazione esecutiva».

Stesso discorso per il Borgo Medievale, che sempre grazie ai fondi Pnrr (6 milioni) verrà restaurato: «Dovrà diventare un luogo davvero popolare, che attragga in maniera costante bambini e famiglie, non bisogna pensare di trattarlo come un museo perché sarebbe troppo riduttivo» precisa Purchia.

L'altro grande ambito sarà quello volto a ripristinare la navigabilità sul Po: due imbarcazioni ad alimentazione elettrica, più leggere rispetto al passato, che copriranno un percorso di oltre sei chilometri dall'attracco dei Murazzi fino a Borgo Navile (Moncalieri). —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25

I milioni necessari
per realizzare
l'intervento
sul Teatro Nuovo

6

I fondi del Pnrr
che saranno investiti
per la ristrutturazione
del Borgo Medievale



Il rendering del complesso di Torino Esposizioni con la nuova Biblioteca Centrale



TORINO

Bonus edilizi al palo, allarme dagli artigiani

Servizio a pagina 2

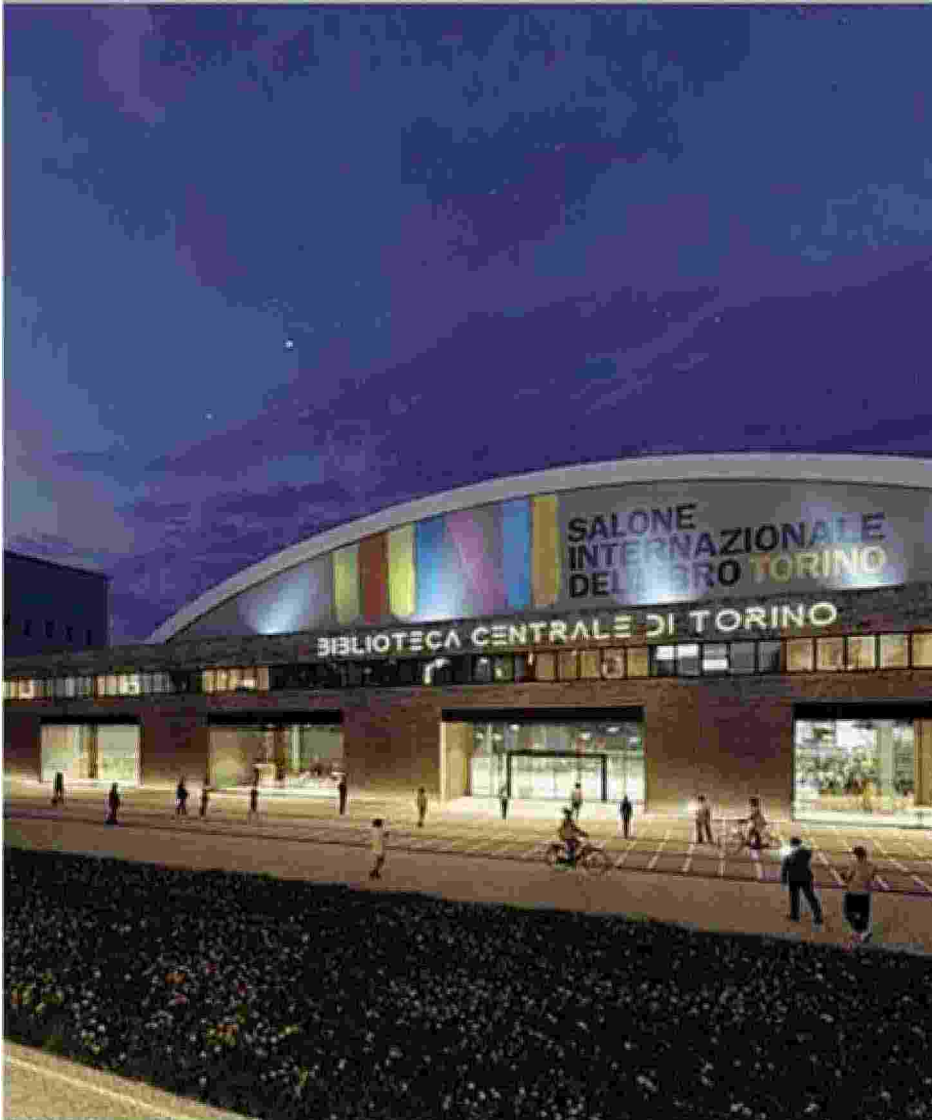
La denuncia di Confartigianato

Bonus edilizi fermi al palo, 49mila imprese artigiane piemontesi a rischio

Volano pensato per far ripartire il mattone grazie ai fondi stanziati dallo Stato con il supporto delle banche, il Superbonus 110% sembra ad oggi impantanato e, con lui, l'intero settore (49mila imprese artigiane in Piemonte, con 150mila addetti) che si trova a fare i conti con troppe incertezze. «Quello che sta accadendo nell'edilizia è un vero e proprio stillicidio di palleggio di responsabilità che fa molto male alle imprese del settore» commenta Chiara Ferraris, referente edilizia di Confartigianato Torino. «Dopo la ratifica del Decreto Aiuti bis del 20 settembre scorso e la successiva pubblicazione nella Gazzetta ufficiale si sperava che le banche sbloccassero le pratiche della cessione del credito per il Superbonus e per gli altri incentivi edilizi. Ma ad oggi tutto tace e la questione crediti è ferma al palo. Infatti le banche anche dopo la circolare dell'agenzia delle Entrate che recepisce il Decreto sono ancora in stand-by soprattutto per i crediti maturati nel 2021 e non ancora riscossi dalle aziende». L'associazione di categoria segnala come quello dei crediti incagliati per lavori incentivati dai bonus edilizi ha rappresentato e continua ad essere un grave problema per le imprese delle costruzioni. I continui interventi correttivi introdotti nella normativa avevano di fatto paralizzato il meccanismo delle cessioni del credito, con la conseguenza di depotenziare fortemente lo strumento dei bonus in edilizia e mettere a rischio migliaia di imprese che ad oggi non riescono a cedere il proprio credito maturato dopo aver praticato ai clienti lo sconto in fattura. «Stiamo parlando - continua Ferraris - di crediti maturati su lavori dei vari bonus eseguiti nel 2021 che stanno facendo fallire imprese che hanno lavorato fino ad oggi quasi gratis, non avendo potuto incassare i crediti dovuti». «Siamo convinti che le frodi sui bonus edilizi vadano arginate ma, non commettiamo l'errore di fare di tutt'erba un fascio. Ricordiamo che i bonus nell'edilizia avrebbero dovuto rilanciare l'economia e invece ci troviamo nella situazione paradossale di dover affrontare problemi di liquidità e quindi di sopravvivenza. Con il continuo blocco dei crediti, di fatto, si è deciso di penalizzare l'intero comparto delle costruzioni portando alla crisi imprese piccole e piccolissime. Il comparto dell'edilizia così come può essere volano dell'intera economia può diventare il baratro di tutti».



Torino Esposizioni Pronta per il 2026



Seicentomila libri, caffetteria ed eventi Ecco la nuova biblioteca centrale

Ci sarà posto per oltre 600 mila libri, ma anche per una caffetteria e un bookshop. Avanza il progetto per la nuova biblioteca civica centrale a Torino Esposizioni. L'obiettivo: iniziare i lavori entro il 2024 e terminarli due anni dopo, in tempo per spendere tutte le risorse — 100 milioni di euro — messe a disposizione dal Pnrr.

a pagina 4 **Guccione**

Il progetto



Torino Expo, la nuova biblioteca civica entro il 2026

Ci sarà posto per oltre 600 mila libri, ma anche per una caffetteria e un bookshop. Avanza il progetto per la nuova biblioteca civica centrale a Torino Esposizioni. L'obiettivo: iniziare i lavori entro il 2024 e terminarli due anni dopo. In tempo per spendere tutte le risorse — 100 milioni di euro — messe a disposizione dal piano nazionale per la ripresa. Il progetto di fattibilità tecnico-economica è stato presentato ieri mattina al sindaco Stefano Lo Russo da Scr, la società di committenza regionale, e dai progettisti di Icis e degli studi di architettura Rafael Moneo e Isolarcarchitetti. Nei padiglioni 2 e 4 opera di Pier Luigi Nervi troverà posto il nuovo tempio torinese della cultura. «Il progetto rappresenta un'opportunità straordinaria per riqualificare un patrimonio architettonico unico e valorizzare il parco e il tratto interessato del Po in raccordo con il Castello del Valentino e il Politecnico — sottolinea il sindaco Stefano Lo Russo —. Realizzeremo una delle più grandi opere culturali e ambientali della storia della città che verrà dotata, in un'ottica integrata, della nuova biblioteca, del recupero del Teatro Nuovo, del restauro del Borgo medievale e del ripristino della

navigazione sul Po. Tutti i lavori — conclude — che partiranno all'inizio del 2024 e dovranno essere completati entro il 2026». La Biblioteca si estenderà per 20 mila mq e sarà ubicata nei padiglioni 2 e 4 di Torino Esposizioni. Sarà possibile accedervi tramite due ingressi, uno da corso Massimo D'Azeglio e l'altro dal parco. L'atrio del palazzo delle esposizioni diventerà una vetrina sulla città, sempre aperto al pubblico, con caffetteria e bookshop, servizi innovativi e automatizzati. All'interno gli spazi di studio e lettura, le aree per bambini e ragazzi e i laboratori favoriranno l'accessibilità e l'inclusione. Le aree saranno connotate da nomi evocativi legati alla storia di Torino Esposizioni, come la «galleria del sapere», la «via delle storie» e la «macchina della memoria». E avranno un rapporto diretto con il parco e il fiume attorno.

Gabriele Guccione

© RIPRODUZIONE RISERVATA