



SCARICA GLI ARTICOLI

22.10

NAZIONALE

Sole24Ore	Rigenerazione urbana, rivolta bis dei sindaci Aste immobiliari, -21,8% sul pre Covid Irap, deducibile la quota dei canoni di leasing senza gli interessi passivi
MF	Meno rischi con il 100% L'esenzione Imu è limitata alla quota di possesso
ItaliaOggi	Rigenerazione, escluso il Nord Cessionari bonus edilizi, controlli a singhiozzo
Repubblica	Caro affitti, il Comune investe "In quattro anni 250 alloggi"
Resto del Carlino	L'allarme di Confabitare "Case troppo vecchie, risparmio impossibile senza incentivi statali"

MILANO

Sole24Ore	Mediolanum accelera sulla dismissione e sale in Borsa
Giornale	Da Linate a Dateo (7 anni dopo). Il 26 novembre apre M4. E Sala "sfida" i tassisti Proposta salva-Meazza. Sala: "Ascolto se è concreta"
Avvenire	Con 200 alloggi cresce il social housing Quartiere Adriano, nasce il villaggio solidale
MF	Social housing, 200 nuovi appartamenti a Milano
Corriere	Ex gioielli del Policlinico. Giardini segreti e alloggi nel cuore di Chinatown Sala: "Bene le proposte ma non siano generiche"

ItaliaOggi
Repubblica

A Milano l'housing sociale di Cdp
Con il nuovo stadio cittadella sportiva tra tennis e basket
Le case del Policlinico in via Paolo Sarpi

ROMA

Corriere

Stadio, lavori in corso. Ma i terreni sono un rebus

Tempo

Velocità: "Su Porto Fluviale un compromesso"

TORINO

MF

Scannell Properties, nuovo sviluppo logistico a Novara

Repubblica

La prima volta di Victoria's Secret due piani in Galleria

Giornale

Lo sportello Energia Piemonte offre consulenza gratuita ai cittadini

23.10

NAZIONALE

Stampa

Pnrr. Nord in rivolta

Verità&Affari

Banche e Poste. Riaperto il superbonus ma è più caro

Nazione

Uffici, il mercato riprende vigore. Crescono le compravendite ma la pandemia ha colpito duro

MILANO

Libero

Partono i lavori in via Morgantini. Rizzi: "Mettere al centro la gente"

Giornale

Vedano al Lambro. Sei abitazioni in co-housing per i malati psichiatrici

ROMA

Messaggero

Il Sant'Alessio vende le case: il piano accende la polemica

Tempo

"Su Porto Fluviale messaggio indegno"

TORINO

Libero

La casa diventa fluida. Nasce l'appartamento che cambia con la vita

24.10

NAZIONALE

Sole24Ore

Imu dei coniugi, rimborsi più rapidi con la prova bollette

Montagna. Il lusso in quota cresce ancora come bene rifugio della crisi

Token immobiliari in crescita ma le regole restano indietro

Frodi nei bonus edilizi, crediti monetizzati dalle card ai token

ItaliaOggi

Due case? Due esenzioni Imu

Beni merce, esenzione Imu condizionata

Corriere

Attestazione obbligatoria

Il kit della multinazionale Newlat mira dessert e galati

Torna la voglia di sicurezza. Tutti al riparo del mattone

Prezzi e tassi su, ecco dove comprare casa

QN	<p>La burocrazia che blocca i cantieri Pnrr</p> <p>Torri e riqualificazione urbana. La nuova battaglia delle città</p> <p>Scarti addio, il rifiuto diventa una risorsa</p> <p>Servizi e progetti innovativi per aiutare le imprese a ridurre l'impatto ambientale</p>
MILANO	
Giornale Repubblica	<p>Sarpi, dal Policlinico 200 alloggi in housing sociale e negozi</p> <p>Baracche e capannoni ecco gli abusi edilizi</p> <p>Il gigante in cortile in piazza Aspromonte. Balich: "Una brutalità"</p>
ROMA	
Tempo	"Stop alla vendita della sede Ater"
TORINO	
Sole24Ore	Ex Olivetti, la prima gigafactory in Italia firmata Pininfarina

*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

Rigenerazione urbana, rivolta bis dei sindaci

Investimenti

«Sconcerto» per l'esclusione di intere regioni dai fondi da 300 milioni ai piccoli enti

Gianni Trovati

ROMA

Si replica. Anche il secondo giro dei finanziamenti per la «rigenerazione urbana», alimentato con i 300 milioni della manovra, accende la rivolta dei sindaci. Esattamente come accaduto la prima volta.

Il decreto appena pubblicato dal Viminale, con i due allegati in cui sono elencati i Comuni che hanno chiesto i finanziamenti e quelli che li hanno ottenuti, torna a stilare graduatorie contestatissime dagli amministratori locali. Fra i primi si fa sentire l'Anci della Toscana, che con il suo presidente Matteo Biffoni lamenta l'esclusione totale dei Comuni della Regione. Analogo il risultato in Lombardia («avevamo denunciato il rischio in tutte le sedi», sottolinea il presidente Mauro Guerra), in Veneto (il presidente Mario Conte parla di «situazione scandalosa») e in altre regioni. Al punto che a stretto giro raccoglie la protesta il presidente nazionale dell'Associazione dei Comuni Antonio Decaro: «Mi faccio portavoce dello sconcerto che arriva dagli amministratori - mette a verbale -; la graduatoria crea disparità che sembrano incomprensibili anche all'interno degli stessi territori: questo noi lo consideriamo inaccettabile».

La grana è politicamente trasver-

sale, ma finisce dritta sulle scrivanie leghiste del governo in arrivo che tra Giancarlo Giorgetti al Mef e Roberto Calderoli agli Affari regionali difficilmente potrà ignorare la nuova sollevazione del Nord. Ma che è successo?

Chi ha seguito a fine 2021 le vicende del primo maxi-bando della rigenerazione urbana, i progetti delle città per il miglioramento di edifici e spazi pubblici degradati finanziato con 3,4 miliardi confluiti nel Pnrr, non si stupisce. Anche allora la pubblicazione delle graduatorie scatenò nei dintorni di Capodanno la rivolta del Nord escluso, al punto che il governo corse ai ripari stanziando 900 milioni aggiuntivi per recuperare chi aveva perso il primo treno.

Allora come allora, sul banco degli imputati finisce l'«Indice di vulnerabilità sociale e materiale», elaborato dall'Istat per misurare la sofferenza socio-economica dei territori e utilizzato per distribuire i fondi. Il principio in teoria è corretto, perché indirizza le risorse pubbliche nelle aree meno floride del Paese. La sua traduzione pratica solleva però grossi problemi: com'è inevitabile quando si applica a singoli Comuni un indicatore statistico nato con obiettivi più generali.

Lo dimostrano i risultati, oggetto in realtà di una contestazione duplice: che colpisce lo stop generalizzato ai

Comuni del Nord ma anche, nel Mezzogiorno, i confini a volte bizzarri fra sommersi e salvati. In Campania per esempio sono finanziati tre progetti a Capri e quattro a Positano, paradisi turistici complicati da associare alla geografia del disagio. A favorirli è la componente dell'indice che tiene conto dell'alto numero di immobili in affitto: dato incontrovertibile, che però in Costiera e dintorni sarebbe saggio non leggere come effetto dell'impossibilità materiale degli abitanti di comprarsi una casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Aste immobiliari, -21,8% sul pre Covid

Studio Reviva

Salgono i prezzi delle case messe in asta. Rispetto al 2021, l'aumento è del 28,5%

MILANO

I prezzi più alti, che riducono l'appetibilità degli immobili in asta. I tassi d'interesse più elevati, che frenano l'intero mercato immobiliare. Le procedure esecutive che erano state congelate durante il Covid e che ancora non sono arrivate alla fase conclusiva. E i Tribunali ancora ingolfati dal post-pandemia. È così che, nel terzo trimestre 2022, gli immobili messi all'asta in Italia sono ancora molti meno di quelli del periodo pre-Covid. Tra giugno e settembre la frenata si è fatta anche più marcata rispetto al primo semestre dell'anno: se infatti nei trimestri precedenti il confronto con il 2021 era positivo a doppia cifra, nel terzo trimestre questo valore è migliorato solo del 4,6% rispetto all'anno scorso e resta in calo del 32,3% rispetto al terzo trimestre 2019. E l'intero 2022, a oggi, registra uno scostamento complessivo del -21,8% rispetto al 2019. Insomma: i livelli pre-Covid sono ancora molto lontani.

I dati sono stati raccolti dal team di data scientist di Reviva, società specializzata nella vivacizzazione delle aste immobiliari. I motivi per cui le aste immobiliari restano ancora sotto i livelli pre pandemici sono molti. «Innanzitutto ci sono ancora gli effetti della sospensione dei procedimenti sulla prima casa varata durante la pandemia - osserva Giulio Licenza, co-fondatore di Reviva - . Il provvedimento non aveva solo sospeso le aste, ma le intere procedure esecutive.

Considerando che prima di arrivare in asta la procedura dura a lungo, molti immobili ancora sono nella prima fase dell'iter». Insomma: c'è un lag temporale che oggi svuota le aste. In effetti, secondo i dati di Reviva, ci sono 166mila procedure esecutive attualmente iscritte pendenti in Italia.

A ridurre il numero di immobili in asta ci sono poi altre motivazioni. Innanzitutto i prezzi, che sono più alti della media storica. Storicamente il valore a cui venivano posti in vendita gli immobili residenziali in asta è sempre stato tra i 70mila e gli 80mila euro. Nel primo semestre del 2022, invece, il prezzo medio è risultato di 112mila euro, ovvero 36,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2021. Nel terzo trimestre c'è stata una leggera flessione, raggiungendo 106.086 euro, ma comunque è ancora il 28,5% in più rispetto al 2021. A ridurre l'appetibilità delle aste, per i potenziali compratori, c'è anche il forte incremento dei tassi d'interesse.

Ma anche la geografia rallenta il tutto: rispetto al 2021, si è infatti verificato un calo delle aste al nord Italia (-10,8%) e un aumento del 14,0% al sud e del 15,6% nelle isole. «La maggiore attività dei tribunali del sud Italia ha fatto sì che le aste giudiziarie si concentrassero in quelle aree geografiche, dove tuttavia il mercato immobiliare risulta più lento e le vendite risultano più complesse», si legge nello studio di Reviva.

—My.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-32%

IL TRIMESTRE

Le aste immobiliari nel solo terzo trimestre sono sotto del 32,3% rispetto al terzo trimestre del 2019



Irap, deducibile la quota dei canoni di leasing senza gli interessi passivi

Cgt Lombardia

Locazione finanziaria relativa a terreni sottostanti i fabbricati strumentali

Massimo Romeo

Si alla deduzione dalla base imponibile Irap della quota dei contratti di locazione finanziaria relativa a terreni sottostanti fabbricati strumentali all'attività commerciale esercitata con la sola esclusione degli interessi passivi. Così la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia con la sentenza n. 3875 dell'11 ottobre 2022.

Una società di capitali si opponeva al no delle Entrate rispetto all'istanza di rimborso della maggiore Irap versata dal 2012 al 2015. In particolare, la società aveva proceduto al calcolo della base imponibile Irap senza portare in deduzione la quota dei canoni dei contratti di locazione finanziaria relativa ai terreni sottostanti alcuni fabbricati strumentali all'attività commerciale esercitata.

Sia l'istanza di rimborso che i motivi di ricorso venivano fondati in virtù della ritenuta abrogazione dell'articolo 11-bis del Dlgs 446/1997 ad opera della legge 244/2007 sicché la quota capitale dei canoni di locazione finanziaria, per il solo fatto di essere interamente imputata a conto economico, deve considerarsi interamente deducibile dalla base imponibile rilevante ai fini dell'Irap. L'Ufficio, al contrario, riteneva inmodificata e operante, ai fini della determinazione della base imponibile Irap, l'indeducibilità non solo della quota interessi del canone di

locazione finanziaria desunta dal contratto, secondo le regole ordinarie previste dalla disciplina Irap, ma anche, in caso di leasing immobiliare, della parte della quota capitale del canone riferibile all'area su cui l'edificio strumentale insiste; ciò in virtù della norma di portata generale (e da ritenere, secondo l'Agenzia, estesa alle imposte dirette), ex articolo 36, commi 7 e 7 bis, del Dl 3/2006, senza limitarne l'ambito alle sole imposte sui redditi.

La Corte di giustizia tributaria legittima il diritto al rimborso della contribuente supportando la motivazione con l'indirizzo della recente giurisprudenza di merito (Ctr Lombardia 4189/2021) e di legittimità (Cassazione, ordinanza 7183/2021), in linea con il principio di derivazione dal bilancio secondo cui, per i soggetti Ires, «la base imponibile Irap risulta dalla differenza tra il valore della produzione ed i costi della produzione – esclusi alcuni – come risultanti dal conto economico civilistico».

Secondo tale indirizzo la novella del 2007 ha introdotto una netta separazione fra le regole valide per la determinazione dell'Ires e quelle valide al fine della determinazione della base imponibile Irap e l'assenza di un espresso richiamo al Dl 223/2006, impone di ritenere che laddove la quota di canone di leasing sia stata correttamente appostata in voci rilevanti ai fini Irap, in virtù del principio di derivazione e in applicazione dei principi contabili, la deduzione debba essere riconosciuta, per l'ammontare stanziato nella relativa voce del conto economico, ad eccezione della quota di interessi passivi a essi relativa, desunta dal contratto, che è invece indeducibile per espressa previsione normativa.

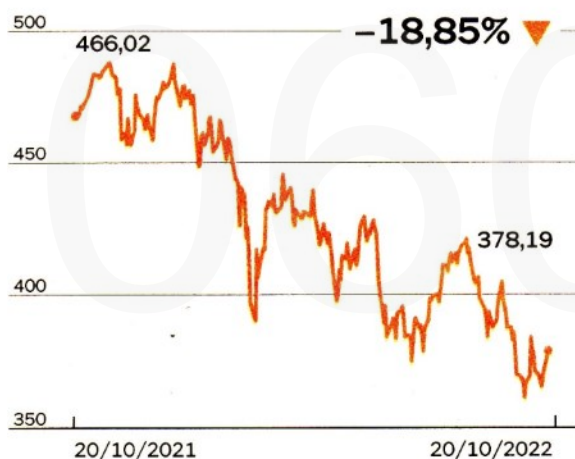
© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE LANCETTE DEI MERCATI

EUROSTOXX INDEX

Indice azioni dell'Eurozona



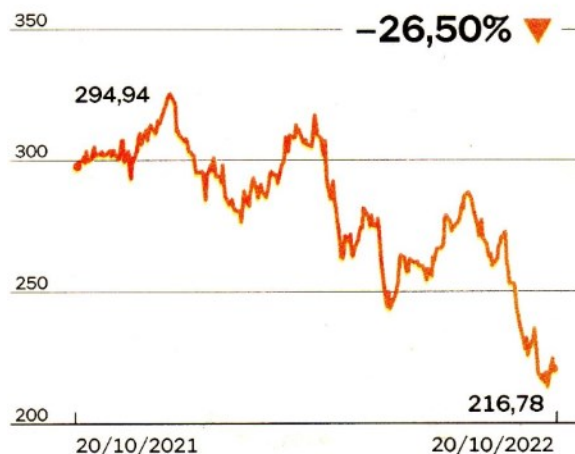
TURBOLENZE

Borse europee senza direzione, sbalottate da inflazione e tensioni

Le azioni del Vecchio Continente hanno vissuto gli ultimi giorni (fino a giovedì, giorno di chiusura di Plus24) in fibrillazione. Dopo qualche seduta di rimbalzo fino a martedì, infatti, le azioni dell'Eurozona sono tornate a ballare sul susseguirsi di notizie concitate: la discussione sul tetto del prezzo del gas a Bruxelles è di difficile composizione e rimanda la soluzione del problema del costo energetico per le aziende e per i consumatori; l'inflazione è a un soffio dal 10% e i prezzi alla produzione tedesca sono saliti del 45% rispetto a un anno fa; i conti trimestrali delle società quotate sono in chiaroscuro. Inoltre, non si intravedono spiragli per la guerra tra Russia e Ucraina, che si intensifica di giorno in giorno e rischia di coinvolgere gli alleati della Nato.

S&P 500 REAL ESTATE

Indice azionario del settore immobiliare Usa



MATTONE FRIABILE

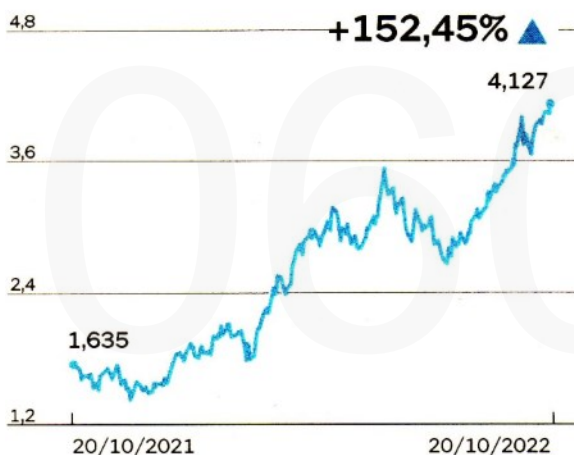
Il rialzo dei tassi americani mina le fondamenta dell'immobiliare

L'aumento dei tassi di interesse negli Stati Uniti è partito nello scorso marzo di gran carriera - il mercato stima ritocchi al costo del denaro ancora aggressivi nei prossimi mesi - e il mercato immobiliare ne porta già i segni. Il tasso dei mutui, infatti, si è adeguato velocemente e a cascata tarpa le ali agli acquirenti di case e al settore nel suo complesso: la richiesta di nuovi finanziamenti ipotecari è su minimi record e la richiesta di permessi edilizi in costante flessione. In aggiunta, l'indice Nabh (National Association of Home Builders) che rileva la fiducia dei costruttori statunitensi è calato sotto le attese. Il quadro segnala dunque una chiara difficoltà del comparto, che gioca un ruolo importante anche per il sistema finanziario.



TREASURY USA A 10 ANNI

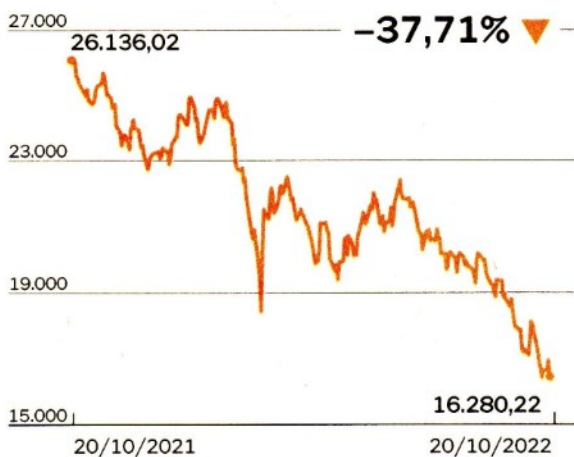
Rendimento %

**RITORNO AL FUTURO****La retorica aggressiva della Fed riporta i tassi indietro di 14 anni**

Il rendimento dei titoli di Stato americani a dieci anni è tornato a un massimo mai più toccato dal 2008, oltre il 4,1%. I membri del comitato esecutivo della Federal Reserve, infatti, continuano a fare affermazioni restrittive e al mercato non resta che far scendere le quotazioni dei Treasury per allineare il tasso a scadenza a un costo del denaro più elevato. Anche i dati macroeconomici non vengono in aiuto alle obbligazioni, visto che a fronte di una situazione molto incerta l'occupazione resta tonica e che l'inflazione non si arrende. Il carovita è rimasto all'8,2% anche a settembre, sebbene la maggior parte dei beni inseriti nel carrello a stelle e strisce dei prezzi inizi ad aumentare meno che nelle rilevazioni precedenti.

HANG SENG INDEX

Indice azionario di Hong Kong

**FANALINI DI CODA****La Borsa di Hong Kong in fondo alla classifica 2022 dei listini**

L'avamposto cinese della finanza internazionale traballa, stritolato da un lato dalle difficoltà globali e dall'altro dalla politica dirigistica di Pechino, che vuole controllare le società quotate. L'indice azionario Hang Seng del listino di Hong Kong è tornato ai livelli del maggio 2009 e da inizio anno perde circa il 30%, zavorrato soprattutto dalle aziende della tecnologia, nel mirino delle autorità della madrepatria. Il primo discorso di John Lee, il politico a capo dell'esecutivo dell'isola, non ha entusiasmato i mercati e la strategia anti Covid della Cina è ancora preoccupante per la severità dei lockdown che mettono a dura prova l'economia dell'intera area.

(A cura di Marzia Redaelli)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mutui Perché oggi sono più sicuri grazie all'analisi dei mutuatari e dell'immobile

MENO RISCHI CON IL 100%

di **Teresa Campo**

Miraggio mutui al 100%? Acquisto della casa quindi sempre più difficile? Purtroppo è uno scenario di giorno in giorno sempre più concreto. La stretta creditizia ha portato a tassi di interesse più alti e a mutui di conseguenza più cari, e a farne le spese sono soprattutto i mutui più consistenti rispetto al valore dell'immobile, vale a dire chi ha pochi soldi rispetto ai prezzi di mercato delle abitazioni. In gergo tecnico viene indicato come finanziamento di importo molto elevato rispetto al valore dell'immobile, cioè a elevato loan to value, sopra l'80% fino a sfiorare appunto il 100%. Sono i più colpiti perché, oltre che onerosi data la loro mole, sono anche un po' più cari degli altri perché le banche in genere applicano loro uno spread un po' più elevato a causa del maggior rischio che comportano e di una garanzia aggiuntiva richiesta da Banca d'Italia proprio per questa categoria. «E non si tratta di una fetta di mercato marginale visto che negli ultimi anni, tra aumento del costo delle case e aumento del lavoro precario uniti a minor aiuto intergenerazionale e tarda età in cui si entra nel mercato del lavoro, è andata via via aumentando, fino a sfiorare oggi il 25% e un valore di 6-7 miliardi a fine 2022», spiega Andrea Castro, responsabile Italia di Qualis Credit Risk, società che appunto supporta le banche per quanto riguarda l'erogazione e monitoraggio di finanziamenti di questo tipo. Un mutuo su quattro quindi rientra in questa categoria, che coinvolge soprattutto i giovani».

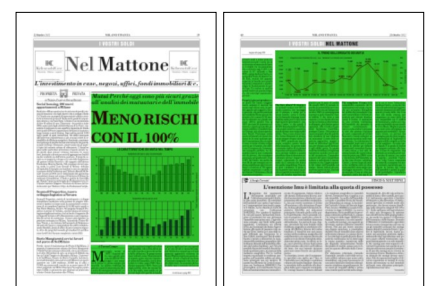
Proprio i giovani peraltro sono quelli che hanno maggiormente animato il mercato dei mutui negli ultimi anni, sia per-

ché appunto più soggetti a lavoro precario, sia perché sostenuti dal cosiddetto Mutuo giovani destinato a chi a meno di 36 anni, che ha ottenuto un grande successo: offriva prestiti fino al 100% con tassi di interesse calmierati, e questo grazie alla garanzia pubblica (i cosiddetti mutui Consap), più alcune agevolazioni fiscali. Purtroppo anche questo strumento in questo momento ha le armi spuntate perché il meccanismo che ne regola il tasso li rende di fatto troppo onerosi per le banche, che infatti non li erogano più. Insomma, una tempesta perfetta. La domanda tuttavia non è composta solo da giovani, che rimangono comunque preponderanti, circa il 60% del totale, ma anche da over 36 che per esempio non vogliono smobilizzare altri investimenti o ricorrere al Tfr oppure vogliono acquistare e anche ristrutturare l'abitazione a fini di risparmio energetico.

Che fare allora? Il ricorso a un normale mutuo over 80% la strada maestra, con vantaggio per il sistema, e anche per le stesse banche, «pena il rischio che la domanda rimanga insoddisfatta anche per il venir meno degli incentivi governativi», continua Castro, «e che quindi il 40-50% dei potenziali 6-7 miliardi di erogato relativo a questa fascia di mercato non venga soddisfatto». Non a caso alcune banche, Intesa Sanpaolo in primis, hanno sempre erogato mutui fino al 100%, proprio per non lasciare scoperta questa fascia della domanda. In questo modo si consente inoltre di ai giovani di accedere all'acquisto della casa in anticipo rispetto a quanto potrebbero fare se dovessero accantonare prima i risparmi necessari, sostenendo in questo modo sia il mercato dei mutui sia quello immobiliare. Due sono però i problemi. Il primo è

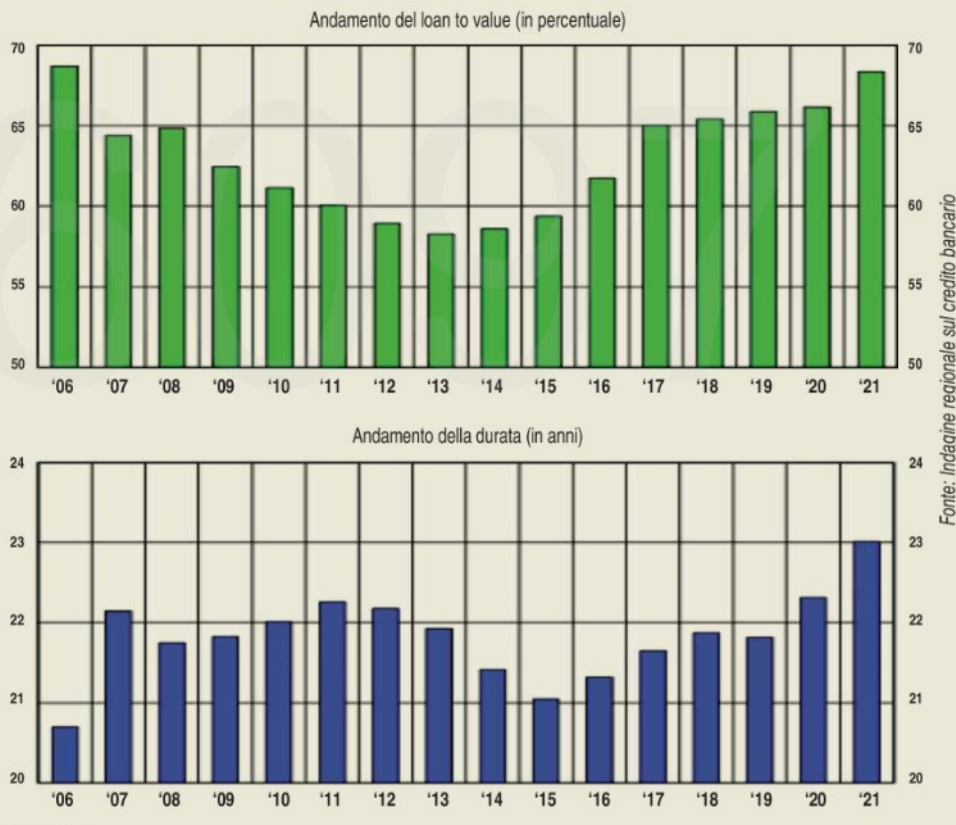
che in genere sono mutui un po' più cari perché la normativa impone alle banche coperture aggiuntive per la parte di credito che eccede l'80%. Il secondo riguarda la sostenibilità per i mutuatari della rata nel tempo: mutui oltre l'80% si accompagnano in genere a pochi risparmi e basso reddito, il che unito a rate onerose e a una durata dei mutui che nel tempo si ulteriormente allungata, può destare preoccupazioni. «Ma si tratta di problemi facilmente risolvibili», prosegue Castro. «Nel primo caso per esempio le banche potrebbero decidersi di non ribaltare sui mutuatari il costo delle coperture aggiuntive, magari a fronte di particolari tipi di mutuo, per esempio quelli destinati agli edifici green. In questo modo favorirebbero il risparmio energetico e quindi i costi a carico del mutuatario, l'ammodernamento del parco immobiliare italiano e soprattutto il mantenimento se non l' apprezzamento del valore dell'immobile nel tempo». Alcuni istituti già promuovono questi mutui, non solo nel caso degli over 80%.

Più complesso il tema della sostenibilità economica del finanziamento nel tempo, ma anche qui un'analisi dettagliata del profilo del mutuatario (rapporto rata/reddito) e del bene acquistato può ridurre drasticamente il rischio. A cominciare da una corretta valutazione dell'immobile che permette di



stimare correttamente il loan-to-value anche in presenza di crisi che possono svalutare gli asset, esponendo gli istituti finanziari a shock sistemici come appunto accaduto nello scorso decennio. La valutazione degli immobili negli anni è stata oggetto di riforme per definire le potenziali variazioni di prezzo sotto stress, e non solo. Insomma bando alle sopravvalutazioni dei primi anni 2000 («costo e valutazione dell'immobile sono due cose diverse» sottolinea Castro), e invece largo ad analisi che verifichino tutte le situazioni possibili, unite anche a monitoraggio successivo. «Per fare un esempio, il loan to value può dipendere anche dal tipo di zona in cui si trova l'abitazione, continua Castro, «e non mi riferisco alle potenzialità di apprezzamento commerciale dell'asset quanto al costo della vita. Una zona alla moda, costosa, può comportare un costo della vita non compatibile con il reddito del mutuatario, anche se il rapporto rata/reddito invece darebbe il via libera. Meglio in questo caso mete meno prestigiose ma appunto più sostenibili». Al contrario invece, un giovane che guadagna poco ha però maggiori potenzialità di migliorare il proprio reddito rispetto a chi ha un'età maggiore. «In tutto questo Qualis è in grado di fornire un supporto costante alle banche, in fase di erogazione, cioè fornendo un secondo parere sulla pratica di mutuo, ma anche in seguito», conclude Castro. «Una volta l'anno eseguiamo dei controlli a campione sui mutui esistenti, soprattutto per verificare la tenuta del valore dell'immobile e quindi la qualità del portafoglio». (riproduzione riservata)

LE CARATTERISTICHE DEI MUTUI NEL TEMPO



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

IL TREND DELL'EROGATO DEI MUTUI



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONI

L'esenzione Imu è limitata alla quota di possesso

L'esenzione dal pagamento dell'imposta municipale per l'abitazione principale è limitata alla quota posseduta. Ai contitolari dell'immobile non spetta l'agevolazione. I comproprietari sono tenuti a pagare il tributo. Lo ha chiarito la Corte di cassazione con l'ordinanza 24462/2022. Per i giudici di legittimità, non può essere riconosciuta l'esenzione ai contitolari che non utilizzano l'immobile come prima casa. L'agevolazione compete «nei limiti della quota posseduta». L'ordinanza era riferita all'Ici, ma il principio che limita l'agevolazione alla quota di possesso vale anche per l'Imu. Anche se ci sono delle regole differenti per l'esenzione Ici e Imu. Infatti, mentre per l'Imu il contribuente è tenuto a dimostrare la coesistenza della residenza anagrafica e della dimora abituale nell'immobile utilizzato dal nucleo familiare, per l'Ici era possibile fruire del beneficio fiscale fornendo qualsiasi prova, in assenza della residenza anagrafica. Per la vecchia imposta municipale la residenza anagrafica nell'immobile adibito ad abitazione principale non era decisiva. E' quanto ha affermato la Corte di cassazione con l'ordinanza 20686/2021. Per gli ermellini, se il contribuente ha prodotto all'amministrazione comunale ricevute di pagamento, fatture relative alle utenze, dichiarazioni di terzi, nonché documentazione attestante la partecipazione alle assemblee condominiali, non può essere contestato il diritto all'esenzione o alla detrazione d'imposta. In base all'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992, per abitazione principale s'intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente. La norma de qua, dunque, prescinde dal dato formale della residenza anagrafica e attribuisce rilevanza all'effettiva dimora del nucleo

familiare. Il beneficio non può essere escluso dalla residenza anagrafica del contribuente in un comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile utilizzato come prima casa. In effetti, ex lege, non è prevista alcuna limitazione relativamente alle prove sull'utilizzo del bene, che non essendo tipizzate potevano essere fornite con qualsiasi mezzo.

Va ricordato, invece, che il trattamento agevolato non spetta per l'Imu se l'immobile non è destinato a residenza e dimora del nucleo familiare. Sono state introdotte delle modifiche alla disciplina della nuova imposta municipale. Se i coniugi fissano la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, l'esenzione Imu si applica a un solo immobile. La scelta dell'immobile sul quale è possibile fruire del beneficio è demandata ai coniugi. Lo ha stabilito l'articolo 5 decies del decreto legge Fisco-Lavoro (146/2021), in sede di conversione in legge (215/2021). La nuova disposizione, che ha modificato la previsione contenuta nell'articolo 1, comma 741, lettera b) della legge 160/2019, ha limitato l'esenzione a un solo immobile, a scelta dei coniugi, non separati né divorziati, qualora utilizzino immobili diversi. Non può più essere concessa una doppia esenzione, a prescindere dal fatto che gli immobili siano ubicati nello stesso comune o in comuni diversi. La ratio legis è quella di porre fine al notevole contenzioso cui ha dato luogo la vexata quaestio, incentivato dalle più disparate interpretazioni fornite dai giudici di merito, spesso non in linea con quanto affermato dalla Cassa-

zione.

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Sono esenti gli immobili adibiti a prima casa, tranne quelli iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. Il trattamento agevolato si estende anche alle pertinenze, che devono essere classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Sulla spettanza dell'agevolazione c'è stata una divergenza di opinioni non solo all'interno della giurisprudenza, ma anche tra questa e il Ministero dell'economia e delle finanze. Secondo il Ministero il trattamento agevolato doveva essere riconosciuto nel caso in cui gli immobili utilizzati dai coniugi fossero ubicati in comuni diversi. I giudici di legittimità, invece, hanno assunto una posizione piuttosto rigida, sostenendo che l'agevolazione non poteva essere affatto riconosciuta, neppure limitatamente a un solo immobile. Se i coniugi non sono separati o divorziati l'esenzione non spetta né se è ubicato nello stesso comune di residenza di uno dei coniugi né se si trova in un comune diverso. Residenza e dimora abituale dei coniugi devono coesistere. Solo la separazione legale o il divorzio consentono ai coniugi di avere diritto all'esenzione su due immobili utilizzati come abitazione principale. (riproduzione riservata)

*avvocato





La graduatoria dei fondi per la rigenerazione urbana dei piccoli comuni lascia a secco le regioni del Nord

Francesco Cerisano a pag. 28

Pubblicate le graduatorie per i comuni con meno di 15 mila abitanti. Decaro: sconcertato

Rigenerazione, escluso il Nord

L'indice di vulnerabilità sociale indirizza tutti i fondi al Sud

DI FRANCESCO CERISANO

I fondi per la rigenerazione urbana continuano a escludere il Nord. Come la graduatoria 2021 anche quella del 2022 per i comuni con meno di 15 mila abitanti (allegata a un decreto Viminale-Mef caricato ieri sul sito del ministero dell'interno in attesa che venga pubblicato in Gazzetta Ufficiale) finisce per premiare solo municipi di regioni del Sud (Campania, Sicilia, Calabria e Puglia) escludendo intere regioni del Nord come Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto. Il motivo? Anche i contributi del 2022 (pari a circa 300 milioni) sono stati ripartiti utilizzando tra gli altri criteri quell' "indice di vulnerabilità sociale e materiale" che per sua stessa natura finisce per premiare solo il Meridione d'Italia escludendo i progetti dei comuni del Nord pur in presenza di situazioni di emarginazione e degrado.

Nonostante le rassicurazioni del governo Draghi e svariati ordini del giorno approvati per cambiare i criteri di distribuzione dei fondi, (si veda ItaliaOggi del 27 gennaio) i progetti dei comuni del Settentrione continuano a restare a bocca asciutta. Il primo a essere sconcertato per un meccanismo che finisce per creare una discriminazione al contrario è il presidente dell'Anci e sindaco di Bari, **Antonio Decaro**, che ha voluto farsi "portavoce

dello sconcerto e delle proteste che provengono da sindaci e Anci regionali di varie parti d'Italia" dopo la pubblicazione della graduatoria. Si tratta, come detto, del bando per i comuni inferiori a 15.000 abitanti beneficiari del finanziamento per progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale.

"La graduatoria dei comuni che riceveranno le risorse è stata compilata utilizzando un indice di vulnerabilità sociale che l'Anci ha già più volte segnalato come non rispondente alla realtà dei nostri territori", ha spiegato Decaro. "Questo ha causato l'esclusione dall'assegnazione delle risorse di intere regioni del paese e di comuni che hanno elaborato ottimi progetti di rigenerazione urbana creando disparità che sembrano incomprensibili anche all'interno degli stessi territori: questo noi lo consideriamo inaccettabile". Di qui la richiesta al nuovo governo e al parlamento di intervenire subito "per sanare questo vulnus e per reperire ulteriori risorse in favore di progetti che meritano di essere realizzati".

I diretti interessati, o meglio penalizzati, alzano la voce facendo notare come, rispetto al bando 2021 non sia cambiato nulla, nonostante l'impegno del governo Draghi (in primis del ministro dell'interno uscente **Luciana Lamorge-**

se). "Nuovi bandi, vecchi errori", ha commentato il Presidente di Anci Veneto, **Mario Conte**. "E' uno scandalo che le risorse siano finite praticamente tutte al Sud. Non vi è nessun comune del Veneto tra gli enti beneficiari. Si tratta di una vera e propria discriminazione nei confronti delle amministrazioni della nostra regione e del Nord più in generale. I sindaci sono stanchi di una situazione insostenibile. Stiamo assistendo al solito copione". Anche Conte si è appellato al nuovo governo e ai rappresentanti veneti in Parlamento "perché mettano mano a questa situazione che penalizza non solo i comuni virtuosi, ma le comunità che non vedono arrivare le risorse sui territori". "Questa è una battaglia amministrativa e chiediamo semplicemente equità nei criteri perché ne va della reputazione e della credibilità delle istituzioni. Oggi assistiamo ad una situazione paradossale perché i comuni virtuosi vengono penalizzati. Il criterio di vulnerabilità danneggia



i nostri territori che in questi mesi hanno lavorato in modo eccellente alla costruzione dei bandi per accedere ai fondi, ma si trovano esclusi a causa di criteri senza senso e discriminatori”.

Sulla stessa lunghezza d'onda **Luca Vecchi**, presidente di Anci Emilia-Romagna. “Con il massimo rispetto della commissione che ha effettuato le valutazioni, la graduatoria uscita sul bando Pnrr per i piccoli comuni è del tutto inaccettabile e la distribuzione territoriale delle risorse del tutto iniqua. L'indice di vulnerabilità è uno strumento obsoleto. Non si affronta il futuro con strumenti vecchi e anacronistici. La rigenerazione è una sfida che riguarda tutti i comuni piccoli e grandi del Paese. La graduatoria uscita ieri è un danno al Paese ed una grande occasione persa”.

Anche il presidente di Anci Lombardia, **Mauro Guerra**, punta l'indice sulla mancata modifica dei criteri. “Si tratta di una assegnazione che riproduce, con ancora maggiore evidenza, a causa del minor numero di risorse disponibili, l'iniquità già contestata in occasione del bando rigenerazione per i comuni maggiori, allora riparata con la battaglia di Anci che ha condotto al successivo reperimento di altre ingenti risorse per lo scorrimento completo della graduatoria. Iniquità determinata dal combinato disposto dell'applicazione, oltre alla sacrosanta quota di riserva per alcune regioni, dell'Indice di vulnerabilità sociale e materiale”, ha spiegato Guerra.

“Come ampiamente prevedibile, l'aver scelto da parte del legislatore questa strada, senza introdurre correttivi dopo la prima esperienza, produce oggi forte indignazione in una platea vastissima di comuni e rischia di fomentare forti conflittualità territoriali, colpendo migliaia di piccoli comuni”.

Nello scorso mese di marzo

Anci Lombardia aveva chiesto, in un documento indirizzato ai Parlamentari ed ai membri lombardi del governo, di riconsiderare la definizione e l'impiego del cosiddetto Indice di Vulnerabilità Sociale e Materiale, a causa degli squilibri generati sui territori. “In merito ai criteri dei bandi e alle modalità di destinazione delle risorse, avevamo chiesto regole più equilibrate e condivise, consapevoli che non sarebbe stato semplice trovare un equilibrio, tra regioni, tra territori all'interno delle regioni, tra piccoli, medi e grandi comuni”, ha ricordato Guerra secondo cui ora “è necessaria una riflessione sulla costruzione di indici e criteri, per provare a garantire perequazione e solidarietà tra i territori senza procedere con strappi come questi che costringono a sempre più difficili interventi riparatori”.

Cosa prevede il decreto

Il decreto ripartisce risorse per 296.285.347,88 euro a beneficio dei comuni che hanno trasmesso istanze entro il termine perentorio del 30 aprile 2022. Gli enti beneficiari saranno tenuti ad affidare i lavori entro 15 mesi se si tratta di opere di costo inferiore a 2,5 milioni di euro.

Per le opere di importo superiore a tale cifra, gli enti avranno 20 mesi di tempo. In caso di inosservanza dei termini, il contributo sarà recuperato dal Ministero dell'interno e non si procederà all'erogazione della restante quota di contributi.

Le erogazioni avverranno in tre tranches. La prima, pari al 20 per cento, previa verifica dell'affidamento dei lavori entro i termini di cui sopra. La seconda, del 70 per cento, sulla base degli stati di avanzamento dei lavori. L'ultima, del 10 per cento, previa trasmissione al Ministero dell'interno del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

— © Riproduzione riservata — ■



Antonio Decaro

La negligenza dell'intermediario può integrare colpa grave

Cessionari bonus edilizi, controlli a singhiozzo

Ancora a singhiozzo i controlli da parte dei cessionari dei bonus edilizi dell'indicazione nelle fatture e nell'atto di affidamento dei lavori eseguiti e dei contratti collettivi applicati dalle ditte esecutrici degli interventi. L'obbligo di tale informazione, indispensabile per fruire e procedere alla cessione dei tax credit, si applica per i lavori edilizi avviati dal 27 maggio 2022, ma solo alcune banche ed intermediari finanziari attualmente richiedono in maniera specifica nelle loro check list i documenti probatori per la verifica di questo ulteriore aspetto.

Di fatto, non aver controllato tale requisito, qualora poi venisse riscontrata la mancata applicazione da parte delle ditte del corretto contratto collettivo, rischia di essere considerata una condotta negligente da parte del cessionario con l'integrazione della "colpa grave" e l'attrazione nella responsabilità solidale con il beneficiario/cedente in caso di detrazione rivelatasi poi inesistente.

Alcuni intermediari cessionari, quelli che attualmente svolgono i controlli anche su tale aspetto, per massima precauzione oltre al controllo delle fatture richiedono una dichiarazione sostitutiva per l'attestazione di tale requisito da parte del cedente/beneficiario.

Il vincolo dell'indicazione del contratto collettivo. Va ricordato preliminarmente che, con l'articolo 28 quater del dl 4/2022 (il decreto sostegni ter), il legislatore, al fine di assicurare condizioni di lavoro adeguate nel settore dell'edilizia e per accrescere i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, ha stabilito che per i lavori edili di importo superiore a 70 mila euro i benefici fiscali stabiliti per gli interventi edilizi sono concessi a patto che nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture emesse in relazione alla loro esecuzione, sia indicato il contratto collettivo del settore edile applica-

to dalle ditte esecutrici.

Come riportato nella circolare 19/E del 27 maggio 2022 pubblicata dall'Agenzia delle entrate, tale obbligo deve essere rispettato anche nel caso in cui il contratto di affidamento dei lavori sia stipulato per il tramite di un general contractor ovvero nel caso in cui i lavori edili siano oggetto di sub appalto.

In tali casi, prosegue la circolare, nel contratto di affidamento stipulato con un general contractor, o con soggetti che si riservano di affidare i lavori in appalto, devono essere indicati i contratti collettivi che potranno essere applicati dalle imprese alle quali vengono affidati i lavori edili e, nei successivi contratti stipulati con tali soggetti e nelle relative fatture, dovrà, poi, essere indicato il contratto effettivamente applicato.

Nel documento dell'amministrazione finanziaria viene inoltre fornita un'indicazione di rilievo anche per soggetti cessionari qualora, per errore, non vi sia l'indicazione in fatture dei contratti collettivi applicati. In questo caso il contribuente, in sede di richiesta del visto di conformità, deve essere in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesti il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura medesima. Tale dichiarazione deve essere esibita dal contribuente ai soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria.

Dunque, qualora non vi sia l'indicazione nelle fatture dei contratti collettivi è sempre possibile produrre tale documento che di fatto completa e realizza il profilo di diligenza per eventuali cessionari disponibili all'acquisizione dei tax credit.

Giuliano Mandolesi

© Riproduzione riservata ■



Caro affitti, il Comune investe “In quattro anni 250 alloggi”

Dalla Regione altri 7 milioni. E il Cua libera lo studentato occupato in via Serlio

Dopo due giorni di occupazione, e grazie a una trattativa con la proprietà, ieri il Collettivo universitario autonomo Cua ha lasciato lo studentato di lusso “Beyoo” di via Serlio, dove gli attivisti erano entrati per denunciare il caro-affitti in città che colpisce anche studenti e studentesse. Il Comune annuncia che da fine anno verranno assegnati i primi appartamenti di edilizia popolare (250

entro la fine del mandato), mentre si stima che a Palazzo d'Accursio anche quest'anno arriveranno 10 mila richieste per i contributi all'affitto: sul piatto ci sono aiuti per 10 milioni di euro. E la Regione investe 7 milioni destinati a un “Patto per la casa”.

di **Rosario Di Raimondo**

● a pagina 2

IL NODO DEGLI AFFITTI

Il Cua lascia lo studentato La giunta: “Entro il mandato pronti 250 alloggi pubblici”

*Trattativa
del collettivo
con la
proprietà
dell'edificio
in via Serlio.
“Tavolo con*

*Alma Mater
e Er.Go”.
La Regione
investe 7
milioni per
locazioni
vantaggiose*

di **Rosario Di Raimondo**

Dopo due giorni di occupazione, e grazie a una trattativa con la proprietà, ieri il Collettivo universitario autonomo Cua ha lasciato lo studentato di lusso “Beyoo” di via Serlio, dove gli attivisti erano entrati per denunciare il caro-affitti in città che colpisce anche studenti e studentesse. Intanto il Comune annuncia che da fine anno verranno assegnati i primi appartamenti di edilizia popolare (250 entro la fine del mandato), mentre si stima che a Palazzo d'Accursio anche quest'anno arriveran-

no 10 mila richieste per i contributi all'affitto: sul piatto ci sono aiuti per 10 milioni di euro. E la Regione investe 7 milioni destinati a un “Patto per la casa”: canoni calmierati per aiutare i futuri inquilini.

«Questa mattina (ieri, ndr.), come avevamo richiesto, abbiamo ottenuto un tavolo di trattativa svoltosi all'interno di “Beyoo” tra noi e la proprietà - scrive il Cua - Il referente della proprietà si è fatto carico di iniziare un protocollo di intesa con Uni-Bo ed Er.Go per destinare parte dell'immobile all'emergenza abitativa. Decidiamo, quindi, di uscire da

“Beyoo” spostando la nostra occupazione altrove, non perché la situazione degli affitti si sia risolta o modificata, ma per portare su altri punti di questa città la lotta per l'abitare».

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Sempre in tema casa, a fine anno il Comune comincerà ad assegnare i primi appartamenti di edilizia popolare recuperati con i lavori di questi anni. «Saranno 250 nuovi alloggi da qui alla fine del mandato», spiega la vicesindaca Emily Clancy. «Tra la fine di quest'anno e l'inizio dell'anno nuovo inizieremo ad assegnare gli alloggi oggetto dei lavori di riqualificazione, su tutto il territorio comunale, grazie a un investimento mai visto prima di 80 milioni di euro». Proprio ieri, inoltre, si è chiuso il bando comunale per i contributi per l'affitto, che l'anno scorso aveva visto ben 10 mila domande arrivare agli uffici di Palazzo d'Accursio. «Dai numeri che abbiamo osservato in questi giorni possiamo dire che il trend di quest'anno è sulla stessa linea - continua Clancy - parliamo di migliaia di domande», e la dotazione finanziaria potrebbe aggirarsi intorno ai «10 milioni di euro».

Infine, la Regione mette sul piatto 7 milioni per lanciare il programma "Patto per la casa", che punta ad ampliare l'offerta di alloggi a canoni concordati o calmierati, più bassi di quelli di mercato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente o che al massimo richiede interventi di manutenzione di modesta entità, per incentivare i proprietari a destinare all'affitto gli immobili oggi vuoti o per gli affitti brevi. Nel dettaglio, il piano prevede l'erogazione di un contributo fino a 10 mila euro in 5 anni per ogni alloggio: gli inquilini vengono aiutati a pagare l'affitto di casa che verrà calmierato dalle risorse messe in campo dalla Regione con l'obiettivo di non superare l'incidenza del 15-20% della locazione sul reddito mensile familiare.

Le proteste

Lo studentato "Beyoo" era stato occupato dal Cua. Gli attivisti ieri sono usciti dopo una trattativa con la proprietà



L'allarme di Confabitare «Case troppo vecchie, risparmio impossibile senza incentivi statali»

Il presidente Zanni: con un'abitazione di categoria energetica elevata è possibile ridurre le spese per gas e luce anche del 50% in un anno

LA RICHIESTA

«In Emilia-Romagna e nelle Marche il 74% degli edifici è di classi energetiche basse. Importante prorogare il Superbonus»

di **Paola Benedetta Manca**
BOLOGNA

«Senza incentivi da parte dello Stato, il risparmio energetico nelle case continuerà a essere un lusso». Ne è convinto Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare, che chiede sia prorogato il Superbonus per gli interventi nelle abitazioni.

La situazione di crisi riporta al centro del dibattito la dispersione di energia nelle case, qual è lo stato dell'arte?

«Purtroppo è pessimo. In Emilia-Romagna, come in molte regioni, il patrimonio immobiliare è molto vecchio: tutti gli edifici costruiti prima del 1980 rientrano nelle categorie E, F e G, che sono le più energivore e insieme costituiscono circa il 73,8% della dotazione edilizia. La situazione non è migliore nelle Marche, dove gli edifici delle categorie E, F e G sono circa il 74,6%. In questo momento di crisi energetica è uno stato di cose che pesa in modo negativo, soprattutto in considerazione degli

scenari dei prossimi mesi».

Quali sono le caratteristiche che rendono un'abitazione di classe energetica bassa?

«L'età avanzata degli immobili è sicuramente una delle cause, perché sono stati costruiti con dei materiali vecchi, che favoriscono la dispersione dell'energia, e hanno muri che non isolano molto. E ancora: gli infissi datati non sigillano bene o i vetri non isolano. La mancanza, insomma, di tutti quegli accorgimenti che fanno sì che si risparmi energia per riscaldare o raffreddare la casa e ci sia meno dispersione della luce. Poi bisogna vedere anche qual è lo stato delle caldaie: un impianto vecchio, ad esempio, consuma molto e riscalda poco».

Che cosa bisogna fare per passare a classi energetiche più efficienti?

«È fondamentale rifare il cappotto termico dell'abitazione, cambiare gli infissi e passare al fotovoltaico, di modo che l'energia che si consuma in casa sia prodotta dall'appartamento stesso. Il ruolo delle energie rinnovabili è cruciale in un'ottica di risparmio».

Come sono costruiti gli immobili della classe energetica più alta, la A4?

«Sono completamente rifatti o nuovi. Al loro interno sono utilizzati materiali di ultima generazione, perfettamente isolanti, infissi con doppi vetri e impianti

di riscaldamento moderni».

Qual è il risparmio per chi vive in un edificio di classe energetica elevata?

«In realtà, nel passaggio da una classe energetica a quella superiore il risparmio è quasi irrilevante. La differenza inizia a vedersi quando si saltano almeno quattro o cinque classi, ad esempio si passa dalla G alla B. In questo caso, il risparmio in un anno è di oltre il 50% dei costi legati all'energia: gas, luce e così via. Una cosa da sottolineare, però, è che al di là di tutto bisogna passare a una vera cultura del risparmio energetico. E questo vale pure per gli uffici».

Quanto costa portare un appartamento o un condominio a classi energetiche più alte?

«Costa tantissimo. È difficile trovare chi riesce a pagare interventi in condomini o abitazioni, perché richiedono anche centinaia di migliaia di euro. Per i condomini si arriva a spendere anche un milione e mezzo di euro. Recentemente, ad esempio, ci siamo occupati del progetto di una villetta su due piani di circa 200 metri quadrati, che è stata dotata di cappotto, infissi efficienti energeticamente e di un impianto fotovoltaico: una spesa di circa 300mila euro. È fondamentale, dunque, che lo Stato eroghi degli incentivi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Fondi immobiliari

Mediolanum accelera sulla dismissione e sale in Borsa

a cura di: **norisk**
personal wealth advisors

L'aumento dei tassi e i timori di una recessione non delineano un quadro favorevole all'immobiliare, già sotto pressione per il Covid. L'Etf sul real estate della zona euro ha perso da inizio anno oltre il 37%, quasi il doppio del mercato azionario complessivo. La debolezza è trainata anche dai players specializzati nel mercato residenziale (es. Vonovia). In questo contesto difficile, i fondi immobiliari chiusi stanno navigando decentemente con alcuni che stanno viaggiando verso la fine del periodo di liquidazione. C'è da auspicare che questi ultimi mesi non creino inciampi nell'ultima fase di vita di diversi fondi. Alcuni

fondi, come Bnl Immobiliare Dinamico, hanno stipulato contratti preliminari di vendita e sono attesi quelli definitivi entro fine anno. Un passo accelerato lo sta mostrando Mediolanum Re in quanto dopo aver venduto l'immobile di Piazza Missori a Milano, ha comunicato di aver accettato la proposta vincolante per un altro cespite meneghino (820milae) e di uno di Modena (3 mln€). Il 3 ottobre il fondo ha distribuito, a titolo di rimborso di capitale, 0,60 € per la classe A e 0,34 € per la classe B. Questi fondi anche in Borsa hanno registrato rialzi significativi anche se dal collocamento hanno faticato a coprire l'inflazione.

FONDI CHIUSI QUOTATI DATI AL 20/10/2022	PREZZO	NAV (1)	SCONTO (2)	CANONI/ VALORE IMMOB (3)	DIV 12M/ PREZZO (4)	CONTRV SETTIM EURO (5)	RENDIM ANNUO PREZZO (6)	RENDIM ANNUO NAV (7)	RENDIM 1 SETT (IN %)	RENDIM 2022 (IN %)	DATA SCADENZA MASSIMA
NOME FONDO E SCADENZA											
Atlantic 1 (12/2024)	162,00	374,000	-56,7	+22,6	+8,6	43398	+2,41	+4,84	-0,50	-5,94	12/2022
Atlantic 2 (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,34	—	—	12/2018
Estense G.D. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,56	—	—	12/2016
Europa Imm. 1 (12/2022)*	—	—	—	—	—	—	—	-2,53	—	—	12/2017
FondoAlpha (12/2023)	579,00	1166,000	-50,3	+13,9	—	11537	+2,88	+3,96	+1,97	-15,24	12/2033
FondoBeta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,81	—	—	12/2017
FondoDelta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	-0,92	—	—	12/2017
Imm. dinamico (12/2022)	22,00	25,000	-13,1	+56,9	—	19694	-2,41	-2,28	+1,33	+26,00	12/2023
Immobiliun 2001 (12/2022)	150,00	178,000	-15,8	+144,8	—	—	-0,06	-0,02	+1,35	+30,26	12/2022
Invest Real Sec. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-7,63	—	—	12/2016
Investietico (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,59	—	—	12/2018
Med. RE - A (12/2024)	3,00	5,000	-40,5	+11,7	—	57154	-0,19	+2,06	-1,90	+15,43	12/2027
Med. RE - B (12/2024)	2,00	3,000	-42,1	+11,7	+2,6	44640	+0,34	+2,07	+2,02	+13,34	12/2027
Obelisco (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	-61,59	—	—	12/2018
Opportunità Italia (12/2024)	1103,00	2238,000	-50,7	+5,5	+1,9	118578	-5,54	+0,93	-0,20	+12,50	12/2024
Polis (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,63	—	—	12/2020
Portfolio Imm. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-1,40	—	—	12/2016
RE Europa (12/2021)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,94	—	—	12/2022
RE Italia (12/2022)	—	—	—	—	—	—	—	-0,01	—	—	12/2022
Risp. Imm.1 Energia (12/2024)	3400,00	3411,000	-0,3	+17,7	—	—	-5,42	-5,40	+1,84	+3,03	12/2024
Securfondo (12/2019)*	—	—	—	—	—	—	—	+2,85	—	—	12/2019
Socrate (12/2022)	204,00	421,000	-51,6	+7,8	—	77277	-3,05	+0,67	+0,87	+20,08	12/2022
Tecla (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+8,75	—	—	12/2017
Unicredito Imm.1 (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+1,86	—	—	12/2020
Valore Imm. glob. (12/2022)	349,00	520,000	-32,9	+0,4	—	18341	+0,26	+0,50	-2,27	+10,50	12/2022

GUIDA ALLA LETTURA: (1) Ultimo Nav disponibile (30/06/2022), rettificato per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti. (2) rapporto tra prezzo di mercato e Nav. (3) E' calcolato rapportando l'ultimo dato diffuso sui canoni annui e il valore degli immobili implicito nei prezzi di borsa. (4) calcolato rapportando il dividendo cumulato negli ultimi 12 mesi. Eventuali distribuzioni di capitale non sono state computate, se debitamente comunicate e dettagliate. (5) Controvalore settimanale scambiato nelle ultime cinque sedute di borsa. (6) Rendimento annuo da collocamento (prezzo): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo prezzo di mercato. (7) Rendimento annuo da collocamento (Nav): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo Nav rettificato. * Fondi delistati

DA LINATE A DATEO (7 ANNI DOPO)

Il 26 novembre apre M4 E Sala «sfida» i tassisti

In superficie piste, campi e palestre all'aperto. Il sindaco: «Nuove licenze»

Chiara Campo

■ Questa volta c'è la data. Non più a inizio ma a fine novembre, ma tant'è. Contando che la prima inaugurazione era stata annunciata addirittura per Expo 2015, ormai non sconvolge la settimana in più o meno. «Il 26 novembre apre il primo tratto della M4, dall'aeroporto di Linate si potrà arrivare fino a Dateo - ha annunciato ieri sui social il sindaco Bep-

pe Sala -. Non sarà solo una rivoluzione "sotterranea". In quella data saranno pronti e fruibili anche parchi, percorsi ciclabili che accompagnano in superficie il percorso della linea blu. La nuova metropolitana arriverà a San Babila entro giugno 2023: meno di un quarto d'ora per raggiungere il centro da Linate».

La M4 apre il 26 novembre Sopra, aree fitness e piste

*Via da Linate a Dateo, a giugno arriverà a San Babila
E il sindaco avverte i tassisti: «Servono nuove licenze»*

SPORT TRA ARGONNE E SUSA

Pareti da arrampicata, campi da calcetto, bocce e tavoli da ping pong

Le prime stazioni saranno sei, 5 chilometri da Linate a Dateo con stop a Repetti, Stazione Forlanini, Argonne e Susa. L'intera linea ne conterà 21 (per 15 km di binari fino a San Cristoforo passando da San Babila, Solari, Frattini, Giambellino). Nelle stime la linea - con frequenza minima di 75 secondi che diventano 90 nelle ore di punta, connessione wifi, basso livello di rumore interno, aria condizionata a bordo e sistema di video-sorveglianza in tempo reale - ridurrà il traffico di 30 milioni di veicoli all'anno e del 2% le emissioni di Co2. «È pronta da tempo, potremmo aprire prima ma l'erba in alcuni spazi di superficie deve ancora attecchire, e il 17 scadono i giorni

di pre-esercizio imposti dal Ministero» spiega Sala.

I restyling superficiali sono parte integrante del progetto. Le aree tra viale Argonne e piazzale Susa comprendono spazi per la mobilità elettrica e piste ciclabili bidirezionali, percorsi pedonali, aree giochi per bambini e aree cani. Ci saranno diversi spazi per la socialità con panchine, aree fitness, ping pong, bocce, campetti da calcio. La fine dei lavori è prevista per fine ottobre. Una curiosità: la pavimentazione usata per pista ciclabile e ciclopedonale è ecologica e drenante, per la prima volta a Milano e forse in Italia. Drena l'acqua di pioggia e la disperde direttamente nel terreno senza finire nello smaltimento acque reflue.

Le aree gioco sono diverse e divise per fasce di età: 0-5 anni, 5-12 e adolescenti (con tappeti anti trauma). I ragazzi troveranno anche amache e

parete da arrampicata. C'è un'area fitness con attrezzature (anelli, scala orizzontale o altri attrezzi) e a corpo libero. Per quanto riguarda il verde, «tutelati alberi presenti e integrati quelli che è stato necessario tagliare». Per l'assessore alla Mobilità Arianna Cnesi M4 «è un'opera innovativa che cambierà il volto della città. Ringrazio anche gli assessori che mi hanno preceduto». L'ex vicesindaco Riccardo De Corato (Fdi) ricorda che «il progetto era stato avviato dal centrodestra nel 2006, Sala 16 anni dopo taglia i nastri e si



prende i meriti».

Al taglio non dovrebbe mancare Matteo Salvini nella nuova veste di ministro alle Infrastrutture. Gli scontri con Sala sono stati accesi. «Io e Salvini bisticciamo da sempre e continueremo a farlo su alcuni modi di vedere le cose e di essere - premette Sala - ma penso che più si contestualizza il tema, più si deve andare su questioni tecniche e fare le cose, meno c'è da litigare».

Si prepara invece un nuovo braccio di ferro tra Sala e i tassisti, che già nei giorni scorsi all'ipotesi ventilata dall'assessore Arianna Censi hanno detto no alle nuove licenze. Ma il sindaco certifica che si va in quella direzione: «Credo che servano un po' di taxi in più. Dobbiamo dialogare con i tassisti ma è chiaro che abbiamo tante segnalazioni di difficoltà a trovare la auto da parte di cittadini e turisti. Capisco che dicono che arrivano tardi perchè c'è traffico ma era un processo che già avevamo iniziato prima ed è stato interrotto dal Covid, ora l'assessore Censi ha il mandato di riaprire il tavolo». Per i tassisti il Comune dovrebbe risolvere anche i nodi sicurezza.



Sala
Salvini ministro?
Litigheremo meno sui fatti



De Corato
Finalmente, progettata 16 anni fa da centrodestra

DERBY INFINITO SULLO STADIO

Spunta il progetto salva-Meazza Ma il sindaco frena

servizio a pagina 3

IL DERBY INFINITO SU NUOVO E VECCHIO STADIO

Proposta salva-Meazza. Sala: «Ascolto se è concreta»

Il colosso Asm vuole ristrutturare e gestire l'impianto. I comitati si scaldano, la giunta meno

■ Nel match tra Meazza e nuovo stadio di San Siro sembra il fischio finale non arrivi mai. Questa volta, a dibattito pubblico in corso sul progetto di Milan e Inter, irrompe la lettera inviata giorni fa da Asm Global, società internazionale che organizza eventi di spettacolo in tutto il mondo e gestisce stadi in Usa, Australia e Asia, al sindaco Beppe Sala. Il general manager per l'Italia Giuseppe Rizzello scrive che Asm sarebbe pronta ad ammodernare e mantenere in funzione lo storico Meazza: «Claudio Trotta (fondatore di Barley Arts e tra i portavoce del comitato Sì Meazza, ndr.), con cui lavoriamo da anni nella sua attività di promoter di eventi musicali e non solo - spiega -, è stato a più riprese citato per aver formulato delle proposte per la salvaguardia e sviluppo dello stadio e con lui parliamo da qualche da tempo delle possibilità che la struttura può offrire per allargarne la fruizione sociale e popolare dello sport, dello spettacolo e dell'intrattenimento in genere». In un documento del Dibattito pubblico è specificato che «è prevedibile che non vi siano soggetti terzi che possano avere interesse a prendere in gestione la struttura, considerati i rilevanti costi di utilizzo e mantenimento che non troverebbero un equilibrato riscontro economico per iniziative diverse da quelle calcistiche». Ma Rizzello assicura che la sua azienda sarebbe pronta a presentare una proposta al sindaco.

Sala chiarisce: «Ho detto tante volte ai comitati e a Trotta di farsi avanti ed è passato un anno e mezzo. Se c'è un reale interesse sono disposto

a incontrare la società ma sono molto abituato ad affrontare le cose tecnicamente. San Siro sarà usato dai club fino al 2027. Se chi è interessato non mi manda una lettera generica ma arriva con un pezzo di carta che esprime una posizione e un impegno a prenderlo non oggi ma dal 2028 e non per tre anni, ma almeno fino al 2038, ne parliamo. Deve essere un impegno a lungo termine e con un contratto che parte quando San Siro sarà disponibile». Il sindaco crede invece che l'ipotesi di vendita dell'Inter possa anche rafforzare il progetto stadio, «se arriva una proprietà solida. Anche se tengo a dire che Zhang ha preso il club in un momento difficile e ha messo tanti fondi, ha fatto il bene dell'Inter fino ad oggi».

La proposta di Asm intanto riaccende le speranze dei comitati. «Da tempo sosteniamo che la strada maestra, più trasparente e vantaggiosa per il Comune è quella di indire un concorso internazionale per l'ammodernamento dello stadio» afferma Luigi Corbani per i «Sì Meazza». Carlo Monguzzi (Europa Verde) sintetizza addirittura: «San Siro non si abbatte più. Il Comune non ha più alibi». Anche per Enrico Marcora (FdI) «questa novità cambia le carte in tavola».

ChiCa



DIBATTITO
È ancora in corso il dibattito pubblico sul progetto del nuovo stadio di Milan e Inter



LA CITTÀ CHE CAMBIA

Con 200 alloggi cresce il social housing

Fondazione Ca' Granda riqualifica i suoi immobili ma le facciate storiche dei palazzi rimarranno

«Abitazioni per le fasce più deboli della cittadinanza e spazi comuni per tutta la comunità». Spazio anche a Casa Ronald per le famiglie dei pazienti pediatrici

RACHELE CALLEGARI

Un storico complesso residenziale collocato fra le vie Sarpi, Bramante e Niccolini e un progetto di rigenerazione urbana ma anche, forse soprattutto, sociale. Sono le due colonne su cui si fonda il progetto, promosso dal Fondo Ca' Granda, per la realizzazione di duecento appartamenti destinati a diventare il primo esempio di *housing* sociale in pieno centro cittadino: «Abitazioni, cioè, a prezzi calmierati e destinati alle fasce deboli della popolazione» secondo le parole di Marco Giachetti, presidente della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, partecipe del Fondo Ca' Granda. La particolarità dell'intervento, con data di consegna 2025 e dal valore di 40 milioni, è la volontà di lasciare intatta la facciata storica ottocentesca dei palazzi, modificandone l'interno. Il complesso immobiliare mira anche a ridare vita ai cortili interni degli edifici, oggi adibiti a semplice luogo di passaggio. Al contrario, dopo la riqualificazione, le corti torneranno ad avere la loro antica funzione aggregativa, quasi delle agorà condominiali; queste, in particolare,

ospiteranno spazi comuni e commerciali dedicati alla comunità tutta, non solo ai residenti, nel pieno rispetto della missione sociale che anima l'iniziativa.

A rendere ancora più unico il progetto è il legame fra i palazzi di via Sarpi e il Fondo Ca' Granda. Il complesso di edifici venne infatti donato all'ospedale nel 1826 da Giuseppe Botta: si trattava, allora,

di un insieme di edifici vecchi e poco salubri, che il consiglio ospedaliero suggerì di rivendere in breve tempo. Fu la lungimiranza dell'ingegner Bertolaia a far sì che il Policlinico si rendesse protagonista di un'opera di sanificazione e riqualificazione *ante litteram* degli edifici, diventati a inizio '900 complesso abitativo per la comunità.

«Oggi la storia si ripete. Questi edifici furono donati al Policlinico di Milano con grande generosità e oggi l'ospedale ricambia questa beneficenza restituendo valore alla città, mentre parallelamente costruisce il nuovo Policlinico» ha commentato Giachetti.

Ma non solo alloggi per cittadini: parte del complesso abitativo ospiterà la prima Casa milanese Ronald McDonald, destinata ad ospitare le famiglie dei piccoli pazienti della Pediatria del Policlinico di Milano e dell'Ospedale dei Bambini Vittore Buzzi.

Il primo mattone è stato idealmente posto ieri mattina: donato dallo scultore di fama internazionale Jago, è stato consegnato al presidente della Fondazione dal coreografo Luca Tommassini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LUNEDÌ L'INAUGURAZIONE IN VIA TRASIMENO

Quartiere Adriano, nasce il villaggio solidale

Ospite della struttura per famiglie con figli disabili anche don Colmegna: «Porto il mio legame col dolore e la mia fragilità»

Il cantiere di Son, Speranza Oltre Noi, è stato avviato nel 2020 per un costo di circa 3,6 milioni

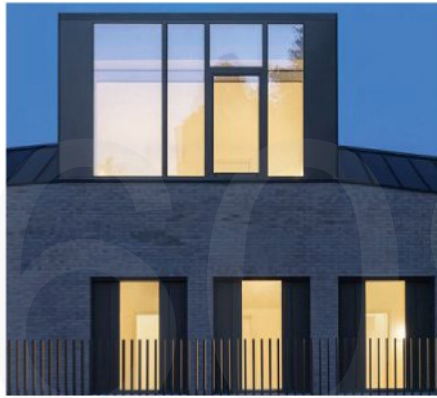
PAOLO LAMBRUSCHI

Lil villaggio solidale di Milano apre lunedì. Tra gli inquilini don Colmegna, che trascorrerà l'ultima parte della sua vita da prete degli ultimi accanto alla disabilità e al disagio psichico. Un cerchio che si chiude. Negli anni 80 il Cardinale Martini gli affidò la cura degli "sprovvoduti", quelli che papa Francesco chiama scarti. Poi la direzione della Caritas e il passaggio alla guida della Casa della carità. Lunedì 24 ottobre verrà inaugurato in via Trasimeno 67 il villaggio di Son-Speranza Oltre Noi che ha un nome carico di significato, «Abitiamo il futuro». Si tratta del primo intervento edilizio di nuova costruzione realizzato a Milano ispirandosi alla legge del «Dopo di noi». Un piccolo villaggio concepito per ospitare famiglie con figli disabili e aperto allo scambio con il territorio. «Ma anche un luogo di animazione culturale e spirituale, oltre che accogliente verso altre fragilità - spiega don Virginio, che ha scelto di diventarne inquilino -. Per me è una tappa condivisa in questo periodo della vita. Vi porto l'esperienza e il legame con la sofferenza e la mia debolezza e fragilità. Il villaggio ecologico e sostenibile sorge poco distante dalla Casa della carità ed è figlio di quel groviglio di legami di reciprocità e di solidarietà che quotidianamente viviamo da 20 anni nella struttura. Voglio continuare il cammino della Casa in un aspetto particolare, quello della accoglienza degli "sprovvoduti", come li chiamava il cardinale Martini, le persone fragili con problemi psichici. Sarà una realtà di ospitalità e condivisione e di speranza per i disabili e i familiari. Ci apriremo al quartiere Adriano. Il nostro cammino è stato condiviso con la Chiesa di Milano, in particolare con l'arcivescovo Mario Delpini». L'idea del progetto è nata con un gruppo di famiglie con figli disabili prima della pandemia. «L'abbia-

mo attraversata e rischiato la chiusura - ammette don Virginio -, non è stato un percorso facile». L'intervento edilizio è realizzato nell'area di Cascina San Carlo al quartiere Adriano. Il cantiere è stato aperto due anni fa e il costo complessivo dell'operazione è di circa 3,6 milioni di euro. «Abbiamo aperto un mutuo di 900 mila euro con Banca popolare Etica che ci ha permesso di andare avanti, l'abbiamo affrontato insieme a tanti amici. Tra i contributi grossi ricordo quello delle suore di Santa Marta, con le quali avevo stretto un legame forte quando stavo agli inizi del mio sacerdozio alla Bovisa». Nel villaggio solidale di Son sono state realizzate tre coppie di appartamenti per ospitare altrettanti nuclei familiari destinati a genitori e figli che potranno iniziare a sperimentare la propria autonomia. Sono previsti ulteriori spazi per l'ospitalità di breve durata rivolta sempre a famiglie con figli disabili, un alloggio per l'accoglienza di situazioni di fragilità e una sala polivalente per momenti culturali e ricreativi. Inoltre "Abitiamo il futuro" ospiterà iniziative e occasioni di incontro. «È un segno della fecondità della Casa della carità - aggiunge don Virginio -. Sentito fortemente di condividere uno spazio anche spirituale. Penso all'insegnamento del Cardinale Martini nell'ultima parte della sua vita a Gerusalemme e a Gallarate. Sarà dunque un abitare e un luogo dove la Parola viene accolta, contemplata, meditata, una sorta di Monastero urbano con una foresteria». In questi anni l'associazione Son, nata nel 2017, ha proposto diverse attività, da seminari specifici dedicati alla legge del "Dopo di noi" a laboratori con le scuole fino a momenti di riflessione di natura culturale e spirituale oltre a eventi di musica e teatro. «Siamo felici di essere finalmente arrivati a completare il nostro obiettivo - spiega il presidente Luciano Scotuzzi - possiamo iniziare a programmare e a stare accanto alle famiglie e accompagnarle nel cammino del "Dopo di noi", costruendo relazioni per i loro figli con tutte le risorse presenti in quartiere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





A sinistra
e sotto,
due
immagini
del villaggio
solidale
che sarà
inaugurato
lunedì
al Quartiere
Adriano:
ospiterà
famiglie con
disabili



PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO E OSCAR BODINI

Social housing, 200 nuovi appartamenti a Milano

Restituire a Milano quanto ricevuto nel corso dei secoli in termini di donazioni è uno degli obiettivi che si prefigge il fondo Ca' Granda con un progetto di rigenerazione urbana e sociale che interesserà un'area di 13 mila metri quadrati nel quartiere attorno a via Paolo Sarpi. A fronte di un investimento di oltre 40 milioni di euro, l'intervento - che partirà a inizio 2023 e sarà curato dagli architetti Barreca & La Varra - consentirà di realizzare su una superficie rigenerata di 10 mila metri quadri 200 nuovi appartamenti destinati a locazione a lungo termine e social housing. Sono inoltre previsti 3.000 metri quadri di spazi commerciali. Gli edifici interessati dall'intervento risponderanno ai più avanzati criteri di sostenibilità ed efficienza energetica e funzionale, mantenendo al contempo le storiche facciate ottocentesche che guardano sulle vie Sarpi e Bramante, conservando così gli aspetti tipici del contesto urbano di riferimento. L'iniziativa pone inoltre particolare attenzione al tessuto sociale: negli antichi spazi comuni verranno realizzate tre nuove corti, destinate a diventare centri d'aggregazione fruibili sia dai residenti sia dall'intero quartiere. Il progetto sociale su cui poggia lo sviluppo si avvale delle competenze del gestore sociale Kservice e del supporto dell'advisor Fondazione Housing Sociale. Nel complesso troverà spazio anche la prima Casa Ronald di Milano: dedicata all'ospitalità di famiglie con bambini in cura in ospedale, è promossa dalla Fondazione per l'Infanzia Ronald McDonald. Creato nel 2014 con il conferimento del patrimonio immobiliare donato nel tempo al Policlinico di Milano da centinaia di benefattori, il fondo è gestito da InvestiResgr (Banca Finnat) e partecipato da Fondazione Irccs Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, dal fondo Investire per l'Abitare (Cdp) e da Fondazione Cariplo.



IN VIA PAOLO SARPI

Social housing Duecento alloggi a Chinatown

di **Sara Bettoni**

Duecento alloggi in social housing nel cuore di Chinatown. È il progetto dello studio Barreca & La Varra che riqualificherà il palazzo che dà su via Paolo Sarpi e che era parte del patrimonio immobiliare della Ca' Granda. L'operazione immobiliare è cominciata nel 2014.

a pagina 7

Ex gioielli del Policlinico Giardini segreti e alloggi nel cuore di Chinatown

Dalla vendita dei palazzi fondi per il nuovo ospedale

Il progetto

di **Sara Bettoni**

La facciata che dà su via Sarpi rimarrà la stessa. Sbirchiando all'interno delle corti, però, tutto cambierà. La promessa, firmata dallo studio degli architetti Barreca & La Varra, è di spazi di condivisione e giardini segreti su cui si affacceranno 200 alloggi in *social housing*. Appartamenti nel cuore di Chinatown da affittare a prezzo calmierato, ovvero inferiore a quello di mercato. Ma solo una parte degli inquilini che ha vissuto qui fino al 2019 potrà tornare nell'ex casa alla chiusura dei cantieri.

Grazie a questo intervento e alla vendita dei «gioielli», palazzi di particolare pregio in città, il Policlinico ha finanziato i lavori per il nuovo ospedale tra via della Comenda e via Sforza: dovrebbe essere operativo nel 2024.

L'operazione è cominciata nel 2014, quando il patrimonio immobiliare della Ca'

Granda, frutto di secoli di lasciti e donazioni per un totale di 310 milioni di euro, è confluito in un fondo. Il 61 per cento delle quote è ancora in mano al Policlinico, il 34 è stato acquistato da Cassa Depositi e Prestiti per 110 milioni e la rimanente parte da Fondazione Cariplo. Il gestore è Investire sgr.

La riqualificazione del complesso tra via Sarpi, via Bramante e via Niccolini costerà circa 40 milioni di euro ed è il primo tassello del piano per 600 alloggi di *housing sociale*. L'avvio del progetto però non è stato semplice. Parte dei residenti che da decenni abitavano negli stabili dell'ospedale, pagando canoni decisamente contenuti (nel 2019 si andava dai 41 ai 69 euro al metro quadrato, un terzo rispetto alla media del quartiere), ha protestato contro il trasloco forzato. Era persino nato un comitato che aveva l'intenzione di acquistare gli appartamenti tramite una procedura finanziaria. Il piano non si è mai concretizzato.

Il Fondo ha invece percorso la strada della mediazione

con i sindacati e gli inquilini. Alcuni hanno traslocato in altri alloggi del Policlinico e potranno rientrare in via Sarpi al termine dei cantieri, perché hanno i requisiti per accedere agli affitti calmierati. Ma non tutti. C'è chi ha dovuto prendere casa altrove, per sempre. «Tutte le situazioni sono state risolte», assicurano da via Sforza.

«Restituiamo alla città quello che abbiamo ricevuto nel corso dei secoli», dice Marco Giachetti, presidente del Policlinico, alla presentazione del progetto. Sergio Urbani, direttore generale di Fondazione Cariplo, pone l'accento sul doppio scopo: completare il finanziamento del nuovo ospedale e creare soluzioni abitative accessibili.



060917
Giancarlo Scotti, direttore immobiliare di Cdp e amministratore delegato di Cdp Immobiliare sgr, ricorda il «modello virtuoso» sviluppato dal gruppo «di collaborazione tra soggetti pubblici e privati».

L'ambizione è che il nuovo complesso diventi anche centro di aggregazione aperto al quartiere, obiettivo a cui lavoreranno Kservice e Fondazione Sociale Housing. «Queste riqualificazioni hanno impatto non solo a livello architettonico e urbanistico, ma anche sociale», ricorda infatti Paolo Boleso di Investire sgr. All'evento inaugurale anche Alan Rizzi, assessore alla Casa di Regione, Lamberto Bertolè, assessore milanese al Welfare, l'architetto Gianandrea Barreca, Giordana Ferri di Fondazione Housing Sociale e Nicola Antonacci, alla guida della Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia, che in Chinatown aprirà uno spazio per ospitare le famiglie dei bambini ricoverati al Policlinico e al Buzzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il piano

● Presentato il progetto di riqualificazione del complesso tra via Sarpi, via Niccolini e via Bramante: verranno realizzati 200 appartamenti in social housing

● I lavori sono già cominciati. La consegna degli alloggi è prevista per il primo semestre del 2026, mentre nel 2025 aprirà la Casa Ronald

● Gli edifici, che erano di proprietà del Policlinico, nel 2014 sono confluiti in un fondo insieme ad altri immobili per un valore totale di 310 milioni di euro. L'operazione serve a finanziare la costruzione del nuovo ospedale



Il confronto
In alto, i rendering del progetto. Qui sopra, lo stato degli immobili oggi (Lapresse)



San Siro

Sala: «Bene le proposte ma non siano generiche»

Non chiude la porta ma che ci sia almeno «una proposta, non una lettera generica»: è questa la controproposta del sindaco Beppe Sala alla missiva con cui Giuseppe Rizzello di «Asm Global», società leader nella gestione di stadi e arene, si è candidato a gestire il Meazza. «Sono abituato ad affrontare le cose tecnicamente. La questione è che San Siro sarà utilizzato fino al 2027. Se chi è interessato mi fa una proposta, non mi manda una lettera generica ma mi dice che dal 2028 o dal 2038 lo prende a certe condizioni, allora se ne parla», ha precisato Sala, aggiungendo che, tuttavia, «è chiaro che non è che possiamo tenerlo aperto per tre anni. Bisogna fare programmazione e sapere che un contratto che si fa ora entra in funzione nel 2028, son tempi lunghissimi. Se c'è un reale interesse, se ne parla». Il sindaco si dice

disposto a incontrarli «ma non per chiedergli se sono interessati. Io l'ho detto mille volte, l'ho detto anche a Claudio Trotta», promoter di concerti e fondatore di Barley Arts, con cui Asm Global collabora, «se siete interessati fatevi avanti. È passato un anno e mezzo, se adesso c'è un reale interesse, benissimo. Però ripeto, deve essere una cosa di lungo termine e che parte da quando San Siro sarà disponibile». Di una questione è certo: che il nuovo stadio sorgerà a Milano e non altrove. «Sì, sono senz'altro fiducioso: il dibattito pubblico — ha spiegato — non è uno scherzo, è normato a livello nazionale e quindi penso che ne vengano fuori del suggerimenti». Sulla vicenda della vendita dell'Inter, il sindaco è positivo: «Potrebbe dare maggior sicurezza, se fosse una proprietà solida, stabile», ma «dipende dall'acquirente».

C. Bal.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SARPI *A Milano l'housing sociale di Cdp*

Grazie all'attività del Fondo Ca' Granda, a cui partecipano la Fondazione Irccs Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, il Fondo Investire per l'Abitare (Cdp), la Fondazione Cariplo e gestito da Investire Sgr (gruppo Banca Finnat), sarà possibile riqualificare il quartiere Sarpi di Milano. Il progetto, che avrà inizio nel 2023, restituirà alla città 10 mila mq di superficie residenziale rigenerata e 3 mila mq di spazi commerciali per un investimento complessivo di oltre 40 mln di euro. L'intervento riguarda il complesso residenziale fra le vie Sarpi, Bramante e Niccolini dal quale saranno realizzati 200 appartamenti destinati alla locazione a lungo termine e al social housing. Ci sarà anche uno spazio per la prima Casa Ronald di Milano, promossa dalla Fondazione Ronald McDonald, per ospitare le famiglie dei bambini in cura in ospedale. Non solo una riqualificazione urbana, ma anche sociale. Infatti, negli antichi spazi comuni saranno realizzate tre nuove corti destinate a diventare centri di aggregazione.

—© Riproduzione riservata—■



Il progetto

La cittadella dello sport a fianco del futuro stadio

di **Federica Venni** • a pagina 5*Il progetto*

Con il nuovo stadio cittadella sportiva tra tennis e basket

Nelle intenzioni di Inter e Milan un vialone che unisca le due anime del quartiere. E spunta la lettera di una società che vorrebbe il Meazza

di **Federica Venni**

Campi di padel, calcetto, basket, tennis, beach volley. Una pista da corsa, uno skate park: tutto flessibile e adattabile alle diverse esigenze che via via la città manifesterà. Accanto al nuovo stadio di San Siro sorgerà una cittadella dello sport da 8 mila metri quadrati fatta di luoghi di aggregazione convenzionati con il Comune e di aree "libere". L'obiettivo, ha spiegato l'ad dell'Inter Alessandro Antonello durante un incontro del dibattito pubblico nella sede del Coni, è quello di «promuovere l'integrazione sociale del quartiere, riportando le persone a vivere un quadrante della città che oggi è un non luogo» e provare ad «azzerrare le differenze tra la parte nord e quella sud del quartiere».

«Siamo ancora in fase preliminare di progettazione – ha aggiunto l'advisor del Milan Giuseppe Bonomi – ma lo sforzo che abbiamo

messo in campo è quello di progettare e poi costruire spazi che favoriscano la creazione di nuove continuità».

Un traguardo non facile da tagliare, quello della ricucitura tra gli isolati di case popolari e i palazzi più ricchi che svettano tra il Meazza e l'Ippodromo, fa notare Giampiero Rado, residente nella zona. Ma questo è ciò che Milan e Inter proveranno a fare mettendo a punto il progetto esecutivo del nuovo San Siro, una volta che sarà concluso il dibattito pubblico e sciolto il nodo di un eventuale piano B per traslocare a Sesto San Giovanni.

La carta di identità delle strutture sportive è «flessibilità», ha specificato Silvia Prandelli di Populous, lo studio di architettura che firma il masterplan. Le strutture legate allo sport e al gioco «dialogheranno» con il museo dello sport, con il parco, con il centro commerciale, con la «shared street», cioè il boulevard di quartiere che correrà accanto a piazza Axum e collegherà la parte nord e la parte sud dell'area. Mentre ad unire est e ovest sarà un polo «comunitario» fatto di tavoli da gioco, scacchiere disegnate sull'asfalto, orti per insegnare la biodiversità ai bambini.

In attesa che si passi dal masterplan alla realtà, i sostenitori della ristrutturazione del vecchio Meaz-

za non si arrendono. In una lettera al sindaco Sala, la società Asm Global che gestisce luoghi di incontro come arene, teatri e stadi, si è detta disposta a trovare una soluzione per non abbattere la Scala del calcio. Un'idea che si è formata nell'ambito di quei comitati che da mesi insistono sul restyling di ciò che già c'è. Il comitato "Si Meazza" soprattutto, che vede in prima fila l'ex vicesindaco migliorista Luigi Corbani e il promoter musicale Claudio Trotta. Beppe Sala, da sempre scettico sul tema per una questione di costi di gestione e manutenzione del vecchio stadio, nonché di ristrutturazione, ha risposto così: «Se c'è un reale interesse se ne parla», ha detto, ma serve «una proposta concreta, non una lettera generica». Aggiungendo: «Io sono troppo abituato ad affrontare le cose tecnicamente e la questione è che San Siro verrà utilizzato fino al 2027». Un'ipotetica nuova gestione, dunque, inizierebbe in tempi lunghi: «Se chi è interessato mi dice "noi dal 2028 o dal 2038 lo prendiamo a queste condizioni" allora se ne parla. Però è chiaro che non è che possiamo tenerlo aperto per tre anni». Serve dunque un piano strutturato, dice il sindaco, che al momento non c'è.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli investimenti

Le case del Policlinico in via Paolo Sarpi

Il Policlinico punta a valorizzare il suo patrimonio immobiliare frutto dei tanti lasciti di benefattori. Prenderanno il via tra pochi mesi i lavori per riqualificare il complesso residenziale tra le vie Sarpi, Bramante e Niccolini, per la creazione di 200 appartamenti destinati al mercato dell'affitto a lungo termine e al social housing. Importanti le dimensioni del piano, con diecimila metri quadrati di superficie residenziale e tremila di spazi commerciali. Presentato ieri dal Fondo Cà Granda, l'investimento arriva a 40 milioni di euro e sarà curato dagli architetti Barreca & La Varra.



IL FUTURO | IL PROGETTO PIETRALATA

Stadio, lavori in corso Ma i terreni sono un rebus

Ieri seduta della commissione capitolina sul dossier
Le aree deputate non appartengono tutte al Comune

La superficie complessiva sarà di 52 mila metri quadrati

**di Jacopo Aliprandi
ROMA**

«Lavori in corso, vi faremo sapere». Questo è stato il tormentone nella seduta di ieri della commissione capitolina Sport dedicata progetto di fattibilità del nuovo stadio della Roma che sorgerà (o dovrebbe sorgere) a Pietralata. Perché naturalmente come in ogni grande progetto non possono non esserci delle criticità da risolvere, come quelle che ha sollevato ieri dal consigliere capitolino di Fratelli d'Italia, Federico

Rocca in merito alla disponibilità delle aree dello stadio: «Delle 30 particelle catastali, solo 11 risultano in possesso di Roma Capitale, 13 nelle disponibilità di terzi privati, e 6 di proprietà di persone fisiche. Le aree sono tutte già di proprietà comunale? Serve chiarezza sulla piena disponibilità delle aree». La risposta è arrivata immediatamente dall'assessore all'Urbanistica Maurizio Velocchia: «Gli uffici stanno lavorando. Bisogna attendere». Pochi chiarimenti sulla questione legata ai terreni, per un lavoro che richiederà tempo e che continuerà anche nel corso della Conferenza di Servizi preliminare nella quale, dopo l'attuale fase istruttoria, saranno fissate sedute tematiche per valutare il progetto. «La Roma si è detta aperta a valutare possibi-

li migliorie che saranno indicate e suggerite», ha dichiarato Ferdinando Bonessio, presidente della commissione Sport.

IL PROGETTO. Intanto emergono nuovi dettagli del progetto presentato dalla Roma al Comune. L'intera area avrà una superficie di 52 mila metri quadrati, destinati in gran parte allo stadio che avrà una capienza dai 55 mila posti fino ad arrivare a 62 mila. Ottomila metri quadrati saranno utilizzati per l'area commerciale, quindi il negozio per acquistare maglie e gadget giallorossi, ma anche il museo della Roma aperto nei giorni delle partite. Ventimila metri quadri, sempre all'interno del grande parco che circonda lo stadio, saranno uno spazio accoglienza

per i tifosi: un'arena, una piazza di ritrovo, un centro sportivo con campi da padel e da calcetto, e giochi per i bambini. Un'area che sarà aperta tutto l'anno e utilizzata anche dal comparto della Sapienza, Istat e Tecnopolo che sorgeranno (probabilmente) nelle aree adiacenti al progetto stadio. Lo stadio sarà una cerniera tra il quadrante di Pietralata, la periferia romana, il piano di Assetto della Stazione Tiburtina e il centro città, grazie anche al grande ponte pedonale che collegherà l'area a via Livorno (piazza Bologna). Il progetto avrà bisogno di qualche ritocco, certo, ma sta facendo sognare tutti i tifosi romanisti e gran parte dei cittadini del quadrante nord-est della capitale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DIRITTO DI REPLICA

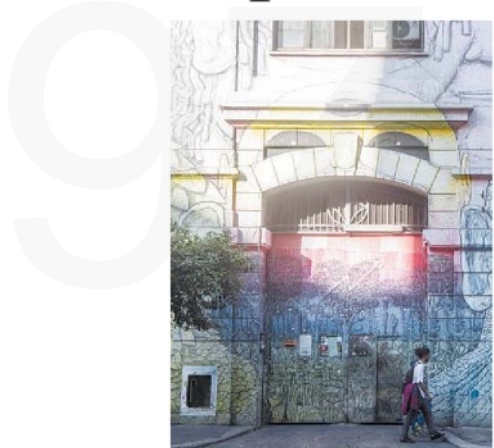
Veloccia: «Su Porto Fluviale un compromesso»

••• *Gentile direttore, in merito all'articolo «Case ristrutturate agli abusivi - Delibera scandalo in Campidoglio» pubblicato dal suo giornale, ritengo importante dare alcune precisazioni. La delibera votata in Assemblea Capitolina, finalmente, dà avvio alla riqualificazione dell'ex caserma di via del Porto Fluviale: oltre tremila metri quadri, nel cuore del quartiere Ostiense, occupati da 20 anni si trasformeranno in spazi aperti con servizi sociali e culturali a disposizione della città, una piazza e nuove residenze di edilizia pubblica. Un progetto finanziato con 11 milioni con il PNRR dallo Stato grazie al bando nazionale vinto dal Comune, a dimostrazione che anche a Roma le cose si possono fare e possono essere fatte bene. Il centrosinistra ha votato compattamente dopo una battaglia di 48 h contro l'ostruzionismo del centrodestra che, invece, ha votato contro lanciando strali all'idea che parte degli appartamenti realizzati possano essere assegnati (tramite un bando e secondo legge) alla comunità che vive all'interno dell'ex caserma. Io credo che questo sia uno dei mali di Roma: quando si riesce finalmente ad affrontare un problema e curare una delle tante ferite della città, ci si divide, con la destra che tenta di far naufragare tutto. Anche l'argomento utilizzato è un impasto di ideologie e velleità mentre chi governa deve essere pragmatico: fino a ieri nel quartiere Ostiense c'era un luogo occupato, inaccessibile e al cui interno poteva starci chiunque e qualunque cosa, domani invece*

ci sarà uno spazio aperto e riqualificato, si uscirà dall'illegalità, sapremo chi abiterà in quelle case e solo chi avrà diritto e risponderà ai requisiti sociali e di reddito dell'edilizia pubblica potrà rimanere. La stessa cosa è in corso a Corviale dove venti anni di ideologismo avevano bloccato il recupero del "piano occupato" che invece ora è in corso grazie alla Regione Lazio, senza una protesta e nel pieno rispetto della legge. Ovviamente non si tratta di una prassi ma di un compromesso, che si attua per risolvere situazioni particolarmente incancrenite. In molti altri casi Roma Capitale insieme alla Prefettura, al contrario, sta liberando locali occupati sempre con la garanzia di trovare una soluzione per chi ne ha diritto, e sta investendo con l'assessore Zevi centinaia di milioni di euro (circa 200) per acquisire nuove case per l'Erp proprio per far scorrere le graduatorie. Questa è la vera soluzione per dare casa a chi da anni aspetta ed eliminare le condizioni di disagio sociale che possano favorire nuove occupazioni. Insomma, sarà perché sono di sinistra, ma a mio avviso i valori di legalità e umanità non possono essere distinti o contrapposti. A questi, per chi fa l'amministratore, si aggiunge la necessità di pragmatismo e concretezza, come quella che ha dimostrato l'amministrazione Gualtieri nell'affrontare un problema che si trascina irrisolto da un paio di decenni. Questo sì, un vero scandalo.

MAURIZIO VELOCCIA
(Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO E OSCAR BODINI

Scannell Properties, nuovo sviluppo logistico a Novara

Scannell Properties, società di investimento e sviluppo immobiliare focalizzata sulla gestione di progetti industriali e logistici su larga scala, ha annunciato la costruzione di un complesso logistico di 54.868 metri quadri a San Pietro Mesezzo, Novara. Nel progetto Scannell Properties è partner di Techbau, società italiana del settore engineering&construction, che ha fornito il supporto allo sviluppo del terreno e all'urbanizzazione e sarà responsabile dei servizi di costruzione. Il nuovo polo logistico (in posizione strategica tra Milano, l'autostrada Torino-Milano-Trieste, e non lontana dall'aeroporto di Malpensa e dal porto di Genova), comprenderà due edifici completamente flessibili, dotati di uffici e di aree ricreative separate, oltre che progettati secondo gli standard di certificazione Leed Gold. Saranno completati a inizio 2023.



Inaugurazione del nuovo punto vendita

La prima volta di Victoria's Secret due piani in Galleria

Oltre mille metri quadri nel cuore della città in una sede d'eccezione. Il negozio darà lavoro a oltre trenta persone

di Cristina Palazzo

Spariscono nero e fucsia, meno gigantografie di modelle, e tra i toni tenui del panna e del cipria conquistano più spazio i prodotti dalla lingerie ai profumi, e soprattutto la cliente. È lei la vera protagonista, qualsiasi sia la sua esigenza o la sua taglia, come indicano i manichini di ogni misura che accolgono già dalle vetrine. Lo annuncia il logo Victoria's Secret apparso in Galleria San Federico che punta i riflettori sul primo store a Torino: oltre mille metri quadrati su due piani nel cuore della città, in una sede d'eccezione, che apre con Percassi, franchising partner del brand anche per l'Italia, portando il nuovo concept per la prima volta nel Paese, con uno store che darà lavoro a oltre trenta persone.

«So obsessed», si legge nelle vetrine dello store che aprono un focus sul mondo femminile, di ogni età, e

sul concetto di bellezza che punta a inclusività e accettazione di se stessi. «Eppure - raccontano prima del taglio del nastro - succede ancora che ci chiedano le foto degli angeli. È stata una parte importantissima del brand ma ci siamo evoluti verso la body positive e siamo molto orgogliosi».

Evoluzione e inclusione che passano attraverso il rapporto «uno a uno» dalla scelta del reggiseno, con la consulenza Bra Fitting, ancora con metro da sarta, a prezzi per ogni tasca, «per grandi spese o piccoli regali». Il tutto nel cuore pulsante dello shopping torinese. «Volevamo per Torino un negozio unico. È un investimento a sei zeri, come l'obiettivo. Abbiamo avuto diverse occasioni di locali in via Roma ma quando tre anni fa abbiamo visto questo, abbiamo firmato in 12 ore. Erano dieci anni che sognavo questa location, ho decine di foto della scritta Lux sul mio telefonino. Vedendo il risultato non posso che augurarmi sia uno dei negozi migliore al mondo.», spiega Matteo Morandi, Ceo di Percassi Retail.

Il brand conquisterà Torino? «Vedremo ma Victoria's Secret è talmente internazionale e qui c'è il massimo dell'assortimento. È il primo in Piemonte così. Conosciamo la clientela torinese e vedendo come comprano Gucci, Nike o Lego

non vediamo grandi differenze rispetto ad altre città». Nonostante il momento delicato? «Credo che anche nei momenti più duri, se tratti la clientela nel modo giusto e hai un prodotto eccezionale, avrai succes-

so». Lo conferma il fratello di Matteo Morandi, Emanuele Morandi. Dopo la pandemia, spiega parlando dell'intero gruppo, con il ritorno del turismo «abbiamo chiuso il 2021 da record e nel 2022 abbiamo sensazioni molto positive che possa batterlo». In Italia sono 20 gli store di Victoria's Secret gestiti da Percassi che solo a Torino può vantare oltre 30 negozi, tra cui Nike, Saint Laurent e Starbucks, catena che toccherà presto «altre province piemontesi con format come il drive in». A Torino Percassi Retail dà lavoro a 150 persone, trenta per il nuovo store: «Ne abbiamo assunte venti, cerchiamo le altre ma è un momento complicato per cercare personale nelle grandi città».

La prima reazione al nuovo store? «Passano e ci ringraziano perché stiamo facendo rivivere una delle gallerie più belle d'Italia. Ci abbiamo tenuto molto con Comune e cittadinanza. Ci auguriamo lo farà».

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo Sportello Energia Piemonte offre consulenza gratuita ai cittadini

Il nuovo portale della Regione in fatto di riqualificazione energetica e Bonus 110%

Dopo un periodo di rodaggio, lo Sportello Energia Piemonte, attivato a dicembre 2021 grazie a una collaborazione tra la Regione Piemonte ed Environment Park e ai finanziamenti del progetto Europeo EUROPA H2020, è ormai entrato a regime.

Lo Sportello si propone come un nuovo servizio pubblico dedicato ai cittadini del territorio piemontese. Esso fornisce l'opportunità di usufruire di una consulenza gratuita finalizzata a rispondere a domande e dubbi dei proprietari di immobili che vogliono affrontare lavori di riqualificazione energetica della loro casa. Lo Sportello li può supportare a chiarire aspetti tecnici e finanziari legati all'attuazione dell'intervento, ad avviare il loro progetto e ad affrontare con i giusti strumenti informativi il mercato della ristrutturazione edilizia, per ottenere un maggiore risparmio energetico e un più rapido ritorno del loro investimento.

In un momento quanto mai critico per i costi connessi ai consumi energetici, l'esigenza di riqualificare il parco immobiliare del nostro territorio è diventata ancora più pressante. Per questo l'attività dello Sportello può divenire uno strumento essenziale al servizio dei cittadini. Le opportunità di incentivazione nazionali che consentono di coprire la totalità o la buona parte dei costi necessari alla riqualificazione energetica degli edifici privati sono oggi numerose. Tuttavia, sono anche molteplici le difficoltà che un proprietario può trovarsi a dover affrontare per riuscire a realizzare tali opere. Difficoltà nell'interpretazione delle norme e dei meccanismi incentivanti, nell'individuazione di professionisti o di operatori di mercato che possano progettare o realizzare gli interventi, nella preventivazione dell'investimento necessario, per fare solo alcuni esempi.

Lo Sportello Energia opera grazie a un portale web attraverso il quale è possibile avere accesso a un servizio di consulenza gratuita personalizzata utile a comprendere da subito se si può accedere al Bonus 110%, e, successivamente, a trovare informazioni necessarie per districarsi nella burocrazia della procedura e ad individuare la migliore soluzione per il proprio caso. Lo Sportello Energia Piemonte è raggiungibile all'indirizzo www.sportelloenergia.envipark.com.

Il portale è attivo online ed è possibile anche interagire via mail o telefono, mentre per casi particolari sono attivabili incontri di consulenza personali in uffici dedicati. Lo Sportello è a disposizione per la verifica dei requisiti e dei progetti, studi di fattibilità, chiarimenti legislativi e procedurali, supporto per l'accesso agli incentivi e nella ricerca di fornitori affidabili, valutazione della migliore offerta ricevuta dalle imprese di riqualificazione, attività di monitoraggio.

L'iniziativa vuole inoltre contribuire a realizzare quelli che sono gli obiettivi della Regione Piemonte sull'aspetto energetico, vale a dire 2,8 Gigawatt/ora di risparmio di energia primaria all'anno, 7 milioni di investimenti in energia sostenibile, 500 tonnellate di CO2 risparmiate all'anno.



Pnrr Nord in rivolta

Dal Piemonte al Veneto, l'ira dei sindaci senza fondi per le città "Al Sud tutte le risorse per la rigenerazione dei piccoli centri" Nel mirino il sistema di calcolo: "Intervenga il nuovo governo"

IL CASO

FRANCESCA DEL VECCHIO
MILANO

«Il Sud si prende tutto il Pnrr»: le regioni del Nord sono sul piede di guerra contro la graduatoria di assegnazione dei fondi per la rigenerazione urbana. Su 202 Comuni che si sono aggiudicati il finanziamento, 201 si trovano nel Mezzogiorno (Campania, Sicilia, Calabria, Puglia, Basilicata), nessuno al Nord. Uno solo al Centro: Vallefoglia, in provincia di Pesaro Urbino. È quanto emerge dalla graduatoria pubblicata sul sito del Ministero dell'Interno che stabilisce gli assegnatari per il 2022 dei 296.285.347,88 milioni di euro per interventi di rigenerazione urbana nei comuni entro i 15 mila abitanti.

Il decreto del 19 ottobre ha sollevato un polverone in Lombardia, Veneto e Piemonte. Il presidente dell'Anci e sindaco di Bari, Antonio Decaro, definisce «inaccettabile l'esclusione di intere regioni. Mi faccio portavoce - prosegue in una nota - dello sconcerto di sindaci e Ancie regionali di varie parti d'Ita-

lia». A determinare la graduatoria contestata contribuiscono alcuni criteri, tra cui l'indice di vulnerabilità sociale e materiale (Ivsm) calcolato dall'Istat e più volte ritenuto inappropriato: «L'Anci ha già segnalato l'Ivsm come non rispondente alla realtà dei nostri territori. Chiederemo al nuovo governo di intervenire per sanare questo vulnus e reperire ulteriori risorse per i progetti che meritano di essere realizzati», spiega Decaro. Mentre Marco Bussone, presidente dell'Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani (Uncem) aggiunge: «Era già successo un anno fa per le grandi città. Oggi è ancora più grave. Nella graduatoria, l'IVSM favorisce certe aree del Sud senza risolverne i problemi. Aumenta le sperequazioni grazie a parametri che non fotografano il Paese».

Alcuni chiedono all'esecutivo di Giorgia Meloni e al neoministro dell'Interno Matteo Piantadosi di annullare la graduatoria. «Uno scandalo che deve far riflettere sulle inaccettabili disparità create dagli attuali criteri»,

tuonano i vertici della Commissione Speciale per le Autonomie di Regione Lombardia. «L'auspicio è che il governo risolva in brevissimo tempo la questione prevedendo un indice su base regionale». Su 700 comuni lombardi che hanno partecipato al bando, infatti, nemmeno uno è rientrato in graduatoria.

Stessa situazione in Veneto, dove l'assessore regionale allo sviluppo economico della Lega Roberto Marcato ha definito «irricevibile» la graduatoria: «Si parla tanto di Paese unito ma non si capisce questa discrepanza plastica fra Nord e Sud. Il Veneto, insieme a Emilia Romagna e Lombardia, traina l'economia dell'Italia. Serve dare fiato a queste regioni, altrimenti finiamo in recessione». Dello stesso avviso anche Mario Conte, di Anci Veneto, che si appella «a tutti i neoparlamentari veneti, indipendentemente dalla forza politica». Lamentele anche dal Piemonte dove solo in provincia di Alessandria, i progetti di riqualificazione di Rsa per anziani e strutture in disuso da destinare a spazi museali e culturali raggiungeva i 50 mi-

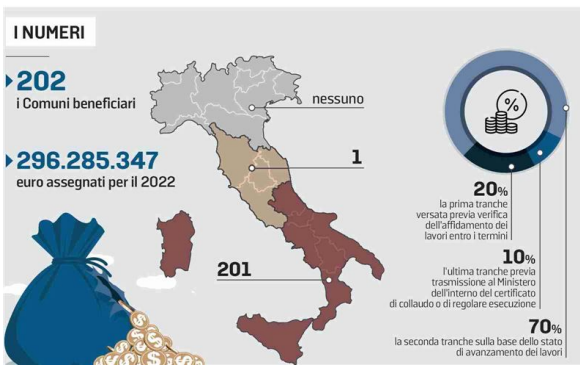
lioni di euro. Gianfranco Ferraris, sindaco di Castellazzo, precisa che si rivolgeranno «all'Uncem per capire come procedere. Vedremo se tentare una "class action" di gruppo con i comuni partecipanti al bando. In ogni caso, non ci arrenderemo». Tuttavia, le lamentele non arrivano solo da Nord: in Campania, per esempio, risultano completamente escluse aree interne come Sannio e Irpinia con 29 comuni rimasti fuori dai giochi a favore delle aree del Casertano, napoletano e salernitano.

L'erogazione dei fondi dovrà rispettare una serrata tabella di marcia: la finestra a disposizione degli enti beneficiari per l'affidamento dei lavori è di massimo 20 mesi (15 mesi, in caso di opere sotto i 2,5 milioni di euro). Le erogazioni avverranno in tre tranches: 20% all'affidamento dei lavori, 70% in base all'avanzamento dei lavori, il restante 10% dopo la certificazione di collaudo. In caso di inosservanza dei termini, i contributi saranno recuperati dal Viminale che bloccherà le restanti somme da erogare. —

La protesta dell'Uncem "Era già successo ma ora è più grave"

-  **15** mila abitanti
la dimensione dei Comuni coinvolti
-  **15** mesi
il periodo entro cui affidare i lavori per opere fino a 2,5 milioni di euro
-  **20** mesi
il periodo entro cui affidare i lavori per opere oltre i 2,5 milioni di euro

WITHub



Banche e Poste Riaperto il superbonus ma è più caro

MADDALENA CAMERA

■ La cessione del credito del superbonus è ripartito: alcune banche sono ancora disponibili a farsi carico dei crediti dei contribuenti, ma inviano un perito sul luogo dei lavori e aumentano le trattenute.

a pagina 7

Il caso Superbonus, banche e Poste riaprono ma si tengono il 14% e inviano il controllore

Non tutti gli istituti accettano i crediti fiscali. Chi lo fa, viste le truffe, si affida al perito

MADDALENA CAMERA

■ La cessione del credito del contrastato Superbonus 110% dopo le precisazioni dell'Agenzia delle Entrate è ripartito. Nel senso che alcune banche sono ancora disponibili a farsi carico dei crediti dei contribuenti ma, viste le numerose malversazioni praticate, gli istituti di credito si sono fatte prudenti e fanno molti più controlli compreso l'invio di un perito sul luogo dei lavori se la situazione è poco chiara. La norma permette di utilizzare il superbondus 110% anche nel 2023 per i condomini e per gli edifici plurifamiliari anche se di un unico proprietario. Ma le condizioni applicate dalle banche sono molto più restrittive e penalizzanti dal punto di vista della cessione del credito.

PERCENTUALI INFERIORI

E dunque chi utilizza il credito a compensazione delle proprie imposte direttamente avrà sempre come contropartita il 110% di quanto speso mentre chi lo cede deve invece pagare un contributo al cessionario ricevendo meno di quanto riconosciuto. In realtà è sempre stato così ma mentre fino a sei mesi fa si riusciva ad avere oltre il 100% del credito fiscale, adesso le percentuali sono inferiori e i controlli molto più accurati. Inoltre ci sono istituti che non accettano più i crediti fiscali. Sostanzialmente per

due motivi: il superbondus richiede molti controlli e inoltre non sono più in grado di bilanciarli con i propri. I controlli come dicevamo sono aumentati e di conseguenza anche i costi.

Unicredit, Banca Sella, Montepaschi, Credit Agricole, Fineco e Credem hanno sospeso le cessioni del credito per il Superbonus.

CHI RIPARTE

Tra le banche che hanno ricominciato ad accettare il Superbonus c'è **Intesa SanPaolo**. L'istituto ha già erogato circa 20 miliardi di superbondus, comprensivi anche di altri bonus edilizi compresi quelli al 50% che, anche se la pratica è poco conveniente, possono comunque essere ceduti. Intesa sta riprendendo le cessioni man mano che riesce a ricostruire il suo credito fiscale che era esaurito. Ma se prima il credito d'imposta riconosciuto superava il 100% delle spese ammesse (circa il 103%) oggi la banca è pronta a riconoscere solo l'85,45% del valore nominale del credito. In termini pratici questo vuol dire che se il beneficiario effettua lavori per 50mila euro e dovrebbe avere, in teoria, un credito pari al 110% delle somme spese, ossia 55mila euro, ora il 14,55% di questo importo viene trattenuto dalla banca. Il beneficiario ottiene 46.997,50 euro.

CERTIFICAZIONE

Poi ci sono le spese di certifi-

cazione che viene effettuata da **Deloitte**: 500 euro a unità immobiliare più 1,6% del credito ceduto. L'ammontare viene erogato in 3 tranches, sempre che i soldi per i lavori siano stati anticipati dal beneficiario, la prima al completamento del 30% dei lavori, la seconda quando i lavori sono al 60% e, infine, il saldo finale. E anche possibile avere l'apertura di una linea di credito per finanziarsi con condizioni da verificare ma simili a quelle che si applicano per le ristrutturazioni.

Carige riconosce al beneficiario il 93,19% del valore nominale del credito.

Anche **Poste Italiane**, che non ha voluto comunicare l'ammontare dei crediti già assunti, ha riaperto la cessione, ma solo per importi di valore massimo di 150mila euro. Bisogna però avere necessariamente il conto Bancoposta. Le condizioni sono simili a quelle praticate da Intesa ossia l'85,5%: quindi per lavori da 100mila non si ricevono 110mila ma 92.950 euro. Il rimanente resta dunque a carico del contribuente che non può scaricarlo come



credito fiscale.

Bnp Paribas riconosce invece l'86,4% del credito di imposta, quindi le condizioni sono più favorevoli rispetto a Poste Italiane. E anche Carige è più generosa riconoscendo al beneficiario il 93,19% del valore nominale del credito.

INCENTIVI DIVERSI

Nel caso in cui la cessione abbia a oggetto incentivi diversi rispetto al Superbonus, le percentuali scendono a 70% (del 50% del credito fiscale ammesso) per la restituzione delle somme in 10 anni. Questa percentuale viene applicata praticamente da tutti gli istituti di credito. Poi c'è **Banca Mediolanum** che prevede il rilascio di un prestito di ammontare uguale al valore della cessione del credito a cui viene applicato un piano di ammortamento con interessi.

E quando la banca riceverà dall'Agenzia delle Entrate i crediti riconosciuti al beneficiario con i saldi al 30%, al 60% e finale verrà coperta la quota capitale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

20

I miliardi già erogati dalla sola Intesa San Paolo

85%

È quanto in media viene riconosciuto del valore nominale del credito

CHIAREZZA

Si riparte dopo i chiarimenti della Agenzia delle Entrate



LA CITTA' DEGLI AFFARI

Uffici, il mercato
torna a risalire
dopo il crollo

Ciardi a pagina 9

Uffici, il mercato riprende vigore Crescono le compravendite ma la pandemia ha colpito duro

Positivi i dati di una ricerca della società Reopla: più 14% nel primo semestre dell'anno rispetto al 2021. In molte zone negli ultimi tre anni si è registrato un calo significativo dei prezzi al metro quadro



La situazione resta più critica in provincia rispetto alla città, anche se con dati in miglioramento

di **Lisa Ciardi**
FIRENZE

A Firenze crescono le compravendite di uffici, anche se il mercato non ha ancora assorbito il crollo legato alla pandemia. I dati emergono dal report «Covid: l'impatto sulle compravendite di uffici in Italia due anni dopo», che ha analizzato l'andamento del settore a livello nazionale e nelle prime 10 città per popolazione dal 2011 al 2022. A realizzare lo studio Reopla, società PropTech con sede a Torino e parte del gruppo Sprengnetter. Specializzata in software innovativi per il settore immobiliare, Reopla ha realizzato un Avm (Automated Valuation Model) che, utilizzando big data, algoritmi di intelligenza artificiale e machine learning, è in grado di valutare fino a 10mila immobili in 100 secondi, con una precisione media del 91%.

Tornando ai dati, nel primo semestre 2022 le compravendite di uffici a Firenze sono state 75, registrando un +14% sul 2021. Il mercato, però, non ha ancora assorbito il crollo del 2020 (-35,52%) e, nonostante un +50% sul primo semestre 2020, rimane sotto i livelli di prima della pandemia (-3,26% rispetto ai primi sei mesi 2019). La situazione resta più critica in provincia anche se con dati in miglioramento. «Le compravendite sono in leggero calo rispetto ai livelli pre-Covid – spiega Patrick Albertengo, co-founder e managing director Reopla – ma si tratta di poche compravendite in meno, quindi possiamo dire che il mercato ha retto e sta recuperando, in città e nel territorio circostante. Il trend recente è positivo, con un aumento del 14% rispetto al primo semestre 2021, superiore di 8 punti sulla media nazionale. Una crescita probabilmente trainata dal calo significativo dei prezzi al metro quadro degli uffici, che negli ultimi tre anni ha interessato molte zone di Firenze».

A livello nazionale, nel primo semestre 2022 ci sono state 6.395 compravendite e si può stimare un totale di 13mila operazioni entro fine anno. Dopo il crollo

del primo semestre 2020 (-24,5% sul 2019), il mercato è ripartito: a giugno ha segnato un +75,2% rispetto al primo lockdown e le compravendite hanno superato i livelli pre-pandemia (+32,2% sul primo semestre 2019). «Il boom iniziato nel 2021 – si legge nel report finale stilato a seguito della ricerca – è stato spinto dalla facilità di accesso al credito, dai bassi tassi di interesse e dal calo dei prezzi dei locali commerciali e degli uffici, che, penalizzati da pandemia e smart working, sono tornati a rappresentare un'ottima opportunità di investimento a medio e lungo termine per fondi immobiliari e investitori istituzionali. Nel 2022 il mercato ha continuato a crescere ma a ritmi molto più bassi, +6% sul primo semestre 2021. Tra fine 2022 e inizio 2023 si prevede una contrazione a causa dell'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Storia a lieto fine

Via Morgantini, partono i lavori di riqualificazione

■ Via Morgantini, nel quartiere San Siro, a Milano, è una storia a se. Pur essendo a poche centinaia di metri dallo stadio, in quella che «era la zona più bella di Milano», ora è diventata una realtà che mette i brividi. Però l'assessore regionale, Alan Rizzi, ha deciso d'invertire la rotta.

FABIO RUBINI → a pagina 37

Storia a lieto fine

Partono i lavori in via Morgantini

Rizzi: «Mettere al centro la gente»

Da oltre undici anni gli inquilini convivono con i ponteggi. Il blitz dell'assessore regionale che ha tagliato i tempi: «Contiamo di iniziare la riqualificazione con un mese d'anticipo»

FABIO RUBINI

■ Erville Brioschi Veronese compirà novant'anni sabato prossimo. Il suo spirito barricadiero, però, è rimasto quello del 1979 «quando ho iniziato a battersi con Aler». Siamo in via Morgantini al numero 5, quartiere San Siro, a poche centinaia di metri dallo stadio, in quella che «era la zona più bella di Milano. E guardate adesso che cosa è diventata...». E in effetti a guardare quel caseggiato ti vengono i brividi. Muri scrostati, calcinacci penzolanti pronti a cadere in testa a qualcuno, tanto che è stato necessario montare ponteggi ovunque per proteggere il percorso di quella che per gli inquilini è diventata una via crucis quotidiana.

Le cose però da quelle parti stanno cambiando, e a dispetto di un passato fatto di burocrazia e tempi d'attesa inumani, lo stanno facendo più in fretta del previsto. A raccontarcelo è Alan Rizzi, da nemmeno tre mesi assessore regionale alla Casa. «Il progetto è stato messo on line in tempi record. L'apertura delle buste

è prevista per i primi di novembre. Poi ci sarà l'assegnazione dei lavori - spiega l'assessore -. In questo modo sono felice di dire che la partenza dei lavori inizialmente programmata entro il mese di maggio, sarà anticipata di almeno un mese».

Rizzi tutto questo lo dice a *Liberomilano*, ma alla presenza della signora Erville, che per l'occasione accoglie tutti nel salotto del suo bilocale al secondo piano della palazzina F. E ti sembra di entrare in un mondo parallelo, perché tanto la palazzina è sgarrupata fuori, tanto è accogliente dentro, fin dall'antro delle scale. «Lo ha ridipinto l'inquilino nuovo - ci informa Erville - è un ragazzo egiziano. Siamo stati fortunati».

UN MONDO PARALLELO

Poi entri nell'appartamento e nemmeno ti sembra di essere in una casa popolare. Lei, la padrona di casa racconta la sua storia: «Sono arrivata qui nel 1954, si stava bene, era un bel quartiere. Io facevo la sarta, ho cucito di quei vestiti da sposa...» e men-

tre racconta i suoi occhi s'illuminano. Le sue giornate - a parte le lotte per i diritti degli inquilini di via Morgantini - scorrono veloci: «Al mattino faccio colazione, poi faccio una passeggiata per il quartiere e cammino per due ore. Alle 12.30, massimo 45 pranzo. Poi mi metto in poltrona e leggo il giornale. Alla sera cenose mi va mangio anche la peperonata, tanto la digerisco -, poi guardo le partite. Sono tifosa del Milan, ma mio marito era juventino e mio figlio interista. Ma in generale guardo tutti gli sport. Mi piace».

Intanto offre cioccolatini, snocciola sorrisi, ma non si perde una parola di quello che dice Rizzi. Anzi, prima che l'assessore inizi la sua spiegazione recupera la cartellina che contiene tutta la documentazione relativa all'appartamento, ai lavori e alle promesse «il più delle volte mancate» dei vari uffici nei quali è andata a bussare. Così quando i tecnici Aler sfoderano le tavole dei progetti, lei ne chiede subito una copia per sé: «Voglio avere le carte in mano, così se poi non fate



le cose per bene...». E non scherza la signora Erville che subito inizia una trattativa: «Allora - dice risoluta - al piano terra avete previsto le inferriate? Altrimenti fare le finestre nuove non serve a nulla. Il tetto è pieno di guano. Anni fa mi avevano promesso di chiuderlo. È ancora lì... E con il passo carraio come la mettiamo? Questa volta ce lo fate vero? Perché così non possiamo più andare avanti».

QUATTRO MILIONI

Ecco, il passo carraio, perché al numero 5 di via Morgantini ce n'è uno solo, poi per passare da un cortile all'altro bisogna attraversare una serie di strettoie che sono state create quando il complesso di edifici è stato recintato. Questa partita, però, deve passare dal Comune, Aler non ha competenze, ma l'assessore Rizzi prende nota.

Suggerisce che «sì, le inferriate sono una buona idea» e che «dobbiamo portare avanti anche le domande per il passo carraio con gli uffici del Comune» e rassicura la signora Erville: «Su questa cosa ci metto la faccia io».

Per il progetto che riguarderà tutte le palazzine di via Morgantini 5 «sono stati stanziati 4 milioni di euro. Questo è il risultato delle politiche attive di Regione Lombardia che mette al centro della sua azione le esigenze delle persone», conclude l'assessore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



A sinistra l'assessore Alan Rizzi mentre mostra a Erville Brioschi Veronese i progetti di riqualificazione dello stabile. A lato gli esterni fatiscenti delle palazzine di via Morgantini 5

VEDANO AL LAMBRO

Sei abitazioni in co-housing per i malati psichiatrici



■ È stato inaugurato il cantiere per la costruzione di sei nuove abitazioni in co-housing presso Fondazione AS.FRA.- Adele Bonolis di Vedano al Lambro. Le unità abitative saranno destinate a persone con fragilità psicologica e psichiatrica che stanno seguendo percorsi riabilitativi finalizzati all'acquisizione di una maggiore autonomia e indipendenza.

I lavori, in parte già avviati, porteranno alla nascita, entro fine 2023, della nuova esperienza di co-housing all'interno di Casa San Paolo, l'immobile storico acquistato dalla fondatrice Adele Bonolis con l'aiuto diretto di Papa Paolo VI e costruito a fine anni Cinquanta su quattro livelli di circa 700 mq ciascuno. Gli appartamenti in costruzione ospiteranno 11 persone e si aggiungeranno ai 5 già consegnati e abitati inserendosi nel quadro più ampio delle attività della Fondazione AS.FRA. Adele Bonolis che è impegnata, in convenzione con il Servizio Sanitario Regionale, nell'assistenza e nella riabilitazione delle persone con disagio psichico attraverso le strutture di

Vedano al Lambro (2 comunità protette -CPA ad alta intensità e due riabilitative CRA ad alta intensità per ottanta pazienti residenziali complessivi e un centro diurno accreditato per 27 posti e frequentato da circa 50 persone a rotazione).

Il progetto di ampliamento del co-housing prevede un investimento di 1,5 milioni di euro provenienti in parte da Fondazione Cariplo, con il bando Co-housing, e dalla Fondazione Maddalena Grassi. La superficie dei lavori è di circa 1100 metri quadri, dei quali 600 destinati agli appartamenti, grazie all'ampliamento delle volumetrie dell'edificio Casa San Paolo. Il co-housing - un'esperienza nata in Svezia negli anni Novanta - è un'opportunità per persone fragili, pazienti psichiatrici, nello specifico di Fondazione AS.FRA Adele Bonolis, di ritornare ad abitare in una casa autonoma e indipendente. Le persone possono vivere in coppia o da sole con l'assistenza di personale educativo e sanitario multi-professionale e accompagnate nella frequentazione del Centro Diurno.



Il Sant'Alessio vende le case: il piano accende la polemica

IL CENTRODESTRA INSORGE: «LA REGIONE BLOCCHI L'OPERAZIONE SI PERDONO BENI DI PREGIO A FINE LEGISLATURA» DOPO LE CASE POPOLARI L'IPAB VUOLE CEDERE UN QUARTO DEL SUO PATRIMONIO PER INCASSARE QUASI 60 MILIONI

LA SCELTA

Dopo quelle delle case popolari, si avvicina un'altra grande vendita di immobili, quelli dell'Asp (Azienda di Servizio alla Persona) Sant'Alessio-Margherita di Savoia. Qualche giorno fa, il vertice dell'Ipab, dal 2013 guidato da Amedeo Piva, ex assessore ai Servizi sociali del Comune nelle Giunte Rutelli, chiede alla Regione Lazio, cui compete il controllo sulle Ipab, l'autorizzazione alla vendita di immobili, dopo una prima tranche di vendite già concesse nel 2019. Stavolta, le carte parlano della vendita di 17 immobili, 8 dei quali a Roma (zona Tuscolana principalmente), per un valore certificato di poco più 59 milioni di euro. Nato all'epoca del Papa Re, sotto Pio IX, il Sant'Alessio, com'è semplicemente noto oggi, è un istituto di assistenza alle persone non vedenti. Ma è anche un grande proprietario immobiliare a Roma e nel resto d'Italia.

L'ELENCO

Suoi sono alcuni edifici di enorme pregio nel centro storico di Roma, via Margutta, via In Selci, via della Stelletta, via di Panico (quella del Marchese del Grillo e Marcuccio, per intendersi) e così via. Il patrimonio immobiliare è stimato avere un valore di 250 milioni di euro. Di fatto, quindi, con l'ultima delibera di vendita, il Sant'Alessio si appresta a alienare un quarto del suo patrimonio immobiliare. Fra questi edifici c'è anche la sede della Link

Campus University all'Aurelio, uno splendido complesso cinquecentesco di oltre 18mila metri quadri, valutato oltre 21 milioni di euro. Solo che l'esazione degli affitti non funziona, almeno da quando, nel 2019, sono stati esternalizzati e affidati a società di gestione dei risparmi (Sgr). Fra gli affitti che non si incassano, ad esempio, c'è proprio quello della vecchia gestione della Link Campus, morosa per mezzo milione di euro. Per cui, ora, viste le difficoltà economiche, l'Ipab chiede al controllore, la Giunta regionale, l'autorizzazione a mettere sul mercato una serie di immobili con i quali pagare le ristrutturazioni e valorizzazioni del patrimonio rimanente e riuscire a garantire l'assistenza ai non vedenti. Secondo la Lega in Consiglio regionale, questa vendita è sbagliata. Il capogruppo Orlando Tripodi, in un'interrogazione chiede a Zingaretti di bloccare «la cessione dei beni di pregio a fine legislatura. Aleggiano dubbi sulle modalità di vendita. La gestione del patrimonio non è migliorata, la morosità è peggiorata, con l'affidamento ad un fondo immobiliare e ora si vende il patrimonio per 59 milioni di euro?». La replica è affidata ai vertici del Sant'Alessio, Amedeo Piva, e al direttore generale, Antonio Organtini: «Il Sant'Alessio eroga servizi a persone non vedenti e siamo, di fatto l'unico centro in Italia. Servizi che hanno un enorme valore sociale ma un elevato costo economico. Nel 2019 abbiamo ottenuto l'autorizzazione a vendere immobili per un valore di 15 milioni di euro. Ne abbiamo venduti per 5 milioni, soldi che consentono al Sant'Alessio di assistere i non vedenti oggi. L'autorizzazione che chiediamo è per vendere immobili di difficile gestione, come la Tenuta di Presciano di Siena, 26 poderi e 800 ettari di terreni ma che rende zero e comporta un contenzioso con la società concessionaria».

Fernando M. Magliaro

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La sede dell'Ipab Sant'Alessio



LA REPLICA

«Su Porto Fluviale messaggio indegno»

Di Stefano (Udc-FI) contro l'assessore Veloccia che ha criticato l'opposizione in Aula

... Gentile direttore, oggi ho avuto modo di leggere la lettera di replica dell'assessore all'Urbanistica Maurizio Veloccia. Da una parte chi, con mezza pagina, tenta di giustificare l'operazione di spendere 11 milioni di euro per ristrutturare un complesso edilizio occupato illegittimamente da decine e decine di famiglie, per poi riassegnarle alle stesse, ree di essersi macchiate, appunto, di occupazione abusiva di immobili pubblici patrimonio della collettività; dall'altra alcuni consiglieri comunali, tra cui il sottoscritto, che hanno fatto una dura battaglia per cercare di non far passare un messaggio indegno, soprattutto ai nostri giovani, secondo il quale in questa città chi occupa abusivamente (reato per cui si dovrebbe subire una denuncia con conseguente processo e condanna) viene ricompensato con la ristrutturazione milionaria degli alloggi e la conseguente riassegnazione degli stessi, in barba a tutti quei cittadini indigenti che, in maniera onesta, partecipano ai bandi per avere la possibilità di aggiudicarsi una casa popolare. Chi chiede di non alimentare odio e guerre tra poveri assistendo indistintamente tutti, come abbiamo fatto noi, ma nello stesso momento lottando per fare passare il concetto che esistono leggi e regolamenti e che non è possibile fare graduatorie speciali che consentano di scavalcare famiglie che da anni vivono nelle macchine con i figli, che hanno disabili in famiglia o che addirittura hanno il grande merito di non voler abbandonare genitori anziani non autosufficienti, vivendo così in 5-6-7 persone in monolocali di 40 metri quadrati, viene scambiato per un oppositore che fa ostruzionismo becero senza presentare proposte. Una proposta seria noi l'avevamo: ristrutturare l'immobile storico, assistere coloro che occupavano quegli alloggi e poi riassegnarli a quelli che sono i primi nella graduatoria delle case popolari e che aspettano una legittima risposta dalle istituzioni da decenni; abbiamo chiesto che questo fosse fatto senza distinzione di sesso, colore, lingua e cultura, ma solo in merito ai requisiti e alle graduatorie legittime di Roma Capitale. Invece ancora una volta è chiaro l'insegnamento che passa ai nostri concittadini da parte della giunta Gualtieri: chi delinque fomentato da movimenti politicizzati è premiato, chi si attiene alle leggi deve continuare a soffrire.

MARCO DI STEFANO
(Capogruppo Udc -FI Assemblea capitolina)



Case ristrutturate agli abusivi
Nella ex caserma saranno realizzati alloggi popolari che andranno subito agli occupanti grazie a un «bando speciale»



DOPO LA CONSULTA

Imu dei coniugi con doppie dimore: così i rimborsi

Aquaro e Dell'Oste — a pag. 12

Imu dei coniugi, rimborsi più rapidi con la prova bollette

Dopo la Consulta. Via libera alle istanze per chi ha abitazioni separate I consumi dimostrano la doppia dimora. Gli effetti sui giudizi in corso

Pagina a cura di **Dario Aquaro** e **Cristiano Dell'Oste**

Non è un “liberi tutti” quello annunciato dalla Corte costituzionale per i coniugi che abitano in case diverse. La sentenza 209 dello scorso 13 ottobre conferma l’obbligo di pagare l’Imu per chi ha la residenza in un immobile, ma non anche la dimora effettiva.

I giudici della Consulta hanno stabilito che – per considerare una casa come «abitazione principale» ai fini Imu – è sufficiente che vi dimori e vi risieda il suo possessore, anche senza il resto del nucleo familiare. Un principio che spalanca le porte dell’esenzione ai coniugi che abitano in case diverse, anche nello stesso Comune. In Italia le prime case, indicate come tali in dichiarazione dei redditi, sono 19,5 milioni (cifra che include anche molte delle doppie abitazioni). Le ca-

se a disposizione sono 5,5 milioni.

Chi ha versato l’imposta è ora autorizzato a chiedere il rimborso. La domanda si può fare entro cinque anni dal versamento. In generale, è chi fa l’istanza a dover dimostrare il proprio diritto. Ma come documentare la dimora? La prova più semplice è quella tramite le bollette delle utenze (acqua, elettricità, gas). La scelta del medico di base è un altro elemento che può comprovare il fatto che la residenza non è fittizia.

Chi non ha pagato – e rispetta i requisiti – viene sollevato dalla pronuncia della Consulta. Ma nella pratica possono verificarsi anche altre situazioni. Molti Comuni, infatti, avevano avviato campagne specifiche di riscossione nei confronti dei coniugi con residenze diverse, appoggiandosi sulla giurisprudenza più severa della Cassazione (per intenderci, quella ora

superata dalla Corte costituzionale).

Chi ha ricevuto un avviso d’accertamento da un Comune nell’ambito di una di queste campagne e l’ha pagato, in linea di massima non potrà chiedere il rimborso. Idem per chi non ha pagato l’avviso, ma ha lasciato passare invano i 60 giorni per l’impugnazione. Se invece su quell’avviso si è aperta una lite tributaria che è ancora pendente, il discorso si complica e dipende anche da come era motivato l’accertamento iniziale.

Un’arma che finora i Comuni hanno usato poco per individuare le residenze fittizie è il portale Punto Fisco delle Entrate, la banca dati con i consumi comunicati dalle utility. La lettura dei dati richiede risorse tecniche che spesso gli uffici non hanno attivato, anche perché prima bastava contestare la doppia residenza. Ma lo scenario potrebbe cambiare dopo la pronuncia della Consulta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PRIME E SECONDE CASE

L'utilizzo delle case possedute da persone fisiche. Dati in milioni



(*) uso non ricostruito e unità non riscontrate in dichiarazione. Fonte: Gli immobili in Italia. 2019

3 su 5

Prime case

Abitazioni principali in testa

Tre case su cinque possedute in Italia da privati sono utilizzate come abitazione principale: secondo

l'ultimo rapporto delle Entrate, sono 19,5 milioni su 32,1 milioni di unità residenziali. Un numero che – in linea di massima – include già le abitazioni separate dei coniugi. Le restanti “seconde case” sono invece tenute a disposizione per il 43% e affittate o date in uso gratuito per il 33 per cento.



Le situazioni**1****PROVA CON LE UTENZE****Chi ha pagato può chiedere il rimborso**

I coniugi con residenze e dimore separate in uno stesso Comune o in Comuni diversi, se hanno pagato l'Imu su una di esse – o addirittura su entrambe – potranno chiedere il rimborso di

quanto versato. L'istanza può essere presentata entro 5 anni dalla data di versamento (il primo a "scadere" è il saldo 2017). Chi chiede il rimborso deve dimostrare di aver avuto nell'immobile non solo la residenza, ma anche la dimora (in primis, con le bollette che provano i consumi di acqua, gas ed elettricità). Se il Comune rifiuta il rimborso – anche con silenzio diniego – si può fare ricorso.

2**ACCERTAMENTO DEFINITIVO****Avviso non impugnato: non ci sono rimedi**

Il coniuge che ha ricevuto un accertamento da un Comune che gli contestava il mancato pagamento dell'Imu e non l'ha

impugnato nel termine di legge (60 giorni) non ha rimedi, neppure se non ha ancora pagato il dovuto, perché l'atto è ormai definitivo. Potrebbe essere il caso di chi è incappato nelle campagne dei Comuni turistici contro le residenze fittizie. Nessun rimedio neppure se l'atto è stato impugnato, ma è arrivata una sentenza definitiva a favore del Comune.

3**GIUDIZIO IN CORSO****Più strade possibili per uscire dalla lite**

Il caso più complesso è quello di chi ha impugnato un avviso di accertamento ricevuto da un Comune che gli contestava il

mancato pagamento dell'Imu su una delle due abitazioni dei coniugi. Se il giudizio è ancora in corso, toccherà al giudice decidere come affrontare la questione, che potrebbe richiedere di documentare "ora per allora" l'effettività della dimora nella casa in cui il coniuge aveva la residenza. A meno che il Comune non annulli i propri atti chiedendo di compensare le spese di lite.

4**LA COMPENSAZIONE****L'acconto 2022 si può scalare dal saldo**

I coniugi con residenze e dimore divise che lo scorso 16 giugno hanno pagato l'acconto Imu su una o su entrambe le abitazioni

potranno scalare quanto versato dal saldo del 16 dicembre, a patto di possedere altri immobili su cui sono tenuti a pagare il tributo (altrimenti, potranno scomputare le somme dal dovuto del 2023 se il Comune lo consente). Andrà inoltre verificato se serva segnalare al Comune la variazione del codice tributo di quanto pagato in acconto. L'alternativa è chiedere rimborso.

5**GLI ESCLUSI****Conviventi di fatto e residenze fittizie**

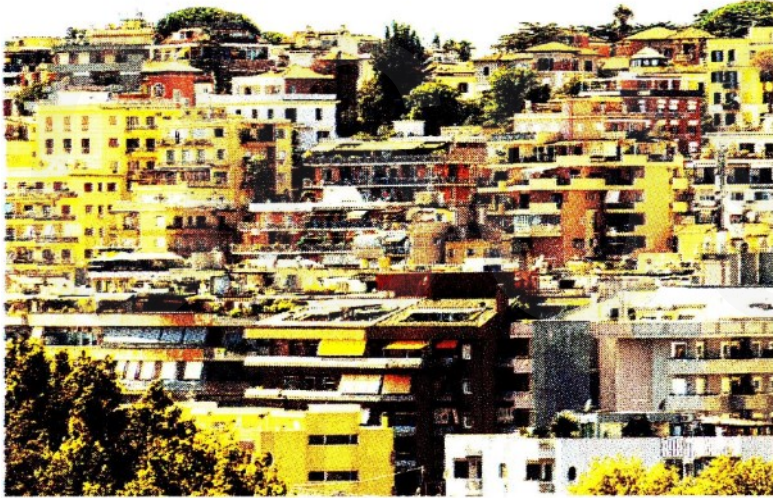
La sentenza 209/2022 della Corte costituzionale non riguarda i conviventi di fatto (non sposati né uniti civilmente),

perché nel loro caso, se dimora e residenza sono divise, c'è sempre stata doppia esenzione, anche prima della pronuncia della Consulta. Non è interessato dalla sentenza anche chi, pur essendo sposato, ha una residenza fittizia in un'altra abitazione (cioè non ha anche la dimora). Ma qui il motivo è opposto: non si ha diritto all'esenzione.

ADOBESTOCK

Agevolazione a maglie larghe.

La doppia esenzione Imu riguarda i coniugi che hanno residenze e dimore separate anche in uno stesso Comune



Il lusso in quota cresce ancora come bene rifugio dalle crisi

Montagna. Secondo il report di Knight Frank, St. Moritz (+16,5%) e Klosters (+14,4%) sono in testa alla graduatoria degli aumenti delle ski home nelle località esclusive. A Chamonix i prezzi più alti

Per sempre più acquirenti sono un «buen retiro» in caso di emergenze Oltre 32mila euro al mq i prezzi a Gstaad Evelina Marchesini

La montagna chiama. E gli investitori internazionali rispondono, soprattutto se si tratta di dimore di lusso nelle località più esclusive del mondo, perché il Covid continua a dipanare i propri effetti in termini di propensione all'acquisto: sempre più compratori da tutto il mondo guardano alle località sciistiche top come rifugio in caso di epidemie o altri eventi straordinari, inclusa la possibilità di una guerra. Così i prezzi del lusso in alta quota continuano ad aumentare e si segnano nuovi record.

A fotografare la situazione è, come ogni anno, il report di Knight Frank (l'*advisory* immobiliare internazionale con sede a Londra) "*Ski property report 2022*".

I trend in pillole

L'impatto del Covid continua a farsi sentire e la quota di acquirenti globali propensi a comprare una *ski home* come diretta conseguenza della pandemia è aumentata dall'11% del 2020 al 18% del 2021. St. Moritz si piazza in vetta alla classifica delle località di montagna secondo lo *Ski Property Index* che Knight Frank elabora ogni anno, principalmente come conseguenza della mancanza di offerta a fronte di una richiesta in continuo aumento.

Il record dei prezzi più elevati spetta però a Chamonix, che registra nel 2021 (il report 2022 fa riferimento ai prezzi registrati nel 2021) una punta di 20mila euro al metro quadrato. In termini di affitti, invece, sventa Courchevel, dove si registrano i valori giornalieri più elevati. Quanto alle località extra europee, gli occhi sono sempre puntati su Aspen, dove però si registra una pausa, a fronte della grande corsa del 2020 (si veda l'articolo a destra).

La classifica degli aumenti

I dati di Knight Frank relativi all'andamento dei prezzi nel 2021 mostrano una situazione ben differenziata fra resort di lusso europei con un gap del 16%, in termini di aumento annuale dei prezzi, tra il primo e l'ultimo in classifica.

A guidare la graduatoria degli aumenti è St. Moritz con il +16,5%, seguita da Klosters con il 14,4% di incremento. Vengono poi Davos (+13,4%), Verbier (+10,2%), Leysin (+7%). In coda alla classifica le località dove i prezzi non si sono mossi e dove gli aumenti non raggiungono l'1%: si tratta di Meribel Village, Val-d'Isère, Zermatt, Courchevel 1850, Crans-Montana.

La mancanza di offerta di case in vendita è ciò che determina i maggiori incrementi di prezzi. «A St. Moritz – si legge nel report – c'erano 90 ski homes in vendita nell'estate 2020, un anno dopo erano scese a 20. La storia si ripete a Verbier, dove alcune proprietà sono state vendute al 12% in più del prezzo richiesto dal venditore, tanto che la località ha raggiunto il record dei prezzi di vendita, con 27.400 euro al mq».

Nelle località francesi ha giocato un ruolo importante la vicinanza alle città. «Chamonix (+6,1%) e Megève (+4,7%) – prosegue il report – hanno guidato la crescita dei prezzi nelle località sciistiche francesi di lusso, grazie alla comodità degli spostamenti da città come Milano, Torino e Genova e infatti molti compratori sono italiani».

Prezzi da record

In termini di prezzi guida la classifica Gstaad, con un prezzo medio delle case di lusso, rilevato da Knight Frank, di 32.800 euro al metro quadrato. Al secondo posto c'è Courchevel 1850 a quota 26.800 euro al mq, seguito da Verbier con 23.500 euro al mq. St. Moritz si piazza in quarta posizione con

22.700 euro al metro e poi viene Zermatt con 21.100 euro al mq.

I resort più convenienti sono Champéry con 8.200 euro al mq, Leysin con 10.500 euro e Grimentz con 10.700 e anche la più famosa Crans-Montana si "ferma" a 10.900 euro al metro: sono tutte località svizzere.

Gli affitti da alta quota

La maggior parte dei proprietari, spiegano da Knight Frank, mette in affitto le case per poter coprire i costi di mantenimento e quelli delle proprie vacanze personali. A guidare il caro-affitti (*vacational*) è Courchevel con una media di 516 euro al giorno, seguita da Verbier con 463 euro al giorno. Seguono Megeve con 429 euro, Chamonix con 406, St. Moritz con 377 e Villars-sur-Orion con 373 euro al giorno.

Smart working dalla montagna

Nel post-Covid la casa in montagna diventa il luogo ideale per il lavoro da remoto. Quali sono le località preferite dagli smart workers?

Secondo Knight Frank sono Chamonix, Megeve, Villars-sur-Orion, Verbier, St. Moritz e Gstaad. Per l'*advisor*, nella ricerca della casa di lusso in montagna, ormai il 71% degli acquirenti dichiara che la disponibilità di una connessione ad alta velocità è la caratteristica più importante, seguito dalla qualità dell'aria (65% delle risposte) e dalla vista della natura (55 per cento). Chamonix è la località con il maggior numero di residenti permanenti, che superano ormai le 10mila unità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La classifica

Le località più costose in Europa

	€/MQ
Gstaad	32.800
Courchevel 1850	26.800
Verbier	23.500
St. Moritz	22.700
Zermatt	21.100
Val d'Isère	20.300
Courchevel Morlond	16.500
Corchevel Village	16.200
Méribel	15.800
Mègeve	14.500
Méribel Village	14.500
St. Martin de Bellevile	13.100
Davos	13.000
Klosters	12.800
Charmonix	12.500
Villars sur Olion	12.300
Crans Montana	10.900
Grimentz	10.700
Leysin	10.500
Champéry	8.200

Fonte: Knight Frank



Ski home. Francia e Svizzera si inseguono nella classifica delle località più esclusive

Token immobiliari in crescita ma le regole restano indietro

Investimenti. Un report di Natixis fotografa il fenomeno (in aumento) dell'acquisto di una «frazione» di appartamento, da rivendere o affittare via blockchain, facilitando l'accesso a chi ha minori capitali

Secondo gli analisti, in assenza di database, i volumi totali, oggi, potrebbero attestarsi a 15-20 miliardi di dollari
Laura Cavestri

Possedere un «tassello» di casa a Londra, Parigi e New York senza essere milionario. La «democratizzazione dell'accesso al mercato immobiliare è una tendenza in crescita da anni, grazie all'uso della tecnologia: Reits, crowdfunding. Cresce però anche la cosiddetta «tokenizzazione» del mercato nel Real Estate. A fare il punto della situazione è un report di Natixis.

Di cosa si tratta

Un token è simile alla quota azionaria di una società, come quelle che possiamo acquistare o vendere in Borsa, ma senza utilizzare intermediari. La differenza è che il token è digitalizzato, ha un valore proporzionale al bene cui è associato ed è facile da trasferire e conservare, il che consente di conferirgli grande versatilità di utilizzo.

Il token può così essere usato come un prestito, come azione di un'azienda costruttrice o come una proprietà a titolo definitivo di uno specifico bene. A renderlo sicuro è il fatto che è basato su tecnologia Blockchain.

Sul mercato esistono essenzialmente due tipi di token immobiliari. Col primo si diventa comproprietari di una parte del bene (il famoso appartamento a New York). Il secondo è un asset di debito che digitalizza l'affitto raccolto per una proprietà e automatizza il processo di raccolta e scambio.

I contratti intelligenti (*smart contract*) già consentono di «spacchettare» in token unità immobiliari, così da consentire di ottenerne i proventi da vendita o locazione in misura proporzionale alle quote

detenute da ogni proprietario.

«Per quanto ne sappiamo – spiegano gli analisti di Natixis – non esiste un database completo e affidabile di tutte le transazioni di tokenizzazione immobiliare esistenti, ma stimiamo che i volumi totali fino a oggi potrebbero essere compresi tra 15 e 20 miliardi di dollari. Secondo LaSalle Investment Management, in cinque anni, il business potrebbe valere oltre 330 miliardi di dollari, con un Cagr dell'85% nel quinquennio».

Le norme

Ma a che punto è la normativa? Neanche a dirlo, ogni Paese (pure in Europa) va in ordine sparso. E in Italia una disciplina ad hoc che rifletta una cultura trasversale tra legge, finanza e real estate ancora non c'è.

Nel settembre 2020 la Commissione Ue ha proposto di modificare la definizione di «strumenti finanziari» per tenere conto degli «strumenti emessi mediante una tecnologia di contabilità distribuita». È diventato più chiaro che i token di sicurezza possono essere qualificati come valori mobiliari quando sono liberamente «negoziabili sul mercato dei capitali» e sono dotati di «diritti di profitto» simili a quelli associati a titoli più convenzionali.

Tuttavia, è sempre responsabilità di ciascun Paese procedere alla classificazione vera e propria. In attesa di una più ampia armonizzazione delle regole, ciò continua a creare incertezza.

Gli emittenti di token di sicurezza che cercano di raccogliere capitali in uno stato membro della Ue dovranno rispettare il regolamento sul prospetto, che deve contenere le informazioni necessarie e rilevanti per un investitore per effettuare una valutazione informata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La City. Londra è una delle città in cui la tokenizzazione sta maggiormente crescendo



LE INDAGINI

Frodi, bonus casa monetizzati con card e token

Ivan Cimmarusti — a pag. 13

Frodi nei bonus edilizi, crediti monetizzati dalle card ai token

Le inchieste. Continua anche con le Sos la caccia ai miliardi svaniti nel nulla. Il denaro passa tra società veicolo e conti esteri prima di essere prelevato



Investimenti in imprese commerciali, fatturazioni di comodo e prestiti all'estero sono alcuni tra i metodi utilizzati

Ivan Cimmarusti

La traccia è nelle segnalazioni anti-riciclaggio del primo semestre 2022 di banche e poste. La conversione in denaro dei crediti d'imposta fittizi per lavori agevolati ha come sottoprodotto un complesso sistema utilizzato per schermare il successivo illecito reimpiego. Di fatto, dei sette miliardi frodati, oltre due miliardi sono svaniti – prima che potessero essere sequestrati – in investimenti societari, conti correnti in Paesi *offshore* e criptovalute.

Il varco in cui si sono infiltrate le frodi è la versione iniziale dell'articolo 121 del Dl Rilancio, che – per i bonus diversi dal 110% – prevedeva la possibilità di cessione e sconto in fattura senza bisogno di visti e asseverazione. Un iter semplificato che, soprattutto nella versione di liquidazione smart adottata in un primo tempo da Poste Italiane, ha finito per prestare il fianco alla “monetizzazione” dei crediti fasulli basati su fatture per lavori edili mai compiuti.

Le indagini e la Cabina di regia

In poco più di un anno, finché non è intervenuto il primo decreto Antifrodi (il Dl 157/2021), una montagna di quattrini è stata sottratta alle casse pubbliche.

«Quelli di Milano, oggi si mettono a Dubai... Non ne hai idea di quanti soldi hanno fatto... non sanno più dove andare ad aprire i conti correnti in giro per il mondo per mettere i soldi, ma noi ci stiamo dietro...». L'intercettazione –

emblematica del mercimonio stoppato solo con le numerose modifiche introdotte dal Governo Draghi – è allegata agli atti della Guardia di finanza di Rimini, in una delle maxi-inchieste sui bonus che stanno contribuendo ad arricchire il dossier della Cabina di regia Mef-Gdf, l'organismo costituito al solo scopo di rintracciare quei due miliardi convertiti in soldi liquidi da parte di associazioni per delinquere svelate soprattutto dalle procure di Roma, Rimini, Napoli e Perugia.

Un impulso alla ricerca di questi capitali già illecitamente reimpiegati potrebbe giungere dall'analisi dell'Uif della Banca d'Italia. Sono state banche e poste a comunicare un'operatività sospetta, anche se in un secondo tempo rispetto alle iniziative del Governo Draghi (il Dl Antifrodi è di novembre 2021) e delle procure (la prima indagine è di dicembre 2021 della procura e della Guardia di finanza di Roma). Nel secondo semestre 2022 sono giunte infatti 43.145 segnalazioni, il 10% in più rispetto allo stesso periodo del 2021.

Lo schema del reimpiego

L'intreccio delle analisi dell'Antiriciclaggio, unitamente ai documenti investigativi, ora consente di ricostruire uno degli schemi prevalenti per distrarre almeno una parte di questi due miliardi.

Emerge così una sorta di sistema di «lavaggio» a consumazione prolungata dei crediti “monetizzati”, con il denaro che passa di società in società per poi finire in investimenti di varia natura.

Si scopre, in particolare, che i capitali illecitamente incassati sono passati dai conti correnti delle “società veicolo”, cioè quelle con il ruolo di primo cessionario del credito d'imposta, nelle casse

di altre società formalmente intestate a prestanome ma sempre riconducibili agli stessi soggetti. Da questi conti correnti i soldi fanno ulteriori passaggi per poi essere impiegati in: investimenti in attività sia commerciali sia immobiliari (subentro nella gestione di ristoranti, acquisto di immobili e quote societarie); fatturazioni di comodo verso ulteriori società per essere “monetizzate” in contanti; trasferimenti su carte di credito ricaricabili business, con plafond anche di 50 mila euro, per essere poi prelevati mediante reiterati prelievi in contanti nei bancomat; finanziamenti in società di diritto estero, in particolare, con sede in paesi a fiscalità privilegiata; acquisti in cripto valute attraverso la piattaforma “Kraken” e investimenti in oro e metalli preziosi.

Le piccole sovrappuntazioni

Eppure, al di là delle frodi conclamate c'è una vasta zona d'ombra che rischia di restare tale. Un esperto inquirente ragiona, in via riservata, che «le procure italiane sono riuscite a scoprire solo le associazioni per delinquere, perché la mole dei crediti e la vastità delle cessioni difficilmente poteva passare inosservata». Ma, continua, «ci sono giunte nei mesi scorsi segnalazioni difficilmente riscontrabili su imprese edili che facevano singole fatture inesistenti o sovra-



fatturazioni, anche per importi modesti, così ugualmente creando dei crediti d'imposta falsi poi finiti in questo circuito. Non è possibile stimare il valore di queste ulteriori frodi, diffusissime, ma è chiaro che, come disse il ministro Daniele Franco, siamo di fronte a una «tra le più grandi truffe che questa Repubblica abbia visto»».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

7 mld

Frode

Il valore

Sale a 7 miliardi il valore delle frodi con crediti d'imposta fittizi sui bonus edilizi

2 mld

Monetizzazioni

Reimpiego

Oltre 2 miliardi di euro di crediti sono stati già illecitamente «monetizzati» e reimpiegati

43mila

Sos

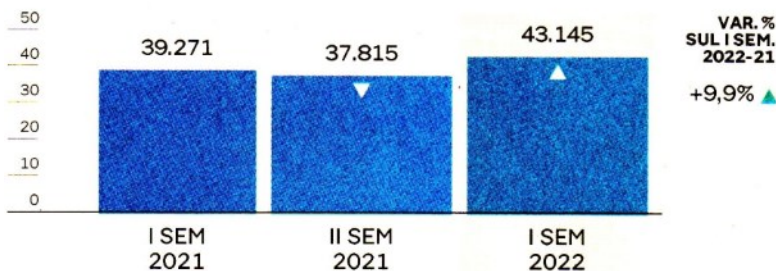
Antiriciclaggio

Nel II semestre 2022 poste e banche hanno inviato 43.145 Sos, in aumento del 10% rispetto al 2021

Il bilancio delle comunicazioni

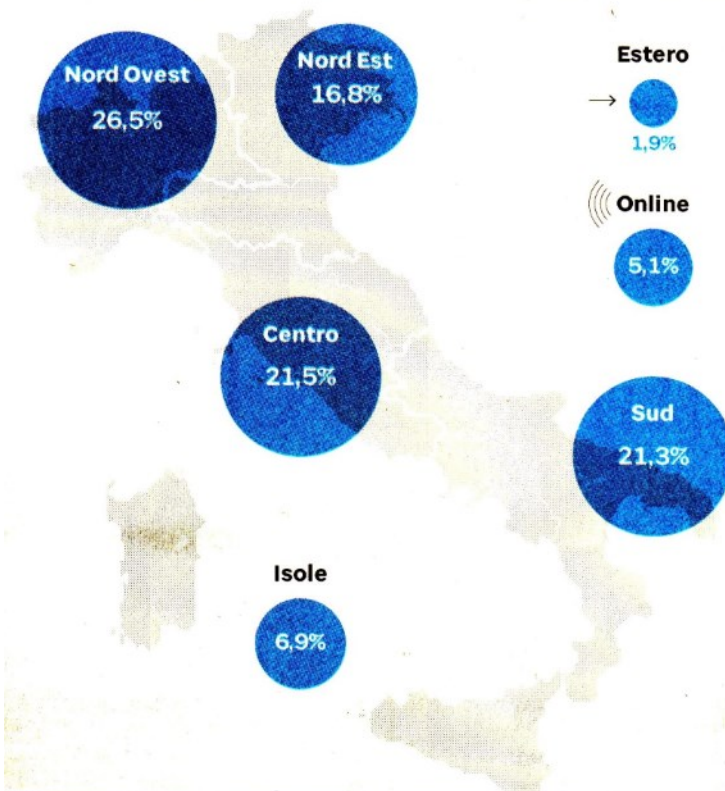
IL CONFRONTO

Le segnalazioni inviate da banche e poste. *Numero di segnalazioni*



DISTRIBUZIONE

Le comunicazioni giunte dalle varie macro aree del Paese. *In % del totale*



Fonte: elab. del Sole 24 Ore del Lunedì su dati Quaderni dell'antiriciclaggio dell'Uif, I sem. 2022

197 *La Consulta sul beneficio in caso di doppia abitazione: no a discriminazioni fra coppie* 960

Due case? Due esenzioni Imu

A rilevare è la destinazione a dimora abituale di ciascuno

Via ai rimborsi ai contribuenti

DI SERGIO TROVATO

Doppia esenzione Imu in presenza dei requisiti, senza discriminazioni tra coppie. Il legislatore deve assicurare lo stesso trattamento alle coppie sposate e a quelle che hanno costituito un'unione civile, rispetto a coloro che hanno scelto un rapporto di convivenza. Non è ammissibile che le coppie che hanno formalizzato il loro rapporto siano penalizzate e non possano fruire due volte dell'esenzione dal pagamento dell'imposta municipale qualora abbiano per vari motivi fissato la residenza e la dimora in due luoghi diversi, così come già avviene per i conviventi di fatto. Dunque, sono incostituzionali le disposizioni di legge che in passato e anche con l'ultimo intervento normativo hanno limitato l'agevolazione fiscale a un solo immobile. Per avere diritto all'esenzione Imu per l'abitazione principale è sufficiente, al di là della formalizzazione del rapporto, provare la destinazione del singolo immobile a dimora abituale di ciascuno. È il principio affermato dalla Corte costituzionale, con la sentenza 209 del 13 ottobre 2022. Per il giudice delle leggi, "nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile". Il legislatore non può "precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze, come possono essere in particolare quelle lavorative, impongano la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali differenti". È stata, infatti, dichiarata l'illegittimità costituzionale anche della recente disposizione, vale a dire l'articolo 5-decies del dl 146/2021, che ha riconosciuto il beneficio fiscale, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in co-

muni diversi, a "un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare".

Per la Consulta, "consentendo alla scelta dei contribuenti l'individuazione dell'unico immobile da esentare, la novella disancora, ancora una volta, la spettanza del beneficio dall'effettività del luogo di dimora abituale, negando così una doppia esenzione per ciascuno degli immobili nei quali i coniugi o i componenti di una unione civile abbiano avuto l'esigenza, in forza delle necessità della vita, di stabilirla, assieme, ovviamente, alla residenza anagrafica". È stata, quindi, dichiarata l'illegittimità costituzionale delle disposizioni che disciplinano l'imposta municipale per contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione.

Effetti della pronuncia.

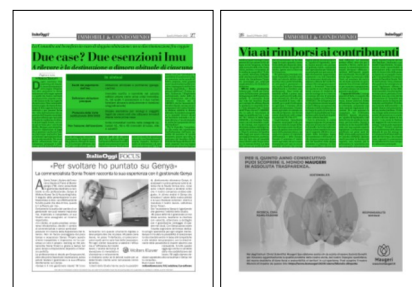
Saltano tutti i limiti per l'esenzione dell'abitazione principale dal pagamento dell'imposta municipale. È consentito fruire due volte del beneficio fiscale per i coniugi che abbiano fissato la residenza in immobili diversi. Viene abrogato l'art. 5 decies del dl "Fisco-Lavoro" (146/2021) che, in sede di conversione in legge, ha modificato l'art. 1, comma 741, lettera b) della legge 160/2019, e ha limitato l'esenzione a un solo immobile, a scelta dei coniugi, non separati né divorziati, qualora utilizzino immobili ubicati in luoghi differenti. Dopo la sentenza del giudice delle leggi può essere concessa una doppia esenzione, a prescindere dal fatto che gli immobili siano ubicati nello stesso comune o in comuni diversi. La ratio delle norme era quella di porre fine al contenzioso cui ha dato luogo la vexata quaestio, incentivato dalle più disparate interpretazioni fornite dai giudici di merito, spesso non in linea con la Cassazione.

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Sono esenti gli

immobili adibiti a prima casa, tranne quelli iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. Il trattamento agevolato si estende anche alle pertinenze, che devono essere classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

L'agevolazione riguardante l'imposta municipale sulla prima casa è stata da sempre dibattuta. Da tempo esiste una divergenza di opinioni non solo all'interno della giurisprudenza, ma anche tra questa e il ministero dell'economia e delle finanze. Secondo il ministero il trattamento agevolato doveva essere riconosciuto nel caso in cui gli immobili utilizzati dai coniugi fossero ubicati in comuni diversi. I giudici di legittimità, invece, hanno assunto una posizione piuttosto rigida, sostenendo che l'agevolazione per l'abitazione principale non può essere affatto riconosciuta, neppure limitatamente a un solo immobile, se lo stesso non è destinato a residenza e dimora del nucleo familiare. Se i coniugi non sono separati o divorziati l'esenzione non spetta né se è ubicato nello stesso comune di residenza di uno dei coniugi né se si trova in un comune diverso. Il principio è stato ribadito con l'ordinanza 17408/2021. Per la Suprema corte, il legislatore intende impedire che la fittizia assunzione della dimora o della residenza in altro luogo da parte di uno dei coniugi crei la possibilità per il medesimo nucleo familiare di godere due volte dei benefici.

Con la pronuncia in esame vengono superate le interpretazioni non in linea con la tesi del-



la Consulta. La Corte costituzionale ha inteso impedire che qualora il rapporto affettivo sia regolato dalla disciplina legale del matrimonio o dell'unione civile, ciò possa comportare la perdita del beneficio della doppia esenzione in presenza di residenze anagrafiche e dimore abituali differenti. La decisione produce effetti, oltre che per il presente e futuro, anche per il passato. Le amministrazioni comunali dovranno effettuare i rimborsi dell'imposta pagata dai contribuenti, che risulti non dovuta dopo la pronuncia della Corte, ad eccezione dei casi in cui sia stato emanato un accertamento Imu divenuto definitivo per mancata impugnazione, o sia stata emessa una sentenza passata in giudicato.

I separati di fatto. I coniugi separati di fatto, in seguito alla frattura del rapporto di convivenza, hanno anch'essi diritto

all'esenzione Imu per l'abitazione principale, nonostante non siano separati legalmente o divorziati. Si è così espressa la Cassazione con l'ordinanza 893/2022. Questa situazione, per i giudici di legittimità, è del tutto diversa da quella in cui abbiano, per loro scelta, fissato la residenza in due immobili differenti, pur non essendo separati legalmente. L'ordinanza è stata pubblicata nei primi mesi del 2022, prima della sentenza della Consulta 209/2022. Qualora risulti accertata la frattura del rapporto, non sussiste più la presunzione di coincidenza tra casa coniugale e abitazione principale, nonché l'unicità del nucleo familiare, finalizzata a garantire l'agevolazione. La separazione rende inconciliabile la prosecuzione della convivenza sotto lo stesso tetto delle persone legate da un rapporto coniugale e ciò giustifica il riconosci-

mento del beneficio fiscale. Nella motivazione viene premesso che, qualora due coniugi non separati legalmente abbiano la propria abitazione in due differenti immobili, il nucleo familiare resta unico e, pertanto, il contribuente non può avere diritto all'esenzione se l'immobile non costituisce anche la dimora abituale dei suoi familiari. È richiesta l'unicità dell'immobile e la stabile dimora del possessore e del suo nucleo familiare. Tuttavia, si legge nella pronuncia che questa situazione non va confusa con la diversa ipotesi in cui, invece, vi sia stata la frattura del rapporto di convivenza tra i coniugi, "intesa quale separazione di fatto". Occorre accertare se il trasferimento della dimora abituale di uno dei coniugi sia avvenuto per la frattura del rapporto di convivenza. In tal modo viene superata la presunzione di coincidenza tra casa coniugale e abitazione principale.

© Riproduzione riservata

In sintesi

Esenti dal pagamento dell'Imu	Abitazione principale e pertinenze (garage, cantine)
Definizione abitazione principale	Immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente
Pronuncia della Corte costituzionale 209/2022	Doppia esenzione per coniugi o soggetti legati da unioni civili che utilizzano immobili diversi come prima casa
Non fruiscono dell'esenzione	Unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli)

Beni merce, esenzione Imu condizionata

I fabbricati destinati alla vendita dall'impresa che li ha costruiti sono esenti dall'Imu a condizione, tuttavia, che gli stessi immobili non siano locati e che sia presentata dichiarazione attestante il possesso dei requisiti e gli identificativi catastali.

Lo ha stabilito la sezione terza della Commissione tributaria regionale di Roma (relatore Caso, presidente Terrinoni) nella sentenza n. 4132/2022 del 27 settembre scorso.

La vertenza riguarda un accertamento Imu per l'anno 2014 che il comune di Roma aveva notificato a una società per omessi versamenti d'imposta.

Opponendo l'accertamento la società palesava che gli immobili erano "beni merce" e quindi esenti dall'imposta a norma dell'articolo 2 del dl n.102/2013. Questo stesso articolo 2 prevede l'esenzione dall'imposta municipale per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Replicando alla contribuente, il comune di Roma evidenziava la mancanza di un presupposto fondamentale per l'applicazione dell'esenzione, ovvero la presentazione della dichiarazione previ-



sta dal legislatore a pena di decadenza.

La Commissione tributaria provinciale di Roma ha rigettato il ricorso della contribuente con la decisione (di cui al commento) confermata dalla Ctr regionale. Il giudice d'appello ha fatto espressamente riferimento alla ordinanza n.519/2022 della Cassazione; in questa ordinanza i giudici supremi subordinano l'esenzione dall'Imu per gli "immobili merce" alla presentazione della dichiarazione, e che questa omissione non può essere sanata.

Il comma 5 bis dell'articolo 2 del dl n.102/2013 recita che "ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica". In mancanza della dichiarazione, quindi, l'esenzione dall'imposta non spetta. Rigettando l'appello il collegio regionale ha condannato la società al pagamento delle spese quantificate in 1.800,00 euro.

Benito Fuoco



LE MOTIVAZIONI DELLA SENTENZA

(...) Con riferimento all'eccezione relativa alla legittimità del provvedimento impositivo, si osserva quanto segue. Come di recente ribadito dalla Suprema corte (Cass. ord. n. 519/2022), la presentazione della dichiarazione Imu è indispensabile per la spettanza dell'esenzione prevista in favore dei "beni merce". In particolare, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del dl 102/2013, per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, è prevista l'esenzione fintanto che permanga questa destinazione e che non siano in ogni caso locati. Il comma 5-bis dell'articolo 2 stabilisce che, ai fini del godimento dei benefici, il soggetto passivo è tenuto a presentare, a pena di decadenza, la dichiarazione Imu, utilizzando il modello ministeriale, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali si applica l'esenzione.

La Cassazione ha sottolineato che la disposizione normativa sopra richiamata evidenzia chiaramente che la presentazione della dichiarazione è condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale. Obbligo previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito dalla circostanza che il comune sia a conoscenza dei fatti che comportano l'esenzione dall'imposta.

Sulla questione la Cassazione ha un orientamento conso-

lidato, in base al quale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di interpretazione analogica o estensiva (sentenza n. 1547/2017, n. 4333/2016). La precisa specificazione normativa, che subordina il riconoscimento dell'esenzione alla presentazione della dichiarazione, impedisce di considerare equivalente qualsiasi altro adempimento e altresì di ritenere superflua la dichiarazione, pur se il comune, quale ente che rilascia il permesso di costruire, è a conoscenza sin dall'origine dell'edificazione dei fabbricati.

La mancata presentazione della suddetta dichiarazione, incontrovertita tra le parti, comporta la reiezione dell'appello.

Non osta, ovviamente, alle suddette conclusioni la successiva della sopravvenuta modifica della normativa procedimentale sopra esposta, in ragione del principio del *tempus regit actum*.

La condanna alle spese di lite, liquidate come in dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M. la Commissione tributaria regionale, definitivamente pronunciando, ogni diversa richiesta domanda e eccezione reiette, respinge l'appello; condanna la contribuente al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi euro 1.800,00.



» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Attestazione obbligatoria

L'attestazione (rilasciata da chi e secondo quanto previsto dall'Accordo locale) per i nuovi contratti agevolati stipulati senza l'assistenza di organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, rimane obbligatoria anche dopo alcune modifiche apportate all'istituto. Gli unici contratti per i quali l'attestazione non è obbligatoria sono quelli in cui non vi sia stato un nuovo Accordo locale dal 2017 ad oggi.

Le attestazioni, com'è noto, hanno lo scopo di accertare che i contratti di locazione siano conformi a quanto stabilito dagli Accordi locali. L'attestazione può quindi essere data solo da organizzazioni che abbiano partecipato alla stesura degli Accordi stessi. La logica del tutto è che non possano beneficiare delle speciali agevolazioni fiscali, previste dalla normativa tributaria e a carico dei Comuni, i contratti che non rispettano le indicazioni dell'Accordo con Confedilizia stipulato localmente e sui quali Accordi i Comuni (benché molti di essi facciano finta di averne)

non hanno alcun potere di intervento nel merito, tutto essendo demandato alle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato, eccetto la sola possibilità dei Comuni di convocare - sotto la loro responsabilità - le organizzazioni più rappresentative sul piano locale (a nulla influendo la rappresentatività sul piano nazionale, per espressa previsione di legge) e di conservare gli Accordi locali approvati.

Il deposito in Comune è al fine della pubblicità o, meglio, della piena conoscenza degli Accordi da parte di cittadini interessati che chiedano di averne visione. È sorto il problema della validità o meno dell'attestazione iniziale anche per successivi contratti, ed esso è stato risolto recentemente dalla legge: non occorre altra attestazione, se i contratti hanno «il medesimo contenuto». Da intendersi, quindi, per uguale sostanza (e non, per uguali parole).

**Presidente*

Centro studi Confedilizia

[@SforzaFogliani](#)



LO SHOPPING DI NEWLAT

**MASTROLIA:
POLO ALIMENTARE
SUL MODELLO
DEI BIG FRANCESI**

di **Daniela Polizzi** 6

IL KIT DELLA MULTINAZIONALE NEWLAT MIRA DESSERT E GELATI

Mastrolia: vorremmo diventare un grande gruppo di marchi, soprattutto italiani. Si parte da una cassa di 350 milioni, ma le banche ci sono vicine. Il modello: i big del lusso francese da Lvmh a Kering. La strategia per bilanciare il portafoglio dei brand e ridurre i rischi

di **Daniela Polizzi**

Una One billion company, un campione tra latte, formaggi, pasta e prodotti da forno. Ma forse a breve molto di più, visti i piani di Angelo Mastrolia, 58 anni, l'imprenditore della Newlat che con la sua scuderia di marchi Giglio, Polenghi, Ala, Delverde, Pezzullo, Birkel in Germania e i piatti pronti della Naked in Gran Bretagna. Per Lidl produce 4 mila tonnellate di fette biscottate all'anno. Ha creato la Newlat — 18 stabilimenti, oltre 680 milioni di ricavi attesi a fine anno e la prospettiva di arrivare a 760 nel 2023 —, dall'azienda di produzione del latte fondata dal padre Giuseppe a Campagna nella provincia di Salerno.

L'ha portata in Borsa tre anni fa e non ha mai smesso di crescere attraverso acquisizioni, una ogni anno e mezzo, le più rilevanti, negli ultimi 17 anni. L'ultima tessera al suo mosaico di crescita l'ha posta in Europa dove la scorsa settimana ha rilevato la Em foods con un impianto di produzione in Francia dal gruppo tedesco del food Dr. Oetker, quello che nel tempo aveva comprato in Italia la Cameo. Mastrolia ha insomma dato la risposta del made in Italy in Europa. Questa acquisizione segna anche il debutto di Newlat nelle miscele per dolci da forno fatti in casa che avranno il marchio Minuto. «Faremo sempre tutto il possibile per crescere e diversificare — dice Mastrolia — partendo da una posizione di liquidità forte e alle spalle un sistema bancario che ci supporta». Ma i programmi di crescita vanno ben oltre. Newlat starebbe lavorando a un'operazione di grande rilievo nel terreno di gioco delle multinazionali. Un'operazione tenuta sotto stretto riserbo e che l'imprenditore non commenta. Ma si inquadra in un accordo con un grande nome del food sullo scacchiere europeo, come segnalano i report delle ban-

che, l'ultimo quello di Intesa Sanpaolo. Il mercato parla di gelati e dessert. Se andrà in porto, sarà il trampolino di una crescita «trasformativa», anche per i ricavi che salirebbero ben oltre un miliardo. Sotto traccia in questi anni è nata quindi una nuova multinazionale dell'alimentare che ha comprato asset proprio dai big del settore, impegnati spesso in vaste riorganizzazioni. «Avevamo trovato un'opportunità, comprando da Parmalat le attività di Polenghi, Giglio e Ala, dice l'imprenditore —. Vorremmo diventare un grande gruppo di marchi, prima di tutto italiani. Guardiamo ai mercati come una grande opportunità di investimento in brand e prodotti in modo da bilanciare l'attività e ridurre così l'esposizione al rischio». Mastrolia ha iniziato occupandosi dell'azienda di famiglia che da due generazioni lavorava come fornitore della Centrale del Latte di Salerno e della Cirio. Nel 2004 ha iniziato la diversificazione con la prima acquisizione del pastificio Guacci in Molise. Poi ci sono state la pasta Pezzullo e la stessa Newlat da Parmalat nel 2008. «Ora guardiamo a marchi o aziende che portino diversificazione, innovazione, tecnologia» dice l'imprenditore che un anno fa ha comprato l'inglese Symington's negli instant noodles, mercato nel quale è leader con il marchio Naked, e che produce zuppe e piatti pronti. «Abbiamo il coraggio di investire in Francia, Gran Bretagna e Germania che solitamente hanno acquisito i nostri migliori asset», dice l'imprenditore. **Quindi i modelli sono Nestlé, Unilever o Procter&Gamble?**

«Direi piuttosto che la strategia è aumentare le dimensioni per essere più competitivi, un po' sul modello francese. Lvmh o Kering sono nate così. Non per caso nel nostro board, tra gli indipendenti, c'è anche Eric Sandrin proprio del gruppo Kering, che incarna quel modello. L'Italia è fatta di

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



aziende belle ma di dimensioni contenute e noi possiamo svolgere il ruolo di aggregatori per portarle in Europa».

Qual è il piano di crescita?

«Abbiamo progetti per investire circa 400 milioni e 350 sono in cassa: 200 milioni provengono dal bond collocato a inizio 2021, chiuso in pochissimi giorni, poi abbiamo intensificato l'acquisto di azioni proprie».

Ora il rialzo dei tassi potrebbe rendere più costosi i finanziamenti..

«Abbiamo messo da parte un tesoretto in anticipo. Certo, in futuro le condizioni del credito potranno essere più onerose, ma c'è sempre una grande disponibilità delle banche a sostenere le imprese impegnate nella crescita».

Siete sempre aperti ad aggregazioni?

«Siamo sempre aperti ad aggregazioni. Io preferirei avere l'1% di un gruppo grande come Nestlé che il 100% di una società piccola. La taglia è indispensabile per essere competitivi, soprattutto in questo momento complesso. Il made in Italy deve dare la sua risposta in Europa. In Newlat abbiamo voto maggiorato. Bisogna però essere in primo luogo buoni azionisti e bravi gestori. E occorre guardare anche al territorio, alle filiere, indispensabili per le aziende. Bisogna crescere, è una strada obbligata. Così siamo diventati il terzo gruppo italiano del latte dopo Parmalat e Granarolo con il 10% del mercato nazionale».

Il timore di molte imprese è che il conte-

sto economico si deteriori dietro la spinta dell'inflazione e dei rincari energetici..

«L'inflazione è un male pericoloso, ma è causata essenzialmente dall'aumento dei prezzi dell'energia. Buona parte delle aziende si troverà a fare i conti con costi moltiplicati. Noi siamo arrivati a un livello pari a 4,5 volte il prezzo medio degli ultimi dieci anni. È inevitabile che a livello di gruppo questo trend avrà un impatto sui listini del 6-7% senza un ulteriore intervento da parte dello Stato. Ora c'è il credito di imposta, ma questa misura deve essere ampliata, non è sufficiente ad abbattere il costo dell'energia».

Come sono le regole di governance in famiglia?

«I miei figli condividono il progetto di crescita assicurando continuità. Benedetta ha 27 anni ed è investor relator del gruppo, Giuseppe, 33 anni è in azienda già da sette, ora è amministratore delegato con la responsabilità del business development e dell'attività commerciale. Entrambi hanno grande passione».

È successo che qualcuno si sia fatto avanti per comprare Newlat?

«Gli approcci ci sono stati. Ma noi non vendiamo. Un fondo dovrebbe portare un progetto industriale per fare di Newlat una realtà più grande e competitiva, allora potremmo prendere in considerazione l'apertura del capitale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA MAPPA



Newlat è un gruppo multi-brand presente sul mercato italiano e in oltre 60 Paesi tra cui, i più rilevanti, Regno Unito e Germania. È attivo nei settori pasta, lattiero-caseari, instant noodles, preparati per torte, prodotti da forno e prodotti speciali.



Siamo sempre aperti ad aggregazioni. Io preferirei avere l'1% di Nestlé che il 100% di una società piccola. La taglia è indispensabile per essere competitivi

Torna la voglia di sicurezza Tutti al riparo del mattone

Meno prodotti finanziari e meno liquidità sui conti correnti, resiste la preferenza per gli immobili

La foto di gruppo degli italiani con conto corrente e portafoglio nell'autunno più difficile

Le famiglie sono consapevoli che l'inflazione danneggia il potere d'acquisto, ma non sanno come difendersi

di **Giuditta Marvelli**

Più preoccupati (e ci mancherebbe), più «freddi» sulla scelta della sostenibilità, più spaventati dal caro bollette che dalla guerra. Con una confessione finale di impotenza di fronte alla stagione dei prezzi caldi: il 42% degli italiani con conto corrente e investimenti non sa come proteggersi dall'inflazione. Uno scenario molto incerto, che fa restare a galla a mai sopita passione per gli immobili e calare l'interesse per i prodotti finanziari.

La foto di gruppo dei risparmiatori tricolori scattata dall'Osservatorio Anima Eumetra Mr in settembre traduce in numeri l'autunno difficile che è appena cominciato.

Il campione è composto da mille maggiorenti rappresentativi della popolazione nazionale. La metà di loro oltre ad avere un conto in banca o alla posta ha anche un piccolo o grande portafoglio con prodotti finanziari. Seguendo un trend che si è già manifestato in passato nei momenti peggiori della pandemia e delle crisi di altro genere, il sentimento generale peggiora e si riducono i margini di speranza sul futuro del Paese, mentre le risposte sulla propria situazione personale, anche se meno ottimiste, mostrano un maggior livello di tenuta pratica e psicologica. Nel campione più ampio, quello dei bancarizzati, il 71% vede «nero» per l'Italia, men-

tre solo il 40% dice di sentire peggiorata la sua condizione personale. Che viene descritta come «invariata» dal 42% e peggiore solo dal 18%.

La classifica

Che cosa fa più paura? Le bollette. In marzo solo il 31% indicava il timore del caro luce e caro gas tra i rischi più temuti, mentre adesso siamo al 45%. In compenso ha perso quota la guerra — che indirettamente è tra le cause dell'impazzimento dei prezzi di gas e luce — che adesso spaventa «solo» il 30%, mentre in primavera, a poche settimane dall'invasione dell'Ucraina, il conflitto intimoriva il 53% del totale. Stabile il malessere di fronte a disoccupazione e recessione (35-36%), mentre sale un po' quello per il cambiamento climatico (da 21% a 26%). Una sensibilità che però non impedisce agli italiani di ritrovarsi più scettici sul fronte della sostenibilità. «C'è il rischio di un'involuzione — dice Pierluigi Giverso, condirettore generale Anima Holding —. L'incertezza sulle fonti energetiche sta frenando anche la costruzione delle convinzioni di investimento». Il 62% dei bancarizzati sarebbe favorevole o molto favorevole a «sospendere» i limiti concordati a livello internazionale sulle emissioni nocive per far fronte alla crisi energetica. Mentre l'idea che sia meglio il rendimento di un impegno finanziario green oggi vale per il 38%, mentre in marzo si era al 26%.

Gli italiani al tempo dell'inflazione fanno i conti con una minor progettualità: 2,5 idee a testa, contro le 2,7 di marzo. Scende sia la voglia di risparmiare che quella di spendere.

Le scelte

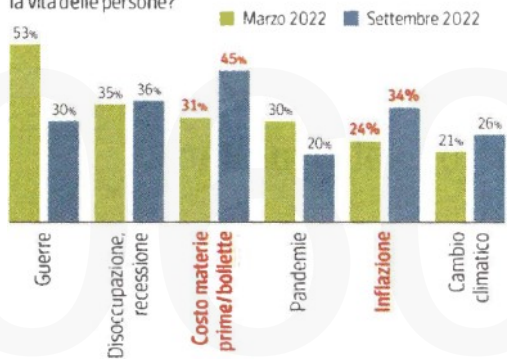
Ma dove si mettono i soldi di preferenza (se ce ne sono)? Chi si dichiara impossibilitato a investire per mancanza di disponibilità oggi rappresenta il 17% del campione totale (13% in marzo) e il 7% del sotto campione che oltre al conto possiede fondi o altro. In calo anche i fans della liquidità (19% tra i bancarizzati e 17% per gli investitori) mentre resta elevato anche se in calo rispetto a marzo, chi dice che il miglior partito è acquistare una casa. Lo pensa il 41% di chi ha un portafoglio (42% in primavera) e il 40% (42% sei mesi fa) di chi ha solo il conto corrente. In discesa dal 73% al 68% le preferenze per i prodotti finanziari. Piuttosto alta, anche se in miglioramento rispetto a marzo — quando lo choc della guerra aveva paralizzato un po' tutti — la percentuale di chi ritiene che questo non sia un buon momento per investire: lo pensa il 57% contro il 64% dell'ultima rilevazione. Un atteggiamento comprensibile, viste anche le performance negative di Borsa e bond. I manuali di educazione finanziaria dicono invece che bisognerebbe comprare quando i prezzi sono bassi e quindi quando le cose vanno male. E quando, come ora, l'inflazione morde. Gli italiani sono coscienti dei danni al potere d'acquisto del loro denaro. Ma non sono sicuri di sapere come fare per difendersi: il 35% degli investitori e il 42% dei correntisti sventola bandiera bianca. So che fa male. Ma mi arrendo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



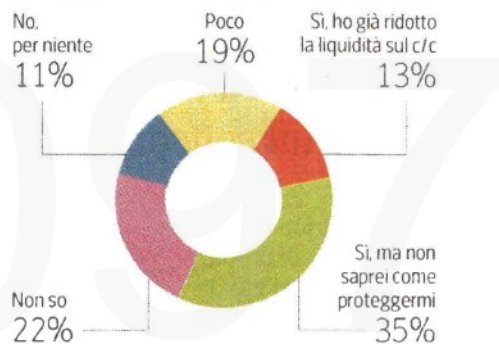
I timori

Quali tra questi rischi possono peggiorare nel medio termine la vita delle persone?



Il dubbio

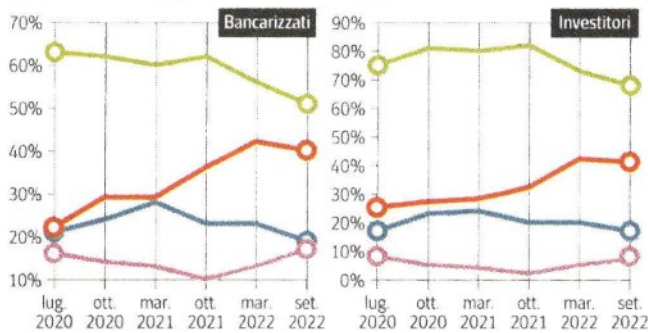
La previsione di un'alta inflazione nel 2022 modifica la sua propensione ad investire parte della liquidità?



Le preferenze

Se oggi avesse dei soldi da investire quali prodotti o servizi sceglierebbe?

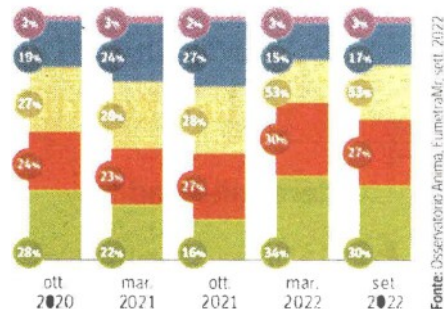
Prodotti finanziari (Giallo), Immobili (Rosso), Liquidità (Azzurro), Non ho denaro da investire (Rosa)



Le stime

Crede sia un buon momento per investire nei mercati finanziari?

Molto (Rosso), Abbastanza (Azzurro), Non so (Giallo), Poco (Verde), Per nulla (Nero)



Analisi
Pierluigi Givero,
condirettore generale
Anima holding
che pubblica
l'Osservatorio

S.A
Fonte: Osservatorio Anima, Fumetra/Anima, set. 2022

PREZZI E TASSI SU
**MILANO-PALERMO:
QUANTO COSTA
E DOVE CONVIENE
COMPRARE CASA**

di **Marvelli, Pagliuca** 38-41

Prezzi e tassi su, ecco dove comprare casa

Il mercato sorride a chi vende. L'inflazione ha risvegliato le quotazioni dell'1,6% in sei mesi. Milano cresce del 4%

La domanda tiene. Il rischio in agguato? Una stretta delle banche...

di **Gino Pagliuca**

L'inflazione si dimostra ancora una volta la miglior alleata del mattone. A un lieve rallentamento delle vendite di case che si sarebbe verificato nel terzo trimestre 2022 e per il quale si attende la conferma dei dati ufficiali, ha fatto riscontro da inizio anno un generalizzato aumento dei prezzi, che, secondo i dati dell'ultimo Osservatorio di Tecnocasa presentato la scorsa settimana, nella media nazionale è dell'1,8% nel semestre, con Milano che ancora una volta (+4%) guida la classifica degli incrementi.

Tra le grandi città si segnala il più 2,5% di Bologna mentre Roma è sotto media allo 0,7%. Cresce anche la domanda nell'hinterland dei principali centri, spinta dalla possibilità di trovare abitazioni più confortevoli e soprattutto prezzi più bassi di quelli del capoluogo.

I tempi di vendita

Spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa: «Il desiderio di acquistare casa rimane forte e continua a trovare il sostegno del sistema creditizio. La domanda è in crescita e riguarda non solo le prime case ma anche le abitazioni in località di villeggiatura e gli appartamenti da mettere a reddito, ma spesso l'offerta non è adeguata».

D'altra parte, il nuovo nelle grandi

città è un bene sempre più raro mentre l'acquisto delle abitazioni da ristrutturare radicalmente spesso non interessa gli acquirenti perché il bonus ristrutturazione (50% in dieci anni con inflazione in crescita) ha poco appeal se si considerano i costi per i lavori, in forte aumento a causa della scarsità delle materie prime e anche della carenza di imprese: quelle che ci sono preferiscono puntare sul ben più remunerativo superbonus nei condomini. Lavori che del resto portano un immediato aumento di valore dell'immobile.

I due indicatori di norma adoperati per valutare lo stato di salute del mercato, i tempi necessari per la vendita e lo sconto rispetto al prezzo richiesto, sono entrambi positivi e a Milano in particolare si riesce a vendere nel giro di 52 giorni (a fronte di una media nazionale che si attesta a 108) mentre lo sconto medio è al 7,8%. Ad accelerare i tempi c'è anche la necessità di ottenere al più presto il mutuo e chi ha avuto fretta questa primavera ha visto i fatti dargli ragione.

Sul fronte degli affitti residenziali aumenta la richiesta di case da investimento, ma quasi sempre la finalità è quella di stipulare contratti di locazione brevi o transitori, a turisti o studenti, mentre l'affitto tradizionale, concordato con la durata di 5 anni o libero a otto anni, con le sue rigidità contrattuali e soprattutto con l'im-

possibilità di adeguare anno per anno il canone all'inflazione se si opta per la cedolare secca interessa poco agli investitori, a fronte di una domanda decisamente in crescita, soprattutto da parte di giovani che trovano difficoltà a ottenere il mutuo.

L'indagine

L'inevitabile conseguenza di questo squilibrio tra domanda e offerta è l'aumento dei canoni. Per quanto riguarda le previsioni, secondo Megliola il fattore fondamentale sarà ancora la disponibilità delle banche a erogare. «Ci aspettiamo acquirenti, soprattutto i giovani, più prudenti e riteniamo che l'anno si chiuderà con un calo contenuto delle compravendite e un ulteriore aumento dei prezzi tra il 2% e il 4%». Nelle tabelle di queste pagine riportiamo i valori nelle otto principali città, presenti nell'Osservatorio di Tecnocasa. Nell'impossibilità di riportare i dati completi (solo per dare due numeri le zone considerate per Milano sono 131, quelle della Capitale addirittura 256) abbiamo optato per



mix che comprende le aree top, quelle con il prezzo più vicino al valore mediano della città e quelle di minor valore. Per ogni zona abbiamo calcolato il prezzo indicativo di un'abitazione di 80 metri quadrati con finiture medie ma nuova o ben ristrutturata e calcolato anche il costo della rata di un mutuo fisso a 30 anni che copra il 70% del prezzo.

A fianco abbiamo ipotizzato l'acquisto di una casa di 90 metri quadrati comprata da una famiglia che in precedenza viveva nella stessa zona ma in 60 metri di minore qualità, ipotizzando in questo caso che la differenza tra quanto bisogna spendere e quanto invece si ricava dalla vendita dell'abitazione di valore più basso sia interamente coperta da un finanziamento fisso ma a 20 anni. Un'operazione di questo tipo è normale sul mercato perché il miglioramento dello status abitativo oggi è il motivo che più spinge a comprare un appartamento e perché di solito chi cambia casa in città, se non ha particolari motivi, preferisce rimanere nella vecchia zona.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato nelle 8 principali città italiane

1

L'acquisto di un casa media in buone condizioni e buona posizione da 80 metri quadrati, con mutuo che copre il 70%

2

L'acquisto di un casa media in buone condizioni e buona posizione da 90 metri vendendone una da 60 in condizioni mediocri ubicata nella stessa zona: tutta la differenza di prezzo è coperta da un mutuo fisso a 20 anni

Eurirs 20 anni

Gennaio 2021
0,14%
21 ottobre 2022
3,05%

Euribor 3 mesi

Gennaio 2021
-0,54%
21 ottobre 2022
1,50%

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Ufficio studi Tecnicasa

Le variazioni di prezzo nei primi sei mesi del 2022

Bologna	2,5%	Napoli	0,7%
Firenze	0,8%	Palermo	0,6%
Genova	0,9%	Roma	0,7%
Milano	4,0%	Torino	1,3%

	Quotazione in metri quadrati		1 Acquisto prima casa		2 Permuta per migliorare	
	Appartamenti signorili	Appartamenti medi	Somma da muturare	Rata mensile	Somma da muturare	Rata mensile
Milano						
Cadorna-Via Vincenzo Monti	8.500-12.000	6.700-8.600	482.000	2.217	372.000	2.157
Corso Magenta	8.000-12.000	7.000-8.500	476.000	2.191	345.000	2.001
Zona Premuda	7.200-10.000	6.500-7.500	420.000	1.933	285.000	1.653
Corso Vercelli	7.300-9.500	6.200-7.500	420.000	1.933	303.000	1.757
Pagano	7.800-9.200	6.500-7.700	431.000	1.985	303.000	1.757
Stazione Centrale-Gioia	6.000-9.000	5.000-6.500	364.000	1.675	285.000	1.653
Piave	7.800-8.500	7.000-7.800	437.000	2.011	282.000	1.635
Porta Romana-Crocetta	6.700-8.500	6.000-7.000	392.000	1.804	270.000	1.566
Corso Genova-De Amicis	6.800-8.000	6.500-7.500	420.000	1.933	285.000	1.653
Isola	6.300-8.000	5.500-6.200	347.000	1.598	228.000	1.322
Città Studi-Gorini	4.500-6.000	4.000-5.500	308.000	1.418	255.000	1.479
Città Studi-Porpora-Teodosio	5.000-6.000	4.000-5.500	308.000	1.418	255.000	1.479
Fiera-Sempione	5.200-6.000	4.700-5.300	297.000	1.366	195.000	1.131
Pasteur	5.000-6.000	4.500-5.000	280.000	1.289	180.000	1.044
Portello-Certosa-Monte Ceneri	4.500-6.000	4.000-5.500	308.000	1.418	255.000	1.479
Roma						
Centro Storico-Pantheon	8.000-9.000	7.000-7.500	392.000	1.804	255.000	1.479
Piazza Del Popolo	8.000-9.000	7.500-8.000	420.000	1.933	270.000	1.566
Via Del Babuino	8.600-9.000	8.000-8.500	448.000	2.062	285.000	1.653
Via Del Corso	8.000-9.000	7.600-8.000	426.000	1.959	264.000	1.531
Ghetto Ebraico	7.500-8.500	7.000-7.500	392.000	1.804	255.000	1.479
Piazza Di Spagna	8.300-8.500	8.000-8.300	448.000	2.062	267.000	1.548
Campo De Fiori	7.500-8.000	7.200-7.500	403.000	1.856	243.000	1.409
Celio-Colosseo-Colle Oppio	6.900-7.800	6.000-6.700	336.000	1.547	243.000	1.409
Navona	7.000-7.500	6.500-7.000	364.000	1.675	240.000	1.392
Piazza Barberini-Trevi	6.500-7.500	6.000-7.000	336.000	1.547	270.000	1.566
Parioli-Trieste-Coppede-Torlonia	6.400-7.100	5.500-6.600	308.000	1.418	264.000	1.531
Ludovisi-Veneto	6.500-7.000	6.200-6.800	347.000	1.598	240.000	1.392
Prati-Cavour	6.000-6.800	5.000-6.000	280.000	1.289	240.000	1.392
Trastevere	5.550-6.500	4.650-5.500	260.000	1.199	216.000	1.253
Centro Storico-Merulana	5.300-6.300	4.100-5.100	230.000	1.057	213.000	1.235
Napoli						
Petrarca-Orazio	6.000-7.000	5.500-6.000	336.000	1.547	210.000	1.218
Mergellina	3.900-5.500	2.600-3.800	213.000	979	186.000	1.079
Posillipo-Petrarca-Marechiaro	4.000-5.500	3.000-4.300	241.000	1.108	207.000	1.201
Chiaia-San Pasquale	4.000-5.000	3.200-4.200	235.000	1.083	186.000	1.079
Manzoni-Caravaggio	4.000-5.000	3.500-4.500	252.000	1.160	195.000	1.131
Centro-Corso Umberto-Duomo	2.800-3.600	2.500-3.000	168.000	773	120.000	696
Porta Nolana-Corso Umberto	2.200-3.600	1.300-2.100	118.000	541	111.000	644
Vomero-Fontana	3.400-3.600	2.800-3.100	174.000	799	111.000	644
Quartieri Spagnoli	2.750-3.450	2.200-2.550	143.000	657	97.500	565

	Quotazione in metri quadrati		1 Acquisto prima casa		2 Permuta per migliorare	
	Appartamenti signorili	Appartamenti medi	Somma da mutuare	Rata mensile	Somma da mutuare	Rata mensile
Milano						
Ripamonti-Vai Di Sole	4.500-6.000	4.000-5.500	308.000	1.418	255.000	1.479
Volvinio	4.500-6.000	4.000-5.500	308.000	1.418	255.000	1.479
Abruzzi-Gran Sasso	5.200-5.800	5.000-5.600	314.000	1.443	204.000	1.183
Farini	5.300-5.800	4.700-5.600	314.000	1.443	222.000	1.288
Greco	4.000-5.800	3.400-5.100	286.000	1.315	255.000	1.479
Sempione-Piazza Firenze	5.000-5.500	4.500-4.900	274.000	1.263	171.000	992
Umbria-Martini	4.800-5.500	4.500-5.000	280.000	1.289	180.000	1.044
Viale Monza-Villa San Giovanni	4.000-5.500	3.500-4.000	224.000	1.031	150.000	870
Corsica	4.100-5.200	3.900-4.500	252.000	1.160	171.000	992
Piola	4.200-5.200	4.000-4.500	252.000	1.160	165.000	957
Tolstoj	4.800-5.200	4.000-4.800	269.000	1.237	192.000	1.114
Bicocca	4.000-5.000	3.500-4.200	235.000	1.083	168.000	974
Corvetto-Grigioni-Brenta	3.800-5.000	3.200-4.200	235.000	1.083	186.000	1.079
Navigli	3.600-5.000	3.200-4.500	252.000	1.160	213.000	1.235
Rovereto	4.500-5.000	4.000-4.500	252.000	1.160	165.000	957
Roma						
Tiburtina-Portonaccio	3.050-3.600	2.700-3.000	151.000	696	108.000	626
Monteverde Nuovo	2.900-3.550	2.750-3.200	154.000	709	123.000	713
Colli Aniene-Verderocca	2.700-3.500	2.400-2.800	134.000	619	108.000	626
Corso Francia	3.300-3.500	3.000-3.200	168.000	773	108.000	626
La Romanina	1.900-3.500	1.750-2.500	98.000	451	120.000	696
Lambertenghi	3.300-3.500	3.000-3.300	168.000	773	117.000	679
Largo La Loggia	3.150-3.500	2.400-2.650	134.000	619	94.500	548
Marconi-Oderisi Da Gubbio	2.850-3.500	2.650-3.050	148.000	683	115.500	670
Massimina	3.300-3.500	2.200-3.300	123.000	567	165.000	957
Monte Mario Alto	2.900-3.500	2.600-3.000	146.000	670	114.000	661
Montesacro-Conca D'oro	3.200-3.500	2.950-3.000	165.000	760	93.000	539
Pigneto-Roberto Malatesta	3.100-3.500	2.700-3.000	151.000	696	108.000	626
Torrevetchia-Maffi-Battistini	3.000-3.500	2.600-3.000	146.000	670	114.000	661
Talenti-Bufalotta	2.700-3.450	2.300-2.800	129.000	593	114.000	661
Gemelli-Trionfale	2.900-3.400	2.500-3.100	140.000	644	129.000	748
Torino						
Via Roma-Piazza San Carlo	4.400-7.000	3.000-4.300	241.000	1.108	207.000	1.201
Centro-Via Roma	3.500-6.000	2.700-3.800	213.000	979	180.000	1.044
Borgo Po-Gran Madre	3.200-4.500	2.700-3.800	213.000	979	180.000	1.044
Borgo Po-Lomellina	2.200-4.000	1.800-3.400	190.000	876	198.000	1.148
Quadrilatero Romano-Centro	3.400-4.000	2.900-3.400	190.000	876	132.000	766
San Salvario-Università	2.200-2.600	1.900-2.250	126.000	580	88.500	513
Vanchiglietta	2.100-2.600	1.500-1.750	98.000	451	67.500	391
Via Barletta-Corso Sebastopoli	2.200-2.600	1.700-2.150	120.000	554	91.500	531
Mirafiori-Via Pio VII	1.800-2.500	1.300-2.000	112.000	516	102.000	592

	Quotazione in metri quadrati		1 Acquisto prima casa		2 Permuta per migliorare	
	Appartamenti signorili	Appartamenti medi	Somma da mutuare	Rata mensile	Somma da mutuare	Rata mensile
Palermo						
Centro-Teatro Massimo	1.650-2.500	1.250-1.750	98.000	451	82.500	478
Marconi	1.800-2.200	1.400-1.600	90.000	412	60.000	348
Zona Marconi	1.800-2.200	1.400-1.600	90.000	412	60.000	348
Notarbartolo-Leopardi	1.700-2.000	1.600-1.800	101.000	464	66.000	383
Centro Storico	1.500-1.900	1.200-1.500	84.000	387	63.000	365
Strasburgo-San Lorenzo	1.500-1.750	1.300-1.550	87.000	400	61.500	357
Calatafimi-Alta	1.500-1.700	1.200-1.450	81.000	374	58.500	339
Dante	1.400-1.600	1.100-1.300	73.000	335	51.000	296
Università-Montegrappa	1.200-1.400	1.000-1.200	67.000	309	48.000	278
Sferracavallo-T. Natale	1.100-1.300	1.000-1.250	70.000	322	52.500	304
Genova						
Sturla-Boccadasse	2.700-4.000	1.750-2.600	146.000	670	129.000	748
Foce	1.800-2.600	1.400-2.200	123.000	567	114.000	661
Pegli-Centro-Stazione	2.000-2.300	1.600-2.000	112.000	516	84.000	487
Marassi	1.600-2.100	950-1.200	67.000	309	51.000	296
Voltri	1.800-2.000	1.400-1.800	101.000	464	78.000	452
Oregina	1.200-1.800	900-1.200	67.000	309	54.000	313
San Fruttuoso	1.100-1.600	900-1.200	67.000	309	54.000	313
Sampierdarena	1.200-1.500	1.000-1.200	67.000	309	48.000	278
Pontedecimo S. Quirico	800-1.300	600-950	53.000	245	49.500	287
Firenze						
Mazzini-Oberdan	4.350-5.400	3.950-5.000	280.000	1.289	213.000	1.235
Beccaria-Gioberti	3.850-5.150	3.550-4.550	255.000	1.173	196.500	1.140
Savonarola	3.850-5.150	3.550-4.550	255.000	1.173	196.500	1.140
Novoli-Baracca	3.500-4.000	2.500-3.000	168.000	773	120.000	696
Soffiano	3.400-4.000	3.000-3.700	207.000	954	153.000	887
Firenze Sud-V.le Europa	3.650-3.950	3.250-3.500	196.000	902	120.000	696
Leopoldo-Vleusseux	3.100-3.800	2.800-3.300	185.000	851	129.000	748
Novoli-Guidoni	2.500-3.300	2.300-3.000	168.000	773	132.000	766
San Jacopino	2.400-3.300	2.200-2.900	162.000	747	129.000	748
Bologna						
Indipendenza-Marconi	3.500-4.600	3.200-4.100	230.000	1.057	177.000	1.027
Saffi	3.450-4.200	2.800-3.600	202.000	928	156.000	905
Santa Rita	3.000-4.200	2.500-3.500	196.000	902	165.000	957
Barca	3.200-4.100	2.900-3.700	207.000	954	159.000	922
Coşa	3.000-3.900	2.500-3.700	207.000	954	183.000	1.061
Battindarno	3.200-3.600	2.700-3.400	190.000	876	144.000	835
Santa Viola	2.900-3.600	2.500-3.200	179.000	825	138.000	800
Borgo Panigale	1.850-3.100	1.800-2.700	151.000	696	135.000	783
Corticella-Navile	2.400-2.800	2.000-2.600	146.000	670	114.000	661

LA PARTITA DEI MUTUI

Variabili ancora meno cari Ma la forbice può stringersi

Non bisogna andare troppo indietro nel tempo per ricordare che i tassi attuali dei mutui hanno rappresentato per molti anni la fisiologia del mercato, mentre la situazione che abbiamo vissuto fino a pochi mesi fa, con l'Euribor (e i titoli di Stato) addirittura a tasso negativo, era un'eccezione durata incredibilmente a lungo. Secondo la serie storica dell'Abi le condizioni di oggi ci riportano al 2016 e per tornare alla «normalità» sono serviti due eventi straordinari come la guerra e l'iperinflazione.

L'impennata

Con questo non si può minimizzare l'impatto dell'aumento dei tassi sul budget di chi cerca casa e basta un solo esempio per dimostrarlo. Ipotizziamo una famiglia che a gennaio voleva comprare a Milano un appartamento da 300mila euro disponendo di 100mila euro in contanti. Un mutuo a tasso fisso a 30 anni da 200mila euro allora comportava il pagamento di una rata mensile di 710 euro. Se l'acquisto avviene alle condizioni di oggi, e se ipotizziamo che quella casa si sia rivalutata del 4% seguendo la media del capoluogo lombardo calcolata da Tecnocasa, ora servono 312mila euro, per il mutuo ne occorrono 212mila e la rata è di circa 976 euro, 266 in più rispetto a inizio anno.

Un incremento del costo che si fa sentire sul mercato, perché, sempre per citare l'Abi, a settembre il calo delle richieste su base annua è arrivato al 23%. Una caduta che, oltre alla rarefazione delle surroghe, si può ascrivere a due altri fattori: il primo la prudenza nel fare debiti in questa fase e in parte anche al fatto che molti acquirenti, ancora nel 2021, approfittando dei fissi all'1% o poco più, accendevano il mutuo anche se potevano pagare per intero la casa, e anche se si trattava di un appartamento per le vacanze o da immettere sul mercato della locazione, mentre oggi nessuno evidentemente lo fa.

I mutui a tasso fisso con Ltv (rapporto tra valore e prestito) attorno a 70 oggi a 20 anni costano, se si riesce a bloccare le condizioni di un prestito a tasso finito, attorno al 3,70% mentre si supera quota 4% nel caso di finanziamento strutturato con Eurirs più spread. A trent'anni i tassi sono gli stessi perché lo spread è più alto di quello applicato ai ventennali, ma l'Eurirs di periodo è minore. I variabili a 20 anni si aggirano attorno al 2%, i trentennali costano in media 15 centesimi in più, ma se giovedì 27 ottobre la Bce deciderà un rialzo dei tassi di altri 75 centesimi a cui ne potrebbe seguire un altro, a dicembre, di ulteriori 50 centesimi, i valori sono destinati inevitabilmente a salire.

Tutto lascia pensare che l'Euribor a 3 mesi, come ha già fatto con gli altri rialzi decisi da Francoforte, si assesterà al livello del tasso Bce e quindi arriverà ai primi di novembre attorno a quota 2% (venerdì scorso si è attestato all'1,5%) e i mutui indicizzati sfonderanno la barriera del 3%.

Ad oggi su un mutuo a 20 anni da 140mila euro a tasso fisso si pagano 826 euro al mese che a 30 anni scendono a 644. Per l'indicizzato le rate sono di 708 e 524 euro. Ci sono quindi circa 120 euro di differenza, non moltissimi per la verità, ma sufficienti a far perdere un po' d'interesse per la

formula della rata costante, che a settembre ha rappresentato, secondo l'Abi, il 40% delle erogazioni. I variabili con il cap stanno registrando un certo ritorno di interesse, ma le condizioni non sempre presentano una grande convenienza economica, perché il limite di tasso varia dal 4,5% a oltre il 5%. Sotto il 4% c'è solo un prodotto di Bnl, il mutuo Spensierato, che ha sì un tetto al 3,95%, e quindi sotto il costo della maggior parte dei fissi, ma ha un ammortamento allo stesso tasso del tetto e di fatto a rate crescenti: è come prendere un mutuo fisso appunto al 3,95% con il vantaggio che se l'Euribor si mantenesse ai valori attuali si risparmierebbe un po'.

**Gli indicizzati al 2%,
se la Bce alzerà il costo
del denaro a fine anno
arriveranno al 3%.
La rata costante
oscilla tra il 3,7% e il 4%**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'analisi di Alessio Santarelli (mutuionline.it)

«La surroga? Una buona carta di riserva»

«**G**li aumenti, da gennaio oltre 200 centesimi per i fissi, oltre 100 per i variabili, hanno portato a una drastica riduzione delle surroghe, diminuite di oltre l'80%, e cominciano ad avere un impatto sulle erogazioni». La conferma dei dati Abi è di Alessio Santarelli (in foto), direttore generale di mutuiOnline.it, che rassicura: «Non vi sono segnali di una stretta creditizia, i clienti accelerano perché vogliono riuscire ad accaparrarsi le offerte migliori prima che salgano i tassi e spingono le banche e le controparti a chiudere il più in fretta possibile. Con un immobile a garanzia del finanziamento i tassi hanno un impatto minimo sul merito creditizio».

Ma se rimangono complicate, in uno scenario internazionale in cui bisogna fare i conti con la guerra e l'inflazione, le previsioni di medio periodo che vadano «oltre un generico aumento dei tassi di interesse», sul breve periodo per il mercato si apre uno spiraglio: «Nell'ultimo Consiglio dei ministri si è prospettata l'ipotesi di modificare le

norme sui tassi massimi applicabili per i mutui giovani». Si riaprirebbe quindi a un target decisivo per il mercato immobiliare, dopo che le erogazioni garantite da Consap si sono bloccate, almeno a tasso fisso.



Che cosa consiglierebbe a chi oggi è in cerca di un finanziamento? «Il mutuo è un investimento a lungo termine da affrontare senza farsi influenzare dalla congiuntura, considerando che una surroga in futuro è sempre possibile. Per chi vuole la sicurezza del fisso è importante concludere il contratto il prima possibile, mentre chi è disponibile al rischio di un variabile deve mettere in conto che i tassi aumenteranno nei prossimi mesi. Infine i mutui con cap rimangono un'opzione interessante ma bisogna guardare a offerte in cui tasso di partenza e il tetto non si allontanino più di 50-100 centesimi da un prodotto variabile tradizionale e da quelli di un fisso».

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'editoriale

LA BUROCRAZIA
CHE BLOCCA
I **CANTIERI** PNRRdi **Andrea Notari**RISCHIAMO
DI PERDERE
L'EDILIZIA

Come una pianta rampicante, la burocrazia italiana sta progressivamente indebolendo il Pnrr. Come imprenditori, che con quelle risorse speravano di generare ricadute forti e stabili per i nostri territori, ci tocca un'altra volta convivere con l'implacabilità del cavillo, del rimando, dell'approvazione che non approva. Anche il Programma innovativo nazionale sulla qualità dell'abitare (PINQUA), finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza con 2,8 miliardi, nato con l'obiettivo di ridurre il degrado delle periferie, rendere più efficiente dal punto di vista energetico l'edilizia residenziale pubblica e realizzare interventi di rigenerazione urbana per migliorare la qualità della vita delle persone, ha vincoli burocratici che stanno mettendo a rischio l'esecuzione di molti interventi. Uno degli ostacoli maggiori, come molti avevano facilmente previsto, è il rispetto dei tempi previsti dal Pnrr che prevede il finanziamento ma anche la conclusione delle opere nel 2026, con collaudo e rendicontazione ultimate. Tempi che stiamo verificando sono inconciliabili con la messa a gara degli assegnamenti e delle progettazioni, attraverso due canali differenti. Alla luce dei tempi sempre più stretti, sarebbe opportuno tagliare alcune parti dell'iter classico di approvazione di un progetto bandito in forma integrata: perché ad esempio non eliminare il ridondante passaggio della validazione al progetto esecutivo, se tanto è già stata prevista la validazione di quello definitivo? Le imprese edili lamentano sempre più spesso di trovarsi di fronte a richieste economiche basate su opere da realizzare, ma che non sono nemmeno in fase di progettazione preliminare o definitiva. Negli ultimi mesi poi, ci troviamo ad affrontare l'inarrestabile aumento dei costi dell'energia e delle materie prime. I dati Istat su settembre fissano l'aumento dell'inflazione poco sotto il 9%, e quello del costo dell'energia al 44%. Un bando pubblico di qualche mese fa, con aumenti di questo tipo risulta impraticabile. Non mi sorprende quindi che il sindaco di Torino, Stefano Lo Russo, denunci che sono 120 i cantieri a rischio nella sua città.

Ma c'è di più. Quanto accaduto qualche giorno fa nella mia città, Novara, dove è crollata una parte di un viadotto, fa il paio con un'altra tragedia sfiorata, il crollo dell'aula magna della facoltà di lettere a Cagliari. Le infrastrutture e le opere edili vanno anche mantenute costantemente, e non solo costruite, come ci ha insegnato la tragedia del ponte Morandi, superando finalmente la visione per cui le opere di manutenzione non hanno (politicamente parlando) lo stesso appeal elettorale di un'opera nuova. In fase di revisione del PNRR, sarebbe opportuno lo spostamento di una quota parte di risorse disponibili sulla manutenzione dell'esistente. Questo nuovo taglio alle risorse disponibili, dovuto a situazioni imprevedibili fino a qualche anno fa, si sta mangiando anche una buona parte del Pnrr, rischiando di mettere nuovamente in ginocchio l'edilizia piemontese, che grazie anche all'ecobonus del 110% era tornata a vedere la luce negli ultimi mesi dopo che tra il 2008 e il 2020 si erano persi 600mila posti di lavoro, come non si stanca di ripetere l'Ance. Il risultato di questo svuotamento del settore edile è sotto gli occhi di tutti: ci sono vere e proprie emergenze quasi ovunque, a partire da quella abitativa con case popolari fatiscenti. Poi vengono scuole e tribunali, che spesso vertono in condizioni disastrose con controsoffitti che crollano. E anche ospedali, oramai desueti. Il Pnrr rappresenta

un'occasione irripetibile per il Paese e vederne svuotata l'ambizione per l'ennesimo assalto della burocrazia, come tanti colleghi mi raccontano, è una sconfitta per l'Italia intera. E a fine anno le misure del Decreto Aiuti si esauriranno. presidente Giovani imprenditori Confindustria Piemonte

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La partita per salvare il pianeta non passa solo dall'economia circolare e dalla finanza green

Costruttori e urbanisti sono chiamati a vincere le sfide dell'Agenda 2030 dell'Onu

di **Francesco Delzio**

Torri e riqualificazione urbana La nuova battaglia delle città

NEI PROSSIMI ANNI la grande partita della sostenibilità si giocherà, in gran parte, nelle nostre città. Perché la rivoluzione verde non è solo economia circolare e tutela del pianeta, finanza green e innovazione sostenibile della manifattura. I dati di consumo delle risorse naturali indicano che sarà decisiva, sempre di più, la capacità (o meno) di costruttori, architetti, urbanisti e amministratori locali di progettare e realizzare edifici innovativi in grado di rispondere alle sfide poste dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Basti pensare che le città occupano soltanto il 2 per cento della superficie terrestre, ma sono responsabili di circa il 75 per cento delle emissioni globali di gas serra.

L'Italia gioca nella serie A del campionato delle nuove città sostenibili. Insieme a Madrid, Stoccolma, Francoforte e Istanbul, infatti, nella «top five» europea delle città che vantano oggi il maggior numero di edifici sostenibili in Europa c'è sicuramente Milano. Tra gli esempi più recenti la Torre Unipol, attualmente in costruzione in via Melchiorre Gioia, che sarà una delle nuove architetture caratterizzanti dello skyline milanese. La forma ellittica della torre, che raggiungerà un'altezza di quasi 120 metri con una superficie totale di 31mila metri quadrati, permetterà all'edificio di inserirsi in un contesto già fortemente costruito. All'interno un grande atrio di 75 metri di altezza fungerà da accesso principale e da spazio di moderazione climatica, in grado di sfruttare l'esposizione al sole come opportunità energetica. Meritano almeno una citazione anche la sede italiana di Deloitte, certificata LEED Platinum e Well Gold (riconoscimenti concessi agli edifici più performanti nel risparmio energetico), The Sign, l'innovativo business district di Covivio, e il progetto di riqualificazione di via Brisa 5. Ma il «padre» indiscusso di questa nuo-

va genia è il Bosco Verticale di Stefano Boeri, il grattacielo più ecologico di Milano, che ben 8 anni fa veniva inaugurato nella suggestiva cornice del quartiere Isola. Oggi è uno degli edifici più fotografati al mondo: capace di racchiudere 21.000 piante, rappresenta il simbolo della nuova battaglia urbana contro anidride carbonica e polveri sottili. Ma non c'è solo Milano in campo in questa partita, e la nuova edilizia sostenibile non riguarda soltanto gli edifici residenziali.

Un esempio molto innovativo è il Kindergarten di Guastalla, nel cuore della bassa padana in provincia di Reggio Emilia: un nuovo concept di asilo nido posizionato, non a caso, nella terra che ha dato origine al modello educativo noto in tutto il mondo come «Reggio Approach». Una struttura innovativa pensata per stimolare l'interazione dei bambini, secondo una visione pedagogica che ispira tutto il costruito, dalla distribuzione delle aree didattiche alla scelta dei materiali, sino all'integrazione tra ambiente interno ed esterno. Per realizzarla sono stati utilizzati solo materiali naturali o riciclati, a basso impatto ambientale. In particolare - ad eccezione delle fondazioni di cemento armato - la struttura portante è costituita da telai di legno lamellare, l'isolamento proviene da telai in legno e sia la raccolta dell'acqua piovana sia l'impianto fotovoltaico sul tetto consentono di ottenere la riduzione energetica della scuola. Attualmente l'istituto ospita quasi 120 bambini fino a 3 anni. Anche sul fronte delle architetture d'impresa, si stanno moltiplicando in Italia esempi di progetti all'avanguardia. Molto interessante è, ad esempio, il Campus Lago di Padova che di recente ha consentito all'omonima azienda di espandere il suo quartiere generale.

fdelzio@luiss.it @FFDelzio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSA SIGNIFICA EDILIZIA SOSTENIBILE

È un'idea di sviluppo in grado di tenere conto, fin dalle prime fasi del progetto, delle risorse naturali e dell'ambiente circostante. Si applica poi alle nuove costruzioni



LA CORSA
VERSO
IL CIELO

Il Bosco Verticale di Milano, opera di Stefano Boeri, è il grattacielo più ecologico della città. La nuova edilizia sostenibile però non riguarda solo il residenziale

75%

delle emissioni globali di gas serra si devono alle città, che pure occupano solo il 2 per cento della superficie terrestre. I dati di consumo delle risorse naturali indicano che sarà decisiva, sempre di più, la capacità (o meno) di costruttori, architetti, urbanisti e

amministratori locali di progettare e realizzare edifici innovativi in grado di rispondere alle sfide poste dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite



LA STARTUP CIRCULARITY

Scarti addio, il rifiuto diventa una risorsa

IL PROGETTO HOUSEVERDE

Patto con la Natura grazie al Superbonus

Il team di Innovatec ha sviluppato il 'Progetto HouseVerde' con l'obiettivo di

offrire ai cittadini interventi di efficientamento energetico contribuendo in modo attivo a siglare un patto con la Natura per diminuire l'impatto ambientale del patrimonio immobiliare del nostro Paese. Grazie al Superbonus 110% per

le ristrutturazioni mirate all'efficientamento energetico per le abitazioni, con il recupero di almeno due classi energetiche, Innovatec assiste il cliente in ogni fase dell'iter necessario per raggiungere il credito d'imposta.

UNA PIATTAFORMA rivoluzionaria che mette in contatto le imprese che producono scarti con altre che possono riciclarli, trasformando il rifiuto in una risorsa e dando impulso all'economia circolare. Ci ha pensato la startup Circularity di Camilla Colucci, vice presidente di Innovatec, creando uno strumento che non esisteva sul mercato, dove è sbarcata nel 2018. Circularity è la prima piattaforma di simbiosi industriale in Italia che permette alle aziende di entrare in contatto con partner in grado di riciclare gli scarti di produzione, con l'attuazione di modelli di business dell'economia circolare. Un unico luogo, adatto a imprese di ogni dimensione, da quelle piccole fino ai più grandi player del tessuto industriale. In più, con il lancio della nuova versione 2.0, è stato introdotto il servizio della misurazione dell'impatto ambientale in termini di Co2, a seconda della scelta di un partner invece che di un altro.

La piattaforma indicava già il risparmio in termini di emissioni di Co2 che deriva dal riciclo, segnalando il miglior percorso di valorizzazione del rifiuto in termini ambientali ed economici, con particolare attenzione a elementi di logistica, come la distanza percorsa durante il trasporto e la classe energetica e il carburante del veicolo. Nei prossimi

mesi, verranno aggiunte ulteriori funzionalità che permetteranno di misurare la circolarità dei processi aziendali e generare annunci di domanda e offerta di sottoprodotti e materiali circolari derivanti dal recupero di materie, tecnologie e macchinari. Circularity è stata accolta con grande entusiasmo dal mercato, come dimostrano i numeri. Dal 2018, ha aumentato del 1.300% il numero dei clienti. Dal 2020 al 2021, nonostante la pandemia, ha registrato una crescita del 300% di fatturato e, in tre anni, ha catalogato più di 25.000 aziende sulla propria piattaforma.

«**Il valore** aggiunto di Circularity – spiega Camilla Colucci – è di mettere a disposizione un'offerta completa di servizi di formazione e consulenza strategica alle imprese. La grande innovazione della piattaforma risiede nella volontà di superare il significato di rifiuto in Italia, facendo in modo che le aziende non lo considerino solo un costo, ma capiscano che può avere un valore sul mercato. Una concezione non facile da diffondere, unita al fatto che non esistono obblighi nel rendicontare quanto viene riciclato».

p. b. m.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**LA CULTURA
DELLA
SOSTENIBILITÀ**

Innovatec ha promosso il 'Progetto Scuole' che, attraverso rappresentazioni teatrali per i bambini delle primarie, stimola la riflessione sui temi del consumo energetico e dell'uso consapevole delle risorse

**PIATTAFORMA
CON 25.000
AZIENDE**

La startup Circularity è stata accolta con grande entusiasmo dal mercato: dal 2018 ha aumentato del 1.300% il numero dei clienti e dal 2020 al 2021, nonostante la pandemia, ha registrato una crescita del fatturato del 300%

Nella mission di Innovatec c'è anche l'obiettivo di generare ricadute positive sul territorio, attraverso attività di formazione e divulgazione dei temi legati ai cambiamenti climatici

Servizi e progetti innovativi per aiutare le imprese a ridurre l'impatto ambientale

CON UN AMBIZIOSO piano di investimenti per 60 milioni di euro e 125 nuove assunzioni (per arrivare a un totale di 385 dipendenti nel 2024), Innovatec, gruppo leader nell'efficienza energetica e nell'economia circolare, è determinato a diventare il punto di riferimento della nuova sostenibilità ambientale per la transizione ecologica, verso gli obiettivi dell'Agenda 2050 Ue. La mission della holding è di supportare le imprese e il sistema industriale nel fondamentale impegno di ridurre l'impatto ambientale, avvalendosi di strategie, servizi e progetti innovativi che mettono in campo, in modo concreto, non solo l'efficientamento energetico e la riduzione dell'impronta carbonica, ma anche la circolarità dell'economia, attraverso una rivoluzionaria concezione del rifiuto non come scarto ma come risorsa da riutilizzare. Un sostegno operativo alle aziende 'chiavi in mano', per rendere reale la transizione ecologica tramite l'innovazione, che è nel dna di Innovatec - e fa parte del suo nome - fin dalla nascita.

A guidare saldamente il gruppo, la famiglia Colucci, con un passaggio generazionale dal padre Pietro ai figli Camilla e Nicola. Il gruppo Innovatec, quotato all'Euronext Growth Milan della Borsa Italiana, opera in tre principali ambiti: transizione ecologica, trattamento dei rifiuti ed economia circolare, sviluppati attraverso la sub-holding 'Haiki +' e le sue controllate, tra cui le più rilevanti sono Green Up e Cobat; efficienza energetica e fonti di energia rinnovabili, messe in campo attraverso la controllata Innovatec Power e l'area dei servizi in-

novativi e di consulenza, attraverso Circularity e Innovatec Venture.

Un modello di multibusiness premiato dai numeri. Nel primo semestre 2022, infatti, la società ha ottenuto ricavi per 163 milioni di euro, con un aumento del 156% rispetto ai 64 milioni dei primi sei mesi del 2021. Un utile di 8,5 milioni, in aumento del 254% rispetto ai 2,4 del primo semestre del 2021. E le previsioni per il futuro continuano a essere rosee. Con un obiettivo di 405 milioni di euro di ricavi al 2024, fissato nel piano di sviluppo industriale, Innovatec si pone come il partner preferenziale per il retail, la clientela industriale e le pubbliche amministrazioni. Attualmente, il gruppo ha a disposizione cinque impianti di trattamento dei rifiuti industriali, più di 60 siti di raccolta, tre di messa a dimora e una forza commerciale di 200 unità e 50 partner per la gestione e sviluppo dei vari business che contano più di 2.000 clienti.

Numeri importanti che rafforzano l'obiettivo di Innovatec di diventare leader in Italia nel cleantech, la cosiddetta 'tecnologia pulita'. Nella mission della holding c'è, però, anche l'obiettivo di generare ricadute positive sul territorio in cui opera, per mezzo di attività di formazione e divulgazione dei temi legati ai cambiamenti climatici e alla tutela dell'ambiente, per promuovere il Protocollo di Kyoto, e di iniziative come il 'Progetto Scuole' che, attraverso rappresentazioni teatrali per i bambini delle primarie, stimola la riflessione sui temi del consumo energetico e dell'uso consapevole delle risorse.

Paola Benedetta Manca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA STRUTTURA DEL GRUPPO

Quotato all'Euronext Growth Milan della Borsa Italiana, opera in tre principali ambiti sviluppati attraverso la sub-holding 'Haiki +' e le sue controllate





FONDO CA' GRANDA

Dal Policlinico 200 alloggi in Sarpi in housing sociale

servizio a pagina 4

FONDO CA' GRANDA

Sarpi, dal Policlinico 200 alloggi in housing sociale e negozi

■ Duecento nuovi appartamenti nel quartiere Sarpi saranno realizzati dal Fondo Ca' Granda partecipato dalla Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, dal Fondo Investire per l'Abitare (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), dalla Fondazione Cariplo e gestito da InvestIRE SGR (Gruppo Banca Finnat), che gestisce e valorizza gli immobili conferiti al Fondo dal Policlinico di Milano. L'intervento di rigenerazione, che prevede un investimento di oltre 40 milioni di euro, riguarda uno storico complesso residenziale collocato fra le vie Sarpi, Bramante e Niccolini e porterà alla realizzazione di appartamenti destinati alla locazione a lungo termine e al social housing, rispondendo ai crescenti bisogni abitativi della città.

Attraverso il Fondo Ca' Granda, istituito nel 2014 con il conferimento del patrimonio immobiliare che il Policlinico ha costruito nel corso dei secoli grazie alle donazioni di generosi benefattori, grati per l'attività svolta dall'ospedale, il Policlinico restituisce



LE CARATTERISTICHE

Spazi comuni aperti al quartiere e Casa Ronald per le famiglie dei bambini ricoverati

quindi alla città in un circolo virtuoso che, nel caso del quartiere Sarpi, porterà alla riconversione di un'importante area cittadina.

Nel rinnovato complesso immobiliare troverà spazio anche la prima Casa Ronald, dedicata all'ospitalità di famiglie con bambini in cura in ospedale, e promossa dalla Fondazione per l'Infanzia Ronald McDonald.

Il progetto di rigenerazione, che partirà all'inizio del 2023 e sarà curato dagli architetti Barreca & La Varra, interessa 10mila metri quadrati di superficie residenziale e altri 3mila di spazi commerciali. Grande attenzione al tessuto sociale: negli spazi comuni verranno realizzate tre nuove corti destinate a diventare centri di aggregazione fruibili sia dai residenti sia dall'intero quartiere.



LA CITTÀ

Baracche e capannoni ecco gli abusi edilizi

Dal 2018 a oggi avviate, su segnalazione dei cittadini, 53 procedure per demolire gli immobili. L'assessore Tancredi: "Numeri fisiologici su 40 mila procedure l'anno" Proteste per il palazzo di sette piani in piazza Aspromonte. Marco Balich: una brutalità

di **Luca De Vito** • alle pagine 2 e 3

LE IRREGOLARITÀ

Abusi edilizi segnalati dai cittadini ogni anno a Milano via a 10 demolizioni

Dal 2018 sono 53 i casi registrati dal Comune e vanno dagli edifici industriali costruiti su aree verdi alle villette dei campi rom

Per la prevenzione nell'arco di 12 mesi sono state effettuate più di 600 ispezioni nei cantieri

di **Luca De Vito**

Dagli edifici industriali costruiti su aree verdi, ai cambi di destinazione d'uso non ammessi. L'elenco degli abusi edilizi scovati in città, conta 53 casi registrati dagli uffici dell'Urbanistica di Palazzo Marino dal 2018 ad oggi. Violazioni macroscopiche che vengono nella maggior parte dei casi segnalate dai cittadini e che finiscono – quasi sempre – con una demolizione. Di questi casi 20 hanno già portato a degli

abbattimenti, mentre altri per altri 33 è stata avviata la procedura: una serie di passaggi formali che spesso sono oggetto di ricorsi amministrativi che finiscono per allungare i tempi della soluzione. Anche perché il numero di contenziosi in materia urbanistica è altissimo.

Tra i casi più clamorosi c'è la procedura per il campo rom di Vaiano Valle: 37 fabbricati abusivi dove fino a questa estate vivevano ancora

23 nuclei familiari. Ora il campo è in via di demolizione. Così come le baracche e gli orti abusivi tra via



Rizzoli e il fiume Lambro, vicino a Cascina Gobba, a nord di Crescenzo che sono già stati abbattuti.

Ma a Milano hanno un ruolo più consistente i piccoli abusi, come la realizzazione di manufatti (tipo depositi e tettoie) che non ricevono i permessi ma vengono costruiti allo stesso; le chiusure di terrazzi e balconi realizzate fuori norma; i passaggi di destinazione d'uso che puntano a trasformare cantine o laboratori in appartamenti, ma senza i passaggi catastali necessari; e persino le modifiche ai tavolati divisorii interni, ovvero i tramezzi che vengo alzati per suddividere in vani gli spazi dentro ad appartamenti o caseggiati.

Quando arrivano, le ordinanze di demolizione del Comune sono quasi sempre motivate dalla difformità con il titolo edilizio presentato e rilasciato, anche se in alcuni casi ci sono esempi di abusi edilizi in cui manca del tutto la richiesta. Ma chi paga per gli abbattimenti? Generalmente spetterebbe all'autore dell'abuso (14 delle 20 già effettuate), ma non è raro che le opere di de-

molizione non ci sia nessuno a pagarle e finiscano per essere a carico del Comune. In questi casi, per arrivare all'abbattimento, le procedure devono essere inserite in un apposito elenco approvato dalla Direzione Tecnica che predispone i progetti di demolizione, li finanzia e li attua. Quindi con tempi molto più lunghi.

«In una città che ha 40 mila provvedimenti edilizi in un anno questi numeri sono sotto il fisiologico – spiega l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi –. Siamo su numeri piccoli rispetto alla realtà di altre città e a Milano non c'è un grave fenomeno di abusi. Soprattutto perché non parliamo di palazzi o grossi edifici. Noi operiamo per interventi che cerchiamo di rendere il più possibile tempestivi, avviando le procedure in modo rapido, ma quasi sempre parte un contenzioso». Il Comune non ha mezzi per fare controlli a tappeto, motivo per cui si lavora sulle segnalazioni dei cittadini «che vanno però verificate e filtrate – aggiunge Tancredi –. Qualcosa può sfuggi-

re, ma il combinato disposto dell'attenzione dei cittadini, unita alla responsabilizzazione dei professionisti con il meccanismo delle auto-certificazioni, sta funzionando. E il fenomeno dell'abusivismo non ci preoccupa».

Non sempre la demolizione è poi l'unica soluzione, soprattutto per quelle che sono violazioni più lievi. «Il 20 per cento dei casi si risolvono con sanatorie oppure con pagamenti del doppio del valore da parte di chi fa l'abuso. Queste soluzioni vengono trovate però nei casi meno gravi».

Un altro aspetto che riguarda la prevenzione sono le ispezioni direttamente sui cantieri edili. A farle sono gli agenti della Polizia Municipale che tra il primo settembre 2021 e il 31 agosto 2022 hanno ispezionato 634 imprese e cantieri. I rilievi hanno sì sono concentrati però su lavoro e sicurezza: 122 imprese sono stati iscritti nel registro degli indagati per violazioni normative e dei circa mille lavoratori controllati 20 sono risultati senza un regolare contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti Segnalazioni e demolizioni

1

I casi
Gli abusi edilizi segnalati a Milano dal 2018 ad oggi sono 55 in tutto. Per 22 di questi si è già arrivati all'abbattimento

2

La demolizione
Il caso più noto è quello dei 37 fabbricati del campo rom di via Vaiano Valle dove vivevano 23 famiglie ora smantellato

3

Le sanatorie
Insieme al pagamento del doppio del valore da parte di chi fa l'abuso risolvono il 20 per cento dei casi di abusi edilizi accertati

4

I controlli
Tra il primo settembre 2021 e il 31 agosto 2022 sono stati ispezionati 634 imprese e cantieri con 122 denunce per irregolarità

LA POLEMICA

Il gigante in cortile in piazza Aspromonte Balich: “Una brutalità”

Le proteste dei residenti
per la palazzina di sette
piani in costruzione
tra le villette della zona

L'ideatore di grandi
eventi: “Questo
è un pezzo della storia
della nostra città”

«Consentire di costruire un edificio di sette piani in un cortile con case dei primi del novecento è una brutalità. Chi ha dato i permessi non ha tenuto conto della situazione, ma ora si è deturpato un pezzo della Milano di inizio del secolo scorso». A dirlo è Marco Balich, manager e creatore di grandi eventi, nonché abitante di una delle villette in piazza Aspromonte che si sono viste da qualche mese il cielo oscurato dalla palazzina in costruzione negli ex cortili del quadrato di case delimitato da via Lippi, viale Gran Sasso e via Garofalo. Un quartiere che ha tra i suoi abitanti diversi vip (anche l'attore Francesco Mandelli abita lì) e che da mesi è in protesta contro un “ecomostro” nato a pochi metri dalle loro case.

Il progetto per le 45 unità abitative su un totale di 3.530 metri quadrati è stato avviato grazie alla legge regionale che consente il recupero di volumetrie dai seminterati. Del palazzo è già stato tirato su lo scheletro. Ma è presto diventato un edificio della

discordia su cui si è riversata una pioggia di ricorsi, l'ultimo dei quali ha portato a un sequestro preventivo da parte della procura di Milano, firmato dalla pm Marina Petruzzella: in attesa della convalida (o meno) del sequestro da parte del giudice, le ruspe della Bluestone Aspromonte srl si sono dovute fermare.

In questo caso il contenzioso riguarda la possibilità di costruire su un'area ritenuta cortile: secondo la commissione Paesaggio del Comune che aveva dato il via libera, quegli spazi non potevano essere definiti cortile, mentre per la procura – sulla scorta di un esposto – sì. Tre sono gli indagati tra i dipendenti comunali con l'accusa di falso ideologico.

La storia travagliata di “Hidden Garden” (questo il nome dato dai costruttori al progetto) è iniziata mesi fa, quando un gruppo di residenti ha cominciato a protestare contro la costruzione. Il Comune aveva cercato una mediazione e un parziale accordo era stato trovato: quattro delle sette villette vicine al palazzo si erano accordate con il costruttore affinché una delle due “gambe” del progetto fosse costruita meno alta del previsto, riconoscendo come cortile quello della villetta Liberty demolita per far spazio a “Hidden Garden”. Cosa che però non è accaduta per l'altra parte del progetto, quella che è stata fatta salire fino a sette piani: in questo caso i cortili erano stati acquistati dagli edifici di Aspromonte ai ci-

vici 13, 15 e 17, ma non è noto come fossero stati definiti nell'atto di acquisto.

Dal comitato di residenti di piazza Aspromonte poi, fanno notare che ci sarebbero delle carenze anche dal punto di vista della sicurezza. A luglio di quest'anno, raccontano, si è sviluppato un incendio nel cantiere e i mezzi dei vigili del fuoco non sono riusciti ad entrare per avvicinarsi alla palazzina. «Gli stessi operai erano costretti a fare il cemento fuori, nei giardini, perché le betoniere non potevano entrare» aggiungono dal comitato.

Ma a far infuriare più di tutto i residenti delle villette è l'ombra generata da quella presenza massiccia che invade i giardini e gli spazi a piano terra. «È già cambiato il microclima – protestano – le nostre piante non fioriscono più. E noi siamo intrappolati». – **l.d.v.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INTERROGAZIONE REGIONALE

Secondo i consiglieri di Fratelli d'Italia «troppi dubbi sulla cessione all'Inail»

«Stop alla vendita della sede Ater»

••• Sospendere la vendita della sede storica dell'Ater di Roma in attesa di rivalutare la trattativa in corso con l'Inail e magari avviare, invece, una gara pubblica. È la richiesta unanime del gruppo regionale di Fratelli d'Italia che, in un'interrogazione a firma dei consiglieri Massimiliano Maselli, Fabrizio Ghera, Laura Corrotti, Giancarlo Righini, Antonello Aurigemma, Francesca De Vito e Chiara Colosimo, riassume i dubbi emersi sull'operazione caldeggiata dalla giunta di Nicola Zingaretti e, in particolare, dagli assessori al Patrimonio, Massimiliano Valeriani, e al Bilancio, Daniele Leodori, che il 5 luglio hanno firmato una lettera sollecitando Ater a concludere l'iter. I consiglieri si soffermano sul prezzo di vendita della sede di Lungotevere Tor di Nona all'istituto al cui vertice, come direttore generale, siede l'ex segretario generale della giunta del Lazio, Antonio Tardiola, che ha lasciato la Pisana nel 2021. Quei 34 milioni quantificati - si legge nell'interrogazione - «sulla base di una valutazione dell'Agenzia del Demanio» sarebbero un prezzo «incredibilmente simile alla valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio ben 18 anni fa». Ben più alto, invece, secondo il gruppo di Fdi, dovrebbe essere il valore di partenza della trattativa per il palazzo che fronteggia Castel Sant'Angelo: «il valore minimo dell'immobile in oggetto - sostengono - si attesta a circa 10mila euro a metro quadro come da attuale valore di mercato, che moltiplicato per i metri quadri (ottomila) fa un totale di 80 milioni». Circostanze per cui l'interrogazione tira in ballo la Corte dei conti, che «dovrà verificare se tale operazione comporta un danno di tipo erariale per l'Ente». La cessione della sede è stata inserita nel piano industriale dell'azienda delle case popolari, nel cui bilancio pesa oltre un miliardo di euro di crediti nei confronti di inquilini morosi, tuttavia «il Consiglio di Amministrazione - affonda Fdi - non è a conoscenza di questo progetto di trattativa privata» e «non è mai stato informato dello svolgimento delle trattative con l'Inail». Viste anche le prossime dimissioni di Zingaretti, appena eletto deputato, la richiesta è di interrompere le procedure a tutela dell'ente pubblico.

MAR.ZAN.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Lungotevere
L'edificio principale degli uffici di Ater Roma si trova di fronte a Castel Sant'Angelo



Ex Olivetti, la prima gigafactory in Italia firmata Pininfarina

Un'operazione che vale 3,5 miliardi di euro su 300mila mq a Scarmagno, alle porte di Ivrea

Il progetto

Il futuro sito di Italvolt

Maria Chiara Voci

Innovazione ad alta tecnologia, sostenibilità nel rispetto dei fattori Esg, sguardo puntato a far atterrare in Piemonte un nuovo modello di "green industrialization" che trafigge la tradizione olivettiana verso un concept capace di rispondere alle sfide del futuro.

Poggia su questi tre pilastri la maxi-operazione di rilancio economico e trasformazione della ex fabbrica Olivetti di Scarmagno, 300mila metri quadrati a pochi chilometri da Ivrea, destinati a ospitare ItalVolt, la prima "Gigafactory" italiana, una delle più grandi in Europa, con una produzione che dal 2025 partirà da una prima linea da 6 GWh di batterie sostenibili per arrivare fino a 45 GWh nel giro di pochi anni, volumi utili ad alimentare 550mila auto elettriche l'anno.

L'investimento, annunciato nel 2021 dall'imprenditore svedese Lars Carlstrom, è di 3,5 miliardi e promette un impatto fino a 3mila posti di lavoro diretti, oltre a un indotto di 10mila occupati per territorio e filiera.

A Torino, in occasione della sesta edizione del Festival di city making Utopian Hours, Lars Carlstrom ha spiegato non tanto l'aspetto economico dell'iniziativa, quanto quello legato alla visione strategica che sta dietro allo stabilimento industriale e

alla rigenerazione urbana. La Gigafactory - immaginata per Carlstrom da Pininfarina Architecture - pur nella necessità di ricostruire la maggior parte dei volumi in condizioni che versano in stato di degrado da oltre 30 anni, cercherà di creare uno storytelling con l'architettura firmata da Marco Zanuso ed Eduardo Vittoria negli anni '60, con il contributo di un giovane Renzo Piano, mantenendo in vita alcuni manufatti o elementi del passato. Nel sito, oggi di proprietà del Fondo Monteverdi gestito da Prelios Sgr, troveranno spazio non solo la produzione, ma moltissime funzioni diverse. «Una fabbrica che vuole performare e stare al passo con i tempi, oggi, va concepita in modo totalmente diverso dal passato - racconta Carlstrom -. Non è più una questione di metri quadrati, ma di flessibilità e modularità. La tecnologia cambia rapidamente e non è pensabile progettare linee produttive destinate a restare uguali nel tempo».

Il nuovo polo industriale è stato immaginato come un edificio vivo, costruito in off-site e che sarà capace di cambiare pelle a seconda delle necessità, coadiuvato dall'architettura (e non ostacolato dalla stessa, come oggi a volte accade). Aspetto fondamentale, che rimanda alla filosofia di Olivetti, sarà l'attenzione al contesto non solo fisico, ma anche sociale. «L'attenzione - prosegue l'imprenditore - si focalizzerà sugli aspetti che possono migliorare la qualità della vita di chi lavora nel sito oltre che avere un impatto positivo anche sull'ambiente». Oltre alla produzione, il complesso ospiterà un laboratorio di ricerca e sviluppo e spazi per la collettività, con funzioni pubbliche e programmi di formazione per i giovani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il rendering. La trasformazione del sito di Scarmagno

