



**SCARICA GLI ARTICOLI**

**PARLANO DI NOI**

Sole24Ore	<b>Rigenerazione urbana, necessario un patto tra pubblico e privato per il rilancio delle città?</b>
<b>NAZIONALE</b>	
Sole24Ore	<p><b>Immobili da costruire, dal 5 novembre arriva il modello di polizza tipo</b></p> <p><b>Sugli acquisti del trustee esclusi i benefici prima casa</b></p> <p><b>L'edilizia chiude il 2022 a +12%. Ora frenata 110% e incognita Pnrr</b></p> <p><b>Sul Superbonus il nodo degli incentivi scoperti: due strade per la manovra</b></p> <p><b>Durc, visti e asseverazioni: come muoversi alla fine dei lavori</b></p> <p><b>Come un condominio l'edificio con più unità ma con un proprietario</b></p>
MF	<p><b>Banco Bmp vende il mattone</b></p> <p><b>Immobili, aerei e navi: a Crosetto un patrimonio da 52 miliardi</b></p> <p><b>Cribis-Crif: tra le imprese dopo 3 anni torna a crescere il tasso di default</b></p>
ItaliaOggi	<b>I rifiuti edili saranno riciclabili</b>
Avvenire	<b>Così la pubblica amministrazione può essere tutta a emissione zero</b>
Quotidiano	<b>L'allarme dell'Ance. Opere pubbliche, il piatto piange. I costruttori aspettano 5 miliardi</b>
Repubblica	<b>Mutui, i tassi corrono verso il 4%. Allarme per il peso delle rate</b>

---

**MILANO**

---

Sole24Ore	<b>In Bovisa il nuovo polo dell'innovazione</b>
Giorno	<b>Scalo Valtellina Farini. Via alla riqualificazione con i laboratori di Brera. C'è anche lo studentato Il verde sui binari. Un polo tecnologico nell'ex gasometro. A gennaio via ai lavori. Pronto nel 2025</b>
Libero	<b>Città Studi, il piano di rilancio: musei, beni culturali, lingue Scalo Farini, nel 2025 il nuovo campus</b>
Giornale	<b>Possono partire i lavori per il "Campus delle Arti" sull'area dell'ex scalo Farini</b>
Repubblica	<b>Farini, partite le ruspe il campus Brera nel 2025</b>
Corriere	<b>Negli ex scali quartieri per 20 mila persone</b>
Avvenire	<b>Piazza Aspromonte, il palazzo liberato</b>
Leggo	<b>Campus delle Arti, una corsa di 2 anni</b>
	<b>Ricerca, sport e mille startup: la rinascita dei gasometri tra piscine, padel e palestre</b>
	<b>Brera rinasce allo Scalo Farini</b>
	<b>Palazzo di Piazza Aspromonte. Annullato il sequestro del cantiere</b>
	<b>Largo all'arte. L'ex Scalo Farini rinasce con l'Accademia di Brera</b>

---

**ROMA**

---

Tempo	<b>Riqualificazioni. Svolta verde su strade e asili</b>
-------	---

---

**TORINO**

---

Corriere	<b>Scale, marmi e luci: quei lavori mai fatti</b>
Giornale	<b>Elena Lovera eletta presidente nazionale del Formedil</b>
Repubblica	<b>Nel nuovo grattacielo lavori pagati e mai fatti</b>

*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

# Rigenerazione urbana, necessario un patto tra pubblico e privato per il rilancio delle città?

In quel vasto fenomeno che da (pochi) anni sta interessando i più vari soggetti e stakeholder del settore immobiliare, nel concetto aggregante di rigenerazione urbana (RU) vengono ricomprese una miriade di approcci, iniziative ed idee. Penso, però, che la *summa divisio* nel campo possa senza infamia essere ristretta a tre categorie emblematiche: la RU pubblica, la RU privata e la RU in partnership pubblico-privato. Tra queste tre forme di intervento di recupero e sostituzione edilizia sul (e del) territorio, è ben evidente che le Pubbliche amministrazioni - in particolare i Comuni - preferiscono i progetti pubblici di rigenerazione urbana perché è un percorso che rende di più politicamente.

---

**Federico Filippo Oriana**

Presidente – CEO ASPESI - Unione Immobiliare

## Cosa si intende per rigenerazione urbana pubblica?

Il recupero di contenitori dismessi di proprietà pubblica, con un intervento finanziato da stanziamenti ad hoc deliberati su uno specifico progetto dallo Stato e/o dall'Unione Europea e/o dalla Regione e/o da altri Enti Pubblici. Un percorso lineare, tradizionale, concettualmente semplice (anche se praticamente lunghissimo, almeno in Italia): idea, progetto, deliberazione, stanziamento, gara pubblica per l'appalto, esecuzione, inaugurazione.

Gli esempi, anche virtuosi, nel territorio

nazionale di RU pubblica sono moltissimi, in particolare negli ultimi 30 anni. Pensiamo, per esempio, alle varie Manifatture Tabacchi che - presenti in molte delle maggiori città italiane - sono ovunque inutilizzate per il loro compito originario e devono essere riconvertite ad altri usi, magari con interventi di riattivazione anche del contesto circostante. Spesso sono interventi collegati a grandi eventi internazionali come le Colombiane di Genova del 1992, il Grande Giubileo di Roma del 2000, Expo 2015 a Milano. Ovvero sportivi come le Olimpiadi invernali di Torino 2006 e, in corso, di Milano-Cortina 2026. Esempi di macro-interventi che determinano la realizzazione di nuovi e qualificati contenitori e infrastrutture che restano anche dopo la conclusione dell'evento (pensiamo al Porto Antico a Genova o a Mind a Milano). Io stesso ho

partecipato con la FILSE negli anni '80 alla fase iniziale della conversione del vecchio porto di Genova per le Colombiane e negli anni '90 ho gestito da *city manager* di un capoluogo di provincia in altra area del Paese la fase finale della conversione di un edificio ex-industriale in *bibliomediateca*. Per questo conosco da *insider* la posizione -politica, ma anche psicologica- di un'amministrazione comunale verso l'andamento di un progetto pubblico, i suoi tempi, la sua cerimonia inaugurazione... tutti fatti che vengono a costituire elementi del programma elettorale di un'amministrazione che cerca la rielezione, cioè criteri facilmente visibili e spendibili della valutazione del successo di un Sindaco e della sua Giunta.

### Discorso ben diverso è quello della rigenerazione urbana privata

Gli esempi esistenti di progetti importanti di questo tipo realizzati sono in numero molto minore e per lo più limitati all'area di Milano.

Quelli più significativi sono la Bicocca, realizzata sulle aree ex-Pirelli negli anni '90, e poi la grande stagione milanese iniziata nei primi anni di questo secolo dalla Giunta Albertini - con il sostegno della Regione Lombardia governata da Formigoni - delle tredici grandi operazioni immobiliari che hanno non solo cambiato il volto di Milano, ma rilanciato la metropoli in senso socio-economico e il cui simbolo principale è la costruzione di un nuovo centro di Milano nella macro-area Garibaldi-Varesine-Isola-Porta Nuova. Il percorso di questi sviluppi è molto più difficile e meno lineare di quelli pubblici.

Chi li concepisce non sa se l'Amministrazione comunale - competente in esclusiva sulla destinazione del territorio, come la Corte Costituzionale ha recentemente ribadito - li approverà: questa incertezza rende l'iter molto più complesso, una specie di questione uovo-gallina, nel senso che il promotore vor-

rebbe poter fare alcuni necessari investimenti iniziali (il più banale: l'acquisto dell'area) sapendo che poi l'intervento si potrà realizzare, ma nessuna Amministrazione autorizzerà l'intervento se non è di proprietà di quel potenziale investitore.

Mentre nella RU pubblica l'area è già di proprietà della PA, che è poi (sostanzialmente) lo stesso soggetto che autorizza la trasformazione, e quindi manca, in questo caso, la divaricazione iniziale tra investimento ed effettiva fattibilità. La questione, in genere, si risolve (se e quando si risolve) con l'opzione su un'area e investimenti prodromici che il privato fa a suo rischio (studio di fattibilità, progettazione generale, iter preliminare di approvazione comunale). Oppure, in caso soprattutto di finanza forte che deriva da fondi internazionali e per le maggiori operazioni, con l'acquisto dell'area sulla base delle indicazioni di piano, seguito poi da un braccio di ferro con il Comune - che può durare decenni - volto a trarre il massimo della sua potenzialità dall'area su cui l'investimento forte iniziale - l'acquisto - è già stato fatto.

Anche gli esempi di grandi partnership pubblico-privato in Italia non sono molti e tutti concentrati nell'area milanese, come quello - straordinario - in corso nell'area dello scalo ex-FS Romana per le Olimpiadi invernali del 2026. La complessità della formula in caso di partnership è aumentata dal fatto che non si procede né semplicemente con appalti - come per la RU pubblica -, né con organizzazione privata dello sviluppo come per la RU pubblica -, ma con procedure particolari di coinvolgimento privato nella progettualità e nell'investimento che transitano attraverso concorsi europei perfino sulla aggiudicazione della progettazione e gare per la scelta del (o dei) partner privati della specifica Pubblica amministrazione che promuove e guida la realizzazione. I tempi sono in questo modo lunghissimi, ma la responsabilità pre-



valente dell'inconveniente non è in questo caso della inadeguatezza delle strutture comunali, bensì della farraginosità - ai limiti dell'assurdità - della normativa comunitaria e nazionale - Codice degli appalti - in materia.

### Considerazioni conclusive

La mia opinione al riguardo - derivantemi anche dalla esperienza - è che la RU pubblica - come sopra definita - sia indispensabile e trainante anche di quella privata, ma che sia da sola largamente insufficiente al recupero reale e rilancio generale delle grandi metropoli, in particolare quelle in cui opero e che conosco, quindi, meglio: Roma, Milano e Torino. E qui nascono le dolenti note, perché invece non vi è nella politica e nemmeno nell'opinione pubblica sufficiente coscienza della indispensabilità della RU privata come momento necessario di accompagnamento e completamento della RU pubblica, sia in termini di risorse finanziarie che di progettualità e imprenditorialità. Per cui non la si favorisce, come invece si dovrebbe.

Pensiamo a una metropoli come Torino in cui campeggiano nel territorio comunale aree industriali dismesse in quantità immensa in proporzione alle dimensioni di quella città. O il caso di Roma, dove - per sua storia econo-

mica - non esiste un così grande stock di aree deindustrializzate, ma che per l'estensione immensa del suo territorio (è il comune più grande della UE insieme a Parigi) presenta comunque una dimensione senza pari in Italia di aree già antropizzate ma abbandonate o degradate. E perfino nella brillante Milano, sono state censite dal PGT del 2019 circa 180 aree dismesse e/o degradate (e altre ne sono state aggiunte negli scorsi mesi e, perfino, settimane) su un territorio di soli 183 kmq, quindi più di una per kmq: quale RU pubblica andrà mai a recuperarle tutte? Ma non facendolo e volendo, contemporaneamente, non consumare nuovo suolo (cosa buona e giusta), come si potrà aumentare la popolazione residente, come l'Amministrazione comunale meneghina correttamente vorrebbe? Perché è ovvio che i nuovi abitanti di Milano necessiteranno di un tetto - che oggi non c'è - sotto il quale riposare. Ed è evidente che sarebbe opportuno per tutti - Istituzioni, popolazione, operatori immobiliari - che oggi si favorisse (senza oneri per le casse comunali, ma con certezze dei tempi ed elasticità sulle soluzioni realizzative, anche in termini morfologici e stilistici) la RU privata, cosa che, invece, attualmente non si fa per motivi politico-ideologici.

# Immobili da costruire, dal 5 novembre arriva il modello di polizza tipo

## Edilizia

**In Gazzetta il decreto Mise che fissa i contenuti minimi dei contratti di assicurazione**

**Giuseppe Latour**

Immobili da costruire: il modello di polizza decennale che il costruttore è obbligato a contrarre e a consegnare all'acquirente al momento del rogito, a pena di nullità del contratto, entrerà in vigore dal 5 novembre. È l'effetto della pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto 154/2022, a firma del ministro dello Sviluppo economico (di concerto con la Giustizia e il Mef), che attua una norma del Dlgs 122/2005 (l'articolo 4) secondo cui il costruttore deve contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà e a pena di nullità del contratto, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente. La polizza dovrà essere conforme a quanto previsto negli allegati del decreto e contenere le clausole previste nel modello standard, che fissa il contenuto minimo del contratto e potrà essere modificato dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario. Sono sei i livelli di protezione che costituiscono il contenuto minimo delle polizze che vanno sottoscritte. Riguardano:

- ① l'immobile;
- ② le spese di demolizione e sgombero;
- ③ l'involucro;
- ④ l'impermeabilizzazione

delle coperture;

⑤ le pavimentazioni e i rivestimenti interni;

⑥ gli intonaci e i rivestimenti esterni.

La società si obbliga all'indennizzo dei danni materiali e diretti causati all'immobile assicurato dal crollo, dalla rovina o da gravi difetti costruttivi, «purché detti eventi siano derivanti da vizio del suolo o da difetto di costruzione e abbiano colpito parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IN EDICOLA CON IL SOLE**

## Domani l'Instant sulla casa

Tutte le indicazioni per muoversi nelle scelte fondamentali relative alla casa che portino ad acquisti, vendite e affitti convenienti, per non pentirsene in futuro. Domani in edicola a un euro oltre il prezzo del quotidiano



**Dopo la circolare delle Entrate**  
Sugli acquisti del trustee  
esclusi i benefici prima casa — p.34

# Sugli acquisti del trustee esclusi i benefici prima casa

## La circolare delle Entrate

**Prezzo-valore inapplicabile anche se l'abitazione è per una persona fisica**

**Regole ordinarie su registro e Iva per la vendita di immobile a titolo oneroso**  
**Angelo Busani**

Nella circolare 34/E dell'agenzia delle Entrate del 20 ottobre 2022 (si veda il Sole 24 Ore del 21 ottobre) si notano alcune inedite e interessanti riflessioni sull'attività posta in essere dal trustee durante la vigenza del trust, accanto a considerazioni abbastanza ovvie, ma che comunque è bene puntualizzare, come:

- l'affermazione secondo cui, quando il trustee distribuisce il reddito del trust, nessuna tassazione si applica in capo al beneficiario, in quanto il reddito è stato già tassato in capo al trust, se opaco, o in capo al beneficiario stesso, se il trust è trasparente;
- la considerazione che quando il trustee effettua operazioni inerenti al patrimonio vincolato in trust, la tassazione applicabile a tali operazioni è la medesima che si applicherebbe se a operare fosse un soggetto diverso dal trustee (e così, ad esempio, nel caso in cui il trustee proceda all'acquisto o alla vendita di un immobile a titolo oneroso, il relativo atto è soggetto alle disposizioni «ordinarie» in materia di imposta di registro o di imposta sul valore aggiunto).

Meno ovvio è leggere nella circolare che agli acquisti effettuati

dal trustee non si può applicare né l'agevolazione «prima casa» (nel caso in cui il beneficiario del trust avrebbe i presupposti per avvalersi di questo beneficio ove comprasse a proprio nome) né il principio del «prezzo-valore» ove oggetto di acquisto sia un'abitazione e il beneficiario del trust sia una persona fisica (secondo tale principio la base imponibile dell'imposta di registro non è data dal prezzo o dal valore venale dell'immobile, ma dal suo valore catastale, che è assai inferiore).

Questa affermazione delle Entrate lascia perplessi per la ragione che (beninteso in tutt'altro contesto) il Fisco ha ammesso (risoluzione n. 110/E del 23 aprile 2009) l'applicabilità della norma di cui all'articolo 3, comma 4-ter, del Dlgs 346/1990 (in tema di esenzione dall'imposta di successione e donazione di determinati trasferimenti di quote di partecipazione al capitale di società tra stretti congiunti) nel caso in cui un trust sia stato dotato di una quota di partecipazione al capitale di una società quando i beneficiari del trust siano il coniuge o i discendenti del disponente, a condizione che il beneficiario del trust sia una persona fisica titolare di un «diritto incondizionato al trasferimento» a suo favore, in esecuzione del trust e che «il trust non sia discrezionale o revocabile» vale a dire, ad esempio, che non possano «essere modificati dal disponente o dal trustee i beneficiari finali».

Pare potersene derivare che, se il trustee, nella fattispecie predetta, è stato considerato «trasparente» (ed è stata valorizzata la posizione «sostanziale» del beneficiario), una identica argomentazione

si potrebbe addurre per il caso del trustee che compra un'abitazione: se si reputa meramente «formale» la posizione del trustee e si tiene in considerazione la posizione «sostanziale» del beneficiario, non appaiono esservi ostacoli né ad applicare l'agevolazione prima casa né ad applicare il principio del «prezzo-valore» all'acquisto effettuato dal trustee.

Tra l'altro, in questo senso (nella fattispecie del «prezzo-valore») si è espressa la giurisprudenza unanime, sia di merito (Ctp Roma, 5 dicembre 2017, Ctr Lazio, 17 luglio 2019, Ctr Lazio, 1° ottobre 2019, Ctr Lombardia, 7 ottobre 2020) che di legittimità (Cassazione 9 febbraio 2021, n. 3073, sul Sole 24 Ore del 1° giugno 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

### Le istruzioni

Dopo la consultazione pubblica, il 20 ottobre l'agenzia delle Entrate ha pubblicato la circolare sui trust. Il documento fornisce le istruzioni sulla fiscalità dei trust alla luce della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia di imposizione indiretta e delle modifiche introdotte per le imposte dirette dal DL 124/2019





# L'edilizia chiude il 2022 a +12% Ora frenata 110% e incognita Pnrr

**Osservatorio Ance.** L'uscita delle villette dal Superbonus e il rallentamento della spesa prevista per il Recovery plan porteranno il 2023 in negativo. «Procedure lente e farraginose sugli extracosti»

● **Per le opere pubbliche la previsione di crescita del comparto si riduce dall'8,5% di inizio anno al 4%**

**Giorgio Santilli**

Dopo la ripresa del 2021 con un +20,1% in termini reali, anche il 2022 dell'edilizia andrà oltre ogni previsione con una crescita del settore del 12,1%. Se si aggiunge che nel 2020, anno della Pandemia, il settore aveva risentito meno di altri della crisi (-6,2%), ecco confermato che il momento è davvero straordinario. Ci sono, però, i rischi molto alti di una inversione di rotta nel 2023: da una parte peserà l'inevitabile frenata del Superbonus che dall'inizio dell'anno perde il comparto delle villette unifamiliari. Dall'altra c'è l'incertezza che grava ancora sul decollo effettivo delle nuove opere del Pnrr che scontano, soprattutto per effetto degli aumenti dei prezzi delle materie prime, «un ritardo nella realizzazione di almeno sei mesi». I numeri e le considerazioni sono tratti dall'Osservatorio congiunturale che l'Ance, Associazione nazionale dei costruttori, presenterà stamattina. Il numero finale di sintesi della previsione sul 2023 sarà svelato soltanto oggi, ma quasi certamente sarà di segno negativo, mentre resta da capire di quanto sarà negativo.

L'Osservatorio è realizzato dal Centro studi dell'Ance e sarà presentato dal direttore Flavio Monosilio, ma sarà la presidente dell'associazione, Federica Brancaccio, a svolgere considerazioni di natura più politica, soprattutto

per dire cosa la categoria si attenda dal nuovo governo.

La stessa analisi dell'Osservatorio mette in evidenza con rilievo i fattori di rischio che si addensano per il prossimo anno.

Per l'area delle manutenzioni straordinarie nel comparto delle abitazioni (in sostanza, il Superbonus) il 2022 farà registrare una crescita del 22% dopo il 25% del 2021, ma per il 2023 ci si attende un calo quantificato nell'ordine del 20 per cento.

Verrà meno, in sostanza, uno dei motori della crescita di questo biennio. Anzi, il principale motore. Inevitabili saranno i riferimenti all'incertezza normativa del 110% che tuttavia al momento non sembra aveva frenato la spinta di condomini e proprietari di ville nel corso di quest'anno, come hanno confermato i dati Enea.

Per quanto riguarda le prospettive di decollo del Pnrr, il discorso si fa molto più complesso e in fondo saranno proprio queste valutazioni a spostare di parecchi punti la previsione dell'andamento generale.

Nel capitolo sugli investimenti pubblici il documento Ance rileva infatti che il segmento «nel corso del 2022 sta registrando un rallentamento rispetto alle previsioni formulate dall'Ance a inizio anno, che fissavano a +8,5% l'incremento previsto». La nuova stima si ferma al 4 per cento.

«Una conferma del rallentamento del mercato delle opere pubbliche - dice l'Osservatorio Ance - emerge chiaramente dalla Nota di aggiornamento del Def 2022, che registra un ridimensio-

namento degli investimenti fissi lordi della Pa (-3,3%), spiegato dalle difficoltà attuative del Pnrr che hanno reso necessario il rinvio di alcuni investimenti dal 2022 agli anni successivi».

Un'ulteriore conferma del rallentamento emerge dai dati della Ragioneria Generale dello Stato sulla spesa in conto capitale dei comuni che, nel terzo trimestre dell'anno in corso, segnano una prima battuta d'arresto (-1%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo due trimestri positivi. «Complessivamente - valuta Ance - tra gennaio e agosto 2022 la spesa in conto capitale dei comuni aumenta del 2,3%. Un livello che rischia di essere ulteriormente ridimensionato nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno e di interrompere la ripresa degli investimenti locali avviata a partire dal 2018, che ha visto la spesa per investimenti dei comuni crescere di quasi il 35 per cento».

Per quanto riguarda gli extra costi Ance dà atto al governo Draghi di essere intervenuto più volte, da ultimo con il decreto legge 50 "carico" di 10 miliardi, ma insiste che «le procedure previste per l'accesso ai fondi sono risultate molto complesse e stanno richiedendo tempi lunghi che si riflettono sulla realizzazione delle opere».

Secondo l'indagine rapida presso le imprese associate Ance, circa il 70% delle imprese non ha ancora ricevuto alcun ristoro a copertura dei maggiori costi sostenuti, a causa dei rincari dei materiali, e quelle che li hanno ricevuti hanno potuto coprire solo il 15,4% dei maggiori costi sostenuti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## La congiuntura

Investimenti in costruzioni\*

	2021 MILIONI DI EURO	VARIAZIONI % IN QUANTITÀ		
		2020	2021**	2022**
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>153.051</b>	<b>-6,2%</b>	<b>20,1%</b>	<b>12,1%</b>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>71.869</b>	<b>-7,8%</b>	<b>21,7%</b>	<b>18,1%</b>
Nuove	15.894	-10,2%	11,2%	4,5%
Manutenzione straordinaria	55.975	-7,0%	25,0%	22,0%
<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>81.182</b>	<b>-4,8%</b>	<b>18,6%</b>	<b>6,6%</b>
Private	50.999	-8,9%	20,9%	8,2%
Pubbliche	30.183	2,6%	15,8%	4,0%

(\*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; (\*\*) Stime Ance  
Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat



**Cantieri.** Anche nel 2022 crescita oltre le attese per l'edilizia



**SUPERBONUS**

Sul 110% il nodo degli incentivi rimasti scoperti

Mobili e Trovati — a pag. 8

# Sul Superbonus il nodo degli incentivi scoperti: due strade per la manovra



**A settembre detrazioni riconosciute per 51,2 miliardi, ma i fondi stanziati sono fermi a quota 33,3 miliardi**

## Conti pubblici

**Il governo dovrà ridurre più velocemente gli sconti o trovare fondi aggiuntivi**

**Marco Mobili  
Gianni Trovati**

ROMA

Per il Superbonus del 110% l'ultima legge di bilancio del governo Draghi ha già previsto la discesa progressiva dell'incentivo verso una "normalizzazione" strutturale. Ma potrebbe non bastare.

Al ministero dell'Economia la questione Superbonus agita da parecchio tempo chi tiene i conti. I monitoraggi mensili dell'Enea sono già arrivati a registrare a fine settembre investimenti ammessi a detrazione per 51,2 miliardi al 30 settembre, grazie a una corsa accelerata dalle semplificazioni normative prima e dall'approssimarsi delle scadenze poi. Ma i saldi di finanza pubblica alla voce Superbonus prevedono 33,3 miliardi di euro fino al 2036. E i problemi più importanti riguardano i prossimi 5 anni, su cui si concentrano 31,5 miliardi di detrazioni previste. Su

questi cinque anni di legislatura, in sostanza, si riflette lo sbilancio al momento prodotto dall'incentivo fiscale all'edilizia.

Anche per questa ragione già l'ex premier Draghi e il ministro dell'Economia Daniele Franco avrebbero voluto agire più in profondità sulla misura, ma sono stati fermati dal rischio di spaccare la maggioranza di «unità nazionale» ancora più precocemente per l'opposizione netta sollevata dai Cinque Stelle. Lo stesso Franco, nell'ultima relazione inviata al Parlamento per farsi autorizzare l'utilizzo dell'extragettono per le misure contro il caro bollette, ha voluto sottolineare che per i nuovi interventi ci sarebbero stati 1,6 miliardi in meno proprio a causa del Superbonus. Il problema torna ora immutato sui tavoli del centrodestra ora in plancia di comando.

Le strade possibili sono due: un rifinanziamento del bonus, che dovrebbe però farsi largo all'interno di margini di finanza pubblica già risicati e occupati quasi integralmente dalle esigenze della lotta all'inflazione, oppure ridurre in modo più veloce e profondo gli sconti per i prossimi anni, e recuperare per questa via le risorse necessarie. Perché un dato è certo: chi ha ottenuto il diritto all'incentivo finora non può vederselo cancellare ex post per ragioni di finanza pubblica. I soldi per coprire tutte le spese già ammesse in detrazione, dunque, in qualche modo vanno trovate.

Il tema è delicatissimo, e quindi non registra per ora nella maggioranza la stessa voglia di esporsi che invece si incontra su pensioni, Flat Tax e paci fiscali. Ma il tempo delle decisioni arriverà presto: è questione di poche settimane, in cui dovrà prendere forma la legge di bilancio 2023-2025.

Fra le proposte in campo è da ricordare quella che ha accompagnato la campagna elettorale del centrodestra e sembra puntare a un decalage anticipato del Superbonus già dal 2023, con la riduzione dal 110% all'80% per gli interventi sulla prima casa e al 65% o addirittura al 50% per le altre abitazioni.

Fin qui i numeri. Poi c'è la politica. Va detto che finora la bandiera del Superbonus è stata sventolata soprattutto dall'ex «campo largo», con un protagonismo dei Cinque Stelle. Ma che a nessun partito piace l'idea di ridurre gli incentivi fiscali, come mostra per esempio il fatto che anche Forza Italia e Fratelli d'Italia avevano proposto nei mesi scorsi emendamenti per allungare l'orizzonte dell'incentivo sulle villette.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Durc, visti e asseverazioni: come muoversi alla fine dei lavori

**La guida.** Chiusi gli interventi agevolati al 110% per beneficiare della detrazione o di cessione e sconto restano da completare molti adempimenti

**In caso di omissione dell'invio dei dati all'Enea entro 90 giorni è possibile avvalersi della remissione in bonis**  
Luca De Stefani

**D**opo aver terminato gli interventi agevolati con il superbonus del 110% e aver richiesto all'impresa edile, prima di effettuare il saldo tramite bonifico parlante, il Durc di congruità della manodopera, se previsto, per poter beneficiare della detrazione fiscale (o per optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura), vanno presentate le asseverazioni dei requisiti tecnici e quelle di congruità all'Enea o allo Sportello unico dell'edilizia (Sue) del Comune. E va richiesto sempre il visto di conformità nel modello Redditi (nel 730 è di default) o nella comunicazione dell'opzione alle Entrate.

## Bonifico parlante

Per il super ecobonus con lavori iniziati dal 6 ottobre 2020 (come per quello ordinario), il bonifico parlante non deve contenere solo la norma agevolativa (ad esempio, detrazione del 110%, ai sensi dell'articolo 119, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), il codice fiscale del contribuente e la partita Iva o il codice fiscale dell'impresa, ma deve contenere anche «il numero e la data della fattura» che viene pagata.

## Le asseverazioni

Al termine dei lavori, per beneficiare del super ecobonus e dei relativi interventi trainati (fotovoltaico, accumulo e colonnine), oltre che per l'opzione di cessione e sconto, i «tecnici abilitati» devono rilasciare: **1** un'asseverazione attestante i requisiti previsti dal decreto requisiti

del Mise del 6 agosto 2020 (per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, altrimenti, in base ai decreti del Mef 19 febbraio 2007 e del Mise 11 marzo 2008); a questi fini, gli interventi del super ecobonus, congiuntamente con l'eventuale fotovoltaico o l'accumulo, devono aver comportato il miglioramento di almeno due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta (tramite Ape iniziale e Ape finale);

**2** un'asseverazione di «congruità delle spese sostenute».

Tutte e due queste asseverazioni (requisiti tecnici e congruità) sono contenute negli allegati al decreto asseverazioni del Mise del 6 agosto 2020 e vanno inviate telematicamente all'Enea entro 90 giorni dal termine dei lavori. In caso di omesso o annullato invio dei dati all'Enea è possibile avvalersi dell'istituto della remissione in bonis (circolare n. 13/E/2013 e risposta del 18 novembre 2020 del direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, alla Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria).

## Super sismabonus

Per il super sismabonus devono essere depositate allo sportello unico edilizio (Sue) del Comune le seguenti asseverazioni:

**1** il progettista strutturale, prima dell'inizio dei lavori, doveva asseverare l'efficacia dell'intervento al fine della riduzione del rischio sismico; in pratica, doveva presentare al Sue con la pratica edilizia relativa alla Scia o al permesso di costruire l'allegato B del decreto Infrastrutture n. 58/2017; alla fine dei lavori, poi, il collaudatore statico, se richiesto per l'intervento, attesta l'avvenuta riduzione nell'allegato B-2; inoltre, l'incaricato della «direzione dei lavori delle strutture», nell'allegato B-1,

deve asseverare l'avvenuta riduzione, in coerenza con quanto previsto dal progetto e dall'asseverazione del progettista prima dell'inizio dei lavori; la riduzione di rischio sismico non deve essere di almeno una o due classi, come invece previsto per il sismabonus ordinario;

**2** nell'allegato B-1, poi, va attestata la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in base al Dm 58/2017; questa attestazione non deve essere effettuata per il sisma bonus acquisti.

Se il super sismabonus traina al 110% i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo, «non è richiesta nessuna attestazione» dei requisiti tecnici per quest'ultima fattispecie, pertanto il contribuente deve «munirsi delle sole attestazioni» antisismiche del Dm 58/2017 (risposta 11 del Mise a Telefisco 2020 sul 110%).

## Visto di conformità

Anche ai fini della detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi del superbonus del 110% (non per la detrazione diretta dei bonus diversi dal 110%) e non solo per l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, è necessario il rilascio del visto di conformità nel modello Redditi o nel 730, per le persone fisiche e gli enti non commerciali, per le spese «sostenute» dal «12 novembre 2021» (relativamente all'individuazione di questa data si veda Il Sole 24 Ore del 22 luglio 2022).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL DURC DI CONGRUITÀ****Il tetto**

Per «lavori edili» privati, il Durc di congruità della manodopera è necessario per le «opere» (edili e non edili) di valore complessivo «pari o superiore» a 70.000 euro, se la «denuncia di inizio lavori» o «denuncia nuovo lavoro» (Dnl) è stata inviata alla Cassa edile/Edilcassa territorialmente competente dal 1° novembre 2021.

**Il saldo**

I committenti, «prima di procedere al saldo finale dei lavori» edili agevolati con le detrazioni fiscali, hanno l'«obbligo» di richiedere all'impresa affidataria l'attestazione di congruità della manodopera nel cantiere (circolare n. 19/E/2022, paragrafo 8)

**Gli effetti**

La non congruità della manodopera potrebbe «riflettersi, in via indiretta, anche sul mancato riconoscimento» delle detrazioni fiscali, in quanto pregiudicherebbe il successivo ottenimento del Durc online contributivo, richiesto dall'articolo 4 del Dm n. 41/1998, il quale prevede la perdita del bonus in caso di violazioni delle obbligazioni contributive, relativamente agli operai utilizzati nell'intervento

**La circolare 28**

La circolare delle Entrate n. 28/2022 sul visto di conformità del 730, comunque, non fa nessun accenno alla richiesta del suddetto Durc di congruità della manodopera, ai fini del visto

# Come un condominio l'edificio con più unità ma con un proprietario

**Guida delle Entrate  
sui casi particolari  
delle comunicazioni  
Le istruzioni  
per il Terzo settore  
Cessioni e sconto**

**Giuseppe Latour**

Unità abitative virtuali, limiti di spesa rafforzati, parti comuni e immobili distintamente accatastati. L'agenzia delle Entrate fornisce, in tre risposte a Faq, una piccola guida ai casi particolari che si devono affrontare nella comunicazione delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura. Guardando, soprattutto a due situazioni, al centro di frequenti incertezze: le abitazioni possedute da un proprietario unico e le unità ristrutturare da enti del Terzo settore.

Il primo caso riguarda gli interventi eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari, ma posseduto da un unico proprietario. Per ogni intervento, in questa situazione, la comunicazione deve essere compilata con le stesse modalità previste per i lavori effettuati sulle parti comuni condominiali.

In concreto, nella comunicazione per l'esercizio dell'opzione, come ricorda l'Agenzia, devono essere indicati: nel campo "Condominio minimo", il valore "2" (condominio minimo senza amministratore di condominio); nel campo "Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato", il codice fiscale del proprietario; nel quadro A, nel campo "n. unità presenti nel condominio", deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; nel quadro B vanno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio; nel quadro C deve essere compilata la "Se-

zione II - Soggetti beneficiari", ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità indicate nel quadro B.

C'è, poi, il caso degli interventi eseguiti su varie unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario. In questa situazione, per le Entrate ci sono due strade. Devono essere compilate e inviate, per ogni intervento e per ciascuna unità immobiliare, «altrettante distinte comunicazioni». In alternativa, è possibile anche compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale del proprietario come condomino incaricato della trasmissione.

A quel punto, i quadri A, B, C (sezione II) e D della comunicazione andranno compilati indicando, tra le altre cose, il codice fiscale del proprietario come beneficiario della detrazione ceduta, le varie unità immobiliari e i relativi dati catastali.

Infine, c'è il caso nel quale venga applicato il comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), che prevede per il superbonus un limite di spesa maggiorato per gli interventi realizzati da alcuni enti del Terzo settore (Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale).

In questo caso - va ricordato - il limite di spesa per gli interventi ammessi al superbonus, stabilito per le singole unità immobiliari, deve essere moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto immobiliare dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate.

Questa disposizione consente di fatto, a determinate condizioni, di

applicare agli interventi effettuati su un fabbricato accatastato come singola unità immobiliare un limite di spesa maggiorato, che tenga conto della superficie più ampia dell'immobile sul quale si interviene. Per incrociarla alle regole sulle cessioni, l'Agenzia utilizza il concetto di unità virtuale, cioè il numero di unità abitative teoriche di cui si compone quell'immobile, dato dal rapporto tra la superficie reale e quella media rilevata dall'Omi. L'obiettivo è evitare una comunicazione per una singola unità immobiliare con un massimale superiore ai limiti ordinari fissati dalla legge, perché sarebbe bloccata.

La comunicazione dell'opzione di cessione e sconto può essere effettuata, allora, per ciascuna unità immobiliare distintamente accatastata, compilando e inviando una serie di comunicazioni del tipo previsto per gli interventi sulle singole unità immobiliari, «in base al numero di unità abitative "virtuali" necessario per l'applicazione del limite di spesa maggiorato». Bisognerà, in questo quadro, distribuire tra le varie comunicazioni la spesa complessivamente sostenuta, la detrazione e il credito trasferito ai vari cessionari/fornitori.

In alternativa, è anche possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale dell'ente come condomino incaricato della trasmissione.

È RIPRODUZIONE RISERVATA





TRATTATIVE IN CORSO

**Banco Bpm mette  
in vendita immobili  
per mezzo miliardo  
In tre sul dossier**

Gualtieri a pagina 11



IMMOBILI PER 500 MILIONI NEL MIRINO DI PRELIOS, GARDANT E AQUILEIA CAPITAL SERVICES

# Banco Bpm vende il mattone

*L'istituto assieme all'advisor Alantra vuole valorizzare le attività non strumentali, come previsto dal piano  
Lavori in corso anche per gli asset di Bper e Unicredit*

DI LUCA GUALTIERI

Il mattone è uno degli asset più presenti nel bilancio delle banche italiane e, proprio per questo, negli ultimi anni diversi gruppi hanno deciso di razionalizzare i propri portafogli. Entro la fine dell'anno per esempio Banco Bpm raccoglierà le offerte vincolanti per un pacchetto di immobili dal valore di circa 500 milioni. Lo stock è composto da asset non strumentali derivanti dall'attività creditizia del gruppo (per lo più collaterale rimpossessato) e sarebbe già finito nel mirino di diversi soggetti. Secondo quanto risulta a MF-Milano Finanza il pacchetto (la cui vendita è curata dall'advisor Alantra) sarebbe nel radar di Prelios, Gardant e Aquileia Capital Services, mentre sul mercato circolano i nomi di investitori internazionali come Cerberus e Apollo. La razionalizzazione del patrimonio immobiliare è del resto uno degli obiettivi contenuti nell'ultimo industriale di Banco Bpm, nell'ambito del capital management. L'ottimizzazione delle attività di real estate dovrebbe infatti dare un beneficio di 15 punti base al cet 1 del gruppo guidato da Giuseppe Castagna, con un focus specifico sugli immobili detenuti per uso investimento.

Il Banco peraltro non è l'unico istituto italiano ad aver avviato iniziative in questo ambito. Così è stato ad esempio per Bper che starebbe lavorando per trasferire le proprie attività

milanesi nel business district di Porta Nuova e più precisamente nell'edificio occupato (per il momento) da Hsbc in via Mike Bongiorno, che ospita anche le attività di Bank of New York Mellon. Mps invece lo scorso anno ha dovuto mettere sul mercato una parte consistente del proprio portafoglio immobiliare. Dopo un lungo processo Rocca Salimbeni è riuscita infatti a cedere a DeA Capital Real Estate 26 immobili a prevalente destinazione uffici, situati per lo più nei centri storici di Milano e Roma. Unicredit ha scelto di sublocare la torre B, uno dei tre edifici del quartier generale di piazza Gae Aulenti. L'obiettivo della banca guidata da Andrea Orcel sarebbe però spostare le attività su altre strutture anche alla luce della razionalizzazione degli spazi e dei nuovi metodi di lavoro introdotti con la pandemia. Negli anni scorsi Bnl ha deciso cedere la ex sede storica di Roma. L'edificio, collocato nella centralissima via Veneto, era uno degli asset immobiliari più pregiati dell'istituto ma è stato abbandonato nell'ambito della riorganizzazione annunciata qualche anno fa, con il trasloco delle attività nella nuova sede della Tiburtina. Anche le banche specializzate hanno scelto la strada della razionalizzazione come Ifis che, poco prima dello scoppio della pandemia, ha ceduto a Merope Asset Management lo storico immobile milanese ex Interbanca di corso Venezia per 50,5 milioni. (riproduzione riservata)



MINISTRO DELLA DIFESA

**Immobili, aerei e navi: a Crosetto un patrimonio da 52 miliardi**

Sommella a pagina 7

**Affidato a Crosetto uno dei maggiori patrimoni dello Stato: 52 miliardi in armi**

DI ROBERTO SOMMELLA

**G**uido Crosetto, che ha annunciato di aver liquidato le sue società e di essersi dimesso dagli incarichi prima di diventare il nuovo ministro della Difesa nel governo Meloni, può consolarsi: il suo dicastero possiede uno dei più imponenti patrimoni della Repubblica.

Nel suo viaggio nei conti pubblici *MF-Milano Finanza* è andata a vedere che entità abbiano armi e armamenti militari dello Stato italiano, purtroppo fondamentali non solo in tempi di pace ma anche in questi drammatici frangenti della guerra in Ucraina. Orientarsi nel labirinto di cifre e definizioni del Conto generale del Patrimonio dello Stato non è semplice, ma si scopre che “Armi e armamenti militari” sono un’apposita voce tra le attività non finanziarie e che complessivamente valgono 52,2 miliardi di euro (al 31 dicembre 2021). Un dato che si confronta con le attività complessive del patrimonio dello Stato, censite nello stesso documento, per circa mille miliardi di euro (articolo di *Milano*

*Finanza* di sabato 15 ottobre) e che risulta in lieve flessione rispetto all’anno precedente, con un calo di quasi 70 milioni.

C’è anche da sottolineare che, sebbene quella relativa ad “Armi e armamenti militari” sia una somma piccola rapportata al totale delle attività dello Stato, il ministero della Difesa, retto appunto ora da Guido Crosetto (Fdl) cui competono questi beni, è sul podio dei dicasteri con il più alto patrimonio all’interno del bilancio dello Stato. La Difesa è infatti al terzo posto con 72 miliardi di patrimonio complessivo (armi più immobili) e segue rispettivamente il ministero dei Beni culturali con 190 miliardi e quello dell’Economia, che fa la parte del leone, con quasi 730 miliardi di patrimonio complessivo.

Ma quali voci compongono il capitolo bellico del bilancio dello Stato?

Il valore maggiore è rappresentato dai “Mezzi aerei da guerra”, il cui valore si è incrementato tra 2021 e 2021, fino a superare i 24 miliardi di euro; seguono i “Mezzi navali da guerra”, che a loro volta valgono più di 13 miliardi, anche se con un calo sull’anno precedente. Ci sono poi i “Mezzi terrestri da guerra”, anch’essi in incremento di qualche centinaio di milioni tra 2021 e 2021, a quota 7,4 miliardi. Si apre poi il capitolo armi vere e proprie e qui la distinzione è tra pesanti e leggere: le prime cubano in tutto poco meno di 5 miliardi di euro mentre le seconde si attestano a 2,2 miliardi. Concludendo questa carrellata del patrimonio militare della Repubblica, si possono segnalare anche i circa 10 miliardi di “Equipaggiamenti logistico-militari” e quasi 700 milioni di “vestiari militari”, 4 milioni di animali e poco più di 2 milioni di strumenti musicali. Essendo nel frattempo scoppiata una guerra, sarà interessante osservare il confronto dei dati del 2021 con quelli del 2022, quando saranno disponibili, per vedere se le ostilità in Ucraina hanno fatto incrementare o meno questo patrimonio militare. Le opposizioni, a partire dal M5S, sono già alla finestra. (riproduzione riservata)

MILANO FINANZA 25 ottobre 2022

**RICHIESTA** Nel Rendiconto dello Stato le passività sono il triplo degli attivi. Ma i calcoli Istat che fanno fede in Ue sono molto migliori. Per evitare gli agguati di Moody's & C e fare chiarezza servono due diligence, valorizzazione del patrimonio e il Tagliaddebito

**I veri conti dell'Italia**

di Roberto Sommella

**RISULTATI GENERALI DELLA GESTIONE PATRIMONIALE DELLO STATO**

	in miliardi	in miliardi
• Debito presunto al 31 dicembre 2021	1.004.100	
• Debito netto in attività patrimoniale al 31 dicembre 2021	270.000	
• in passività al 31 dicembre 2021	734.100	
• in attività patrimoniale al 31 dicembre 2021	220.000	
• al 31 dicembre 2021 in attività patrimoniale a...	180.000	
• in passività al 31 dicembre 2021	50.000	
• per via economica passivo al 31 dicembre 2021	2.000.000	2.000.000
• debito/risorsa patrimoniale al 31 dicembre 2021	315.000	315.000

**L'articolo di Milano Finanza di sabato 15 ottobre che analizza le attività complessive del patrimonio dello Stato**



Milano Finanza 25 ottobre 2022

**Mps, soccorso fondazioni**

**A Meloni l'eredità di Draghi**

**INTERESSI**

**CONTROCORRENTE**

## Cribis-Crif: tra le imprese dopo 3 anni torna a crescere il tasso di default

di Marco Capponi

Iniziano a emergere segnali di tensione finanziaria per le imprese, anche a livello di crediti deteriorati. Una dinamica strettamente collegata con la fine dei piani di preammortamento della finanza agevolata varati in risposta alla pandemia, ma che potrebbe iniziare a riflettere anche le difficoltà esplose con i rincari delle materie prime e la corsa dei prezzi dell'energia. Il quadro emerge dalla quarta edizione dell'Osservatorio Npe di Cribis Credit Management (gruppo Crif), che ha rilevato come a giugno 2022 i tassi di default bancari abbiano registrato un aumento per la prima volta da giugno 2019, periodo precedente alla pandemia e quindi agli interventi governativi a sostegno del credito. «Dopo aver toccato i minimi storici», ha commentato Alberto Sondri, executi-

ve director di Cribis Credit Management, «tornano ad aumentare i tassi di default creditizi: la fine dei preammortamenti del Mediocredito Centrale ha determinato e determina progressivamente un aumento degli impegni medi finanziari mensili». Entrando nel dettaglio, nel corso del 2022 sono cresciuti i crediti classificati come Stage 2, cioè quelli ancora performing ma che mostrano un incremento significativo del rischio di credito, colpendo in particolare settori come costruzioni e infrastrutture, servizi e commercio. Più sicure, d'altro canto, le società chimico-farmaceutiche e quelle estrattive di petrolio e gas, a sottolineare probabilmente il beneficio che stanno traendo dai rincari. Per quanto riguarda invece le inadempienze probabili, i crediti unlikely-to-pay (utp) sono stati confermati i trend in atto già a fine 2021: servizi finanziari, immobiliare, costruzioni e

intrattenimento sono i settori più presenti, mentre farmaceutica, elettronica e chimica rimangono i più immuni. L'analisi si è infine focalizzata, in partnership con Credit Village, sull'andamento delle cessioni dei crediti. Nel primo semestre del 2022 sono state effettuate operazioni per circa 19 miliardi di euro, di cui l'84% collegata a portafogli npl e il 16% a utp. (riproduzione riservata)





Un decreto MiTe in Gazzetta avvia il recupero degli inerti. Sistema a regime dal 5/5/2023

# I rifiuti edili saranno riciclabili

## E qualunque sia l'uso, un test unico veglierà sulle tossicità

DI GIORGIO AMBROSOLI  
E LUIGI CHIARELLO

I rifiuti edili potranno tornare ad essere materia prima («end of waste», ovvero fine di un rifiuto secondo la terminologia Ue); cioè potranno essere riutilizzati in sostituzione dei materiali vergini che oggi vengono estratti da cave e miniere, con evidenti danni al paesaggio. Il loro riuso, però, non sarà libero, ma limitato ad alcuni tipi di attività e disciplinato da regole ben precise. A definire il tutto è il decreto del ministero della transizione ecologica n. 152 del 27 settembre scorso, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 20 ottobre 2022. Andiamo con ordine, partendo da una data: il 5 maggio 2023 sarà il giorno a partire dal quale verrà attuato il nuovo regime disegnato dal provvedimento, cioè a partire dal quale entreranno in funzione i nuovi impianti di trattamento e recupero dei rifiuti; fino ad allora il dm prevede che si testino l'efficacia del provvedimento, si mettano a posto gli impianti per la rigenerazione degli inerti, infine si adeguino le autorizzazioni.

Il decreto MiTe, in primis, ha l'obiettivo di agire in maniera incisiva sul settore edilizio che produce 66 milioni di rifiuti speciali, cioè il 45% dei rifiuti speciali prodotti in Italia. Per altro, gli inerti da costruzione e demolizione, a cui

si aggiungono altri rifiuti inerti, sono in aumento a causa dei maggiori lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici e fabbricati, stimolati dalle agevolazioni fiscali in materia. E dall'attuazione delle misure del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr).

**Ma questi inerti dove saranno reimpiegati?** E secondo quali regole? Qui nasce una delle questioni legate all'attuazione del dm. Innanzitutto, va chiarito che i rifiuti ammessi al trattamento disciplinato dal dm 152/22 sono alcuni e non tutti. E sono indicati nella tabella a lato. A questi rifiuti se ne aggiungono altri, non edili, ma di origine minerale. Cioè: scarti di ghiaia, pietrisco, sabbia e argilla; rifiuti prodotti dal taglio e dalla segagione della pietra; sfridi e scarti di prodotti ceramici crudi smaltati e cotti; sfridi di laterizio cotto e argilla, mattoni, mattonelle e materiali da costruzione; residui di materiale di sabbatura.

**Dopo il trattamento, i rifiuti** (che non sono più tali) vengono definiti «aggregati» e potranno essere avviati a specifici utilizzi: ad esempio, sottofondi stradali, ferroviari, aeroportuali, recuperi ambientali, riempimenti e colmate, confezionamento di calcestruzzi e miscele legate con leganti idraulici.

**Ogni lotto di «aggregato»** (un quantitativo non superiore a 3.000 m<sup>3</sup>) dovrà rispettare

29 parametri indicati nella tabella 2 allegata al decreto; si tratta di materiali da ricercare e limitare nella presenza. Ad esempio, amianto, cromo, toluene, idrocarburi aromatici policiclici (IPA), materiali galleggianti e frazioni estranee.

Per verificare la sussistenza dei parametri occorrerà utilizzare il test di cessione, cioè un rilascio simulato di contaminanti. Il tutto secondo la norma UNI EN 10802 e la metodica UNI EN 12457-2.

**Ma non finisce qui. Secondo la tabella 4** allegata al dm andranno rispettate anche le norme tecniche di riferimento per l'attribuzione della marcatura CE all'aggregato recuperato, cioè le norme: UNI EN 13432, per opere per ingegneria civile; UNI EN 12620, su aggregati per calcestruzzo; UNI EN 13139, per aggregati per malta; UNI EN 13043, per gli aggregati bituminosi; UNI EN 13055, sugli aggregati leggeri; UNI EN 13450, per gli aggregati per massicciate ferroviarie; UNI EN 13383-1, riguardanti gli aggregati per pietre di protezione.

**L'errore di fondo, per gli operatori**, sta proprio qui. Il regolamento non opera alcuna distinzione sui parametri da rispettare rispetto agli usi a cui gli aggregati sono destinati. E questo avviene in contrasto con le stesse norme di prodotto UNI che ne regolano gli impieghi e che pure sono riportate dal dm stesso.

© Riproduzione riservata

### Rifiuti ammessi per la produzione di aggregato recuperato

170101 Cemento

170102 Mattoni

170103 Mattonelle e ceramiche

170107 Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche

170302 Miscele bituminose

170504 Terre e rocce da scavo

170508 Pietrisco per massicciate ferroviarie.

170904 Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione



ANALISI

Emissioni zero per scuole e uffici pubblici

L. E. C. BECCHETTI - F. NASO

Se le superfici utili dei beni immobili pubblici fossero coperte con fotovoltaici,

creando comunità energetiche con meccanismi di solidarietà contro la povertà energetica...

A pagina 3

ANALISI Una sfida alla portata del nuovo governo per mettere in sicurezza il Paese

# Così la pubblica amministrazione può essere tutta a emissioni zero

*Scuole, terreni, uffici: installando pannelli fotovoltaici dove possibile ci si può avvicinare all'autonomia energetica, con risparmi per 1,2 milioni di famiglie. Un piano concreto*

LEONARDO BECCHETTI

CLAUDIO BECCHETTI

FRANCESCO NASO

Ci sono circa 2,62 milioni di proprietà, di cui una metà fabbricati e l'altra terreni per ben 28 miliardi di metri quadrati. Con un'ipotesi conservativa il 75% dell'intero patrimonio può diventare autonomo

Se le superfici utili dei beni immobili fossero coperte con pannelli solari, creando comunità energetiche con meccanismi di solidarietà avremmo simultaneamente un risparmio per le casse pubbliche e un supporto a persone in difficoltà

In materia di energia e clima il primo atto del nuovo governo è stato quello di una rivoluzione semantica che ha trasformato il ministero della Transizione ecologica in ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica. La sostanza delle cose non cambia perché l'emergenza climatica (dopo le ondate di calore estive l'ottobre sinora più caldo di sempre), i costi di produzione di energia, il problema dei prezzi del-

le bollette che mettono in ginocchio famiglie e imprese e la "sicurezza energetica" spingono tutti nella stessa direzione di libertà e indipendenza da paesi terzi che decidono come, quando e a quali costi fornirci energia. Un mondo nel quale una quota crescente di energia proviene da fonti rinnovabili e, possibilmente, è autoprodotta da cittadini e imprese è un mondo più sicuro e più libero.

Per capire quanto questa via sia efficace e praticabile facciamo alcuni esempi che riproducono in forma sintetica analisi più ampie ed approfondite che non possono essere interamente riprodotte in un articolo. L'11 aprile un ministro del precedente governo (Renato Brunetta) lancia l'idea di mettere pannelli su un milione di edifici pubblici. Parole che sembrano essersi perse nel vento. Era una buona idea. Il nostro punto è che se le superfici utili dei beni immobili pubblici fossero coperte con fotovoltaico, creando comunità energetiche con meccanismi di solidarietà contro la povertà energetica avremmo simultaneamente risparmio per la Pubblica amministrazione, supporto a persone in difficoltà e uno stimolo a lavoro locale di buon contenuto tecnologico.

La mappatura del patrimonio pubblico censisce circa 2,62 milioni di beni immobili di cui circa la metà fabbricati e l'al-



tra terreni. Pensare di non affrontare le installazioni di fotovoltaico a terra concentrandosi unicamente sui tetti è un errore da non commettere se vogliamo installare velocemente tanta potenza rinnovabile. Le installazioni a terra se ben guidate sono e saranno perciò fondamentali. Dalla mappatura del Ministero dell'Economia desumiamo che le superfici dei terreni di proprietà della Pubblica amministrazione ammontano a più 28 miliardi di metri quadrati. Supponiamo di non considerare i terreni "boscati e dedicati al pascolo", che pure potrebbero essere utili all'installazione di fotovoltaico su pensiline (sotto le quali gli animali da pascolo possono anche trovare riparo) o a pale eoliche che non compromettono la destinazione del terreno. Se prendiamo unicamente l'1% delle aree urbane e dei terreni agricoli di proprietà pubblica attualmente inutilizzati avremmo una potenza di 5 gigawatt installata che produrrebbe più di 6,7 terawattora (cioè miliardi di chilowattora), una volta e mezzo i consumi della Pubblica amministrazione.

I fabbricati su cui stiamo ragionando sono oltre 943mila per una superficie di 363 milioni di metri quadrati. Per valutare le superfici utili ipotizziamo un utilizzo fortemente conservativo delle stesse (perché non tutte esposte correttamente a sud, perché non tutti i tetti possono reggere gli impianti o hanno una conformazione piatta e libera da ombreggiamenti, ecc.) eliminando per altro edifici su cui difficilmente si potrebbe installare: si ottengono così poco più di 30 milioni di superfici utili. Assumendo che per un chilowatt di picco di un pannello siano necessari 10 metri quadrati, anche questo ampiamente conservativo con i pannelli più recenti, otterremmo quasi 3,1 GW totali installabili, corrispondenti (assumendo 1.450 ore equivalenti medie, a Meridione sono di più che al Settentrione) a quasi 4,5 terawattora di energia prodotta, sostanzialmente uguale al consumo totale di tutta la Pubblica amministrazione (che è l'utente che consuma più elettricità in Italia). Ciò non significa che si riuscirebbe ad utilizzare tutta quella energia per soddisfare il fabbisogno poiché non tutti i consumi della pubblica amministrazione sono contemporanei alla produzione da fotovoltaico; ciò significa che una parte della energia prodotta dagli impianti pubblici letteralmente "avanza".

Se consideriamo che un quarto della energia non viene autoconsumata dalla stessa Pubblica amministrazione durante le ore diurne (diciamo 9.00-18.00) questa energia potrebbe essere messa a disposizione di famiglie che vivono nei pressi degli edifici

pubblici e che vedrebbero un bel risparmio in bolletta. Considerando che l'Arera, l'Autorità di regolazione dell'energia, stima che il 35% dei consumi delle famiglie avvengono nella fascia oraria in esame, quasi 1,2 milioni di famiglie potrebbero usufruire di quella energia a prezzi molto bassi ottenendo un risparmio in bolletta come parte di una comunità energetica rinnovabile e, al contempo, la Pubblica amministrazione soddisferebbe il 75% dei suoi consumi attraverso l'energia che si produce da sola, mitigando di molto l'impatto delle fluttuazioni dei prezzi del mercato elettrico.

Potremmo iniziare questa grande rivoluzione nelle scuole. Quelle statali sono intorno alle 46.335 e al Sud 16.500 (dati Consip). Iniziando dalle scuole del Sud Italia, dove la producibilità è più alta e ci sono più persone in povertà energetica, possiamo prudenzialmente prendere in considerazione 15mila scuole, circa un terzo del totale nazionale. In base alle superfici utili precedentemente calcolate per ciascuna tipologia di edificio, il potenziale di produzione è di circa 300 megawatt di picco, cioè un impianto medio di 20 chilowatt di picco per ciascuna scuola, con una energia totale prodotta che è fra i 400 e i 450 GWh. Considerando che il consumo di quelle 15mila scuole, prendendo le valutazioni fatte da Enea sui consumi della Pubblica amministrazione, si aggirerebbe intorno ai 640 GWh, la produzione sembrerebbe non bastare per altri utenti. Tuttavia, nei week end e d'estate, quando per altro gli impianti producono di più, difficilmente la scuola va in autoconsumo e quindi immetterebbe in rete gran parte dell'energia prodotta. Ed è proprio in questi momenti che quell'energia potrebbe essere usata dagli abitanti delle abitazioni limitrofe o magari dalle famiglie della scuola con redditi più contenuti attraverso la creazione di comunità energetiche ad hoc. Parliamo di supportare più di 150mila famiglie coprendo una parte dei loro consumi e, contemporaneamente soddisfacendo quasi la metà dei consumi di 15mila scuole. L'installazione di tali impianti potrebbe affiancarsi a interventi di messa in sicurezza e di efficientamento degli edifici scolastici.

Una proposta simile per altro è già stata avanzata anche da Legambiente e altre associazioni con il "Manifesto Scuole e Università a zero emissioni", in cui si chiede al governo di sfruttare i 17 miliardi di euro del Pnrr dedicati alle scuole per renderle parte attiva di una comunità energetica, oltre che per interventi di messa in sicurezza e riduzione dei consumi. Inoltre, il decreto legge 63/2013 ha previsto obblighi di riqualificazione spinti agli Enti pubblici, prevedendo che, a partire dall'inizio del 2019, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi



zero. Dal 1° gennaio 2021 la disposizione citata è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione ed esistono oggi incentivi per la produzione da rinnovabili da parte della Pubblica amministrazione.

**I**l nuovo governo può cogliere queste opportunità, dando nuovo slancio a libertà, indipendenza e sicurezza energetica conquistando così il sostegno e il plauso di cittadini e imprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un grande impianto di pannelli solari in Svizzera. L'Italia potrebbe avviare un piano dedicato a tutti gli edifici pubblici.

EPA/ALEXANDRA WEY

L'ALLARME DELL'ANCE

## OPERE PUBBLICHE, IL PIATTO PIANGE I COSTRUTTORI ASPETTANO 5 MILIARDI

di ERCOLE INCALZA

Senza parlare di PNRR cerchiamo di parlare dello stato di avanzamento delle opere avviate anni fa e su cui nutriamo seri dubbi che possano continuare ad andare avanti alla luce di una assenza di risorse dello Stato per ripristinare la congruità dei prezzi delle opere in corso.

a pagina VIII

COME DISINCAGLIARE IL TITANIC ITALIA/  
IL PNRR È GIÀ STATO MODIFICATO CON IL DL 144/2022

## OPERE PUBBLICHE, IL PIATTO PIANGE I COSTRUTTORI ASPETTANO 5 MILIARDI

*Secondo le stime dell'Ance il credito nei confronti dello Stato è maturato solo per interventi negli ultimi mesi e sono a rischio 23.000 cantieri*

di ERCOLE INCALZA

Senza parlare di PNRR cerchiamo di parlare dello stato di avanzamento delle opere avviate anni fa e su cui nutriamo seri dubbi che possano continuare ad andare avanti alla luce di una completa assenza di risorse dello Stato per ripristinare la congruità dei prezzi delle opere in corso; a tale proposito l'ANCE ha fatto sapere che mentre la Pubblica Amministrazione si mette in moto le imprese muoiono.

La situazione sta diventando insostenibile. Secondo le stime elaborate dalla stessa ANCE le imprese di costruzione sono in attesa di 5 miliardi di euro per lavori realizzati negli ultimi mesi. Senza un rapido sblocco di queste somme, ha ribadito l'ANCE, sono a rischio circa 23.000 cantieri. Se poi vogliamo affrontare le opere del PNRR non possiamo non ricordare che nel Decreto Aiuti il Governo ha stanziato 9,5 miliardi per adeguare i listini al caro materiali per le opere legate al recovery plan e

per quelle finanziate con il Fondo complementare.

Questo stanziamento sembra sufficiente per garantire la continuità nei nuovi cantieri, cioè quelli relativi ad opere bandite nel mese di maggio di questo anno; per le opere bandite prima del mese di maggio va ricordato che l'aggiornamento dei prezzi garantito con un finanziamento di 400 milioni; un finanziamento che praticamente termina al 31 dicembre di questo anno e dopo tale data si rischia un vero blackout dei lavori. Come già ricordato in precedenti note dovrebbe venire in aiuto quanto riportato nell'articolo 30 del Decreto Legge Aiuti Ter; in tale articolo si precisa: **(vedi tabella Art. 30)**

Preciso che tale articolo ha praticamente dato l'avvio alla rivisitazione sostanziale del PNRR e, come già precisato poche settimane fa ci chiediamo come mai la Unione Europea non abbia invocato l'articolo 21 del Regolamento 2021/241 sul PNRR che precisa: **(vedi tabella ARTICOLO 21)**

Appare chiaro che nel PNRR iniziale vengono meno 9,5 miliardi di euro relativi ad interventi che non sono allo stato in grado di rispettare la scadenza del 31 dicembre 2026 e poi fra qualche mese scopriremo che tale importo salirà ad oltre 21 miliardi di euro. La Unione Europea chiederà subito al nuovo Governo di dare corso a quanto richiamato all'articolo 21 prima richiamato e, come anticipato pochi giorni fa, obbligatoriamente anticiperemo il previsto taglio sul PNRR che avremmo dovuto fare nel 2024. Giustamente il prossimo Governo si chiederà, quanto meno, perché:

- nei mesi di agosto e di settembre si era in più sedi dichia-





ato che non si sarebbe modificato in nessun modo il PNRR e al massimo si sarebbero fatte modifiche limitatissime?

•si era data poca diffusione all'inserimento nel Decreto Legge di un articolo che si sarebbe dovuto prima concordare con la Unione Europea?

•negli ultimi diciotto mesi il Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili aveva ripetuto sistematicamente la inesistenza di problematiche che, addirittura, come detto dall'ANCE, hanno creato in questi diciotto mesi gravi emergenze, gravi criticità?

Non è il momento per fare polemiche ed in particolare non è il momento per denunciare errori di percorso; il Paese ed il nuovo Governo deve ora interloquire con la Unione Europea e dare vita, almeno per le opere infrastrutturali, ad una corretta e bilanciata rivisitazione del PNRR; come ricordato più volte una operazione del genere, per la serie di opere inserite inizialmente nel PNRR come la rete ferroviaria ad alta velocità Salerno – Reggio Calabria e Palermo – Messina – Catania, opere che non potranno rispettare la scadenza del 31 dicembre 2026, toglie al Mezzogiorno un volano di risorse di circa 19 miliardi di euro e riduce ad appena l'8% la percentuale di risorse assegnate al Sud. La prossima Legge di Stabilità deve diventare quindi il riferimento portante su cui bilanciare le riduzioni del PNRR con risorse nel bilancio ordinario articolate per un arco di tre-cinque anni.

Penso sia doveroso ricordare che non affrontare subito una simile emergenza significa compromettere in modo irreversibile l'intero PNRR, significa ancora una volta annullare le giuste aspettative del Mezzogiorno.

*Con il Decreto Aiuti il Governo ha stanziato 9,5 miliardi per adeguare i listini al caro materiali per le opere legate al Recovery plan e per quelle finanziate con il Fondo complementare. Il nuovo Governo deve ora interloquire con la Unione Europea e dare vita, almeno per le opere infrastrutturali, ad una corretta e bilanciata rivisitazione del PNRR. La prossima Legge di Stabilità deve diventare quindi il riferimento portante su cui bilanciare le riduzioni del PNRR*

#### Art. 30

##### Utilizzo economie da contratti di forniture e servizi o di concessione di contributi pubblici

1. All'articolo 1 della legge 30 dicembre 2020, n.178, dopo il comma 1046 è aggiunto il seguente:

«1046-bis. Fermo restando quanto previsto a legislazione vigente, per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici, le risorse assegnate e non utilizzate per le procedure di affidamento di contratti pubblici, aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture ovvero la concessione di contributi pubblici relativi agli interventi del Piano Nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) possono essere utilizzate dalle amministrazioni titolari, previa comunicazione al Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, nell'ambito dei medesimi interventi per far fronte ai maggiori oneri derivanti dall'incremento dei prezzi delle materie prime, dei materiali, delle attrezzature, delle lavorazioni, dei carburanti e dell'energia.».

#### ARTICOLO 21

##### Modifica del piano per la ripresa e la resilienza dello Stato membro

1. Se il piano per la ripresa e la resilienza, compresi i pertinenti traguardi e obiettivi, non può più essere realizzato, in tutto o in parte, dallo Stato membro interessato a causa di circostanze oggettive, lo Stato membro interessato può presentare alla Commissione una richiesta motivata affinché presenti una proposta intesa a modificare o sostituire le decisioni di esecuzione del Consiglio di cui all'articolo 20, paragrafi 1 e 3. A tal fine, lo Stato membro può proporre un piano per la ripresa e la resilienza modificato o un nuovo piano per la ripresa e la resilienza. Gli Stati membri possono chiedere assistenza tecnica per l'elaborazione di tale proposta nell'ambito dello strumento di sostegno tecnico.
2. Se ritiene che i motivi addotti dallo Stato membro interessato giustificano una modifica del pertinente piano per la ripresa e la resilienza, la Commissione valuta il piano modificato o nuovo per la ripresa e la resilienza in conformità dell'articolo 19 e presenta una proposta per una nuova decisione di esecuzione del Consiglio conformemente all'articolo 20, paragrafo 1, entro due mesi dalla presentazione ufficiale della richiesta. Se necessario, lo Stato membro interessato e la Commissione possono convenire di prorogare tale termine di un periodo di tempo ragionevole. Il Consiglio adotta la nuova decisione di esecuzione, di norma, entro quattro settimane dall'adozione della proposta della Commissione.
3. Se ritiene che i motivi addotti dallo Stato membro interessato non giustificano una modifica del pertinente piano per la ripresa e la resilienza, la Commissione respinge la richiesta entro il termine di cui al paragrafo 2, dopo aver dato allo Stato membro interessato la possibilità di presentare le proprie osservazioni entro il termine di un mese dalla comunicazione delle conclusioni della Commissione.



# Mutui, i tassi corrono verso il 4%

## Allarme per il peso delle rate

Con stretta della Bce salgono fisso e variabile

L'Fmi: oltre il 20% delle famiglie rischia uno stress finanziario

di Raffaele Ricciardi

**MILANO** – Corrono le rate dei mutui variabili e mettono nel mirino la soglia del 4% per l'estate, mentre i nuovi finanziamenti fissi già ci sono arrivati, se non nelle migliori offerte di mercato in quelle subito di rincalzo. Il costo dei prestiti per la casa sconta il fatto che la Bce tirerà ancora dritto sul rialzo dei tassi, nella riunione di giovedì prossimo: si scommette su un nuovo incremento da 75 punti base. Secondo l'Abi, pur restando su valori bassi in ottica storica, i tassi sui mutui sono arrivati a settembre al picco da giugno 2016. Nel suo ultimo Bollettino, la Banca d'Italia avvisava che la corsa non è completa: il rialzo dei tassi ufficiali si è «solo in parte trasmesso sul costo del credito a imprese e famiglie». E il Fmi ammonisce, nel report sull'Eurozona, che il mix di condizioni finanziarie meno agevoli, crescita dei tassi e peggioramento delle prospettive economiche metterà sotto pressione i bilanci delle famiglie. In uno scenario avverso, oltre il

20% dei mutui italiani andrebbe in stress. Per le famiglie meno abbienti, i timori riguardano da vicino quasi un 40% di nuclei in cui il peso del debito rischia di farsi insopportabile, visto il concomitante rincaro di energia e alimentari che sono le voci principali di spesa.

Ieri l'Euribor a 3 mesi, riferimento per i mutui a tasso variabile, si posizionava all'1,56%. A fine 2021 eravamo oltre mezzo punto sottozero. E scrutando i future che guardano avanti, «si evince che i mercati si aspettano un aumento del costo del denaro a tasso variabile molto rapido nei prossimi mesi: dovrebbe superare il 3% entro giugno 2023 per poi oscillare negli anni seguenti tra il 3% e il 3,5%», ricostruisce Guido Bertolino di MutuiSupermarket.it.

Considerando lo spread applicato dalle banche, a giugno il tasso su un mutuo sottoscritto negli anni scorsi «oscillerà tra il 4,1 e il 4,6%», stima l'esperto. Per chi avesse ancora un tasso variabile tra le mani - non molte persone visto che durante la lunga stagione dei tassi sottozero il tasso fisso l'ha fatta da padrone - torna l'interesse verso la surroga, che sul portale «in primavera rappresentavano circa l'8% della domanda mentre a ottobre arriva a spiegarne il 22%». Più che un risparmio secco, cambiando contratto si

punta a proteggersi per il futuro. Ad oggi i migliori mutui surroga a tasso fisso prevedono dei Tan intorno al 3,70% quindi c'è la concreta opportunità di parare la crescita inevitabile dei costi dei prossimi mesi.

Diverso il quadro per chi si avvicina ora all'acquisto. L'ultima ricognizione Crif sul terzo trimestre ha certificato un calo della domanda di mutui del 22,6% sul 2021, soprattutto per la frenata delle surroghe di cui sopra. Ma negli ultimi tempi la dinamica ha ragioni più profonde e anche «il segmento dei giovani under 36 registra una flessione e questo mese spiega solo il 42% delle richieste di mutui acquisto prima casa contro il massimo toccato a gennaio del 54%», dice Bertolino. Qui giocano contro l'azzeramento dell'offerta di contratti a tasso fisso con la garanzia rafforzata della Consap e l'avvicinarsi della scadenza (fine anno) degli incentivi fiscali per gli under 36 con Isee inferiore a 40mila euro.

Sul mercato, il miglior variabile (per un ventennale da 140mila euro su 220mila euro di valore della casa) ha un tasso finito dell'1,6%, il miglior fisso del 3,5%: il divario non è così grande. La forbice si assottiglia ancor più per i variabili con cap, un tetto massimo al tasso: oggi garantiscono il 2,6%, ma la protezione (al 4,2%) scatta ben sopra il livello attuale dei fissi secchi. © RIPRODUZIONE RISERVATA



## Quanto costa un finanziamento per la casa

Fonte: MutuiSupermarket.it, rilevazione tassi 21/10

Simulazione acquisto prima casa a Milano, valore 220mila euro, importo richiesto 140mila euro, durata mutuo 20 anni. Richiedente: dipendente 34 anni, 2.400 euro di reddito

Tasso fisso			Tasso variabile		
	RATA	TAEG		RATA	TAEG
1 Webank	801,91	3,48%	1 Credem*	666,33	1,57%
2 BNL	797,63	3,53%	2 BNL	680,60	1,76%
3 Credit Agricole	812,663	3,76%	3 ING DIRECT	694,40	1,91%
4 Intesa Sanpaolo	815,553	3,77%	4 Intesa Sanpaolo*	695,05	1,92%
5 ING DIRECT	814,01	3,83%	5 Banco BPM*	697,151	1,96%
6 WIDIBA	823,50	3,89%	6 Banca Sella	698,33	2,00%
7 Banca Popolare Pugliese	826,41	3,94%	7 Webank	703,74	2,02%

\* Garanzia Fondo Prima Casa Consap

# In Bovisa il nuovo polo dell'innovazione

## Politecnico di Milano

### Ok alla riqualificazione di un'area da 325mila metri, investimento da 50 milioni

Cinquanta milioni di investimento, in un'area di 325mila metri quadri. È il perimetro del nuovo polo dell'innovazione di Milano, che verrà ospitato all'interno dell'ampliamento del campus Bovisa del Politecnico di Milano. Progetto che prevede la riqualificazione di uno dei due vecchi gasometri presenti nell'area, sito che ospiterà laboratori di ricerca avanzata, aule polifunzionali e altri spazi per la ricerca e la didattica sviluppate dal Politecnico di Milano, oltre ai servizi tecnologici per il funzionamento dei laboratori.

Intervento che terminerà nel 2025, finanziato per 30 milioni dal Politecnico di Milano, per altri 20 da Regione Lombardia. Il progetto si inserisce all'interno dell'intervento di rigenerazione urbana sostenibile e di qualità nell'area "Bovisa-Goccia-Villapizzone", area di proprietà del Comune di Milano (234mila mq) e del Politecnico (91.000 mq), con l'obiettivo di rigenerare la zona e realizzare al suo interno il nuovo Campus del Politecnico di Milano.

«Si tratta di un accordo chiave per il nostro ateneo - spiega Ferruc-

cio Resta, Rettore del Politecnico di Milano -, un patto che unisce pubblico e privato, università e imprese; che favorisce la crescita di startup ad alto contenuto tecnologico accanto allo sviluppo di nuovi laboratori di ricerca. Un passo importante per la città di Milano e per il territorio in un progetto di recupero nel segno della sostenibilità». «La nostra piena e convinta collaborazione con il Politecnico di Milano è dimostrata dai fatti - commenta il presidente della regione Lombardia Attilio Fontana -, abbiamo stanziato 20 milioni per l'Innovation hub alla Bovisa, che si aggiungono ai 30 già destinati alla realizzazione del nuovo Campus Nord. In totale 50 milioni per la rigenerazione urbana di un quartiere di Milano che assumerà un ruolo guida in Italia».

«Attraverso interventi di questo genere, che trasformeranno un elemento di archeologia industriale in un centro di eccellenza per l'innovazione - aggiunge il sindaco di Milano Giuseppe Sala - Milano si conferma città all'avanguardia, capace di uno sguardo progettuale verso uno sviluppo e un futuro sostenibile».

—L.Or.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Un patto tra Regione, Comune e Università per nuovi laboratori di ricerca, start up e spazi di didattica**



# Scalo Valtellina Farini

## Via alla riqualificazione con i laboratori di Brera

### C'è anche lo studentato

La maxiarea progettata dallo studio olandese Oma e da Rem Koolhaas  
I costi di costruzione del Campus saranno intorno ai 100 milioni  
Accoglienza a prezzi calmierati e un'Accademia proiettata all'Europa

di **Anna Giorgi**  
MILANO

**La riqualificazione** dell'ex Scalo Farini ripensato dallo studio olandese "Oma", dell'archistar Rem Koolhaas, parte dal «Campus delle Arti» dell'Accademia di Brera. Dopo il via libera del Consiglio di Stato sull'accordo di programma per la rigenerazione degli scali ferroviari, sottoscritto a giugno 2017 e frenato dal ricorso di alcuni residenti, apre il cantiere dei lavori, che termineranno nel dicembre del 2025. Il primo passo di una grande progettazione urbana, chiave del futuro sostenibile di Milano, che passa dall'idea di riutilizzare lo spazio esistente, non di consumarne di nuovo.

I ventimila metri quadrati complessivi occupati oggi da quel che resta delle ex Poste dello Scalo e dalla banchina in cui scorrevano le rotaie dei treni, saranno divisi in due grossi lotti. Il primo sarà dedicato alla didattica: laboratori di scultura, labo-

tori pesanti, fonderia, scenografia, moda e teatro.

Il secondo è dedicato allo studentato, ospiterà 200 posti a prezzi calmierati. Il nuovo polo, progettato da Politecnico, avrà ampie vetrate e un atrio di accoglienza aperto a tutti che ospiterà concerti e manifestazioni. Complice la pandemia, si punta alla «salubrità» degli spazi dello studentato: nessuna cucina comune, un balcone per ogni appartamento e grandi terrazze a verde. «Gli alloggi – spiega il direttore dell'Accademia, Giovanni Iovane – vanno incontro anche alla difficoltà degli allievi, soprattutto quelli stranieri, di trovare accoglienza a prezzi competitivi».

**Cento milioni** di euro, la stima della spesa complessiva del progetto, autosufficiente dal punto di vista energetico grazie a fotovoltaico e geotermia. I primi venti milioni per l'apertura dei cantieri e l'inizio dei lavori del primo lotto sono stati anticipati dalla Regione Lombardia (6 mi-

lioni) e da Cassa depositi e Prestiti (14 milioni), il resto arriverà dal Pnrr. Manfredi Catella, amministratore delegato di Coima, finanzierà invece con 30 milioni di euro il «collegamento» del progetto Scalo e Campus alla città in direzione Brera e in direzione Lancetti, in termini di piste ciclopedonali, viabilità e area verde.

**I costi di costruzione** dell'intera area dell'Ex Scalo saranno circa 300 milioni di euro. L'unità Valtellina-Farini è adiacente all'Accademia di Brera, con cui condivide una progettazione degli spazi pubblici, viabilità e accessibilità. Il piano attuativo definitivo è stato presentato nel 2021 ed è ora in fase conclusiva dell'iter, con obiettivo di perfezionamento a fine 2023.

L'area di Valtellina, avamposto orientale dello scalo Farini, è, a sua volta, la naturale estensione di Porta Nuova, primo scalo ferroviario milanese ad essere riqualificato, e primo quartiere al mondo a ottenere le certificazioni che ne riconoscono la sostenibilità sociale, ambientale ed economica.





## I volti e le idee

### IL BUSINESS



#### **Manfredi Catella**

*Il capo di Coima*

Coima, finanziaria per 30 milioni di euro il «collegamento» del progetto Scalo e Campus alla città in direzione Brera e Lancetti.

### LA CULTURA



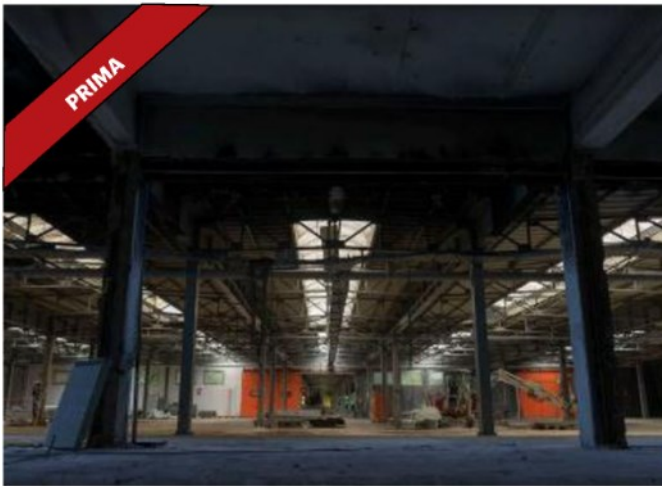
#### **Giovanni Iovane**

*Accademia di Brera*

«Gli alloggi vanno incontro anche alla difficoltà degli allievi, soprattutto quelli stranieri, di trovare case a prezzi calmierati»



I rendering del progetto che darà nuova vita all'ex scalo ferroviario Farini







# Un polo tecnologico nell'ex gasometro

## A gennaio via ai lavori

### Pronto nel 2025

Annunciato il programma del futuro campus alla Bovisa:  
 l'Innovation Hub ospiterà laboratori di ricerca e aule polifunzionali  
 Il rettore Resta: cantiere aperto, daremo una casa a migliaia di idee

#### L'OPERAZIONE

**L'intervento rientra in un quadro che interesserà una superficie totale di 325mila metri quadrati**

di **Simona Ballatore**  
 MILANO

«L'area è già stata cintata: abbiamo un cantiere aperto. Daremo una 'casa' a migliaia di idee». Così il rettore del Politecnico Fer-

ruccio Resta annuncia il cronoprogramma del futuro campus, che prenderà vita nei due ex gasometri della Bovisa e nel parco attorno. Primo atto di un progetto da 100 milioni di euro che avrà inizio a gennaio, con l'aggiudicazione dei lavori. Si dovranno poi contare 24 mesi per l'apertura dei gasometri, che «saranno svuotati internamente per costruirci due edifici iconici, uno per lo sport e l'altro per l'innovazione», sottolinea Resta. Ieri - nel campus Leonardo - l'ultimo passaggio amministrativo del "Lotto

1 A", con il governatore Attilio Fontana e l'assessore comunale alla Rigenerazione Urbana Giancarlo Tancredi: la presentazione dell'accordo sul "Gasometro 2 - Innovation Hub", che sarà tra-



stornato in un centro per l'innovazione, con laboratori di ricerca avanzata, camere bianche, aule polifunzionali e spazi per la ricerca e la didattica: per questo capitolo sono stati investiti 50 milioni di euro, 30 milioni stanziati dal Politecnico e 20 da Regione Lombardia. Il tutto all'interno dell'operazione "Bovisa-Goccia-Villapizzone" che interesserà una superficie di circa 325 mila metri quadrati - 240 mila destinati a parco - di proprietà del Comune (per circa 234.000 metri quadrati) e del Politecnico (circa 91.000).

**«Abbiamo stanziato** 20 milioni di euro per l'Innovation hub alla Bovisa, che si aggiungono ai 30 milioni già destinati alla realizzazione del nuovo Campus Nord. In totale 50 milioni per la rigenerazione urbana di un quartiere di Milano che assumerà un ruolo guida in Italia ponendosi come modello che auspichiamo possa essere replicato», sottolinea Attilio Fontana, presidente della Regione. «Per il primo lotto l'investimento complessivo è di circa 100 milioni di euro, per il 25% finanziato dalla Regione Lombardia, un 10% da corporate che svilupperanno lì i loro centri di ricerca, come STMicroelectronics, Luxottica, Eni, il resto - 65 milioni - grazie alla capacità di fundraising del Politecnico e attraverso il bando per l'edilizia universitaria al quale abbiamo partecipato tre anni fa». Per conquistare spazi cruciali per il Politecnico, che all'inizio degli anni 2020, per far fronte alla crescita, aveva iniziato il piano di espansione in Bovi-

sa, dove adesso si trova metà ateneo con 20 mila studenti. Spazi che - 20 anni dopo - non bastano più, di qui l'idea dei gasometri e, per il futuro, del "Campus Nord" al quale sono già al lavoro archistar e alumni eccellenti tra i quali Renzo Piano. «Oggi abbiamo 10 metri quadri a studente, un numero un po' stretto, l'obiettivo è un +20%», fa i conti Resta. Non solo aule, ma spazi studio, aperti 24 ore su 24, laboratori, locali per lo sport e centri dove sviluppare start-up. «Oggi il Politecnico ha il più grande incubatore di start-up - ricorda il rettore - sono 120, ma ancora poche rispetto ad altre realtà in Europa e nel mondo». Col nuovo progetto si conta di «incubarne» mille.

**Terreno già bonificato**, non si temono sorprese nella cantierizzazione che toccherà al nuovo rettore seguire. La prossima settimana si terranno le elezioni. «Questa è un'eredità 'facile', il progetto è finanziato, disegnato, l'ufficio tecnico ha fatto un lavoro incredibile - sorride Resta -. La sfida per il prossimo rettore o la prossima rettrice sarà la realizzazione del Campus Nord, interamente da sviluppare». Un altro tassello nel più ampio piano per «la rigenerazione dell'area Bovisa Goccia, che vedrà anche la realizzazione del Polo delle Scuole Civiche milanesi e un grande parco di 240 mila quadri», ha ricordato l'assessore Tancredi. Attorno al Campus Nord sono previste residenze e verranno riqualificate le stazioni di Bovisa Fm e Villapizzone, connesse anche grazie a un corridoio verde.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sopra, l'area dei gasometri alla Bovisa, protagonista dell'intervento di rigenerazione. Sotto, il rettore Resta insieme al governatore Fontana e all'assessore Tancredi





# Città Studi, il piano di rilancio: musei, beni culturali, lingue

Due anni di trasloco, restano matematica e informatica. In vendita Sesto e via Noto

MILANO

**Il piano** di rilancio dell'università Statale di Milano per Città Studi parte dai musei. In via Celoria, dopo l'inaugurazione di Musa - il museo di scienze antropologiche, che sarà aperto al pubblico dal 2 novembre - arriverà Apice, il centro della Statale che raccoglie più di 60 fondi, 130mila volumi, 2.500 periodici, più di un milione di fotografie e negativi per oltre 4.000 metri lineari. Compie 20 anni proprio oggi, con nuove acquisizioni del Fondo Rapisarda e un programma fitto di eventi. «Abbiamo intenzione di trasferirlo tra due anni da via Noto, dove si trova adesso, a via Celoria, accanto al museo delle scienze antropologiche. Qui nascerà un polo museale e ci sarà un punto per accedere anche al museo virtuale della Statale, che presenteremo entro la fine dell'anno e che mostrerà tutte le nostre collezioni», annuncia il rettore Elio Franzini. Allo studio anche l'arrivo del prezioso archivio di Egiptologia. Passaggio fondamentale sarà il trasloco di Beni Culturali, man mano che si libereranno (e sistemeranno) gli spazi delle facoltà che rinasceranno nell'area di Mind. Il cronoprogramma prevede un ripopolamento progressivo di

Città Studi: storici, musicologi, per ultimi gli archeologi, che sono già in centro. «A brevissimo, appena avremo tempi certi, metteremo in vendita le due palazzine di Beni Culturali in via Noto, di nostra proprietà - spiega il rettore -: una la avevamo acquisita nei primi anni 2000, l'altra fatta costruire nel 2004: è un'area che ha molto mercato, crediamo non sarà un problema trovare realtà interessate».

In Città Studi resteranno le facoltà di Matematica e Informatica. «Trasferiremo lì anche attività didattiche di Scienze politiche, e mediazione linguistica e culturale». Sesto San Giovanni addio: anche l'edificio fatto costruire dalla Statale resterà fino al completamento del trasloco di Agraria per poi essere messo in vendita. «Anche se spiace perché è un vero gioiellino - confessa Franzini -, l'obiettivo però è quello della razionalizzazione degli spazi». Le altre facoltà scientifiche attendono il futuro campus di Rho. «Tra pandemia e guerra, con il problema dell'approvvigionamento delle merci, abbiamo perso circa un anno - fa i conti il rettore Franzini -. L'obiettivo è tagliare il nastro per il 2025-26».

Si.Ba.



Il rettore della Statale, Elio Franzini





SLITTA LA FINE DEI LAVORI

## Scalo Farini, nel 2025 il nuovo campus

DANIELA BRUCALOSSI → a pagina 35

Residenze universitarie, laboratori e aule didattiche

### Per il campus dell'Accademia allo scalo Farini si deve aspettare il 2025

DANIELA BRUCALOSSI

■ Entro il 2025 lo skyline milanese vedrà la nascita di due importanti poli dedicati all'istruzione universitaria, all'innovazione e alla ricerca. Sono ai blocchi di partenza, infatti, i lavori per la riqualificazione della parte dell'ex scalo ferroviario di via Farini che ospiterà il nuovo Campus delle Arti dell'Accademia di Brera, mentre, nell'ambito dell'ampliamento del campus del Politecnico, sarà avviato nel gennaio 2023 il cantiere del Gasometro 2 - Innovation Hub all'interno dell'ex area industriale di Bovisa. La struttura dell'ex gasometro diventerà un polo tecnologico per la ricerca e la didattica.

Il primo intervento nella tabella di marcia, quello dell'Accademia di Brera all'interno dell'ex scalo di via Farini, riqualificherà un'area di più di 21mila metri quadrati dismessa e abbandonata da decenni, e darà vita non solo a laboratori e aule didattiche ma anche a circa 10mila metri quadri di residenze universitarie in regime di social housing. «Un intervento fondamentale per un'università come la nostra, che ha circa il 30% di studenti fuori sede - sottolinea il direttore dell'Accademia di Brera, Giovanni Iovane -. I nuovi spazi andranno incontro alla difficoltà degli allievi di trovare alloggi a prezzi calmierati». Iovane sottolinea anche la necessità di ampliare gli spazi a disposizione dell'Accademia per offrire agli studenti di belle arti laboratori moderni e contemporanei. «Il magnifico palazzo di Brera, situato nel centro storico, non era pensato per ospitare i laboratori necessari alla didattica odierna», spiega.

Il progetto del Campus delle Arti può finalmente partire dopo il via libera del Consiglio di Stato sull'accordo di programma per la rigenerazione degli scali ferroviari milanesi, sottoscritto nel giugno 2017 e fre-

nato dal ricorso di alcuni residenti. La messa a nuovo vale 12 milioni di euro, sei dei quali stanziati da Regione Lombardia. Il nuovo polo dell'Accademia sarà caratterizzato da ampie vetrate e da un atrio di accoglienza aperto alla città, che potrà ospitare anche concerti ed eventi. Complice la pandemia, si punta alla "salubrità" degli spazi: nessuna cucina comune, un balcone per ogni appartamento e grandi terrazzamenti a verde. Non meno importante per dare un nuovo volto alle zone più periferiche della città, l'avvio il prossimo gennaio dei lavori di riqualificazione del Gasometro 2 - Innovation Hub, dove saranno ospitati laboratori di ricerca avanzata, aule polifunzionali e spazi per la didattica sviluppati dal Politecnico di Milano. L'investimento complessivo è di circa 50 milioni di euro, di cui 20 stanziati da Regione Lombardia e 30 dall'ateneo di ingegneria e

design. «La crescita della nostra università e della città ci costringono a pensare al futuro perché nei nostri

spazi non ci stiamo più - spiega il rettore del Politecnico, Ferruccio Resta -. L'area su cui nascerà il nuovo polo è di circa 40 mila metri quadrati. Mentre un gasometro sarà dedicato al mondo dell'innovazione e delle startup, l'altro sarà a tema sport». L'obiettivo del Politecnico è quello di ospitare nell'area circa mille startup perché, sottolinea Resta, «sono il target per esser competitivi a livello internazionale». Poi ci sarà spazio per le aziende, come Luxottica e i suoi laboratori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il rendering della nuova residenza universitaria da 10.000 metri quadrati dell'Accademia di Brera

## ACCADEMIA DI BRERA

### Possono partire i lavori per il «Campus delle Arti» sull'area dell'ex scalo Farini

■ Via ai lavori di riqualificazione del lotto A e B dell'ex Scalo Farini, un'area di circa 15mila metri quadrati che ospiterà gli spazi didattici e gli studentati del nuovo Campus delle Arti dell'Accademia delle Belle Arti di Brera. Le attività di cantiere, che termineranno entro del 2025, possono partire dopo l'ok del Consiglio di Stato sull'accordo di programma per la rigenerazione degli scali ferroviari, sottoscritto a giugno 2017 e frenato dal ricorso di alcuni residenti. «Il magnifico palazzo di Brera, situato nel centro storico, non era pensato per ospitare i laboratori necessari - spiega il direttore dell'Accademia, Giovanni Iovane - . Da qui la necessità di creare nuovi spazi per i nostri studenti: laboratori moderni e contemporanei». Accanto agli spazi didattici sarà costruito uno studentato di 10mila metri quadri per gli studenti fuori sede, il 30% degli iscritti. Il nuovo polo avrà ampie vetrate e un atrio di accoglienza aperto alla collettività, che potrà ospitare anche concerti e manifestazioni.

Il progetto, del valore di circa 12 milioni di euro, è finanziato per il 50% da Regione. Complice la pandemia, si punta alla «salubrità» degli spazi: nessuna cucina comune, un balcone per ogni appartamento e grandi terrazzamenti a verde. Presenti ieri al sopralluogo l'amministratore delegato di Coima Manfredi Catella (che ha acquistato nel 2018 l'area Valtellina adiacente all'Accademia) e di Cdp Immobiliare Giancarlo Scotti, l'assessore regionale Claudia Terzi e comunale Giancarlo Tancredi.





# Farini, partite le ruspe il campus Brera nel 2025

## La cittadella delle arti

### 1 Le aule e i residence

Nell'ex scalo Farini saranno realizzati 18.800 metri quadrati di spazi didattici per l'Accademia di Brera. Altri diecimila metri quadrati saranno utilizzati invece per case destinate a studenti con la formula dell'edilizia sociale

### 2 L'investimento

L'operazione complessiva per Brera 2 costerà cento milioni di euro. Dalla Regione, dalla Cassa depositi e prestiti e da finanziamenti ottenuti da Brera si ha già certezza di un contributo di 20 milioni

### 3 Il quartiere

Il nuovo campus Brera è solo una parte del progetto di riqualificazione di un'area gigantesca di oltre 600 mila metri quadrati: in diversi piani di intervento sono previsti un grande parco ed edifici residenziali, uffici e negozi

Per la nuova sede dell'Accademia stanziati i primi 20 milioni dei cento previsti per tutte le aule e le residenze a basso costo per studenti

di **Manuela Messina**

Il cantiere è partito e i lavori dureranno circa tre anni. Sta per diventare realtà il primo step del grande progetto di riconversione dell'ex scalo Farini, per la parte che ospita il nuovo Campus delle arti di Brera. Entro la fine del 2025 prenderà forma il primo lotto – una estensione dell'Accademia che manterrà, per alcune discipline, anche la sua sede storica nel cuore di Milano – e che sarà dedicato alla didattica di laboratori “pesanti”, come scultura e fonderia, poi scenografia, nuove tecnologie e restauro. Anche le aule sono pensate come atelier “aperti”, funzionali alle attività degli studenti d'arte, come le esposizioni.

Per questa parte dei lavori del campus, un'area di 11.500 metri quadrati, ci sono già sul piatto circa 20 milioni di euro, finanziati complessivamente da Regione Lombardia, da Cassa depositi e prestiti e dall'Accademia stessa. Cento milioni di euro è il costo per il completamento di tutto il progetto, compresa quindi anche la seconda parte dell'opera,

cioè le residenze universitarie. Si tratta di 87 mini alloggi, per un totale di circa 200 posti letto, ospitati in un edificio che si estende su un'area da 7.000 metri quadrati, con sei piani terrazzati tra cui un piano terreno vetrato pensato per essere spazio comune di condivisione. Il tutto affacciato su un parco. Dal punto di vista energetico, lo studentato è un edificio nZeb, ovvero ad altissima efficienza: obiettivi raggiunti grazie a un involucro iperperformante che consente bassi consumi e all'impiego delle fonti rinnovabili, ovvero la geotermia e il fotovoltaico. «È un progetto – spiega Andrea Bassoli del Politecnico, che ha firmato il progetto di Brera – pensato per integrare l'esistente dello scalo ferroviario con le nuove costruzioni, rendendo il primo visibile e quindi interpretabile». Tra gli elementi che fanno la storia dello scalo rimangono infatti nel campus i binari, coperti con una parte metallica, che diventano l'asse centrale di sviluppo dei due lotti. Al campus si accede infine grazie a una nuova “Promenade Brera”, che lo collega alla vicina stazione di Lanetti.

Adiacente al campus, di prossima realizzazione, c'è l'unità “Valtellina Farini” – circa 60 mila metri quadrati di proprietà di Coima che con un investimento di 300 milioni di euro è pronta a realizzare nuove residenze, un polo di formazione di alto livello e altri spazi verdi. Sempre Coima prevede una serie di opere pubbliche per collegare lo scalo al resto della città. Il piano attuativo definiti-

vo è ora in fase conclusiva dell'iter, con obiettivo di perfezionamento nel 2023, e prevede un sottopasso ciclopedonale che collega via Pepe con via Valtellina e una riqualificazione del ponte Farini. Tutto questo fa parte del più grande progetto di riconversione dello scalo Farini, che si estende su un'area complessiva di 618 mila metri quadrati. E che è al centro di un masterplan, firmato dallo studio di architettura olandese Oma (fondato dall'archistar Rem Koolhaas), che prevede una grande “green zone” grazie un mega polmone verde di 300 mila metri quadrati.

Da gennaio del 2023 si avvieranno i lavori, che andranno avanti per due anni, per l'ampliamento di un altro polo universitario, il campus Bovisa del Politecnico di Milano. Un progetto che si sviluppa su un'area di 40 mila metri quadrati, compresi i due gasometri, riqualificati in continuità con il passato industriale della città, uno dei quali dedicato allo sport, l'altro alle start up. È finanziato con 25 milioni di euro di Regione Lombardia, con altri 30 milioni del Politecnico e, per la restante parte, dalle imprese che nei due qui avranno i loro laboratori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA









**📷 Il presente e il futuro**

I rendering del nuovo quartiere in un parco previsto nell'ex scalo Farini e, sopra, i binari abbandonati oggi: la prima fase del maxi progetto di conversione dell'area è partita con l'avvio dei lavori per la costruzione di una nuova sede dell'Accademia di Brera



# Negli ex scali quartieri per 20 mila persone

Cantieri operativi dal 2024 da Lambrate a Greco, l'obiettivo è concludere i lavori e consegnare tra otto anni

Il 2023 sarà l'anno della chiusura di carte e faldoni, il 2024 quello di ruspe e prime pietre. Per i sette ex scali ferroviari iniziano a vedersi le prime due tappe concrete: la fine delle istruttorie e l'inizio dei lavori. Il 2030 è l'anno in cui andrebbe tagliato il traguardo di trasformazione dei quartieri che ruotano intorno ai binari a Farini, Greco, Lambrate, Rogoredo, Porta Romana, San Cristoforo, Porta Genova. Quartieri da oltre 20 mila abitanti.

di **Federica Venni** • a pagina 3

**LA CONVERSIONE DEGLI SCALI FERROVIARI**

## Case dove c'erano i binari il piano per 20 mila abitanti dopo 15 anni al rallentatore

Per le sette stazioni Fs velocità diverse ma per tutte dopo i tanti ritardi l'obiettivo ora è avere i nuovi quartieri nel 2030: da Rogoredo a Greco e Lambrate ecco le prossime tappe

di **Federica Venni**

Il 2023 sarà l'anno della chiusura di carte e faldoni, il 2024 quello di ruspe e prime pietre. A sette anni dalla firma dell'accordo di programma e dopo quasi venti che se ne parla, per i sette ex scali ferroviari iniziano a delinearsi le prime due tappe: la fine delle istruttorie e l'inizio dei lavori.

Era il 2005 quando l'allora sindaco Gabriele Albertini iniziò a definire obiettivi e percorso del più esteso e ambizioso progetto di riqualificazione urbana della città insieme all'ad di Ferrovie Elio Catania. Dopo tavoli, contro-tavoli, intese saltate e un mega ricorso che si è sbloccato poco meno di dieci giorni fa, forse ci siamo. Il 2030 – anno in cui andrebbe tagliato il traguardo di trasformazione nei quartieri che ruotano intorno ai binari dismessi – è vicino. E, ora che il Consiglio di Stato ha sentenziato che l'accordo di programma firmato il 20 giugno del 2017 è legittimo,

si entra nella fase operativa. Farini, Greco, Lambrate, Rogoredo, Porta Romana, San Cristoforo, Porta Genova. Più di un milione di metri quadrati di città aspettano una seconda vita tra parchi (675 mila metri quadrati di verde), servizi, studentati e case a prezzi calmierati. Una cittadella virtuale da più di 20 mila abitanti.

I primi a partire sono una parte dello scalo Farini e lo scalo Romana dove i cantieri si vedranno già il prossimo anno. Il 2024 sarà invece la volta di Greco, Rogoredo, Lambrate. È in alto mare, invece, lo scalo di Porta Genova: l'area è ancora di proprietà di Ferrovie e, per partire con le procedure di cambio di destinazione d'uso e con il masterplan, bisogna capire cosa ne sarà della stazione e di buona parte dei binari. Al momento c'è solo un accordo tra Palazzo Marino e Fs per gli usi temporanei, con tanto di gara in corso. Nel frattempo Ferrovie sta studiando la fattibilità dello spostamento provvisorio della sta-

zione verso sud – ovest, nel nuovo snodo di Tibaldi – Bocconi.

Stesso impasse per la fetta dello scalo Farini non interessata dai progetti dell'Accademia di Brera e di Coima e per San Cristoforo: il trasferimento della linea ferroviaria richiede tempi lunghi e manovre complesse. Al momento Ferrovie è in fase di studio di fattibilità tecnico economica per gestire il trasloco delle rotaie e sta accelerando, dopo la sentenza del Consiglio di Stato, per aprire a manifestazioni di interesse. Il masterplan comprensivo di entrambe le aree, chiamato Progetto Agenti Climatici, prevede un giardino lineare di



25 ettari nello scalo Farini e un unico grande parco pubblico di 140 mila metri quadrati a San Cristoforo.

Conclusa la fase di bonifica, inizieranno invece a gennaio i lavori per la costruzione del Villaggio Olimpico che sorgerà nello scalo Romana: qui la deadline di consegna, tassativa, è il 2025. A Olimpiadi concluse, nel 2026, diventerà uno studentato con più di 1.400 posti letto. Per il resto dell'area (complessivamente sono 216 mila metri quadrati), Coima in collaborazione con il gruppo Covivio e Fondazione Prada ha presentato un piano attuativo che è allo studio degli uffici del Comune, mentre il prossimo anno inizieranno i lavori per lo spostamento dei binari. Chiusa la parentesi di un ricorso al Tar, può partire anche Lambrate: il progetto, vincitore del bando Reinventing Cities, si chiama Lambrate Streaming. L'idea è quella di portare nella zona nord - est della città un nuovo quartiere con 300 abitazioni in edilizia agevolata, circondate da un sistema di piazze - giardino.

Per Greco, invece, il gruppo Redo ha progettato L'Innesto: 400 nuovi alloggi di housing sociale incorniciati da circa 45 mila metri quadrati di giardini che vedranno nascere una grande isola pedonale. Sempre Redo realizza la trasformazione dello scalo di Rogoredo, che si inserisce nella più vasta riqualificazione del quartiere di Santa Giulia: qui sono iniziate le demolizioni dei capannoni di via Toffetti e dintorni, dismessi da anni, e il restyling dell'area dovrebbe concludersi, almeno per un tratto, nel 2025.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Farini Il progetto di riqualificazione



◀ Le aree  
La linea ferroviaria di Porta Genova, sopra i terreni ormai liberati dello scalo Romana e sotto la stazione di San Cristoforo: le tre aree sono state inserite nel piano di dismissione di sette scali Fs





3 LA BATTAGLIA SULL'ALTEZZA

## Piazza Aspromonte, il palazzo liberato

Il giudice non convalida il sequestro dell'edificio di 7 piani al centro della controversia

di Luigi Ferrarella

Il gip ha deciso di non convalidare il sequestro dell'edificio di piazza Aspromonte, al centro di una vertenza giuridica per essere stato costruito in un cortile dove gli altri caseggiati sono di altezza inferiore. E alla metà di ottobre il pm Marina Petruzzella aveva deciso di mettere i sigilli.

a pagina 6

# Maxi-cantiere di piazza Aspromonte Il giudice non convalida il sequestro

«Dal Comune 4 pareri positivi in 5 anni»: liberato l'edificio di 7 piani contestato dai residenti

Di qua, per la Procura, un «consulente» (l'ingegnere Pietro Gianni) e un «teste esperto» (l'architetto Enriquez Patricio Eduardo), a sostenere che la nozione di «cortile» sia così «pacifica» da rendere evidente la pretesa «contraddittoria» con cui la Commissione Paesaggio del Comune nel 2017 espresse il parere che in piazza Aspromonte non ci fosse un cortile, ma «uno spazio residuale»: poi acquistato dalla «Bluestone» dell'ora indagato costruttore Andrea Bezzicchieri per edificarvi 45 appartamenti senza i vincoli del «cortile», e cioè 7 piani alti 27 metri al posto di 3 piani alti 12 metri.

Di là, invece, i pareri «pro veritate» forniti ai difensori Andrea Soliani e Niccolò Pelanda dal presidente dell'Ordine degli architetti di Milano, Federico Aldini, e dal docente di urbanistica all'Università Sapienza di Roma, Paolo Gialuzzi, sul fatto che la nozione di cortile nel piano regolatore 2012 fosse «aperta», «multiforme» e «per nulla scontata»; e che dunque condivisibile fosse nel 2017 il parere della Commissione (ribadito poi altre 4 volte) sul fatto che quello fosse invece uno «spazio interno residuale prodotto dalle discontinuità edilizie dell'isolato».

In mezzo, la giudice delle

indagini preliminari Daniela Cardamone allo scadere dei 10 giorni per convalidare o no il sequestro preventivo operato il 14 ottobre dalla pm Marina Petruzzella sul palazzo in costruzione. E la gip — che qui non agiva come giudice di un dibattimento, e dunque nel dover solo valutare l'esistenza di «fumus» del reato di abusivismo edilizio non poteva ordinare una terza consulenza d'ufficio per dirimere le due opposte consulenze — ha deciso di non convalidare il sequestro del palazzo «per insussistenza dei presupposti normativi sia pure a livello meramente indiziario». Intanto perché, per dire che ci sia stato quel «falso» per il quale la pm chiamava in causa in Comune chi si era basato sul parere della Commissione (la dirigente Carla Barone dello Sportello Unico Edilizio, il responsabile del procedimento Maurizio De Luca e il tecnico istruttore Francesco Rosato), «occorrerebbero elementi utili per ritenere che la falsa valutazione sia stata effettuata dai membri della Commissione nella piena consapevolezza che l'area avesse i caratteri del cortile». E invece la Procura per la gip non ha portato elementi da opporre alla constatazione che la Commissione è «orga-

no collegiale di 11 membri» (peraltro «allo stato non identificati» dal procedimento); «esterni all'amministrazione comunale»; e anche parzialmente avvicendatisi nel corso dei «4 pareri in 5 anni», sino all'ultimo parere in cui «ben 6 componenti erano diversi rispetto a precedenti sedute». Inoltre, se la nozione di cortile fosse così pacifica come dicono i consulenti della pm, «non si comprenderebbe per quale motivo l'amministrazione comunale nel 2014 ha affidato alla Commissione il compito di fornire «una linea interpretativa unitaria». Infine, visto che «in 5 anni tutti i soggetti hanno certificato la legittimità dell'intervento edilizio» progettato dall'architetto Paolo Mazzoleni (membro fino al 2015 della Commissione Paesaggio, dal 2017 presidente dell'Ordine degli Architetti, dal 2021 assessore all'Urbanistica del Comune di Torino), «appare» comunque





«Trattamente ipotizzabile la buona fede» del costruttore Bezzicchieri, il cui affidamento nell'amministrazione pubblica «ha potuto indurlo alla convinzione della liceità del comportamento». «Quanto accaduto ci ha lasciato di stucco», commenta la società, soddisfatta che sia stato riconosciuto «che abbiamo sempre agito rispettando tutte le leggi e norme urbanistiche».

**Luigi Ferrarella**  
lferrarella@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Nodo cortile**  
Il palazzo di sette piani dentro al complesso di caseggiati vicino a piazza Aspromonte, al centro della controversia sulle autorizzazioni concesse (foto Porta/Lapresse)

### Il caso

● Venerdì 14 ottobre il pm Marina Petruzzella ha disposto il sequestro di un palazzo di sette piani all'interno di un complesso in piazza Aspromonte tra le vie Gran Sasso, Lippi e Garofalo

● L'edificio è stato costruito superando in altezza il fabbricato precedente, fatto vietato all'interno di un cortile. Ma la Commissione paesaggio ha deciso di non considerarlo come tale. Ieri il giudice non ha convalidato il sequestro

**Cantieri** Bonifica in corso, partiti i lavori. E alla Bovisa l'incubatore di startup del Politecnico con piscine, padel e palestre

# Campus delle Arti, una corsa di 2 anni

Ex Scalo Farini: primo lotto pronto nel 2024. Corridoio verde, aule e laboratori: ecco i progetti

di **Federica Cavadini**  
e **Andrea Senesi**

Un corridoio verde su cui si affacciano le aule e i laboratori, residenze per gli studenti, spazi espositivi. Ecco come sarà il campus dell'Accademia di Brera allo Scalo Farini. Il cantiere è aperto, la bonifica in corso e una parte dell'edificio, la prima stecca, sarà pronta entro due anni. Metamorfosi in vista anche

per gli ex gasometri della Bovisa. Uno si trasformerà in incubatore di startup. Nei sette piani della seconda struttura verranno invece realizzati campi da padel, piscine e palestre. È in corso la gara per aggiudicare i lavori: i cantieri apriranno a gennaio e si chiuderanno due anni dopo, nel 2025. Costo complessivo: 100 milioni di euro.

alle pagine 2 e 3

## Brera in arrivo allo Scalo Farini Dai binari al Campus delle Arti

Verde, aule, laboratori, residenze: la nuova sede dell'Accademia. Tra due anni il primo edificio



### Le migliaia

di studenti che frequentano l'accademia: il 30 per cento arriva dall'estero. Dal 2024 si divideranno tra campus e via Brera

### Il cantiere

Due stecche lungo un corridoio green. Lavori partiti ad agosto e bonifiche in corso

Lungo i binari dell'ex scalo ferroviario (conservati) un corridoio verde con giardini si affaccia sulle due stecche con le aule, i laboratori, gli spazi espositivi. In un secondo edificio, da costruire, la residenza per gli studenti fuori sede con duecento posti letto, palazzina su sei piani con grandi terrazze. Oltre ancora, la «promenade», passerella sospesa che collega il campus alla metropolitana, fermata Lancetti.

L'Accademia di Brera mostra con video e immagini la nuova sede allo scalo Farini, Campus delle Arti, dopo il via ai lavori. Il cantiere è aperto da fine agosto, la bonifica è in corso e una parte dell'edificio, la prima stecca, sarà aperta entro due anni. Gli studenti dell'accademia, cinquemila iscritti, il trenta per cento internazionali, dal 2024 saranno in via Brera e anche qui. La nuova sede si aggiunge a quella storica. Allo scalo Farini ci saranno i laboratori pe-

santi, di scultura e scenografia, arriverà il dipartimento delle Nuove tecnologie per l'arte che oggi è ospitato all'Istituto Zappa e anche la scuola di restauro che è ad Arcore. «Il progetto complessivo, opera da cento milioni per i due lotti, 20mila metri quadrati, dovrà essere completato entro il 2026 per poter utilizzare i fondi del Pnrr — ricordano la presidente Livia Pomodoro e il direttore Giovanni Iovane prima di mostrare il piano —. I lavori sono stati avviati con i 20 milioni di fidejussione Lombarda e Cassa depositi e prestiti». «Progetto di rigenerazione urbana, doppio arche recupero, territoriale e industriale. Per svilupparlo ci affianca il Politecnico», spiegano. Entro dicembre il rogito con FS, per l'acquisizione dell'area. La consegna della prima stecca, per la didattica, entro il 2024: «Per i nostri studenti servono presto spazi ampi e adatti alla didattica contemporanea», sottolinea

Maria Cristina Gatti, vicedirettrice dell'accademia. Poi il via al secondo lotto, le residenze: «Edificio green, grazie a fotovoltaico e geotermia, sarà a gradoni, con terrazze — spiegano i progettisti —. Al piano terra ampie vetrate e spazi aperti anche per eventi ed esposizioni. Verranno realizzati 87 appartamenti, camere singole e doppie, con le nuove regole post Covid, ognuno con cucinetta e loggia». «Per lo studentato partecipiamo al bando del Mur su fondi Pnrr. Ma mancano ancora risorse per completare il primo lotto», ricordano a Brera. Mentre Coima che allo sca-





10 Farini ha acquistato l'area Valtellina (piano da 300 milioni) adiacente al campus delle Arti prevede una spesa tra i 20 i 30 milioni «per spazi pubblici comuni, viabilità e accessibilità».

**Federica Cavadini**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Panoramica** È il più grande scalo della città, su un'area di 618mila metri quadrati. Qui aprirà il nuovo Campus delle Arti dell'Accademia di Brera che avrà quindi una doppia sede per i suoi cinquemila studenti



**Gli allestimenti** Il lotto destinato alla didattica è di 7500 metri quadrati. I lavori sono stati avviati con un primo finanziamento di 20 milioni. La consegna della prima stecca con aule e laboratori è prevista entro il 2024



# Ricerca, sport e mille startup: la rinascita dei gasometri tra piscine, padel e palestre

In Bovisa

di **Andrea Senesi**

Mille startup da una parte, campi di padel, piscine e palestre dall'altra. Dalla Milano industriale disegnata da Mario Sironi alla metropoli del futuro: innovazione, tecnologia, sport, benessere. In mezzo, protagonisti della metamorfosi, i due gasometri della Bovisa destinati a diventare uno dei simboli della Milano del 2030.

Il campus Bovisa al Politecnico s'allarga. L'area dei due gasometri è recintata. Ora è in corso la gara per aggiudicare i lavori: i cantieri apriranno a gennaio e si chiuderanno due anni dopo, nel 2025. Costo complessivo: 100 milioni di euro, 70 in arrivo dal Politecnico stesso, 20 dalla Regione e 10 dai privati.

Uno degli ex gasometri si trasformerà quindi in incubatore di startup, «almeno mille, dimensione analoga a quella delle altre capitali universitarie», oltre a casa dei centri di ricerca di alcune grandi aziende che hanno aderito al progetto: Eni, A2a, Luxottica, Lendlease. Nei sette piani del secondo gasometro ecco invece i campi di padel, le piscine, le palestre: un

tributo di duemila metri quadrati allo sport e al benessere individuale.

«Comune e Regione siglano un accordo chiave per il nostro ateneo. È un patto che unisce pubblico e privato, università e imprese, che favorisce la crescita ad alto contenuto tecnologico», esulta il rettore del Politecnico Ferruccio Resta: «Un passo importante per Milano e per il territorio in un progetto di recupero nel segno della sostenibilità». A presentare l'accordo anche il governatore della Regione Attilio Fontana: «La nostra piena e convinta collaborazione al Politecnico è dimostrata dai fatti; abbiamo stanziato 20 milioni di euro per l'Innovation hub alla Bovisa, che si aggiungono ai 30 già destinati alla realizzazione del nuovo campus nord. In totale 50 milioni per la rigenerazione urbana di un quartiere di Milano che assumerà un ruolo guida in Italia ponendosi come modello che auspichiamo possa essere replicato». «Un passaggio fondamentale per la rigenerazione dell'area complessiva della Bovisa-Goccia. Anche con questo intervento si dimostra come la collaborazione tra istituzioni a Milano e in Lombardia generi progetti di riqualificazione in tempi rapidi, nell'interesse dei quartieri di tutta la città», aggiunge Giancarlo

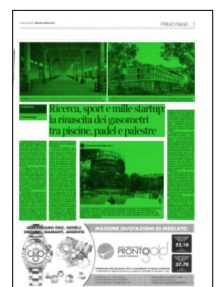
Tancredi, assessore alla Rigenerazione urbana di Palazzo Marino.

I gasometri fanno parte dell'area della «Goccia» — il nome si deve alla forma dello spazio —, buco nero urbanistico da almeno trent'anni. In totale 800mila metri quadrati di superficie, incastonati tra la Bovisa e Villapizzone, una delle grandi incompiute nel panorama delle aree in trasformazione della città. L'operazione di rigenerazione urbana interesserà complessivamente una superficie di 325mila metri quadrati, 234mila di proprietà del Comune (234mila) e 91mila del Politecnico.

Il Comune, oltre alla nuova tranvia da Villapizzone a Certosa, vuole promuovere l'insediamento all'interno delle proprie aree della Fondazione scuole civiche e la realizzazione della cosiddetta Foresta urbana, 160mila metri quadrati che dovranno diventare entro il 2030 un nuovo parco pubblico attrezzato.

Anche se sull'intero progetto pende un ricorso al Consiglio di Stato firmato da un gruppo di cittadini, per l'obiettivo finale Palazzo Marino ha già chiesto e recentemente ottenuto risorse statali: 15 milioni di euro destinati al nuovo parco e 37 milioni per la Fondazione scuole civiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

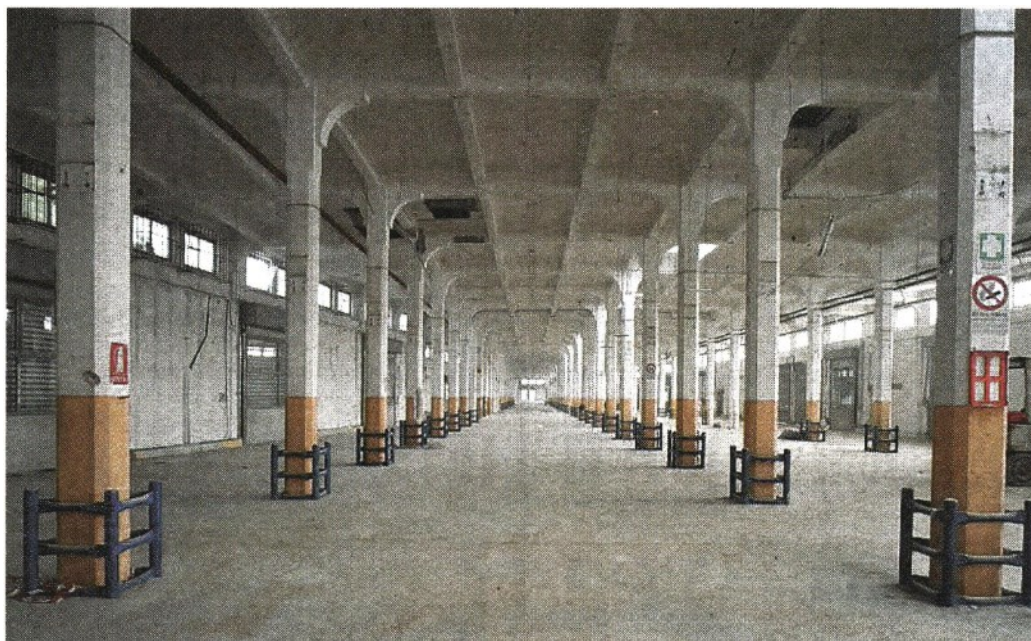




## Il progetto del Politecnico



Uno degli ex gasometri si trasformerà in incubatore di startup. Nei sette piani del secondo gasometro ecco invece i campi da padel, le piscine, le palestre. È in corso la gara per aggiudicare i lavori: i cantieri apriranno a gennaio e si chiuderanno due anni dopo, nel 2025. Costo complessivo: 100 milioni di euro, 70 in arrivo dal Politecnico stesso, 20 dalla Regione e 10 dai privati.



**Il recupero** I laboratori di scultura e scenografia e le aule per gli studenti troveranno spazi nel sito dello scalo ferroviario dismesso da decenni con un intervento conservativo grazie al quale saranno conservati anche i binari





**La struttura** La residenza per gli studenti fuori sede si svilupperà su sei livelli, è progettata con grandi vetrate e terrazze, aule studio anche all'aperto e appartamenti con stanze singole o doppie con loggia e cucina interna



# Brera rinasce allo Scalo Farini

*Nell'area sorgerà il "Campus delle Arti": un nuovo polo didattico per l'Accademia e uno studentato da 200 posti letto. La rigenerazione interesserà tutta la zona. Il via dopo la legittimità del Consiglio di Stato sull'Accordo di Programma*

Ieri l'inizio ufficiale dei lavori, consegna prevista a fine 2025. Doppio progetto: un'area didattica con aule e laboratori e una residenza universitaria.

Grande attenzione a sostenibilità e aree verdi

RACHELE CALLEGARI

**P**arola d'ordine: riqualificazione. Un'area, quella dell'ex Scalo ferroviario Farini; due progetti, uno spazio didattico e uno studentato; tre, gli anni per realizzare il tutto. Consegna prevista a fine 2025. È il progetto dell'Accademia di Belle Arti di Brera per dare vita a un nuovo polo culturale dedicato agli studenti dell'Accademia, il "Campus delle Arti di Brera"; da un lato, 18mila metri quadri che saranno adibiti ad aule, laboratori e spazi di didattica per gli studenti, dall'altro 10mila metri quadri di residenza universitaria.

Il via ufficiale ai lavori è stato dato ieri, dopo la sentenza del Consiglio di Stato che ha dichiarato legittimo l'Accordo di Programma per la rigenerazione degli scali ferroviari sottoscritto a giugno 2017 e fino a quel momento in stallo per un appello presentato da alcuni milanesi residenti nei pressi dell'ex Scalo Farini. Ora che anche l'ultimo ostacolo è stato abbattuto, prende finalmente piede il progetto dal valore di 12,5 milioni, finanziato per

metà da Regione Lombardia.

«Lo Scalo Farini si colloca su un asse di sviluppo che è quello Nord-Ovest della città e questo è un primo intervento a cui seguirà la rigenerazione di tutta l'area. Siamo assolutamente soddisfatti del fatto che anche istituzioni così prestigiose come l'Accademia di Brera diano grande fiducia a tutte le zone di Milano»: entusiasta la reazione di Giancarlo Tancredi, assessore comunale alla Rigenerazione Urbana. Sono diversi gli istituti di istruzione interessati da opere di riqualificazione - continua l'assessore - ma questo deve essere visto come un vantaggio per la città tutta, non solo per gli studenti. «L'allargamento del perimetro della città è una sfida che coinvolge tutti i cittadini; e dal momento che sono le città i maggiori centri di emissioni inquinanti, tenuto conto anche del fatto che accolgono l'80% della popolazione, la ristrutturazione degli scali ferroviari è l'occasione per pensare alla città del futuro, sostenibile a partire dalle sue infrastrutture»: Manfredi Catella, amministratore delegato di Coima, partner del progetto, ha messo il punto sulla questione sostenibilità, soprattutto in un momento di forte pressione sui costi delle materie prime.

Sostenibilità che è anche riconoscere il valore storico di un edificio e attualizzarlo: infatti, il cosiddetto Lotto A, ossia l'edificio già esistente che ospiterà l'area didattica, non verrà abbattuto ma rivitalizza-

to. A partire dalla sua struttura, saranno realizzate le aree che andranno ad accogliere i 5mila studenti dell'Accademia e i loro circa 400 professori. Dirimpetto, oltre la circolazione stradale, sorgerà invece lo studentato: realizzato *ex novo* ma nel pieno rispetto del suo rapporto con l'edificio esistente. Una struttura a gradoni capace di ospitare 200 posti letto suddivisi in 87 alloggi, ciascuno dotato di cucina, bagno e balcone. Complice infatti l'esperienza della pandemia, si è scelto di puntare sulla "salubrità" dei locali: niente cucine comuni ma ampi balconi e molti spazi verdi che circondaeranno la residenza. In una città dove il numero degli universitari è in costante crescita (si stima che al momento siano 220mila su una popolazione di 1,4 milioni) quello degli alloggi è un tema sempre attuale; soprattutto in relazione ad una struttura come l'Accademia di Brera, dove il 30% degli studenti è internazionale. «Gli alloggi vanno incontro anche alla difficoltà degli allievi di trovare studentati a prezzi calmierati» ha assicurato Giovanni Iovane, direttore dell'Accademia, che ha poi continuato: «Il magnifico palazzo di Brera non era pensato per ospitare laboratori mentre le nuove aule sono pensate come degli *atelier*: il nuovo polo avrà ampie vetrate e un atrio di accoglienza aperto alla collettività, che potrà ospitare anche concerti e manifestazioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Gli spazi del futuro  
"Campus delle Arti"  
della  
accademia  
di Brera  
*/Fotogramma*

## IL GIP: AGITO IN BUONAFEDE Palazzo di Piazza Aspromonte Annullato il sequestro del cantiere

**H**a agito in “buona fede” in quanto l’edificio progettato e in corso di realizzazione ha ricevuto “il certificato di legittimità” dal Comune di Milano, Andrea Bezziccheri, presidente del Cda della Bluestone Aspromonte srl, tra i quattro indagati dalla Procura milanese per il caso della palazzina in fase di costruzione nella stessa piazza Aspromonte, in zona città Studi, che per l’accusa (che ha annunciato ricorso) sarebbe frutto di un abuso edilizio.

A scriverlo è il gip Daniela Cardamone nel provvedimento con cui non ha convalidato il sequestro d’urgenza del palazzo, disposto dieci giorni fa dal pm Marina Petruzzella in seguito al parere di due consulenti tecnici. Per il Gip il progetto ha seguito tutte le prescrizioni legali. Soddisfazione è stata espressa dai vertici della Bluestone Aspromonte srl. «La nostra società - si legge in una nota che ripercorre tutto il cammino del progetto - ha sempre agito rispettando tutte le leggi e le norme urbanistiche e ha sempre dimostrato grande disponibilità al dialogo con le Istituzioni e i cittadini della zona».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# LARGO ALL'ARTE

## L'ex Scalo Farini rinasce con l'Accademia di Brera

*Prima fase della riqualificazione: campus e aule. Via al cantiere a fine mese*

**Paola Pastorini**

Finalmente Brera. Pronta a sbocciare la seconda vita dell'ex Scalo ferroviario Farini che, dopo aver ospitato le Poste, si trasformerà in campus e aule dell'Accademia di Belle Arti di Brera. Prende il via il primo blocco di un maxi progetto che prevede per ora i lavori di riqualificazione del Lotto A e B dell'ex Scalo, 15mila metri quadrati.

**IL PROGETTO** Il primo lotto è realizzato dal Politecnico. Lavori al via a fine mese, dopo le bonifiche: conclusione a fine 2025. Il nuovo polo universitario avrà ampie vetrate, un atrio aperto a tutti, pronto a diventare spazio per concerti ed eventi. Il campus di 10mila metri qua-

drati potrà accogliere 200 fuori sede, il 30% degli iscritti. Spazi progettati anche in base alla "lezione" della pandemia: nessuna cucina comune, un balcone per ogni appartamento e grandi terrazzamenti a verde. Comunque il nuovo polo non sostituirà la sede storica, ma «il magnifico palazzo di Brera non era pensato per ospitare laboratori», sottolinea il direttore dell'Accademia Giovanni Iovine, che ricorda come gli alloggi vadano incontro anche «alla difficoltà degli allievi di trovare studenti a prezzi calmierati».

**IL RICORSO** Il progetto parte dopo il via libera del Consiglio di Stato arrivato pochi giorni fa all'accordo di programma per la rige-

nerazione degli scali, sottoscritto nel 2017 e bloccato dal ricorso di alcuni residenti: «L'Accademia è una presenza importante che dimostra l'attenzione della formazione del mondo universitario e della cultura ad aree non sono più centrali», sottolinea l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi. E lo Scalo Farini è solo un primo intervento «cui seguirà lo sviluppo dell'area Nord-Ovest».

**IL FINANZIAMENTO** «L'intervento totale è poco più di 12 milioni di euro e la Lombardia partecipa con sei milioni, sostanzialmente la metà», puntualizza l'assessore alle Infrastrutture Claudia Maria Terzi.





**VERDE E STUDIO** Immagini del progetto finale dell'Accademia di Brera all'ex Scalo Farini

**Riqualficazioni**

**Svolta verde  
su strade e asili**

Saranno piantati  
354 nuovi alberi  
Lavori green nei plessi

a pagina 18

**CAMPIDOGLIO**

**La svolta ecologica  
di scuole e strade  
inizia dagli alberi**

a pagina 18

**APPROVATA LA DELIBERA IN GIUNTA**

Messo a punto il programma sperimentale di interventi di adattamento ai cambiamenti climatici in ambito urbano

**Svolta «eco» di strade e asili**

Saranno piantati 354 nuovi alberi e nelle scuole partono i lavori di riqualficazione verde

*Finanziamenti*

*Dal ministero arrivano  
oltre cinque milioni  
per le tematiche ambientali*

*Nel «pacchetto»*

*Forestazione, bioedilizia,  
impermeabilizzazione dei suoli  
Così si evitano gli allagamenti*

**VALENTINA CONTI**

••• Riqualficazione in chiave «eco» delle aree esterne di alcuni asili, azioni di contrasto agli allagamenti in aree particolarmente attenzionate, il debutto di «corridoi ecologici» in diverse strade della città. La giunta Gualtieri ha approvato la delibera, proposta dall'assessore capitolino all'Ambiente Sabrina Alfonsi, sul Programma sperimentale di interventi per l'adattamento ai cambiamenti climatici in ambito urbano istituito dal Ministero per la Transizione Ecologica. L'obiettivo è quello di aumentare la resilienza ai rischi dei cambiamenti climatici dei Comuni sopra i 60mila abitanti. E sono cinque i progetti di Roma Capitale ammessi ai finanziamenti ministeriali che ammontano complessivamente a 5.315.764 eu-

ro. Il primo, proposto dal Dipartimento Tutela Ambientale, finanziato con 573.724 euro, prevede, tra novembre di quest'anno e aprile del prossimo, la piantumazione di 354 alberi (nel dettaglio 258 platani, 30 aceri campestri, 18 tigli selvatici, 32 olmi, 16 lecci) in via Nomentana, viale Etiopia, viale Tiziano, viale Maresciallo Pilsudski, viale delle Belle Arti. Nuove alberature che, si stima, porteranno ad una riduzione di 18 tonnellate di Co2 in 10 anni. Il secondo progetto, finanziato con 735.261 euro, è stato presentato dal XIV Municipio e riguarda la riqualficazione ecologica delle aree esterne di 11 asili nido. Il terzo progetto, finanziato con 1.489.784 euro e proposto dal Municipio IV, prevede, invece, interventi di efficientamento energetico e bioclimatico

del plesso della scuola primaria Italo Calvino, che saranno completati entro marzo 2024. La quarta azione, in capo al Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana (SIMU), finanziata con 1.666.994 euro, contempla la realizzazione di una vasca di laminazione per risolvere le problematiche di allagamento nell'area del Fosso di Gregna, Municipio VII, dove si sono ripetutamente verificati fenomeni alluvionali intensi. Infine, il quinto progetto, sovvenzionato con 850.000 euro, è incentrato sulla ri-

qualficazione ambientale dell'area del piazzale Ennio Flaiano, in III Municipio. «Un pacchetto di interventi integrati - evidenzia l'assessore Alfonsi - che includono forestazione, bioedilizia, contrasto dei rischi idrogeologici, impermeabilizzazione dei suoli, riqualficazione urbana ed altro. Andiamo avanti affinché Roma sia in grado di centrare gli obiettivi di sostenibilità ambientale fissati dall'Agenda ONU 2030 e di quelli dell'Unione Europea sulla neutralità climatica 2050».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





## Il caso Grattacielo della Regione, via al processo

# Scale, marmi e luci: quei lavori mai fatti

Una scala mobile moderna, che sinuosa avrebbe dovuto collegare uno dopo l'altro i 43 piani della Torre Regione. Nel 2009 l'architetto Massimiliano Fuksas l'aveva prevista. Non è mai stata realizzata, ma la Regione l'ha comunque pagata 245 mila euro. Così come sono state pagate le centinaia di lastre di vetro che avrebbero dovuto adornare il nucleo centrale del complesso e che

di notte, in un gioco di luci, avrebbero dovuto dare la sensazione di una calda candela accesa. In realtà le lastre adornano solo 4 piani. E poi ci sono i pavimenti in marmo Verde Alpi che nessuno ha mai visto e mai vedrà.

a pagina 5 **Lorenzetti**

# Scale mobili, marmi e giochi di luci le opere pagate e mai realizzate

Grattacielo della Regione, al via il processo per un presunto peculato di 15 milioni

### La vicenda



● Diverse opere e interventi come una scala mobile moderna, un gioco di luci, pavimenti in marmo Verde Alpi che nessuno ha mai visto e mai vedrà, ma che sono stati pagati

● Si tratta di alcune opere del grattacielo che non sono mai entrate in cantiere, nonostante comparissero

nei documenti e i bonifici di pagamento fossero regolarmente versati dalle amministrazioni regionali

Una scala mobile moderna, che sinuosa avrebbe dovuto collegare uno dopo l'altro i 43 piani della Torre Regione. Nel 2009 l'architetto Massimiliano Fuksas l'aveva prevista. Non è mai stata realizzata, ma la Regione l'ha comunque pagata 245 mila euro. Così come sono state pagate le centinaia di lastre di vetro che avrebbero dovuto adornare il nucleo centrale del complesso e che di notte, in un gioco di luci, avrebbero dovuto dare la sensazione di una calda candela accesa. In realtà le lastre adornano solo 4 piani. E poi ci sono i pavimenti in marmo Verde Alpi che nessuno ha mai visto e mai vedrà. Così come sono stati pagati quelli in pietra di Luserna o il mosaico centrale. Sono solo alcune opere del grattacielo che non sono mai entrate in

cantiere, nonostante comparissero nei documenti e i bonifici di pagamento fossero regolarmente versati dalle amministrazioni regionali. In tutto 15 milioni di euro di materiali, che per la Procura di Torino sono il valore del peculato al centro del secondo processo che racconta la tortuosa storia della realizzazione del grattacielo che ospiterà gli uffici della Regione. Gli imputati — accusati a vario titolo di abuso d'ufficio, inadempimento contrattuale, peculato e falso ideologico — sono otto: funzionari e dirigenti regionali, rappresentanti delle società costruttrici (Coopsette e Torre Regione Piemonte Srl) e di aziende fornitrici. L'inchiesta, coordinata dai pm Enrica Gabetta e Francesco Pelosi, è la



narrazione di una «storia all'italiana»: lavori, pause, fallimenti e inchieste giudiziarie. Ieri mattina sono sfilati i primi testimoni. Dall'ex assessore al Bilancio Aldo Reschigna, che portò gli atti in Procura (dando il via all'inchiesta), ai direttori dei lavori che si sono succeduti dal 2015 ad oggi, quando la supervisione dell'opera passò nelle mani di Ser (la società appaltante della Regione). Furono proprio l'ingegnere Mauro Fegatelli e il suo successore, l'architetto Bruno Smania, a ricostruire ciò che non quadrava. «Oggi lo abbiamo completato — rivendica con orgoglio Smania —. Ci sono voluti più di dieci anni, ma siamo italiani». L'architetto ha ricordato i materiali che avrebbero dovuto esserci e che non c'erano: «Purtroppo, però, li abbiamo pagati». E sul banco dei testimoni avrebbe dovuto sedersi anche Giovanni Lepri, funzionario regionale: si è avvalso della facoltà di non rispondere, perché indagato in una terza inchiesta sul grattacielo su un presunto falso in atto pubblico relativo a una fattura di oltre due milioni di euro in favore della cooperativa Cbm, che subentrò nella costruzione dopo il fallimento della Coopsette. In una prima fase erano stati indagati anche Reschigna e l'allora direttore dei lavori Giuseppe Borgogno, ma le loro posizioni sono state archiviate. Un destino che presto riguarderà anche Lepri e un quarto indagato, un dirigente della Cbm. Insomma, la verità giudiziaria del grattacielo è in divenire. Si attendono, infatti, anche le motivazioni della sentenza con cui la Cassazione ha ordinato un secondo processo d'appello per la prima inchiesta sulla Torre Regione, che si era conclusa con due condanne e due proscioglimenti: il procedimento riguarda un presunto accordo corruttivo per modificare il progetto di Lüksas e avvantaggiare le aziende costruttrici.

**Simona Lorenzetti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ECONOMIA**

# Elena Lovera eletta presidente nazionale del Formedil

*La prima volta che un cuneese ha una carica nazionale in questo ente*

■ Elena Lovera, classe 1978, è stata nominata Presidente nazionale del Formedil, Ente unico di formazione e sicurezza nell'edilizia.

Lovera, saluzzese, è vice presidente della Costrade srl, azienda operante nel settore dei lavori pubblici edili stradali, in passato ha anche ricoperto il ruolo di Presidente dell'ANCE di Cuneo ed attualmente è in carica come vicepresidente di Confindustria Cuneo, Ance Piemonte ed è presidente della Scuola Edile Cuneo.

È la prima volta che un imprenditore cuneese assume una carica nazionale in campo edile. Lovera commenta così la sua nomina: "Raccolgo con entusiasmo questa sfida, perché credo nella formazione come strumento per realizzare una sempre più diffusa cultura della sicurezza. Ringrazio ANCE e Confindustria Cuneo ed Ance Piemonte che hanno caldeggiato la mia nomina a questo incarico nazionale".

Il Formedil è l'ente unico bilaterale che ha sede a Roma, che ha come scopo la promozione, l'attuazione e il coordinamento su scala nazionale delle iniziative di formazione, sicurezza, qualificazione e riqualificazione professionale nel settore delle costruzioni.

È un ente paritetico, a cui fa capo una rete di 121 enti territoriali, come la scuola edile di Cuneo ed il Comitato Paritetico Territoriale per la Sicurezza e la Formazione in Edilizia (CPT). Attraverso la presenza capillare sul territorio, il sistema garantisce un'offerta formativa per tutte le esigenze, in una logica che tende a privilegiare un aggiornamento continuo e la crescita professionale costante di tutte le figure coinvolte nel processo produttivo edilizio.

Obiettivo fondamentale è favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di lavoro attraverso una rete di servizi e sportelli territoriali dedicati e fornire il supporto e la consulenza alle imprese e ai lavoratori, nell'interesse di entrambi, sulla sicurezza degli ambienti di lavoro.

La nomina arriva dalla neoeletta Presidente di Ance Nazionale Federica Brancaccio, Lovera succede al past president Orlando Saibene di Varese.

Il consiglio di amministrazione di cui Lovera è ora Presidente è composto oltre che da Ance e dalle tre sigle sindacali di categoria Feneal Uil, Fillea CGIL, Filca Cisl, anche da Confartigianato, CNA, CLAAI, Casartigiani, Confapi, AGCI, Confcooperative, Legacoop.

Prosegue Elena Lovera: "Ufficialmente inizio il mandato durante il SAIE, il Salone dell'Edilizia di Bologna, abbiamo 30.000 registrazioni in stand, con eventi legati al mondo dell'edilizia, ma soprattutto, simbolicamente, per me è molto significativo perché dopo gli anni della pandemia, ci riporta ad eventi di incontro in presenza e si affronteranno i grandi temi dell'edilizia del futuro, con le sfide e le opportunità del PNRR e della transizione ecologica".

Sulle nuove responsabilità legate all'incarico, che vanno ad aggiungersi all'impegno imprenditoriale e istituzionale, la neo Presidente di Formedil ringrazia la famiglia: "La mia prima supporter è mia figlia Beatrice, ma senza la collaborazione di mio fratello e mio padre in azienda non avrei potuto accettare e non di meno è l'aiuto delle nonne e di mio marito nell'organizzazione familiare. Dietro il successo di una persona, c'è sempre un grandissimo lavoro di squadra".



La neo-eletta presidente Elena Lovera





*La sede della Regione*

# Nel nuovo grattacielo lavori pagati e mai fatti

«Ci sono voluti più di dieci anni, è vero, ma del resto siamo italiani». Seduto sul banco dei testimoni, l'architetto Bruno Smania riassume così l'eternità impiegata per completare i lavori del grattacielo della Regione, al processo per le forniture scadenti utilizzate durante la costruzione dell'edificio da poco inaugurato e il sospetto di un peculato da 15 milioni per le opere mai eseguite o i materiali mai entrati in cantiere contestato dalla procura a 8 imputati, tutti funzionari pubblici e amministratori di società fornitrici.

● a pagina 6

**IL PROCESSO**

## Scale mobili pagate e mai messe in aula tutti i guai del grattacielo

Nessuna traccia dell'auditorium e delle alte vetrate rosse attorno al nucleo centrale previsti da Fuksas. Otto dirigenti pubblici e amministratori di società accusati di un peculato da 15 milioni per i lavori non fatti

*Un architetto tra i testimoni: "Ci sono voluti 10 anni ma del resto siamo italiani"*

di Sarah Martinenghi

«Ci sono voluti più di dieci anni, è vero, ma del resto siamo italiani». Seduto sul banco dei testimoni, l'architetto Bruno Smania riassume così l'eternità impiegata per completare i lavori del grattacielo della Regione, al processo per le forniture scadenti utilizzate durante la costruzione dell'edificio da poco inaugurato e il sospetto di un peculato da 15 milioni per le opere mai eseguite o i mate-

riali mai entrati in cantiere contestato dalla procura a 8 imputati, tutti funzionari pubblici e amministratori di società fornitrici.

Sfilano in aula le prime figure chiave, come i direttori dei lavori che si sono succeduti nel tempo, impegnati a spiegare la storia di un imponente lavoro pubblico che ha visto nove varianti in corso d'opera e oltre una ventina di "sal", lo stato avanzamento lavori che di volta in volta certificava quanto fatto, o figurava come tale anche se in realtà non sempre lo era.

Era sempre più differente la "Torre" da quel grattacielo progettato originariamente da Fuksas: venivano stravolte di volta in volta le parti più dispendiose nel tentativo di ridimensionare le spese. Non c'era più l'auditorium «che avrebbe dovuto essere come quello del Lingotto». Non c'erano più i pavimenti in mar-

mo pregiato, parquet e pietra di Luserna. Al posto furono messi 43mila metri quadrati di piastrelle che però, non solo furono collocate prima ancora di essere autorizzate, ma nel giro di breve tempo risultarono in buona percentuale rotte: «Mancava il trattamento per renderle idrorepellenti» ha spiegato Mauro Fegatelli, anche lui direttore lavori e dipendente di Scr, «l'80% abbiamo dovuto sostituirlo perché difettoso».

Con Smania si è affrontato invece l'argomento delle spese allibrate,



cioè liquidate all'impresa, mai però tradottesi in lavori. «C'erano anomalie eclatanti - ha ricordato l'architetto - ad esempio le scale mobili da 250mila euro. Quando siamo arrivati noi non c'erano: non esistono proprio nella Torre, perchè stralciate dalla variante 2 quelle previste in origine da Fuksas». Oppure le vetrate rosse: pannelli alti 4 metri che dovevano rivestire il corpo centrale del grattacielo «e la sera, illuminandosi, dovevano fare un effetto candela», ha spiegato Smania, «ma in realtà sono stati utilizzati vetri solo fino al quarto piano». Anche le vetrate era pagate senza esistere, «purtroppo». L'avvocato Roberto Piacentino ha provato invano a chiedergli se «al posto di quei 15 milioni di lavori pagati e non realizzati fosse stato fatto qualcos'altro».

Si è avvalso della facoltà di non rispondere Giovanni Lepri, dirigente delle risorse finanziarie della Regione, in quanto indagato in una tranche di indagine, la terza, che riguardava l'iniziale sospetto di una fattura gonfiata da 2 milioni di euro promessa a Cmb, impresa subentrata a Coopsette. Inizialmente era stato indagato e archiviato anche l'ex vicepresidente del Consiglio regionale Aldo Reschigna, che ieri in aula ha spiegato di aver inviato per primo alla procura tutto ciò che non tornava.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ **Cantiere lumaca** Il grattacielo Piemonte inaugurato il 14 ottobre