



SCARICA GLI ARTICOLI

LA RASSEGNA STAMPA RIPRENDERÀ LUNEDÌ 12 DICEMBRE

NAZIONALE (da pag. 3)

Sole24Ore	Banche, nel 2023 arriva la gelata sul credito: prestiti in calo dell'1,8%
	Non solo 110%, da gennaio cambiano i bonus casa
	Pressing per prorogare l'agevolazione anti barriere
ItaliaOggi	Riqualificare per crescere
	Cessione crediti indietro tutta
Tempo	Nel 2021 utili a 38 milioni e patrimonio di 2,2 miliardi
Avvenire	La scoperta della paglia di riso per un'edilizia più sostenibile
Gazzetta	Piano casa, dalla Consulta doppio stop sui "bonus"
Manifesto	I disastri della famelica rendita immobiliare

MILANO (da pag. 17)

Avvenire	Il Comune vende i suoi fondi immobiliari
Corriere	Fondi immobiliari, all'asta tutte le quote del Comune
Libero	In città bastano appena 52 giorni per vendere casa

ROMA (da pag. 20)

Tempo	Ecco i cantieri che cambieranno il volto della città
-------	---

TORINO

*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

Banche, nel 2023 arriva la gelata sul credito: prestiti in calo dell'1,8%

Rapporto EY

Per la prima volta da 9 anni, nel 2023 è in arrivo in Europa una frenata del credito bancario ai privati, stimato in calo dell'1,8% in Italia.

Alessandro Graziani — a pag. 39

Banche, nel 2023 arriva la gelata sul credito Prestiti in calo dell'1,8%

Il rapporto EY. In Italia la prima frenata dopo nove anni. Contrazione di prestiti alle imprese (-2,8%), credito al consumo (-1,5%), mutui (-0,3%)



IL TREND
Già dal 2024 attesa la ripresa degli impieghi (+1,4%) che si amplificherà poi nel 2025 (+1,9%)

Alessandro Graziani

Per la prima volta da nove anni, nel 2023 in Europa è in arrivo una frenata del credito bancario al settore privato che è stimato in calo dell'1,8% in Italia.

A questa contrazione contribuiranno, seppure in proporzioni diverse, tutti i segmenti creditizi. I prestiti ipotecari dovrebbero diminuire dello 0,3%, segnando il primo calo dal 2014, in gran parte a causa della riduzione dei redditi reali delle famiglie e dell'inasprimento della politica monetaria da parte della Banca centrale europea. Il credito al consumo dovrebbe diminuire dell'1,5% mentre il credito alle imprese è atteso in contrazione del 2,8%.

Sono questi i principali dati relativi all'Italia che emergono dall'EY European Bank Lending Economic Forecast 2022, analisi della congiuntura creditizia italiana, finalizzata ad approfondire l'evoluzione dei prestiti al settore privato e a prevederne gli andamenti. Dopo il calo atteso nel 2023, secondo il rapporto di EY, in Italia e nelle altre principali economie della zona euro già nel 2024 è previsto un

ritorno alla crescita in tutt'uno e le forme di prestito, con un incremento totale dell'1,3% (1,4% crescita dei mutui, 2,2% quella del credito al consumo e 1,1% quella dei prestiti alle imprese). I prestiti bancari netti dovrebbero aumentare di un ulteriore 1,9% nel 2025.

Anche a livello complessivo dell'Eurozona nel 2023 si registrerà una frenata dei prestiti, dopo la crescita del 4,6% del 2022. La "gelata" del credito, ipotizzando che non vi siano escalation della guerra in Ucraina, «potrebbe essere di breve durata - è la previsione di EY - e già nel 2024 nell'Eurozona i prestiti bancari potrebbero tornare a crescere del 2,4% e poi del 3,7% nel 2025 ipotizzando una riduzione dell'inflazione, la stabilizzazione dei prezzi dell'energia e il ritorno della fiducia».

«Il 2023 sembra essere l'anno più impegnativo dalla fine della crisi finanziaria e della successiva crisi dell'Eurozona - è il commento di Stefano Battista, Italy Financial Services Market Leader di EY - al momento si prevede che questo periodo di difficoltà sarà di breve durata, con una ripresa prevista nel 2024 e nel 2025. Ciò rende ancora più importante che banche e istituzioni facciano sistema per affrontare un primo semestre 2023 sicuramente complesso».

Famiglie, imprese e banche nel post-pandemia stanno affrontando una nuova ondata di sfide economi-

che legate agli effetti del nuovo contesto geopolitico e del conflitto in Ucraina. «L'Italia, come altri Paesi europei, sta adottando le misure necessarie a mitigare il rischio di interruzione delle forniture di gas, legato alla sua elevata dipendenza dall'energia importata; inoltre, sarà chiamata a gestire una significativa esposizione all'aumento dei tassi di interesse a causa del suo ingente debito pubblico - spiega Battista - l'aumento dell'inflazione, dei tassi di interesse e dei prezzi dell'energia, oltre alle difficoltà di gestione delle supply chain e delle filiere di approvvigionamento, imprimeranno un'ulteriore pressione su economie, imprese e istituti di credito nel breve termine».

Guardando più in dettaglio alle tre maxi-categorie di finanziamenti bancari, il rapporto di EY evidenzia che «dalla primavera del 2022 il credito alle imprese è tornato a crescere, probabilmente anche per la necessità di finanziare i maggiori costi del-



l'energia: i prestiti sono aumentati dello 0,7% nel secondo trimestre (rispetto a quello precedente) e del 3,2% nel terzo trimestre. Se da un lato la spesa per investimenti pubblici nell'ambito del PNRR potrebbe sostenere la fiducia e la domanda di prestiti da parte delle imprese, dall'altro si prefigurano venti contrari dovuti al rallentamento della crescita e all'aumento dei tassi di interesse. Complessivamente, si prevede che i prestiti alle imprese diminuiranno dello 0,2% nel 2022 rispetto al 2021. Un calo maggiore (pari al 2,8%) è previsto nel 2023, ma si stima un ritorno alla crescita nel 2024 (+1,1%).

Quanto al segmento del credito al consumo «i prestiti personali sono cresciuti nel corso del 2022, seppure a un ritmo inferiore rispetto al periodo pre-pandemico: nel 2022 lo stock di credito al consumo è aumentato del 2,5% fino al terzo trimestre, in misura ben inferiore rispetto all'aumento medio del 13,9% annuo registrato tra il 2015 e il 2019». La contrazione dei consumi, unita all'aumento dei tassi di interesse e alla sfiducia dei consu-

matori, ridurrà la domanda di credito al consumo - è la previsione di EY - spingendo le famiglie ad attingere ai risparmi non pianificati accumulati durante la pandemia. Pertanto, si prevede che i prestiti non garantiti aumenteranno del 3,7% quest'anno, per poi diminuire dell'1,5% nel 2023».

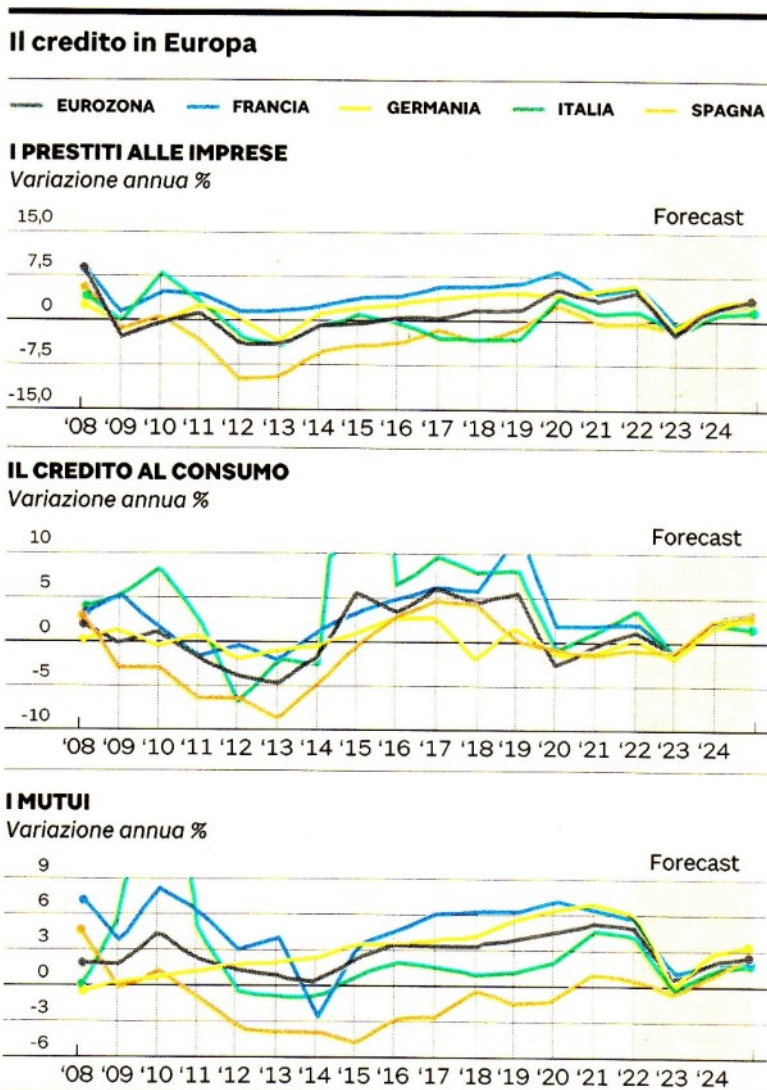
L'anno prossimo si registrerà anche il primo grande arresto del trend di crescita nel comparto dei prestiti ipotecari. Se nel terzo trimestre del 2022 «l'aumento era stato del 4,7% anno su anno, ben al di sopra dell'aumento medio dell'1,2% nel periodo 2015-19, nel 2023 come per altre economie dell'eurozona è probabile che la crescita dei mutui in Italia rallenti di fronte al calo dei redditi reali delle famiglie e all'inasprimento della politica monetaria da parte della Bce, che ha già portato a un forte aumento dei tassi per i nuovi prestiti (in rialzo da un minimo storico dell'1,25% di fine 2020 al 2,07% di settembre)». Inoltre, aggiungono da EY, i rendimenti dei titoli di Stato italiani sono aumentati così come lo spread, riflettendo in parte le preoccupazioni per l'elevato debito pubblico

del Paese e il rallentamento della crescita: «Nel tempo, questi fattori potrebbero far salire i tassi d'interesse dei mutui». La previsione è che per i prestiti ipotecari, dopo un aumento del 4,2% nell'anno che sta per finire, ci sarà una contrazione dello 0,3% nel 2023. «Si tratterebbe del primo calo dal 2014, anche se più modesto rispetto alle diminuzioni registrate durante la crisi del debito dell'Eurozona, che ha toccato un minimo di -1% nel 2013».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

STEFANO BATTISTA (EY)

Secondo Stefano Battista, Italy Financial Services Market Leader di EY «il 2023 sembra essere l'anno più impegnativo dalla fine della crisi finanziaria e della successiva crisi dell'Eurozona: al momento si prevede che questo periodo di difficoltà sarà di breve durata, con una ripresa prevista nel 2024 e nel 2025»



Legenda: Forecast = Previsioni. Fonte: European Bank Lending Economic Forecast 2022

Agevolazioni
Alla fine del 2022
la mappa
dei bonus edilizi
cambierà ancora

Giuseppe Latour

— a pag. 45

Non solo 110%, da gennaio cambiano i bonus casa

Ristrutturazioni. Oltre al superbonus nel nostro sistema sono presenti almeno altre dieci agevolazioni. Per i mobili detrazione dimezzata a 2.500 euro



Stop per facciate e rimozione barriere
Il sismabonus acquisti
cambia misura
e torna al 75-85%

Giuseppe Latour

Non c'è solo il superbonus, al 90 o al 110% per le villette e i condomini. Sono almeno altre dieci le agevolazioni dedicate alla casa sulle quali la prossima legge di Bilancio potrebbe intervenire. Anche perché, per alcune di queste, a fine 2022 è programmata la scadenza o, comunque, un cambio sostanziale delle regole di ingaggio.

In assenza di interventi, non ci saranno invece scossoni particolari per alcune delle detrazioni più utilizzate dai contribuenti italiani. Il bonus ristrutturazioni ordinario al 50% e l'ecobonus al 50 e 65% (utilizzato, tra i tanti interventi, per la sostituzione di caldaie e infissi) andranno avanti fino a tutto il 2024. La manovra 2022, infatti, aveva già programmato una proroga pluriennale per molti sconti. È successo anche per l'ecobonus per lavori di ristrutturazione globale degli edifici (con percentuali fino al 75%), per il sismabonus (fino all'85%), per lo

sconto dedicato ai lavori combinati di messa in sicurezza antisismica ed efficientamento energetico (anche questo, fino all'85%), per il bonus verde del 36% e per il bonus mobili.

Proprio questo sconto fiscale, però, dovrà fare i conti con un cambio importante di regole, che penalizzerà i contribuenti. Se, infatti, la detrazione Irpef per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (da agganciare sempre a un lavoro di ristrutturazione più ampio) resterà al 50%, cambia in maniera importante il limite di spesa. E questo, nei fatti, si tradurrà in un'agevolazione più magra. Da gennaio 2023, il tetto massimo viene dimezzato da 10mila a 5mila euro: la quota agevolata scende, allora, da 5mila a 2.500 euro. Il limite più basso di 5mila euro è confermato anche per il 2024, quando l'agevolazione arriverà al traguardo.

Per diversi bonus confermati, poi, ce ne sono almeno due che chiudono il loro percorso. Quello che, in questi anni, ha movimentato più lavori è sicuramente il bonus facciate, ridotto già dal 90% del 2021 al 60% dell'anno in corso. Al momento, e salvo correzioni della prossima legge di Bilancio, questa agevolazione non farà altra strada: entro dicem-

bre andranno effettuati tutti i pagamenti per mantenere la detrazione al 60 per cento. Per questi sconti vale sempre il principio di cassa.

Discorso simile (si veda anche l'altro articolo in pagina) per il bonus barriere architettoniche al 75%: scadenza al 31 dicembre anche per la detrazione Irpef o Ires dedicata alla realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti. Possibile sfruttarla solo per pochi giorni ancora per lavori come rampe, ascensori e piattaforme elevatrici. Questi stessi interventi restano, però, agevolabili nel quadro del nuovo superbonus al 90%, ma solo come interventi trainati.

Si prepara, invece, a cambiare percentuale il sismabonus acquisti, l'agevolazione dedicata a chi compra da imprese immobili che sono frutto di una demolizione con ricostruzione. Fino al 31 dicembre ci sarà l'agevolazione al 110% per i rogiti che rispettino alcune condizioni, come la sottoscrizione di un preliminare di vendita entro il 30 giugno scorso e il pagamento di acconti con lo strumento dello sconto in fattura. Dal 1° gennaio e per tutto il 2024, poi, resterà a disposizione la detrazione al 75% o all'85 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il calendario fino al 2025

I principali bonus casa con scadenze e percentuali di agevolazione

	2022	2023	2024	2025
BONUS RISTRUT. ORDINARIO	50%			36%
ECOBONUS (INFISSI E CALDAIE)	50% / 65%			
ECOBONUS LAVORI PESANTI	70% / 75%			
SISMABONUS*	50/70 / 75 / 80 / 85%			
SISMABONUS ACQUISTI**	110%	75%/85%		
	30 GIUGNO			
BONUS ENERGETICO + SISMICO	80% / 85%			
BONUS MOBILI***	50%			
BONUS FACCIATE	60%			
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	75%			
BONUS VERDE	36%			
SUPERBONUS CONDOMINI****	110%	90%	70%	65%
SUPERBONUS VILLETTE*****	110%	90%		
	30 GIUGNO			

*Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per i lavori su parti comuni spetta il 5% in più.

**Il sismabonus acquisti spetta ancora al 110% nel 2022 quando ricorrono alcune condizioni al 30 giugno, come la sottoscrizione di un preliminare e il pagamento di acconti con sconto in fattura

*** Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2022 limite di spesa a 10mila euro. Nel 2023 e 2024 limite di spesa a 5mila euro.

**** Salvo il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 i soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale entro il 24 novembre e abbiano presentato una Cilas entro il 25 novembre. Stesse regole per gli edifici da 2 a 4 unità di un proprietario unico.

***** Nel 2022 accedono al 110% dopo il 30 giugno solo i soggetti che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre: potranno effettuare le spese fino al 31 marzo 2023. Nel 2023 il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro, in base ai conteggi del quoziente familiare.

Pressing per prorogare l'agevolazione anti barriere

Appello di Fiaba e Recert

Abbattimento delle barriere architettoniche: oltre 500 le domande pervenute a Fiaba Onlus per assistenza sui lavori da eseguire in condominio o abitazione privata, oltre 30mila le informazioni fornite relative alle modalità di accesso al bonus del 75% destinato a cessare il 31 dicembre 2022.

Si tratta - precisa l'organizzazione non profit che insieme a Recert, Revisioni condominiali certificati, sollecitò la misura - di un beneficio pensato per aiutare tutte le persone con difficoltà motorie, non solo chi ha un grave handicap comprovato. È una misura che riguarda lavori in edifici già esistenti e che si estende ad interventi di automazione degli impianti nelle singole unità immobiliari. Pensiamo ai servizi igienici: sono accessibili a tutti solo se rispettano il Dm 236/89 articoli 4.1.6 e 8.1.6. Ovvero se i sanitari sono posizionati in modo da permettere le manovre necessarie all'accostamento di una persona su sedia a rotelle o con supporto deambulatorio. Necessarie anche precise misure del wc. La richiesta di Fiaba e Recert è una proroga di almeno due anni della misura che si spera possa diventare strutturale.

—**Annarita D'Ambrosio**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'INTERVENTO DI ALBERTO GUSMEROLI

Riqualificare per crescere

Il boom edilizio non è andato di pari passo con una seria e corretta pianificazione del territorio. Il cambiamento climatico ha aggiunto nuove criticità e non avendo pianificato bene il consumo del territorio permettendo una serie di abusi edilizi, la crescita non coordinata del patrimonio immobiliare, 'tombando' torrenti, disboscando indiscriminatamente, adesso bisogna trasformare una negatività in una nuova opportunità. Dobbiamo quindi investire tantissimo per la tutela del territorio, facendo attenzione specifi-

ca al futuro consumo e intervenendo con grandi progetti di riqualificazione e rinaturalizzazione. Tutto ciò genera in maniera naturale occupazione e sviluppo economico. Abbiamo un patrimonio inestimabile da riqualificare. Se riusciamo a comprendere questo, abbiamo davanti un futuro migliore. La ritengo una priorità di questo governo. Così come è stata una priorità destinare due terzi della manovra economica, recentemente approvata dall'esecutivo, a favore di imprese e famiglie per fronteggiare il caro energia



Alberto Gusmeroli



BREVI

Fondazione Enpaia archivia la gestione finanziaria 2021 con risultati positivi e in crescita rispetto al 2020. Con un valore del patrimonio di oltre 2 miliardi e 241 milioni di euro, la Fondazione stima per il 2022 un rendimento complessivo del portafoglio immobiliare pari a +4,61% rispetto al 2021 e un +4,29% per quello mobiliare. È questa la prima fotografia emersa durante la presentazione della Relazione Annuale 2022 della Fondazione Enpaia, illustrata ieri al Senato.

— © Riproduzione riservata — ■



CREDITI D'IMPOSTA

**Dietrofront sulla
proroga della
Cilas e fumata
nera sulla
possibilità di
compensare nei
modelli F24**

Bartelli a pag. 32

Il sottosegretario Fazzolari: al lavoro sui cassetti fiscali. Contante, Bankitalia critica

Cessione crediti indietro tutta

Niente riapertura termini per le Cilas. Fumata nera su F24

DI CRISTINA BARTELLI

Strada strettissima per lo sblocco della cessione crediti e dietrofront di Palazzo Chigi. Mentre sulla manovra Bankitalia lancia un monito sul contante. Giovambattista Fazzolari (Fdi), sottosegretario alla presidenza del Consiglio dei ministri, ha chiuso ieri a una riapertura termini per la presentazione della Cilas: "Il superbonus non lo proroghiamo, anche perché non è quello il problema. Il problema sono i crediti di imposta e stiamo tentando di trovare su questo una soluzione". Soluzione in salita considerato che la Ragioneria generale dello stato, secondo quanto risulta a *ItaliaOggi* ha dato parere negativo alla proposta Abi-Ance di poter riversare gli F24 all'erario, con una quota dell'1% dei crediti acquisiti dalle banche.

All'orizzonte c'è l'ombra di Eurostat e le criticità per i conti dello stato sollevate con la circolazione massiva di crediti fiscali. Si lavora dunque sul solco già tracciato (ma che non ha provocato, finora, l'effetto di sblocco sperato) di semplificare maggiormente la cessione dei crediti tra banche e imprese di assicurazione. Ieri in serata si è cercato di definire il quadro degli emendamenti segnalati alla legge di conversione del dl aiuti 4 (176/2022). La soluzione non ci sarà comunque in tempi brevi, un punto sugli emendamenti al dl si farà solo venerdì, anche se al momento tutti gli emendamenti legati alla materia del superbonus risultano trattati come capitolo prioritario a sé stante. La Rete delle professioni tecniche

(Rpt) ieri è tornata con una lunga nota a chiedere interventi sui meccanismi di cessione crediti con una serie di proposte tra cui la possibilità di utilizzare il credito oltre l'anno fiscale previsto.

Capitolo manovra. Sul fronte manovra invece una doccia gelata è arrivata dall'audizione di Banca d'Italia che ha manifestato preoccupazione non solo sulla norma che fissa a 60 euro la soglia sotto la quale gli esercenti possono rifiutare i pagamenti con carta o app ma anche su tutte le disposizioni di tregua fiscale. Per Fabrizio Balassone, capo del Servizio struttura economica del Dipartimento economia e statistica dell'istituto, "Le disposizioni in materia di pagamenti in contante e l'introduzione di alcuni istituti che riducono l'onere tributario per i contribuenti non in regola rischiano di entrare in contrasto con la spinta alla modernizzazione del Paese che anima il Piano nazionale di ripresa e resilienza e con l'esigenza di continuare a ridurre l'evasione fiscale". Inoltre sul tema, che vede contrapposti ormai in un derby tifoserie pos e contanti, Bankitalia osserva che "per gli esercenti il costo per il contante secondo nostre stime è stato superiore a quello delle transazioni digitali con le carte di credito e di debito", ricordando il costo del contante legato alla sicurezza. "Sui pos non confondere indirizzo politico e le prerogative di controllo", ha replicato il sottosegretario all'Economia Federico Freni. Banca d'Italia ha infine certificato per quanto riguarda la tregua fiscale che avrà un costo di mancato gettito pari a poco più di

un miliardo. Giudizio positivo invece dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti. In una memoria presentata ieri la categoria propone però una rateizzazione più lunga dei pagamenti, più chiarezza su bonus edilizi e l'eliminazione della responsabilità solidale degli intermediari per l'inizio dell'attività Iva. Inoltre anche i commercialisti richiedono un intervento risolutivo sulla cessione crediti "una misura che consenta alle banche di liberare una parte del plafond che hanno ancora disponibile per l'acquisizione dei crediti da bonus fiscali". E sempre ieri, commentando le misure della legge di bilancio per quanto riguarda i crediti di imposta energia, Gian Carlo Blangiardo, presidente Istat ha ricordato che "la modalità del credito di imposta può avere qualche controindicazione sulla capacità del sistema imprese, che le bollette le paga subito, di avere le modalità e i mezzi per poter fare la compensazione. Nel 2019, circa il 9,1% delle imprese attive che hanno compilato il modello unico società di capitali Ires riportava crediti non compensati al successivo periodo d'imposta. Tale percentuale raggiunge il 39% per le imprese cosiddette energivore".



FONDAZIONE ENPAIA

Nel 2021 utili a 38 milioni e patrimonio di 2,2 miliardi

••• Risultati positivi e in crescita per la Fondazione Enpaia, l'Ente Nazionale per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura, che ha archiviato il 2021 con un utile di 38 milioni di euro e un patrimonio di oltre 2 miliardi e 241 milioni. A dicembre dello stesso anno risultavano iscritti alla Fondazione 39.003 lavoratori pari al +0,8% mentre le prestazioni erogate ammontavano a 161.455.460 euro, in aumento del 10%. È il quadro delineato dalla Relazione Annuale della Fondazione Enpaia presentata ieri in Senato. Sempre nel 2021 Enpaia ha venduto 115 unità immobiliari residenziali per un controvalore di 32 milioni di euro, incamerando una plusvalenza di 16 milioni di euro.

«Un anno straordinario in termini di redditività della gestione finanziaria e immobiliare, il migliore nella storia della Fondazione in termini di risultato economico» ha detto il Presidente Giorgio Piazza per il quale «in un momento difficile come questo, Enpaia sta dimostrando una notevole capacità di reazione agli eventi come si intravede anche per il 2022». Secondo le stime, infatti, per il 2022 si prevede un rendimento complessivo del portafoglio immobiliare pari a +4,61% rispetto al 2021 e un +4,29% per quello mobiliare. Al riguardo, il direttore generale della Fondazione Enpaia Roberto Diacetti ha osservato che «in un contesto macroeconomico totalmente mutato e contrassegnato dall'impennata dell'inflazione e dalla forte volatilità dei mercati, il 2022 evidenzia, in linea con il comparto di riferimento, la resilienza della previdenza agricola, che cresce ancora per lavoratori attivi e aziende iscritte». La Fondazione Enpaia ha, inoltre, evidenziato come l'assunzione di regole tributarie più favorevoli possa liberare risorse da investire nel Sistema-Paese. Federico Freni, Sottosegretario al Ministero dell'Economia ha ribadito che «serve una maggiore flessibilità senza rinunciare alle funzioni di controllo del Governo. Un punto di partenza, che deve distinguere l'intervento del decisore politico rispetto al mondo delle Casse, è il coraggio e il realismo. Occorre rompere una foresta pietrificata che non ci consente di avere una gestione degli investimenti adeguata al mercato di oggi».



Direttore generale
Roberto Diacetti
guida la
Fondazione
Enpaia



La scoperta della paglia di riso per un'edilizia più sostenibile

GREEN ECONOMY

È un materiale biodegradabile e rinnovabile, più economico di mattoni e cemento, e il suo uso riduce le emissioni di CO2 nell'atmosfera. I limiti? I costi di raccolta sono proibitivi ed è difficile reperire il prodotto

PAOLO VIANA

Negli ultimi decenni, l'edilizia sostenibile ha scoperto la paglia di riso. Abbondante, perché il riso è coltivato in tutti i continenti, più economica di mattoni e cemento, ottima per efficienza energetica, per via della sua forte capacità isolante, è anche capace di portare carichi e dotata di una perfetta traspirabilità. Ovviamente, è un materiale biodegradabile e rinnovabile e il suo uso riduce le emissioni di CO2 nell'atmosfera. Ideale per i bioarchitetti, questo materiale deve avere delle caratteristiche per essere utilizzato in cantiere. L'umidità deve essere fra il 18 e il 20%. Diverso il discorso se la si utilizza come biocombustibile: in tal caso l'umidità deve scendere sotto il 10. Decisivo il momento della raccolta: il peso di ogni ballone o rotoballa deve essere uniforme e il peso dei macchinari necessari ad assemblare il mate-

riale è dirimente. Apparentemente, una perla dell'economia circolare. Peccato che i costi di raccolta siano proibitivi. Come ci spiega l'agronomo vercellese Giuseppe Sarasso, è persino difficile trovarla. Terminata 60 anni fa la rotazione delle colture e l'utilizzo della paglia nelle stalle, che veniva restituita al terreno in forma di letame, la trinciatura delle paglie tramite mietitrebbiatrice ed il loro interramento è un modo per mantenere la sostanza organica nei terreni e così catturare CO2, al fine di contrastare i cambiamenti climatici. «Nei terreni sciolti, ed in particolare dove la pratica della semina interrata a file mantiene nel suolo condizioni aerobiche per tutto il periodo primaverile, in presenza di temperature idonee all'attività biologica, la mineralizzazione della sostanza organica avviene con ritmi tali da consigliare il ripristino tramite l'interramento annuale delle paglie trinciate - spiega l'esperto -. Invece, nei terreni compatti e sordumosi, coltivati in sommersione continua, dove la condizione anaerobica è la norma, ed i periodi di aerobiosi si verificano nella stagione invernale, a basse temperature, le radici e le stoppie rimaste in campo contribuiscono a reintegrare la sostanza organica, che mineralizza molto lentamente. In questo caso, l'asportazione delle paglie può essere eseguita ad anni alterni». La paglia rappresenta il 50 % della massa soprassuolo della pianta di riso, e di questa circa il 60% può essere recuperato dopo la mietitrebbiatura, stimabile in 2 tonnellate di paglia asportabile per ettaro. Considerando

una coltivazione di riso estesa su 200.000 ettari, e l'asportazione solo dai terreni più compatti ogni due anni, si ottiene una disponibilità teorica di 100.000 tonnellate annue. «La disponibilità è teorica perché la paglia abbandonata sul terreno dopo la mietitura contiene il 70% di umidità, quindi non conservabile, e deve perdere umidità fino al 20%. Pertanto si può raccogliere dopo 7-10 giorni trascorsi senza piogge, dopo il raccolto, solo nelle ore esenti da rugiada. Da una media quinquennale delle condizioni atmosferiche dei periodi utili (20 settembre-30 ottobre) risultano disponibili 140 ore annue per l'operazione di raccolta, con un massimo di 166 ed un minimo di 110. Per eseguire la raccolta servono una imballatrice rotativa leggera trainata da una trattoria altrettanto leggera, equipaggiate con pneumatici che favoriscano il galleggiamento. Per il trasporto in azienda delle rotoballe serve un caricatore frontale da applicare alla stessa trattoria, ed un carro adeguato. Aggiungendo il costo della mano d'opera e del combustibile, il costo per tonnellata della raccolta - afferma lo studio - è di circa 90 euro. A questo va aggiunto il prezzo della paglia, che verrà formato al momento che si crei un mercato. Finora tutti gli utilizzi non hanno portato a una remuneratività della raccolta della paglia di riso nelle nostre campagne.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA LEGGE REGIONALE DEL 2021

Piano casa, dalla Consulta doppio stop sui «bonus»

Bocciata la norma per demolizioni e ricostruzioni in aree vincolate. E stop agli ampliamenti del 20% ai capannoni

IN CAMPAGNA

Via libera alle nuove edificazioni ma solo quando sono funzionali all'attività agricola

● **BARI.** C'è il via libera alla realizzazione di nuovi fabbricati rurale, quando sono necessari all'attività agricola. Ma dalla Consulta arriva uno stop abbastanza pesante all'urbanistica creativa della Regione, contenuta nella legge 39 approvata nel novembre 2021, quella con cui è stato prorogato il Piano casa: lo stop alle demolizioni e ricostruzioni fuori sagoma in aree vincolate, e quello agli ampliamenti creativi degli immobili destinati ad attività produttive.

Nella legge di cui la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità di due articoli, infatti, la Puglia aveva giocato d'astuzia. Gli interventi di demolizione e ricostruzione fuori sagoma, che comportano un bonus di volumetria, sono considerati ristrutturazioni dalla legge nazionale ma soltanto se riguardano aree escluse da vincoli paesaggistici. In caso contrario sono considerate «nuove costruzioni» che devono passare attraverso la normale trafila: e dunque hanno bisogno del

parere paesaggistico.

La Regione aveva giocato di astuzia, inserendo nella legge regionale il riferimento a una circolare del Ministero Infrastrutture del 2 dicembre 2020 che sembrava consentire quella possibilità. Circolare smentita 15 giorni dopo da un parere di segno opposto. La Consulta ha giocato a rimpiattino e ha cancellato dalla legge proprio quel riferimento aòda corcòare. «In questo modo - scrive il giudice delle leggi -, l'incipit della disposizione regionale assume effettivamente la natura di rinvio mobile, consentendo fra l'altro l'applicazione della citata clausola di salvaguardia anche nella formulazione attuale, risultante dalle modifiche medio tempore introdotte». Vuol dire che si torna a fare riferimento al Testo unico per l'edilizia, da ultimo modificato a luglio, secondo cui - appunto - gli interventi di demolizione e ricostruzione in area vincolata si considerano «ristrutturazioni» soltanto mantenendo sagoma, prospetti e sedime dell'edificio pre-esistente.

Stop anche ai «bonus» su alcune tipologie di immobili destinati a industria e terziario previsti da altri due commi della legge 39. Il primo è rimasto in vigore appena tre mesi (è stato modificato a gennaio, ma anche la modifica è stata impugnata) e pre-

vede che «l'ampliamento delle attività produttive non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume». Il secondo è il più importante, perché ha già consentito varie operazioni abbastanza spericolate, alcune delle quali sono all'esame dell'autorità giudiziaria (il progetto di ristrutturazione del mercato coperto di Otranto, un supermercato in zona San Pasquale di Bari). Si tratta della norma in base a cui «gli ampliamenti fino al 20 per cento delle attività produttive» non hanno bisogno di variante urbanistica (e dunque di conferenza di servizi), ma possono essere autorizzati direttamente attraverso il permesso di costruire: è l'equivalente urbanistico di una licenza di uccidere. La Consulta ha rilevato che la Regione non poteva farlo, perché quelli imposti dalla legge urbanistica nazionale sono «limiti massimi di densità edilizia a tutela del "primario interesse generale all'ordinato sviluppo urbano"».

Le decisioni non sono di poco conto, se si pensa a quante demolizioni e ricostruzioni in area vincolata sono state autorizzate dai Comuni. Le sentenze della Corte costituzionale valgono ex tunc, con le salvezze previste dalla legge: vuol dire che le autorizzazioni rilasciate in base a quella norma, per le quali non sono scaduti i termini di impugnazione, dovranno essere annullate. *[m.sc.]*





**NEL MIRINO
I BONUS
AGLI
AMPLIAMENTI**
Nel 2021 la
legge
regionale per
il Piano casa
consentiva
demolizione e
ricostruzione
anche nelle
zone vincolate
La Consulta
ha cancellato
tutto

Ambiente

06097 *La disastrosa, famelica rendita immobiliare* 06097

GAETANO LAMANNA

La rendita non è una categoria economica astratta, ha molto a che fare con la vulnerabilità del territorio, bene comune per eccellenza e con la crescita delle disuguaglianze sociali.

I disastri della famelica rendita immobiliare

Cancellati edilizia popolare e equo canone. Affitti più alti e fisco disuguale tra proprietà e locazione hanno spinto milioni di famiglie a investire nel mattone

■ Da decenni il territorio è lasciato in balia di un'espansione urbana incontrollata, che ha generato periferie degradate, abusi edilizi, infrastrutture e servizi inefficienti. Più che alla difesa dell'ambiente e al benessere dei cittadini, il governo del territorio - con il corollario di leggi, regolamenti, incentivi fiscali e condoni - ha guardato agli affari dei proprietari fondiari, delle imprese di costruzione e delle banche. Esiste, da molto tempo, un rapporto malato tra economia e territorio.

La causa prima dell'insicurezza e delle sciagure sta nel connubio di interessi politici ed economici, più che nel cambiamento climatico. A partire dagli anni Ottanta, con la *deregulation* urbanistica, si è costruito ad una media di 200 mila unità abitative all'anno. Un consumo di suolo senza freni: 77 km quadrati occupati ogni anno da case, capannoni, strade e quant'altro (fonte Ispra).

L'edilizia popolare e l'equo canone sono stati cancellati. L'aumento degli affitti e una ingiustificata asimmetria di

trattamento fiscale tra proprietà e locazione hanno spinto milioni di famiglie a investire nel mattone, dando luogo, anche per questa via, a un gigantesco trasferimento di risorse dal lavoro alla rendita.

I programmi di riqualificazione o di «rigenerazione» urbana, inoltre, hanno assunto le sembianze di edifici, infrastrutture e servizi funzionali agli investimenti del mercato immobiliare e al gran bazar del consumismo di massa.

Nelle grandi città e nelle località turistiche e d'arte, i fondi di investimento fanno shopping di aree di pregio e di immobili da adibire ad alberghi di lusso o a sedi di grandi gruppi multinazionali e finanziari; interi quartieri un tempo popolari diventano zone residenziali per ricche famiglie (*gentrification*); le seconde e le terze case vengono monopolizzate da piattaforme per l'affitto breve (Airbnb); altre piattaforme puntano al controllo del commercio, dei trasporti e di tutto quanto sia fonte di guadagno. Lo sviluppo «locale» è un anello dell'economia «globale».

La politica del *glocal*, acronimo che indica appunto la competizione territoriale nell'attuale paradigma economico, ha messo in moto dinamiche distruttive del territorio, ha acuito il dissesto idrogeologico, ha alimentato fenomeni di abusivismo e di illegalità.

Le élites che operano nel «vil-

laggero globale» sono poco interessate alla bellezza urbana, alla città come spazio condiviso, luogo di senso della comunità. Nella loro ottica, la città è uno spazio avvolto nella «rete» di internet e della rendita, la piazza virtuale sostituisce la piazza reale, il business viene prima dei legami sociali.

Si è rimpicciolito lo spazio pubblico, si sono innescati processi di isolamento, di sradicamento e anomia. La globalizzazione, dunque, oltre a rompere il nesso tra sviluppo e progresso (l'assillo di Pasolini), ha indebolito anche la coesione sociale.

Siamo ancora certi che «l'aria della città rende liberi»? Nel recente convegno dell'Anici non c'è stata un'adeguata riflessione sui danni sociali, ambientali e civili derivanti dalle trasformazioni del territorio.

E' difficile pensare che i sindaci non abbiano alcuna responsabilità sul consumo incontrollato del suolo, sull'abusivismo edilizio e sullo scarso senso civico che comportano.

Eppure molti di loro sorvolano sull'argomento, anzi ri-



vendicano una sorta di scudo contro il reato di abuso d'ufficio. Il Pnrr, sostengono, richiede decisioni rapide in tema di bandi, di appalti, di assunzioni.

Vero, sacrosanta è, tuttavia, la preoccupazione dei cittadini per procedure truccate, scelte sbagliate, soprusi e violenze sull'ambiente e sui beni culturali. La lotta per il cambiamento non può che ripartire dai Comuni.

Restituire la «città ai cittadini» - come recitava un vecchio slogan della sinistra - significa riprendere il controllo democratico della città e del suo territorio, tornare cioè ad un'amministrazione non etero-diretta da logiche di calcolo economico, bensì rispettosa della volontà e dei bisogni concreti delle comunità locali.

La città dei cittadini è alternativa alla città competitiva. La prima incarna i valori d'uso legati alla memoria storica degli spazi urbani, tende a conservarne paesaggio, socialità e bellezza architettonica, fa della cura, della messa in sicurezza e della manutenzione il segno distintivo del governo del territorio. La seconda considera gli spazi urbani a supporto dei valori di scambio, vettori del traffico commerciale, aree edificabili, centri direzionali, in sintesi, metro ambiente per gli affari e per la crescita quantitativa.

La città dei cittadini e la città delle imprese esprimono, perciò, due significati diversi. In un caso si punta ad un equilibrio sostenibile dell'uomo con l'ambiente che lo circonda, nell'altro tutto è subordinato ad un modello di sviluppo che porta vantaggi per pochi e disastri umani e materiali per molti.

Il Comune vende i suoi fondi immobiliari

Il Comune vende i suoi fondi immobiliari I e II, di cui Palazzo Marino è unico sottoscrittore. La delibera dell'assessore al Bilancio Emmanuel Conte approvata in aula ieri indica le linee di indirizzo per chiudere la

partecipazione e cedere nel 2023 tutte le quote. Istituiti rispettivamente nel 2007 e nel 2009 come strumenti di valorizzazione del patrimonio dell'ente e affidati alla gestione di Bnp Paribas Real Estate Investment Management

Italy Sgr, ai due fondi il Comune ha trasferito un portafoglio immobiliare composto da circa 140 proprietà, fra aree e fabbricati, per un valore stimato di 355 milioni di euro, a fronte del quale ha ricevuto le quote di partecipazione.



Dopo 15 anni

Fondi Immobiliari, all'asta tutte le quote del Comune

Il Comune venderà all'asta tutte le quote detenute nei Fondi immobiliari Milano I e II. Istituiti nel 2007 e nel 2009 come strumenti di valorizzazione del patrimonio dell'ente ai due fondi il Comune ha trasferito un portafoglio di 140 proprietà. Dopo 15 anni di attività i Fondi hanno chiuso il 2021 con ricavi per 335 milioni e con un paniere residuale di 60 beni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



RECORD NAZIONALE**In città bastano
appena 52 giorni
per vendere casa**

■ Milano capitale d'Italia per la velocità con cui si vendono le case. Mediamente, per un immobile in città, ci vogliono appena 52 giorni: meno della metà della media nazionale (108 giorni). A dirlo è un'indagine di Tecnocasa. La zona dove le case si vendono prima è quella tra corso Lodi e viale Corsica: in media 41 giorni. A seguire, Città Studi, corso Indipendenza e il centro. In fondo, invece, Bovisa e Sempione. Per quanto riguarda le tipologie di appartamenti comprati più velocemente, a primeggiare sono i formati mini: un monocale milanese in media si vende in 44 giorni; un bilocale in 50; mentre dai tre locali in su si passa a 55. Il bilocale, in ogni caso, rimane la casa più richiesta in città.



1245 PROGETTI APPROVATI

Dalla riqualificazione dei beni archeologici ai piani urbanistici in zone periferiche, fino ai fondi per le tranvie Togliatti e Termini-Vaticano-Aurelio

Ecco i cantieri che cambieranno il volto della città

*Centrale unica degli acquisti
Gestirà le procedure di gara
per l'affidamento degli appalti
Le più complesse saranno affidate
invece a Invitalia*

••• Dai trasporti ai servizi sociali, dalla cultura all'urbanistica fino all'efficientamento energetico. Sono numerosi gli ambiti di intervento che nei prossimi quattro anni godranno dei finanziamenti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza che superano - considerando solo le risorse gestite direttamente da Campidoglio e Città metropolitana - gli 1,4 miliardi.

Tra le linee di investimento dall'impatto più rilevante sulla città ci sono i 500 milioni del programma «Caput Mundi», per la riqualificazione del patrimonio storico e archeologico della Città eterna. E ancora, in tema di trasporti ed energia, spiccano i 526 milioni per la tranvia Togliatti, la Termini-Vaticano-Aurelio e l'acquisto di nuovi bus elettrici. Circa 13 milioni sono invece destinati alla realizzazione di ciclovie urbane, anche in zone periferiche come Vitinia. Al compimento di tre programmi urbani integrati (Corviale, Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà) sono destinati invece 180 milioni, mentre

è stata aggiudicata la progettazione per i lavori dei cosiddetti «Pinqua» (Programma nazionale della qualità dell'abitare), che coinvolgono la zona popolare del Municipio VI, via Cardinal Capranica (con la demolizione dell'ex istituto Don Calabria) e l'edificio occupato di via del Porto F l u v i a l e .

All'inclusione sociale, con interventi dedicati a soggetti fragili, genitorialità e housing, sono destinati 61 milioni. Secondo il sindaco, che ieri ha relazionato alla commissione capitolina Pnrr, il Comune ha fatto i compiti a casa mettendo in sicurezza convenzioni e procedure. Sono state firmate le convenzioni con Ater e Asl per i Piani urbani integrati ed è stato defi-

nito il disciplinare con Zètema per la riqualificazione energetica di cinema e teatri. Invitalia, invece, è stata scelta come centrale unica di committenza per la gestione di procedure di particolare complessità. Le altre saranno invece razionalizzate e aggregate tramite una Centrale unica degli acquisti. Sempre in tema di appalti, Roma Capitale ha richiesto alle amministrazioni centrali l'anticipo del 10% dell'investimento per tutti i progetti che lo prevedevano. La documentazione di gara sarà, infine, il più possibile standardizzata per rispettare pedissequamente le specificità richieste dal Pnrr.

MAR.ZAN.



Termini-Vaticano-Aurelio Il rendering della futura linea dei tram lungo via Nazionale

