



**SCARICA GLI ARTICOLI**

**NAZIONALE (da pag. 3)**

Sole24Ore	<p>La friulana Simeon chiamata da Arcelor per la sede hi tech Fisco, la commissione bocchia il condono e torna a chiedere la riforma del Catasto</p> <p>Via libera all'Opa di Domus (Hines) su Aedes</p> <p>Rinaturalizzare le metropoli per difenderle dalle inondazioni</p> <p>Dichiarazioni Imu, scadenza da allineare alla presentazione del modello aiuti Covid</p>
ItaliaOggi	<p>Dati Enea 2021 - Bonus edilizi, investimenti per 24 mld</p> <p>Anche Bari avrà presto il suo Bosco verticale</p> <p>Aedes Siiq, Domus lancerà opa</p>
MF	<p>BlackRock: nel 2023 fine rialzi dei tassi ma Fed e Bce non li taglieranno</p> <p>Su Aedes scatta l'opa di Hines a 0,2922 euro</p>

**MILANO (da pag. 15)**

Avvenire	<p>"Casa, un piano per l'housing sociale"</p> <p>Rapporto di Scenari Immobiliari - Mercato senza crisi, i prezzi ancora su</p>
Giorno	<p>Casa, l'impennata dei prezzi. Gli aumenti record? In piazza Firenze</p>
MF	<p>Ghizzoni investe nel mattone milanese con Feltrinelli</p>
Corriere	<p>Domus (Hines) acquista il 54,86% di Aedes Siiq</p> <p>Alloggi e museo nell'ex clinica. Il gruppo Rotelli punta al mattone</p>

Libero **Scenari Immobiliari - Prezzi delle case, il boom di piazza  
Firenze**  
Repubblica **Appartamenti e un museo i Rotelli puntano sul mattone**  
**ROMA (da pag. 24)**

---

Sole24Ore **Ex Caserma Giudo Reni, prima pietra prevista nel 2024**  
**La rinascita di Roma tra capitali italiani ed esteri, sfida sulle  
aree da riqualificare**  
**Un patto tra pubblico e privato per rilanciare cantieri e  
periferie**  
MF **Costruzioni, turismo, servizi all'IT hanno assicurato la  
crescita**  
**I fondi del Pnrr assegnati alla Regione, 4,7 miliardi,  
potrebbero fare da volano**  
Corriere **Residenza ai fragili occupati**  
Tempo **Da Roma può ripartire l'Italia**  
**Salini trasferisce tre aziende agricole alla Athena**

**TORINO (da pag. 37)**

---

Corriere **La stangata di Natale, 260 milioni di Imu**

*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

**MADE IN ITALY**

## La friulana Simeon chiamata da Arcelor per la sede hi tech

«Ha presente un vestito? Ecco, noi nell'edificio realizziamo quello». Abito particolare quello di cui parla Marco Simeon, presidente dell'omonimo gruppo, per ottenere il quale il colosso dell'acciaio Arcelor Mittal pagherà 35 milioni di euro. È il valore della commessa che il gruppo friulano ha conquistato battendo i big mondiali del settore per realizzare la facciata hi-tech del nuovo quartier generale lussemburghese della multinazionale, colosso da 76 miliardi di dollari di ricavi. Opera in acciaio e vetro speciale che verrà terminata a metà 2025 e che fornisce una spinta aggiuntiva ad un gruppo già inserito in un percorso di crescita rilevante.

I 60 milioni di ricavi del 2021 saliranno infatti a quota 80 quest'anno, per poi arrivare a 90 nel 2023 e sfondare per la prima volta quota 100 l'anno successivo. Stime basate su elementi certi e non su auspici, tenendo conto di un portafoglio ordini che al momento è già oltre i 200 milioni di euro.

«In questa commessa - spiega Simeon - ancora una volta ci siamo confrontati con i maggiori concorrenti globali e l'ennesimo successo testimonia anche la forza e la credibilità raggiunta dal nostro brand». Marchio di fabbrica visibile in edifici iconici in Italia e molte altre aree del mondo, ad esempio in Francia o negli Stati Uniti, con l'export a valere oltre il 90% del business del gruppo, forte di 200 unità in termini di addetti. «Per ora - aggiunge l'imprenditore - perché le assunzioni stanno proseguendo anche ora e pensiamo di crescere di un altro 10% il prossimo anno». Altri sviluppi possibili sono legati alla prevista riorganizzazione della filiera di fornitura, dopo aver sperimentato, come tante altre aziende, gli effetti disastrosi del blocco della supply chain globale. «Da 5mila dollari a container per un viaggio di tre settimane dalla Cina siamo passati a 15mila dollari per avere la merce in tre mesi. Ora stiamo pensando di avvicinare alcune attività e di internazionalizzarne altre, ad esempio assemblaggi che realizziamo in altri paesi europei. È un cantiere aperto, ci stiamo lavorando». Così come in parallelo prosegue l'attività di razionalizzazione e miglioramento continuo, a cui l'azienda ha dedicato un team ad hoc e un dirigente specifico: l'innovation manager, che innova e "agisce", cioè mette in pratica.

«Abbiamo numerosi progetti aperti, dalla fatturazione avanzata alla revisione dei processi di progettazione. Gestire al meglio l'efficienza dei processi è cruciale per non scoprire, quando ormai è tardi, di lavorare per una commessa in perdita. Abbiamo lavorato molto nell'organizzazione, nel miglioramento della governance e dei flussi: credo che que-

sta sia la strada giusta per restare competitivi». Da una tradizione familiare degli anni '30 nella carpenteria, Simeon nasce formalmente nel 1969 per realizzare prefabbricati industriali in ferro. Il percorso di crescita prosegue e con l'acquisizione nel 2010 di Lorenzon, specializzata nella produzione di facciate vetrate, la strategia vira in quella direzione, con sedi e società controllate che ora sono anche a New York, in Francia, nel Principato di Monaco. Tra i numerosi progetti sviluppati vi è la nuova sede della Sorbona a Parigi, il palazzo delle tlc in Marocco, la Cfc tower di Casablanca, il progetto MareTerra nel principato di Monaco. «Ricordo ancora - osserva Simeon - quando da ragazzino andavo con mio padre a comprare materiale ferroso di seconda scelta da un commerciante di Milano e pare incredibile essere arrivati a costruire la sede mondiale del re dell'acciaio globale. Percorso davvero unico, che auguro possano fare anche le nuove generazioni che entreranno in azienda».

—Luca Orlando

F RIPRODUZIONE RISERVATA



Commesse in Lussemburgo. La sede di Arcelor Mittal





# Fisco, la commissione bocchia il condono e torna a chiedere la riforma del Catasto

## Le obiezioni Ue

**Valori catastali da allineare al mercato e freno agli sconti Iva per tagliare il cuneo**

**Marco Mobili  
Gianni Trovati**

ROMA

Il via libera generale di Bruxelles alla manovra italiana fa esultare il governo. «Siamo in Champions League» rimarca il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti declassando in «Europa League» i Paesi che, come Belgio, Germania e Olanda si sono visti etichettare come «non in linea» il loro programma di bilancio (Dpb). Ma accanto alla promozione del quadro macroeconomico e delle misure su energia e cuneo fiscale che occupano una larga fetta della legge di bilancio, nell'opinione comunitaria spiccano le critiche rivolte a tutte le misure più «politiche» della manovra: pensioni, Pos, limiti al contante e stralcio delle cartelle 2011-2015 fino a mille euro; misura, questa, che la commissione chiama senza giri di parole «tax amnesty», definizione che in italiano suona come «condono fiscale».

Ma al di là dei singoli aspetti, nel giudizio europeo emerge chiaro un problema per il governo. Problema che si chiama riforma fiscale. L'intenzione è quella di presentare all'inizio del 2023 una nuova delega per una revisione integrale del sistema, riprendendo le ambizioni portate avanti senza successo nella scorsa legislatu-

ra. Proprio dalla delega targata Draghi, il nuovo parere della commissione prende le mosse per ricordare quelli che secondo Bruxelles devono essere le linee guida per l'intervento sul nuovo fisco italiano. In un'agenda che non appare semplicissima da seguire per il nuovo governo.

Il menù comunitario del resto è noto. E, rimarca l'esecutivo Ue nel parere di ieri sulla manovra italiana, prevede «l'allineamento dei valori catastali a quelli di mercato correnti», la riduzione delle spese fiscali che nell'ottica comunitaria deve puntare anche ad alleggerire le esenzioni e le deroghe all'aliquota ordinaria dell'Iva, il taglio dei sussidi ambientalmente dannosi e una semplificazione del Codice tributario. Tra gli obiettivi giudicati irrinunciabili c'è poi, naturalmente, una riduzione ulteriore del cuneo fiscale, che le mosse su Iva, Catasto e Tax Expenditures dovrebbero aiutare a finanziare.

I punti di frizione con il programma del governo non sono complicati da trovare. Proprio le misure sul Catasto, che nella declinazione italiana erano già assai meno rigide di quelle prospettate da Bruxelles perché prevedevano una lunga mappatura dei valori attuali con l'obiettivo di evidenziarne le sperequazioni senza un aggancio immediato ai valori di mercato, sono state l'ostacolo su cui è caduta la delega Draghi, sotto i colpi di Forza Italia e Lega con la piena condivisione di FdI all'epoca all'opposizione. Difficile che la triade oggi maggioranza di governo riprenda in mano un tema da sempre indigesto a destra.

Anche sull'Iva la partita non è semplice. Fin qui il dibattito si è concentrato sulle ipotesi di allargare i confini

delle aliquote ridotte per farvi rientrare beni di prima necessità o altri acquisti giudicati meritevoli di tutela come i prodotti per la prima infanzia e per l'igiene intima femminile portati al 5% proprio dalla legge di bilancio.

L'indicazione comunitaria invece è opposta. In linea con il principio generale che chiede di spostare la tassazione dalle persone alle cose, la commissione indica la strada della «riduzione delle spese fiscali anche per l'Iva». L'idea è quella di finanziare con le tasse su mattone e consumi la riduzione del peso fiscale sul lavoro e sui fattori produttivi. L'Italia condivide la seconda parte di questo impianto, quella politicamente vantaggiosa, ma non la prima, politicamente complicata. Tutto sta a trovare forme di finanziamento alternative.

Cercarle nella lotta all'evasione non è semplice per ragioni contabili, dal momento che i frutti possono essere utilizzati solo una volta che si consolidano, ma anche perché le scelte su Pos e contante vanno secondo Bruxelles in direzione opposta all'obiettivo.

Il dibattito, quindi, promette di essere ricco. E di essere preceduto da un altro snodo non facile da portare avanti. Sull'esigenza di proseguire con gli aiuti contro il caro-energia, Bruxelles ovviamente non muove obiezioni. Ma in prospettiva, si precisa, gli interventi dovranno essere ancora più selettivi e mirati su famiglie vulnerabili e imprese più esposte ai colpi dell'inflazione. Una scelta, questa, già avviata dal governo con la riduzione degli sconti fiscali generalizzati sui carburanti. Ma è solo la prima mossa di un percorso che non sarà semplice da gestire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il rilievo Ue sul catasto.

La Commissione Ue chiede «l'allineamento dei valori catastali a quelli di mercato correnti»



ADOBESTOCK





**PANORAMA****IMMOBILIARE**

## Via libera all'Opa di Domus (Hines) su Aedes

Via libera all'Opa di Hines su Aedes. Si sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte di Domus Srl – veicolo partecipato da un consorzio di investitori quali Hines, Apollo e la Vi-Ba della famiglia Amenduni – dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni ordinarie di Aedes Siiq. L'offerta riguarda 126.687.361 azioni di Aedes, pari al 45,14% del suo capitale sociale, corrispondenti alla totalità delle azioni, dedotte quelle già detenute da Domus (il 54,86 per cento). Il controvalore massimo complessivo dell'offerta, calcolato sulla base del corrispettivo pari a 0,2922 euro, è pari a poco più di 37 milioni di euro.

Il periodo di adesione sarà concordato con Borsa Italiana (avrà una durata compresa tra un minimo di 15 e un massimo di 25 giorni di borsa aperta, salvo proroga) e l'offerta è finalizzata a conseguire il *delisting*. Domus intende far fronte alla copertura finanziaria tramite l'impiego di fondi propri, facendo ricorso ai proventi dalla sottoscrizione della *tranche* riservata all'offerta dell'aumento di capitale da parte di Domus (Lux) SCSp e Vi-Ba (che detengono il capitale di Domus Srl).

—L.Ca

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Sponge cities Città più verdi contro le alluvioni

Elena Comelli — a pag. 26

# Rinaturalizzare le metropoli per difenderle dalle inondazioni

**Città spugne.** Per rendere le città impermeabili agli eventi meteorologici estremi la via più innovativa è riportare in vita le «infrastrutture» verdi: l'obiettivo è rallentare lo scorrimento dell'acqua piovana



**Le tecniche naturali si combinano con la tecnologia digitale per individuare le soluzioni più efficaci**

Elena Comelli

Dalle Marche a Ischia, le alluvioni hanno spazzato via anche quest'anno decine di vite umane e interi paesi. Oltre il 90 per cento dei Comuni italiani è a rischio, in base alle indagini dell'Ispra, con circa 12 mila chilometri di corsi d'acqua "tombati", cioè fiumi e torrenti cementificati e spesso trasformati, nel corso dei decenni, in fiumi sotterranei sopra i quali sono state compiute opere di urbanizzazione.

Milioni di persone vivono e lavorano sopra queste "bombe a orologeria", dove l'emergenza climatica potrebbe causare disastri sempre più gravi. Tra gli esperti di clima e i leader del mondo delle costruzioni c'è un crescente consenso: le città non possono più permettersi di essere in guerra con la natura. La risposta è "rinaturalizzare" le aree urbane, rendendole permeabili alla pioggia.

È il concetto di "sponge city", la città-spugna, che si prepara alle alluvioni costruendo infrastrutture verdi al posto di quelle grigie. «Con l'aumento degli eventi meteorologici estremi a cui andiamo incontro, dobbiamo emanciparci dalla dipendenza dal cemento, a favore di soluzioni basate sulla natura», fa notare Will Cavendish, esperto di trasformazione delle città in Arup. E aggiunge: «Una combinazione fra tecniche naturali e tecnologie digitali che partono dall'analisi dei dati sta emergendo come l'approccio più efficace». In un recente rapporto elaborato con il World Economic Forum, Arup ha dimostrato che le soluzioni basate sulla natura sono in me-

dia del 50% più convenienti rispetto alle alternative puramente artificiali e forniscono il 28% di benefici in più, sia diretti che ambientali.

Il termine "sponge city" è stato coniato nel 2013 da Kongjian Yu - paesaggista, fondatore dello studio Turenscape e professore all'università di Pechino - per descrivere le città che lavorano con la natura per assorbire l'acqua piovana, invece di usare il cemento per incanalarla. Si tratta di piantare alberi laddove possibile, togliere l'asfalto dai cortili a favore di erba e piante, coprire i tetti di vegetazione, ripristinare le aree naturali di esondazione dei corsi d'acqua e in generale rallentare in tutti i modi lo scorrere dell'acqua piovana, in modo da ridurre la potenza devastatrice. Le infrastrutture naturali non solo sono estremamente efficaci nella gestione delle acque alluvionali, ma apportano anche vantaggi molto più ampi rispetto alle tradizionali infrastrutture grigie, contribuendo a promuovere la biodiversità, a ridurre le isole di calore, a tagliare i consumi di energia e le emissioni urbane di CO<sub>2</sub>.

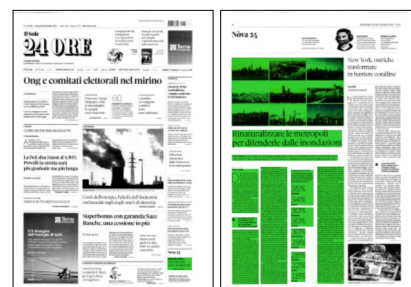
Per Yu, il punto di svolta è stato il disastro di Pechino del 2012: la peggiore alluvione nella storia della metropoli con 80 morti, oltre ottomila case distrutte e 2 miliardi di dollari di danni. Un mese dopo, un progetto di Turenscape per Harbin, una città a Nord-Est di Pechino, vinse un importante premio di architettura negli Stati Uniti. La televisione di Stato cinese trasmise un'intervista con Yu e meno di un anno dopo il presidente Xi Jinping annunciò l'iniziativa cinese per le sponge cities, trasformando l'idea di Yu in una missione nazionale. Da allora, la Cina sta trasformando le sue metropoli in città spugna su una scala difficile da immaginare per tutti gli altri Paesi.

A livello globale, le inondazioni

urbane sono diventate particolarmente gravi poiché la superficie tappezzata dalle città di tutto il mondo è raddoppiata dal 1992 a oggi. I ricercatori della Johns Hopkins University hanno calcolato quanto le superfici impermeabili contribuiscano alle inondazioni: ogni volta che una città aumenta la copertura del suolo assorbente con strade, marciapiedi o parcheggi dell'1%, il dilavamento aumenta del 3,3% il volume annuale dell'afflusso nei corsi d'acqua, che così tendono a straripare. Per contrastare questa tendenza, le città spugna cercano di moltiplicare le aree in cui l'acqua possa penetrare nel terreno.

Il sistema funziona al meglio quando queste aree sono collegate tra loro, in modo che l'acqua possa viaggiare con una certa approssimazione lungo il suo percorso naturale. Si possono convertire in parchi vecchie aree industriali lungo i fiumi e tagliare la pavimentazione per far posto a linee di scolo e stagni d'infiltrazione fiancheggiati da piante che amano l'acqua. L'idea è di imitare la natura il più possibile. Laddove lo spazio costruito non è negoziabile, i progettisti utilizzano surrogati, come pavimentazioni permeabili e tetti verdi in grado di assorbire l'acqua.

Il principale problema, per gli urbanisti, è capire come l'ambiente costruito di una città farà fronte all'aumento e all'intensificazione delle precipitazioni. Bisogna capire come





e dove l'acqua scorrerà e in che modo le infrastrutture esistenti contribuiscono al problema. Da qui la nascita di piattaforme digitali per aiutare i pianificatori a capire in modo sempre più dettagliato come viene utilizzato il territorio.

Ad esempio Terrain, di Arup, è uno strumento dedicato che utilizza l'analisi dei dati e l'intelligenza artificiale per digerire grandi quantità immagini satellitari, producendo mappe dettagliate sull'uso del suolo e calcolando le percentuali

delle varie coperture impermeabili, come asfalto, cemento, edifici, o permeabili come erba e piante. In base alle analisi di questa piattaforma, fra le città più spugna del mondo ci sono Auckland (35%), Nairobi (34%), Singapore, Mumbai e New York (30%), Montreal (29%) e Shanghai (28%). Fra le città esaminate Londra (22%) e Sydney (18%) hanno ancora molto lavoro da fare. In Europa, sono Berlino e Budapest le due città-spugna più avanzate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SPONGINESS IN CIFRE

La classifica delle città-spugna di Arup misura la percentuale di terreno per l'assorbimento (nelle foto in alto le città, da sinistra a destra e dall'alto al basso)

35%

Auckland

34%

Nairobi

30%

Singapore

30%

Mumbai

30%

New York City

29%

Montreal

28%

Shanghai

22%

Londra

18%

Sydney





**CASA & FISCO****Imu, domani il termine per pagare il saldo 2022**

Domani, 16 dicembre, scade il termine per pagare il saldo Imu 2022 per proprietari di fabbricati, terreni e aree edificabili sulla base delle aliquote comunali. — a pagina 43

# Dichiarazione Imu, scadenza da allineare alla presentazione del modello aiuti Covid

**Adempimenti**

Il termine è del 31 dicembre ma sarebbe opportuno il rinvio al 31 gennaio 2023. Con la possibilità di dichiarare le esenzioni 2020 delle norme pandemiche

**Francesco Giuseppe Carucci**

Al momento resta ferma al 31 dicembre la scadenza della presentazione della dichiarazione Imu. Sarebbe opportuno, tuttavia, un aggiornamento del modello dichiarativo allineando la scadenza al 31 gennaio 2023, termine fissato per la presentazione dell'autodichiarazione degli aiuti di Stato. Con la concessione della eccezionale possibilità di dichiarare le esenzioni fruite nel 2020 in dipendenza dalle norme pandemiche.

Come affermato sul Sole 24 Ore del 10 novembre scorso, il modello approvato a luglio dal Mef non pone i comuni nella condizione di collocare le esenzioni nel Registro nazionale degli aiuti di Stato e nei registri Si-an e Sipa per agricoltura e pesca.

I benefici, in quanto concessi nell'ambito del Temporary framework, costituiscono aiuti di Stato.

Il problema sorge poiché il modello, oltre ad aver previsto la casella «Esenzione quadro temporaneo Aiuti di Stato», non richiede l'indicazione di altri elementi indispensabili per la registrazione: in primis settore di fruizione dell'aiuto e codice Ate-

co dell'attività meritevole di esenzione.

L'autodichiarazione da presentare alle Entrate, per le esen-

zioni Imu non richiede l'indicazione del settore di fruizione e del codice Ateco per cui, nonostante debba essere resa disponibile ai sindaci, non potrà essere d'aiuto.

Il problema, preso sotto gamba, resta ai contribuenti. Non solo perché, in virtù dell'articolo 17, comma 2, del decreto del ministero dello Sviluppo economico 115/2017, l'inadempimento degli obblighi di registrazione negli appositi registri «determina l'illegittimità della fruizione dell'aiuto individuale», ma anche alla luce della disposizione di cui all'articolo 31-octies, comma 1, del decreto legge 137/2020



che ha esonerato dalla responsabilità patrimoniale, conseguente alla mancata registrazione degli aiuti nel periodo 2020/2023, i soggetti che ne sono onerati (i comuni nel caso delle esenzioni Imu).

L'aggiornamento del modello potrebbe essere di impulso per ulteriori chiarimenti.

Tra le agevolazioni, non si dichiara l'esenzione per l'abitazione principale. Come per il passato, tuttavia, le istruzioni alla compilazione dell'attuale modello precisano che va dichiarato l'immobile da considerare abitazione principale in caso di nucleo familiare con più abitazioni.

Tale prescrizione dovrebbe

intendersi superata a seguito

della declaratoria di illegittimità costituzionale di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 13 ottobre scorso in virtù della quale, ai fini dell'agevolazione Imu, rilevano residenza e dimora del solo soggetto passivo indipendentemente dalla condizione dei familiari.

Resta ancora da chiarire, inoltre, il perimetro dell'obbligo dichiarativo per l'esenzione sui fabbricati merce. Nel corso di Telefisco 2020, il Dipartimento delle Finanze aveva chiarito che la dichiarazione non fosse più costitutiva del beneficio in quanto non più prevista «a pena di decadenza».

Posizione che per alcuni risulta compromessa dall'ordinanza 5190/2022, relativa però

alla previgente Imu, nella cui disciplina la legge ancorava effettivamente il beneficio alla presentazione della dichiarazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il modello non consente ai comuni di collocare le esenzioni nel Registro degli aiuti di Stato e nei registri Sian e Sipa**

**Le istruzioni non tengono conto della sentenza della Consulta su residenza e dimora**



## DATI ENEA 2021

**Bonus edilizi,  
investimenti  
per 24 mld**

Investiti 24 mld di euro nel 2021 tramite bonus edilizi, la maggior parte dei quali con superbbonus. Sono questi alcuni dati contenuti nel rapporto annuale sull'efficienza energetica e sulle detrazioni fiscali elaborati dall'Enea (agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e presentati ieri presso la sede del Cnel a Roma.

La mobilitazione economica in termini di investimenti per l'efficientamento energetico ha raggiunto nel 2021 la somma di 23,7 mld di euro, per quanto riguarda gli interventi effettuati tramite meccanismi di detrazione fiscale. In particolare, è il superbbonus ad aver incentivato maggiormente gli interventi, rappresentando da solo il 70% del totale degli investimenti. Valgono infatti 16,3 mld gli interventi agevolati dalla maxi detrazione del 110% nel 2021, mentre i restanti 7,5 md hanno goduto dell'ecobonus. Proprio

l'ecobonus, tra l'altro, ha vissuto un raddoppio nel 2021 in termini di interventi rispetto all'anno precedente, superando la soglia del milione (1,04 milioni), con un risparmio complessivo di 2.652 GWh per anno. L'intervento in cui si è investito di più, emerge dal report, riguarda l'installazione di impianti di riscaldamento più efficienti (3,5 miliardi di euro), a seguire la sostituzione dei serramenti (2,4 miliardi di euro). Per mezzo del superbbonus, nel 2021 sono stati aperti più di 95 mila cantieri e più della metà degli interventi sono stati apportati su edifici costituiti da una singola unità immobiliare (52,2%). Ma sono i lavori effettuati su edifici condominiali a rappresentare il valore più alto di investimenti. Infatti, dei 16,2 mld di investimenti ammessi a superbbonus, è il 47,9% a riguardare i condomini (33,5% edifici unifamiliari, 32,8% unità immobiliari indipendenti).

**Giulia Sirtoli**

— © Riproduzione riservata — ■





IL PROGETTO DI STEFANO BOERI PER UN EDIFICIO DI 8 PIANI RIVESTITO DI ALBERI

# Anche Bari avrà presto il suo Bosco verticale

*Gli appartamenti saranno circa 130. Inizio dei lavori fissato per il 2023*

DI FILIPPO MERLI

Un Bosco verticale sul lungo mare di Bari. Otto piani rivestiti di alberi e piante per un edificio che replicherà il noto complesso residenziale progettato da **Stefano Boeri** a Milano. La firma sul palazzo verde del capoluogo pugliese sarà la stessa: Boeri ha ideato la struttura per B&T, azienda partecipata da Cobar, una società specializzata nella progettazione e realizzazione di opere edili pubbliche e private. L'inizio dei lavori è previsto per il 2023.

**Circa 130 appartamenti** di differenti tagli, da 50 a 150 metri quadri, adibiti a utenze diverse per composizione sociale e familiare ai quali si aggiungono 10 appartamenti di dimensioni superiori, disposti alle teste dell'edificio e caratterizzati dalla presenza di ampie terrazze, oltre a 6 appartamenti con giardino privato. Il tutto circondato dal verde per rispondere alle esigenze del contesto climatico e ambientale, tra cui le alte temperature estive e la vicinanza al mare.

**Il progetto barese** di Boeri rappresenta l'occasione di rielaborare in chiave di ridotta densità abitativa il prototipo di integrazione tra natura vivente e architettura, sperimentato la prima volta otto anni fa con il Bosco verticale di Milano. L'edificio che sorgerà a Bari, ispirato alla struttura meneghina, sarà un progetto unico di architettura per la Puglia e per l'intero Meridione.

**Il valore aggiunto** del piano edilizio è la presenza di piante e alberi lungo le terrazze e le logge e nel nuovo parco: la selezione conta in totale 100 alberi e circa 20 mila arbusti ed erbacee.

«**Il nostro progetto** completa un isolato del lungomare di Bari, introducendovi un sistema articolato di spazi verdi, una sequenza di piante sul prospetto esterno, il coronamento alberato della cortina e una grande corte verde all'interno, che mi auguro aiuterà a migliorare la qualità degli spazi di vita, sia per i residenti sia per i cittadini e i visitatori», ha sottolineato Boeri. «Sviluppare la forestazione urbana, con parchi, giardini, filari di alberi è una scelta verso cui tutte le città contemporanee si stanno indirizzando: un obiettivo importante anche per una città con una forte e storica impronta minerale come Bari».

«**Abbiamo pensato** a un progetto che si potesse inserire nel contesto in cui viene creato, con palazzi più bassi rispetto a quelli che avremmo potuto realizzare in modo da non formare una barriera verso il mare», hanno spiegato da B&T. «Abbiamo previsto la realizzazione di un piccolo parco, aperto all'uso dei residenti e a tutta la città, con particolare riferimento ai cittadini della zona, e di un asilo che sarà consegnato al Comune di Bari. Un ringraziamento va all'architetto Boeri che ha accettato la nostra sfida, certi che il risultato sarà all'altezza delle aspettative».

— © Riproduzione riservata — ■



A 0,292 €/AZIONE

## *Aedes Siiq, Domus lancerà opa*

Si sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte di Domus, veicolo partecipato da un consorzio di investitori tra cui Hines e la Vi-Ba della famiglia Amenduni, dell'opa obbligatoria totalitaria su Aedes Siiq. E questo in seguito al perfezionamento dell'acquisto, da parte dell'offerente, del 54,86% del capitale di Aedes per 44,975 milioni di euro, di cui 41,952 milioni a favore di Augusto e 3,023 mln euro a favore di Palladio. Ciò corrisponde a una valorizzazione unitaria di 0,2922 euro per azione.

Il controvalore massimo dell'offerta ammonta a poco più di 37 milioni. Il periodo di adesione sarà concordato con Borsa italiana e l'offerta è finalizzata al delisting. Domus intende far fronte alla copertura finanziaria attraverso l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi derivanti dalla sottoscrizione della tranche riservata all'offerta dell'aumento di capitale da parte di Domus (Lux) e Vi-Ba, che detengono il capitale di Domus.

A piazza Affari il titolo Aedes ha chiuso invariato a 0,286 euro, leggermente sotto il prezzo dell'opa.

— © Riproduzione riservata — ■



## BlackRock: nel 2023 fine rialzi dei tassi ma Fed e Bce non li taglieranno

di Carlo Brustia

**L**e banche centrali smetteranno di alzare i tassi nel 2023, probabilmente già nel primo trimestre. Ma difficilmente inizieranno a tagliarli già il prossimo anno, anche di fronte a una recessione, perché l'inflazione scenderà ma meno rispetto a quanto i banchieri centrali vorrebbero vedere. Si possono riassumere così le attese per il prossimo anno di BlackRock, esposte nel Global Outlook 2023 pubblicato ieri.

Il report prevede che il 2023 si aprirà in un contesto di volatilità sia economica sia dei mercati finanziari, in cui il copione seguito dagli investitori in periodi analoghi del passato potrebbe non funzionare per affrontare la prossima recessione. «Il nostro scenario d'investimento per il prossimo anno», spiega Bruno Rovelli, chief investment strategist di BlackRock Italia, «presenta tre temi fondamentali: il primo è valutare gli impatti negativi sul ciclo economico del restringimento monetario del 2022, il secondo è ripensare gli investimenti nell'obbligazionario e il terzo è riuscire a convivere con un'inflazione più alta».

In Europa la recessione è ormai data per certa mentre si può considerare probabile per gli Stati Uniti; tuttavia, guardando a ciò che prezzano i mercati finanziari, questo scenario, nelle attuali attese di consenso, non emerge. Gli investitori si aspettano ancora una crescita degli utili positiva ma questo contrasta con le discese che, normalmente, avvengono nelle fasi di recessione. «È vero che nel 2022 i multipli si sono contratti», precisa Rovelli come raccolto da *MF-Dow Jones*, «ma come conseguenza diretta dei tassi di interesse, non a causa delle aspettative di recessione».

Il mercato azionario si aspetta un picco sui tassi americani vicino al 5% e prezza una discesa dei tassi di interesse già a partire da 2023. «Si può dedurre che il mercato ha in mente un pattern molto simile a quello storico, ma la verità è che siamo entrati in un nuovo framework, non c'è una tendenza disinflazionistica globale e quindi a fronte della decelerazione della domanda le banche centrali saranno resistenti nel tagliare i tassi. L'idea che i mercati si sono fatti si scontra con quanto hanno in mente le banche centrali che, a nostro avviso, saranno molto più caute».

Per il 2023 i mercati si aspettano utili più o meno flat, ovvero in leggera salita, prospettiva irrealistica per BlackRock, e che le banche centrali ta-

gueranno i tassi. «La verità è che secondo noi gli utili scenderanno e nonostante questo le banche centrali non taglieranno tassi. Possiamo dunque dire che la visione del mercato sia eccessivamente ottimistica, sia su aspettative di crescita sia sulla politica monetaria».

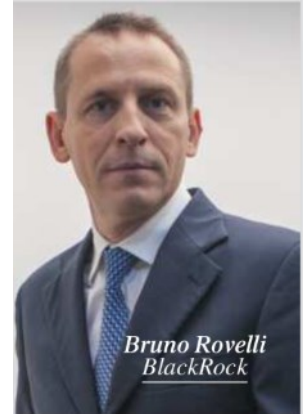
La dura lotta delle banche centrali, sia di quella europea sia di quella statunitense, è stata resa possibile grazie a una decelerazione più contenuta dell'economia rispetto alle aspettative. Un esempio è stato il pil dell'Eurozona del terzo trimestre che ha sorpreso al rialzo. «L'economia è stata resiliente», spiega Rovelli, «quindi le banche centrali si sono concesse di mantenere un atteggiamento concentrato sull'inflazione.

Tuttavia non riteniamo possa persistere». Secondo le previsioni di BlackRock nel momento in cui si trasmetteranno le pressioni ribassiste al mercato del lavoro, le banche centrali diventeranno molto più sfumate nel loro approccio e più accomodanti nell'accettare di convivere con l'inflazione. Nel caso della Fed sarà accettata un'inflazione al 3%, anziché al 2%, mentre l'Europa potrebbe convivere con un'inflazione vicina al 2%. BlackRock attende un tasso

terminale del 5% per gli Stati Uniti e del 2,75% per l'Eurozona.

Man mano che il restringimento dei tassi si trasmetterà al resto dell'economia ci saranno molte più decelerazioni anche nei settori meno rate-sensitive, secondo BlackRock. «Finora», prosegue Rovelli, «gran parte degli impatti sono stati visibili solo nei settori interest-rate sensitive come l'immobiliare, che negli Usa ha decelerato. Per risolvere l'equilibrio la

banca centrale dovrebbe essere più accomodante e accettare un'inflazione più alta, che a quel punto permetterà una ripresa della crescita anche se contenuta». In Europa il problema inflazionistico principale è lo shock energetico «e l'errore è stato pensarlo come qualcosa di temporaneo: se si considera solo l'impatto istantaneo del caro prezzi non si comprende che il versante economico non ha ancora completamente assorbito lo shock», conclude il chief investment strategist. (riproduzione riservata)



Bruno Rovelli  
BlackRock





# Su Aedes scatta l'opa di Hines a 0,2922 euro

di *Claudia Cervini (MF-Dow Jones)*

**S**i sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte di Domus (veicolo partecipato da un consorzio di investitori tra cui Hines e la Vi-Ba della famiglia Amenduni) dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni ordinarie di Aedes Siiq. L'obbligo di procedere all'offerta consegue al perfezionamento dell'acquisto di 153.919.908 azioni rappresentative del 54,86% del capitale di Aedes. Il controvalore massimo complessivo dell'offerta, calcolato sulla base del corrispettivo di 0,2922 euro per azione, è di poco più di 37 milioni di euro. Il periodo di adesione sarà concordato con Borsa Italiana (avrà una durata compresa tra un minimo di 15 e un massimo di 25 giorni di borsa aperta, salvo proroga) e l'offerta è finalizzata al delisting. Domus intende far fronte alla copertura finanziaria mediante l'utilizzo di fondi propri, facendo ricorso ai proventi rivenienti dalla sottoscrizione della tranche riservata all'offerta dell'aumento di capitale da parte di Domus (Lux) SCSp e Vi-Ba (che detengono il capitale di Domus Srl). Il titolo Aedes ieri ha chiuso a 0,286 euro, leggermente sotto la soglia dell'opa.



# «Casa, un piano per l'housing sociale»

L'assessore comunale Tancredi lancia la proposta di un grande progetto metropolitano, con soggetti privati e pubblici, per risolvere l'emergenza del caro-affitti: «Creare le condizioni perché i giovani scelgano di venire a Milano». Raccoglie e rilancia l'esponente della giunta regionale, Bolognini: «La strada è questa»

In un anno record per il mattone, la città fa i conti con la crescita insostenibile dei prezzi. Le difficoltà di studenti e famiglie. Il monito dell'arcivescovo Delpini ha aperto la strada a una riflessione corale

## I numeri dell'immobiliare milanese e lombardo

### 19%

È la quota di compravendite effettuate a Milano rispetto a tutto il territorio lombardo nel 2022. Nel 2021 la percentuale era del 17%.

### 5,5%

È la crescita su base annua stimata per il 2022 da Scenari Immobiliari dei valori nel territorio lombardo.

### 44 mld

Gli investimenti immobiliare effettuati in Lombardia fra il 2010 e il 2022, quasi il 50% del totale nazionale.

GIUSEPPE MATARAZZO

«Perché non lanciamo un grande piano di housing sociale che abbia una dimensione davvero metropolitana? Oggi attorno a questo c'è molta retorica e poca sostanza. Invece penso che andrebbero costruiti pochi progetti, ma concreti e mirati. Lanciamo un piano per l'housing sociale. Coinvolgiamo il governo, anche con il Pnrr. È questa la strada per rendere tutta Milano più a misura

di tutti». È la sfida che lancia l'assessore alla Rigenerazione urbana del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi, intervenendo alla presentazione del Rapporto sulle nuove periferie lombarde, "Future Cities", promosso da Scenari Immobiliari e Urban Up di Unipol. In un mercato della casa che cresce sul fronte delle compravendite e soprattutto dei prezzi, «ci sono due temi che richiedono il massimo impegno e con cui bisogna urgentemente fare i conti: i valori immobiliari e la crisi internazionale». Il caro-casa, soprattutto sul fronte degli affitti, rischia di snaturare l'identità della città e minarne il potere attrattivo per i giovani, le famiglie, i lavoratori "normali" che rappresentano il cosiddetto ceto medio. «Il 2022 è stato l'anno dei record - ha detto Tancredi - per incassi degli oneri di urbanizzazione, che dovremo l'anno prossimo aumentare perché fermi da 15 anni; per il numero dei progetti e l'introduzione dell'Atlante. Abbiamo proposto tre grandi progetti di interventi pubblici, come la Magnifica Fabbrica per i nuovi laboratori della Scala a Rubattino, la Nuova Biblioteca Europea a Porta Vittoria, il Campus del Politecnico alla Bovisa, in una strategia di rigenerazione urbana che valorizza pienamente le aree più esterne della città, non solo a livello edilizio ma portando qualcosa di vivo e veramente rigenerativo per il quartiere. Ma tutto questo fa i conti con delle criticità che non possiamo nascondere e che rischiano di vanificare quanto di positivo si fa». Per l'assessore «lo sviluppo immobiliare è una leva di altri sviluppi. Ma se non creiamo le condizioni perché i giovani vengano a Milano, se le aziende e persino le pubbliche amministrazioni hanno difficoltà a reperire risorse umane perché la città è troppo cara, perché gli affitti sono insostenibili, cosa succederà alla nostra città? Tutti, privati e pubblico, dobbiamo porci questa domanda e porre il problema dei costi degli affitti in cima alle nostre agende». Da qui la proposta di «un piano di housing

sociale metropolitano».

Una proposta raccolta e rilanciata dall'assessore regionale allo Sviluppo, Città Metropolitana e Giovani della Regione Lombardia, Stefano Bolognini. «È questa la sfida che Milano deve affrontare. Una città che quando usa la testa sa essere virtuosa. Pensare davvero da grande Milano, in un'ottica metropolitana perché uno studente possa tranquillamente vivere - per fare un esempio - a Cinisello, godere di servizi adeguati e raggiungere la propria università in tempi congrui. Il tema della casa è il tema fondamentale per i giovani, per gli studenti. Lo ha detto chiaramente Marta Ghidoli, la rappresentante degli studenti del Politecnico all'inaugurazione dell'anno accademico. È il problema dei lavoratori che hanno stipendi di normali. È il problema delle famiglie». Bolognini riprende un passaggio del *Discorso alla città* dell'arcivescovo di Milano, Mario Delpini: «Una città che corre, che riqualifica quartieri e palazzi, la città che fa spazio all'innovazione e all'eccellenza, che seduce i turisti e gli uomini d'affari, che demolisce le case popolari e costruisce appartamenti a prezzi inaccessibili». È l'emergenza che Milano deve risolvere, se «vuole continuare a essere veramente attrattiva», riprende Bolognini raccogliendo il monito del pastore della Chiesa ambrosiana. L'assessore si sofferma sulla situazione degli studenti: «L'università Statale ha 60 mila iscritti e può contare su 1.300 posti nelle residenze. E gli altri?». Il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, annuncia una giornata di studio sul tema, anticipando come «la domanda dei giovani che vogliono venire a Milano oscilla fra le 50 e le 70 mila unità. Ma Milano offre un mercato di 30 mila case e 25 mila offerte di locazioni lunghe a canoni mediamente alti. Sono giovani che soffrono, vivono in condizioni difficili o vengono respinti». L'alternativa è non venire. Così la cara Milano perde appeal. Resta una



città per ricchi. «Puntiamo sull'housing - conclude Tancredi -. Avviamo una riflessione tutti insieme. Sono fiducioso che Milano saprà trovare la strada». È l'augurio di tutti, in gioco c'è il futuro e l'identità della città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sopra: l'assessore al Bilancio del Comune di Milano Giancarlo Tancredi, che ha lanciato l'idea di un piano metropolitano per l'housing sociale. Un'ipotesi condivisa dall'assessore regionale allo Sviluppo, Stefano Bolognini (sotto) / Fotogramma





IL RAPPORTO DI SCENARI IMMOBILIARI SULLE NUOVE PERIFERIE

# Mercato senza crisi, i prezzi ancora su

*La piazza lombarda si conferma la più dinamica a livello nazionale: 158mila le compravendite*

A Milano  
valori in  
crescita anche  
del 14%.

Rigenerazione  
urbana, 21 km  
recuperati nel  
2021. Breglia:  
si consuma  
ancora troppo  
verde

**N**on si arresta la crescita del mercato immobiliare lombardo che si conferma, anche per il 2022 - secondo i dati elaborati da Scenari Immobiliari e Urban Up - Gruppo Unipol in "Future Cities", il rapporto sulle nuove periferie lombarde presentato ieri a Milano -, il più dinamico a livello nazionale con 158mila compravendite di immobili residenziali stimate a fine anno, corrispondenti a oltre il 22 per cento del totale nazionale (710mila) e in lieve diminuzione del 2,5 per cento, a fronte di una media italiana negativa del 5,3 per cento. Nella regione si transano oltre il doppio delle case del Lazio, seconda regione con 73mila scambi, di Emilia Romagna (terza regione con 66mila transazioni). Aumentano le compravendite, ma anche i prezzi che continuano nel loro andamento ascendente, innescato a partire dal 2015 con tre anni d'anticipo rispetto al resto del Paese, fatta eccezione per il 2020. Nel 2021 i valori immobiliari medi del comparto residenziale registrati nel territorio lombardo hanno confermato la buona salute del settore realizzando un incremento di circa 2 punti percentuali in dodici mesi. Le stime per la fine del 2022 sono molto maggiori e portano la variazione positiva su base annua al 5,5 per cento. Se si punta la lente su Milano le variazioni al rialzo diventano a doppia cifra in moltissime zone semicentrali: dall'11% di zona Carbonari al 12,7% di

Pierlombardo fino al 14,1% della zona di Piazza Firenze.

Milano rappresenta certamente il principale mercato residenziale della regione, il secondo nazionale dopo Roma. «Le compravendite registrate nel 2021 coprivano il 17 per cento del totale del territorio lombardo e il 62 per cento dei capoluoghi, nel 2022 sono salite rispettivamente al 19 per cento e 63 per cento, mentre il fatturato della città rappresenta circa l'ottanta per cento del giro d'affari realizzato nei capoluoghi - si legge nel rapporto -. Nel 2022, tutti i principali indicatori di mercato riferiti al peso della città sono cresciuti, con scambi previsti in aumento di quasi tredici punti percentuali per la fine del 2022». Una corsa dei prezzi che apre altre considerazioni di ordine sociale e di identità della città di Milano, confermando i timori che stanno emergendo sempre più forti - a cominciare dal monito dell'arcivescovo, Mario Delpini - di diventare una città per ricchi, che con il caro affitti soprattutto vede ormai escludere larghe fasce di persone, dagli studenti alle famiglie, non solo dal centro ma da tutto il territorio cittadino. Il mercato cresce ma evidentemente è mosso da fasce di reddito sempre più elevate.

C'è un altro aspetto su cui si concentra il report: la rigenerazione urbana. La Lombardia si porta a casa un nuovo primato nazionale con oltre 21 km quadrati recuperati nel corso del 2022. La quota più alta di recupero con il 32 per cento in provincia di Milano, e soprattutto nel capoluogo. «Questo dato molto positivo e in progressivo aumento, va - ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - messo a confronto con un consumo ancora elevato di territorio "verde", quasi nove kmq l'anno che sono lontani dall'obiettivo zero da raggiungere entro il 2050».

**Giuseppe Matarazzo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Casa, l'impennata dei prezzi

## Gli aumenti record? In piazza Firenze

Nella top ten dei rincari anche viale Gorizia (+13,7%), Tibaldi, Pier Lombardo e Porta Ticinese. Territorio saturo, si punta sulla rigenerazione urbana. Il Sunia: «Più case popolari e meno social housing»

### IL TREND

**L'ascesa dal 2015 in alcuni quartieri è a doppia cifra. Spicca la differenza con una media nazionale del +3%**

di **Andrea Gianni**

MILANO

In un territorio saturo e coperto dal cemento, il mercato immobiliare punta sulla rigenerazione del costruito. E i prezzi delle case continuano il loro trend in ascesa innescato a partire dal 2015, come emerge dal "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" realizzato da Scenari Immobiliari. Milano resta il principale mercato residenziale della regione, oltre a essere il secondo nazionale dopo Roma. Le compravendite registrate nel 2021 a Milano coprivano il 17% del totale del territorio lombardo e il 62% dei capoluoghi. Nel 2022 sono salite rispettivamente al 19% e al 63%, mentre il fatturato della città rappresenta circa l'80% del giro d'affari nei capoluoghi. Nel 2022 tutti i principali indicatori di mercato riferiti al peso della città sono cresciuti, con scambi previsti in aumento di quasi 13 punti percentuali. La zona di Milano sul gradino più alto del podio per l'aumento dei prezzi medi delle case è piazza Firenze, con un +14,1% fra il 2021 e il 2022. Seguono viale Gorizia (+13,7%), Tabacchi/Tibaldi (+13%), Pier Lombardo (+12,7%) e Porta Ticinese (+12%), unica zona centrale nella top ten. «In un arco temporale di lungo periodo come quello tra il 2023 e il 2035 – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – le principali trasformazioni di natura edilizia e urbana potrebbero avere un im-

patto sul mercato immobiliare lombardo fino a 224 miliardi di euro di valore aggiunto». E l'impennata dei prezzi preoccupa chi si occupa della questione casa. «Milano non è più una città inclusiva – spiega Carmelo Benenti, nuovo segretario generale del Sunia Milano, il sindacato inquilini Cgil – e le fasce deboli vengono espulse anche dalle periferie. Bisogna rivalutare il sistema del canone concordato e puntare sull'edilizia residenziale pubblica, piuttosto che su progetti di social housing che lasciano il diritto alla casa nelle mani dei privati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il rapporto sul settore

### 1 Mercato in fermento

Le compravendite registrate nel 2021 a Milano coprivano il 17% del totale del territorio lombardo e il 62% dei capoluoghi. Nel 2022 sono salite rispettivamente al 19% e al 63%. Il fatturato della città è record rispetto ai capoluoghi.

### 2 L'analisi

Breglia (Scenari Immobiliari) «In un arco di lungo periodo tra il 2023 e il 2035 le principali trasformazioni di natura edilizia e urbana potrebbero avere un impatto sul mercato immobiliare lombardo fino a 224 miliardi di euro di valore aggiunto»

### 3 Problemi sul tavolo

Fasce deboli espulse anche dalle periferie. «Questa città diventa sempre più inaccessibile. Bisogna rivalutare il sistema del canone concordato e puntare sull'edilizia residenziale pubblica senza lasciare la palla solo ai privati»



Gli aumenti maggiori si registrano nelle zone semicentrali



**Il banker ha in portafoglio il 3% di Forrest in Town, società che deve costruire un complesso residenziale di lusso sui Navigli**

## Ghizzoni investe nel mattone milanese con Feltrinelli

DI ANDREA DEUGENI

**N**on è un'operazione nè con Rothschild Italia, banca d'affari di cui è presidente, nè con Clessidra, la sgr attiva nel private equity controllata dalla famiglia Pesenti, di cui pure è vicepresidente. Ma un investimento a titolo personale. Secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza*, Federico Ghizzoni, il banchiere piacentino che per sei anni ha guidato anche Unicredit, ha scommesso sulla grande espansione immobiliare milanese, mettendo in portafoglio il 3% della spa Forrest in Town. L'investimento risale a luglio 2020, cioè subito dopo la prima ondata di Covid e il conseguente lockdown. La società deve occuparsi della riqualificazione urbana dell'area a sud di Milano, in zona Romolo, attraverso la costruzione di un complesso residenziale di lusso. Il borgo sarà a metà tra la tradizione architettonica della casa di ringhiera milanese e il quartiere urbano.

Il progetto, a firma Dfa Partners, è nato su iniziativa di Building Re, società di costruzioni torinese che controlla anche il 51% di Forrest in Town, quota data in pegno a Banco Bpm che ha finanziato l'opera. A credere nel mattone sostenibile sono stati anche alcuni esponenti delle famiglie di spicco dell'imprenditoria lombar-

da. A cominciare da Francesca Catelli, figlia di Pietro, fondatore dell'impero Artsana (Chicco, Prenatal, Pic Indolor) il cui 60% è stato ceduto nel 2016 al fondo Investindustrial di Andrea Bonomi.

L'imprenditrice ha investito in Forrest in Town attraverso il veicolo Fps Investments e come Ghizzoni ha messo in portafoglio il 3% del capitale. Scorrendo l'elenco degli azionisti dai nomi noti, poi, figurano anche Carlo Fitzgerald Feltrinelli, figlio del celebre editore morto 50 anni fa e fondatore della Feltrinelli e Ricardo Rink, terza generazione della famiglia austriaca che in Brianza ha dato vita alla Ritrama, multinazionale leader nei prodotti autoadesivi acquistata nel 2020 dal gruppo Fedrigoni. Secondo le indiscrezioni, la cessione al colosso cartario controllato dall'americana Bain ha fruttato ai Rink oltre 250 milioni di euro.

A mettere un piede nel progetto, con l'1,5% circa, è stata anche Manuela Mezzetti, che per molto tempo ha guidato Seconfind, uno dei primi multi-family office italiani che fa capo alla grande dinastia del pharma Zambon. Caratteristica principale del complesso sarà un parco di oltre 5 mila mq riservato ai residenti e situato al centro, area sul quale si affacceranno gli edifici da 10 mila mq in tutto. (riproduzione riservata)



**Ora l'OPA per il delisting****Domus (Hines)  
acquista  
il 54,86%  
di Aedes Siiq**

**D**omus, veicolo di nuova costituzione partecipato da Hines, fondi gestiti da Apollo e Vi-Ba, ha perfezionato l'acquisizione dell'intera partecipazione di controllo detenuta da Augusto nell'immobiliare Aedes Siiq (51,166%) e della quota del 3,69% di Palladio Holding. A seguito del closing, Domus promuoverà un'OPA totalitaria per cassa sul restante capitale sociale di Aedes Siiq, al prezzo di 0,2922 per ciascuna azione ordinaria. L'OPA è finalizzata al delisting di Aedes.



Mario  
Abbadessa,  
country head  
di Hines Italia





## Via Lamarmora

## Alloggi e museo nell'ex clinica Il gruppo Rotelli punta al mattone

**A**ppartamenti in affitto e in vendita a prezzi «accessibili», un museo con tele del Seicento e Settecento. Il Gruppo San Donato (Gsd), oggi attivo solo in campo sanitario, ipotizza un «debutto immobiliare». Il sogno parte dalla casa di cura Città di Milano di via Lamarmora, fondata nel 1885 e chiusa nel 2011. Il Gsd ne è diventato proprietario nel Duemila, acquistandola dall'imprenditore Antonino Ligresti. Poi la scelta di fermare l'attività, non più sostenibile economicamente, e di concentrare alla clinica «La Madonnina» l'offerta di cure private. Ora l'immobile potrebbe avere una seconda vita. Gilda Gastaldi, presidente della Gsd foundation, ha accennato all'idea nell'evento natalizio del gruppo. Il figlio Paolo Rotelli, vicepresidente Gsd, ha svelato alcuni dettagli. Si pensa di demolire gli edifici esistenti, tranne una

facciata vincolata, e di ricostruire alloggi e uno spazio espositivo che accolga le circa 50 opere della collezione Gastaldi-Rotelli. Il Comune però ha bocciato una prima proposta. Si attendono le autorizzazioni per il progetto rivisto. I cantieri potrebbero partire in primavera. La festa natalizia è stata anche occasione di bilanci. «Abbiamo fatto uno sforzo immenso del 2022 — ha detto Rotelli — ma è stato cancellato dal rincaro dell'energia», con 50 milioni di euro di bollette da pagare in più rispetto al 2021. Da qui, la richiesta al governo di confermare gli aiuti economici in linea con quelli stabiliti per le strutture pubbliche. Per il 2023 «l'obiettivo è proseguire gli investimenti all'estero» ha detto Kamel Ghribi, vicepresidente Gsd. Il gruppo è presente in Kenia, in Egitto, negli Emirati Arabi. E a breve aprirà una *smart clinic* ad Abu Dhabi.

**Sara Bettoni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il futuro dell'urbanistica secondo Scenari Immobiliari**

# Prezzi delle case, il boom di piazza Firenze

■ La rigenerazione urbana non è destinata solo a cambiare il volto delle città, ma rappresenta un enorme investimento economico. Ragionando sul lungo periodo, tra il 2023 e il 2035, le principali trasformazioni di natura edilizia e urbana potrebbero avere un impatto, sul mercato immobiliare lombardo, fino a 224 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per quasi il cinquanta per cento nel comparto residenziale. A sostenerlo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Rapporto sulle nuove periferie lombarde”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up del gruppo Unipol. Secondo lo studio, a Milano, la domanda immobiliare sta crescendo in periferia, in Piazza Firenze siamo a un più 14%, ma se guardiamo all'andamento dei prezzi, perlomeno di quelli relativi alle case nuove o recenti e in buono stato la circonvallazione della 90-91 rimane ancora una linea di demarcazione del mercato piuttosto netta. Volano anche viale Gorizia e viale Tibaldi. I dati sono contenuti nello studio di Scenari immobiliari «Future Cities: rapporto sulle nuove periferie».



*La ex clinica Città di Milano*

## Appartamenti e un museo i Rotelli puntano sul mattone

Dalla sanità privata allo sviluppo immobiliare. Il gruppo San Donato, controllato dalla famiglia Rotelli, ci prova con un'operazione che farà discutere. Il progetto è quello di usare l'area dove oggi sorge la clinica Città di Milano per edificare nuove unità residenziali e un museo in cui esporre la collezione d'arte della stessa famiglia.

La clinica, trentamila metri cubi in via Lamarmora – zona assai pregiata della città – è dismessa da oltre dieci anni. I Rotelli la avevano acquistata nel 2000, quando rilevarono l'impero sanitario (e appunto immobiliare) di Antonino Ligresti. Poi, di fonte al fatto che a poche centinaia di metri, in via Quadronno, c'era la casa di cura La Maddonnina, sempre del gruppo San Donato, la decisione di chiudere la Città di Milano. Adesso il nuovo progetto, che – assicurano fonti vicine alla società – non aumenterebbe la cubatura attuale e manterrebbe intatta la facciata del 1885, del resto sottoposta a un vincolo.

E il museo? Sul piatto c'è anche la creazione di uno spazio espositivo aperto alla città in cui ospitare la collezione di pittori veneti e lombardi del '600 e '700 appartenente allo scomparso Giuseppe Rotelli e a sua moglie Gilda Gastaldi. Il gruppo conta in questo modo di avere una carta in più per le necessarie autorizzazioni del Comune a modificare la destinazione d'uso dell'edificio. Se da Palazzo Marino arriverà il via libera richiesto, i lavori di demolizione della clinica partiranno già in primavera. **– r.m.**





# Ex Caserma Guido Reni, prima pietra prevista nel 2024



**Su 45mila mq, 35mila saranno destinati al residenziale, 6mila al ricettivo e 4mila mq al commerciale**

## Quartiere Flaminio

**Si tratta di un'area distribuita su cinque ettari che ospiterà il nuovo Museo della Scienza**

**Manuela Perrone**

ROMA

La prima data da cerchiare in rosso sul calendario è maggio 2023. Tra cinque mesi entrerà nella fase esecutiva l'attesa riqualificazione dell'area della ex caserma Guido Reni a Roma con l'obiettivo di posare la prima pietra nel 2024.

In gioco ci sono cinque ettari da restituire alla città, nel cuore del quartiere Flaminio che ospita già l'Auditorium e il Maxxi e che è destinato ad accreditarsi sempre di più come il polo culturale della Capitale. A snocciolare tempi e prossime tappe dell'intervento è stato Giancarlo Scotti, responsabile Direzione immobiliare di Cassa depositi e prestiti, intervenuto ieri all'evento "Investire in Roma".

Il recupero del complesso di via Guido Reni, acquisito da Cdp a dicembre 2013, è una delle iniziative in portafoglio più importanti di Cassa depositi e prestiti.

«Come tutti i progetti di riqualificazione urbana - ha sottolineato Scotti - può essere impostato solo attraverso la coesistenza di una funzione pubblica di grande rilievo e delle funzioni private».

Il comparto pubblico, che si svilupperà su oltre 19mila metri quadrati, è il Museo della Scienza, il cui concept è stato disegnato dal Premio Nobel per la fisica Giorgio Parisi. Il Campidoglio, che ne curerà l'attuazione,

ha bandito il concorso di progettazione: secondo la tabella di marcia prevista, a gennaio saranno individuati i cinque finalisti, a maggio si proclamerà il vincitore. Entro la stessa data saranno approvati anche i progetti di tutte le opere pubbliche e sarà possibile procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica con il Comune.

Il comparto privato insiste su 45mila metri quadrati, su progetto dello studio Viganò o15 di Paola Viganò, che vinse nel 2015 (ai tempi della Giunta Marino) il concorso internazionale di idee: 35mila metri quadrati a destinazione residenziale, comprensivi di 6mila metri quadrati di social housing, 6mila a destinazione ricettiva e 4mila commerciale. Più le relative opere pubbliche di urbanizzazione: due piazze, una biblioteca, parcheggi, verde attrezzato.

«Nel maggio dell'anno prossimo tutto il disegno sarà definitivo», ha affermato Scotti. «Un passaggio estremamente importante: oggi parliamo di cinque ettari preclusi alla città. Il masterplan che sarà messo in realizzazione vedrà la restituzione di questi spazi, un'integrazione con il quartiere, lo sviluppo di piste ciclabili, una nuova tramvia che unirà Prati al Flaminio». «Sono spazi - aggiunge Viganò - che accolgono abitanti e city users di un luogo culturale destinato a rafforzarsi e allo stesso tempo ad essere abitato quotidianamente».

Il valore complessivo del progetto è ancora top secret, ma è chiaro che le aspettative sull'appetibilità per gli investitori sono elevate. Il processo di valorizzazione è in corso e Cdp intende assumere un ruolo addizionale e di stimolo al mercato.

La strategia è quella di avviare all'inizio del prossimo anno un percorso dal duplice possibile esito: o si individuerà un potenziale acquirente oppure, in alternativa, si svilupperà un'operazione immobiliare più strutturata anche con il coinvolgimento potenziale della stessa Cassa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# La rinascita di Roma tra capitali italiani ed esteri, sfida sulle aree da riqualificare

## Immobiliare

L'interesse dei grandi investitori passa da uffici, hotel e residenziale

Il nodo? Il pubblico chiamato a un cambio di passo per accelerare la ripresa

Paola Dezza

Hotel di lusso che accolgono turisti in cerca della poesia della città eterna, uffici che riqualificati cambiano il volto di zone dimenticate un tempo protagoniste e un residenziale che registra una domanda in crescita e prezzi ancora altamente competitivi.

È un mercato in espansione, faticosa ma decisa, quello dell'immobiliare romano, che ieri è stato al centro di "Investire in Roma", l'evento, aperto dal direttore del quotidiano Fabio Tamburini e organizzato nella Capitale da Il Sole 24Ore insieme a Colliers, che ha registrato 800 partecipanti.

L'interesse degli investitori per la capitale è iniziato ben prima della pandemia e oggi trova spazio nelle aree da rigenerare, ma anche nei singoli deal dal centro alla periferia. Le operazioni realizzate valgono 1,2 miliardi di euro di investimenti nei primi nove mesi 2022. In media si contano 1,6 miliardi di transazioni nel periodo 2015-2019. C'è quindi un segnale di recupero dopo gli anni difficili del Covid, legato alla vendita di alcune transazioni come Palazzo Mancini (ristrutturato e locato a Gucci), i Palazzi Marini 3&4 (che diventeranno un hotel e riqualificheranno piazza San Silvestro) e via Curtatone (locato a E&Y). «Da queste tre operazioni si evince che gli uffici ristrutturati

hanno un mercato e gli hotel value-add sono sempre una buona scommessa» dice Simone Roberti, a capo del dipartimento ricerca di Colliers. In termini di nazionalità, il 45% degli investimenti è realizzato da investitori italiani, valore che scende al 38% a Milano. Roma non è ancora abbastanza nei radar degli investitori internazionali, che hanno partecipato ai buoni risultati della piazza di Milano nell'ultimo decennio. Monica Lucarelli, assessora alle Politiche della sicurezza, attività produttive e pari opportunità, Comune di Roma, ha sottolineato l'occasione unica che vive Roma, in attesa di circa dieci miliardi di euro tra fondi pubblici e progetti di partenariato pubblico-privato. Non solo. Eventi come il Giubileo 2025 e la candidatura ad Expo 2030 potranno cambiare il passo della città.

La domanda di uffici in locazione resta alta, ne sono la riprova le operazioni di riqualificazione che hanno portato spazi nuovi sul mercato locati in poco tempo a grandi gruppi multinazionali. «Abbiamo realizzato diverse operazioni in questo segmento - dice Matteo Minardi di Ardian -, sempre con risultati. Sono avvantaggiati oggi gli investitori con team locali». Clemente Di Paola di Atlantica sottolinea come Roma sia la porta verso il sud Italia e debba mutuare da Milano la capacità dimostrata in 20 anni di procedere con una stessa visione.

«La complessità dell'investimento a Roma richiede conoscenza della città, e sale tra operazioni di riqualificazione di un edificio o rigenerazione su scala di quartiere - dice Barbara Polito di Gwm, il cui gruppo ha finora investito un miliardo nella capitale -. In ogni caso il parametro resta il rapporto rischio/rendimento, che spesso a Roma non è identificabile da subito». È questo a spaventare gli investitori internazionali, che guardando a un confronto tra grandi città cercando la

massimizzazione dei ritorni. Da qui deve partire l'amministrazione per catturare capitali che possono cambiare il volto della città e portare rigenerazione partendo da temi di base come le infrastrutture (si veda intervista a lato). Emblematico il caso del colosso Hines, che in Italia ha investito in sei anni oltre 6,5 miliardi di euro tra Milano, Firenze e logistica sul territorio, «pur guardando la capitale, non abbiamo trovato ancora l'occasione giusta», ha detto Raoul Ravara, managing director di Hines.

Sotto i riflettori ci sono anche gli hotel, segmento in forte accelerazione. Secondo Colliers dall'inizio dell'anno sono stati transati 348 milioni nel settore (298 milioni nel 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN NUMERI

# 643

### I milioni negli uffici

Anche nella capitale è l'asset class che ha raccolto maggiori capitali. Il segmento ha registrato molte operazioni di riqualificazione.

# 348

### I milioni negli hotel

L'ospitalità a Roma attende nuove aperture da Bulgari a Rosewood e Six Senses.

# 48

### I milioni nel retail

È il volume investito da inizio anno a fine settembre a Roma nel segmento retail.

# 800

### I PARTECIPANTI

A "Investire in Roma", l'evento organizzato nella giornata di ieri nella Capitale da Il Sole 24Ore insieme a Colliers



# Un patto tra pubblico e privato per rilanciare cantieri e periferie



**La carenza di offerta adeguata alle nuove esigenze e collegamenti infrastrutturali limita il potenziale dell'asset**

## Residenziale

**La legge regionale del Lazio del 23 novembre semplifica le procedure amministrative**

**Laura Cavestri**

MILANO

A Roma, tra fuori sede, studenti stranieri e quelli che frequentano le sedi capitoline degli atenei statunitensi, gli universitari in cerca di casa sono almeno 100mila ogni anno. «Ma gli studentati – spiega Massimo Di Terlizzi di Cbre – offrono, oggi, meno di 10mila posti letto. È meno del 10 per cento».

Un dato di nicchia che si somma alla drammatica carenza di offerta di case nuove (sia di medio-alto livello che di edilizia pubblica). Ma che fotografa, a monte, la necessità, non più rinviabile, di integrare investitori privati e programmazione pubblica, paziente lavoro di ricucitura delle periferie e investimenti per portare il trasporto pubblico su standard europei. Ma anche di accorciare i tempi. Perché sette anni per avere dei permessi di costruzione significa avviare cantieri per prodotti che nasceranno superati.

La nuova stagione di investimenti è un'occasione quasi unica anche per trasformare la residenzialità a Roma. Ne è convinto Roberto Nicosia, ceo di Colliers: «Dieci miliardi di fondi dal Pnrr sono un *unicum* per la città. Non solo. Con *asset under management* per oltre 90

miliardi di dollari, come Collier Italia possiamo essere "traghettatori" di capitali esteri sul nostro Paese. Con la pandemia, la casa è diventata uno spazio "ibrido" anche per il lavoro. Su questo fronte, a Roma c'è ancora molto lavoro da fare, perché la città è rimasta indietro».

«Roma deve saper cogliere le opportunità e i fondi a disposizione per ricucire il tessuto delle periferie e investire in ottica Esg – ha aggiunto Emanuela Molinaro, partner dello studio Orrick -. All'interno del programma *Roma Caput Mundi*, su 500 milioni, 354 milioni di intervento sono destinati alle periferie. Non solo, ci sono 40 milioni nell'ambito del recupero dei porti fluviali per progetti destinati all'edilizia residenziale pubblica. Servirebbe però anche un cambio di passo per incentivare gli investimenti nel residenziale. Ad esempio, si perde la neutralità dell'Iva se un soggetto investitore interviene successivamente in un edificio già costruito».

Una "mano tesa" alla rigenerazione urbana la darà l'implementazione della legge regionale del Lazio del 23 novembre che consente di semplificare i processi amministrativi e burocratici attraverso l'attribuzione, a Roma Capitale, dei poteri per approvare varianti al Piano regolatore e velocizzare una serie di passaggi.

Un occhio, infine, anche al potenziale turistico altospeso di chi opta sempre di più per forme di accoglienza come le *branded residences* (appartamenti di lusso coi servizi da hotel). «Hotel piccoli, vetusti e a conduzione familiare faticano a fare accordi con grandi brand – ha aggiunto Theo Bortoluzzi di Kerten Hospitality -. Ma per molte realtà, la strada della riconversione è proprio quella che potrebbe assicurare loro un futuro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





## SPECIALE REGIONI E PNRR - LAZIO

TREND. BENE L'ECONOMIA REGIONALE NEL 2022, MA SI AVVERTONO SEGNALI DI RALLENTAMENTO

## FINORA LA RIPRESA HA RETTO

## Costruzioni, turismo, servizi legati all'IT hanno assicurato la crescita

DI FRANCESCO BISOZZI

«Il rimbalzo del pil a fine anno sarà più robusto del previsto, in Lazio: +3,4% contro il +2,7% atteso a luglio scorso», ha commentato recentemente Sabrina Florio, vice presidente di Unindustria, «i settori che stanno trainando maggiormente la ripresa in regione sono, senza dubbio, le costruzioni e l'immobiliare, il turismo, i servizi a più alto valore aggiunto come l'Information Technology, quest'ultimo spinto dagli investimenti in digitalizzazione e dalla crescita dei servizi di cybersecurity. Anche l'industria manifatturiera ha riscontrato dati positivi, nonostante le crescenti difficoltà sul piano energetico». L'analisi dell'imprenditrice, romana doc, presidente della So.Se.Pharm di Pomezia e animatrice dell'associazione Anima per il sociale nei valori d'impresa, rispecchia quella rilasciata a metà novembre dall'ufficio studi di Bankitalia che fotografa la situazione del primo semestre, avvertendo, però, i sintomi di un cambiamento di clima. «Lo shock energetico unito all'inflazione e all'incertezza generata dalla guerra in Ucraina lasciano intravedere all'orizzonte un rallentamento», avevano avvertito gli analisti della banca centrale. Edilizia, export e turismo hanno spinto l'economia regionale nel primo semestre a una crescita del 5,8 per cento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, 5,7 in Italia. È stato così superato di circa un punto percentuale il livello precedente la pandemia. Per completare il quadro, l'ultimo rapporto della Svimez ha previsto, invece, una crescita del Pil laziale nel 2022 del 3,27%, dello 0,7% circa il prossimo anno e dello 0,8% nel 2024. I dati sulla crescita del prodotto interno lordo regionale sono più vicini a quelli delle

regioni del Nord ad alto tasso di produttività, come Veneto ed Emilia Romagna, rispetto a quelli delle regioni del Sud, che nel 2023 andranno in evidente affanno stando alle previsioni dell'Associazione per lo sviluppo dell'industria nel Mezzogiorno. «I prossimi mesi saranno difficili. Le nostre imprese faticano a restare competitive rispetto a mercati più al riparo dal caro-energia nel mondo e anche in Europa», ha confermato Florio, «i dati sulle assunzioni delle imprese per la fine dell'anno già mostrano i primi segnali di rallentamento: 125mila nuove assunzioni, ossia 6.400 in meno rispetto all'anno scorso».

L'altro tema importante, secondo la vicepresidente di Unindustria riguarda la crescente difficoltà che incontrano le imprese nel trovare i profili idonei. «La quota di ingressi di difficile reperimento è salita al 38%, era al 21% nel 2019», ha rivelato.

L'analisi di Bankitalia spiega in dettaglio i motivi di preoccupazione. Nei primi nove mesi dell'anno, hanno rilevato gli analisti, per poco più di un terzo delle imprese industriali del Lazio, una percentuale pressoché doppia rispetto alla media nazionale, i costi delle bollette di luce e gas hanno inciso in misura molto elevata sul totale degli acquisti per beni e servizi, ovvero per oltre il 20 per cento. Quasi un quarto delle imprese ha dichiarato di aver fronteggiato i rincari energetici ricorrendo a una riduzione dei margini di profitto, il 13 per cento aumentando i prezzi di vendita, l'11 per cento cambiando i fornitori. Le rimanenti aziende hanno utilizzato fonti alternative, aumentato l'autoproduzione o adottato altri escamotage. Nella prima parte dell'anno la ripresa è stata favorita dal buon andamento del settore edile,

delle esportazioni e dei flussi turistici. Le costruzioni hanno proseguito a crescere, trainate dalle agevolazioni fiscali: sulla base di un sondaggio della Banca d'Italia, condotto in autunno su un campione di imprese del settore con almeno 10 addetti, il valore della produzione è ulteriormente aumentato nel 2022 e il saldo tra le aziende con l'attività in crescita e quelle che hanno registrato una diminuzione è stato pari a 24 punti percentuali (55 lo scorso anno). La crescita si è riflessa anche sugli utili di bilancio: il saldo tra le imprese che hanno conseguito un guadagno e quelle con bilancio in perdita o pareggio è stato di 57 punti (41 punti nel 2021). Inoltre il 60 per cento delle imprese prevede per il 2023 un aumento del valore della produzione. Bene anche il mercato immobiliare. Le compravendite di abitazioni residenziali sono aumentate complessivamente del 9 per cento rispetto al primo semestre del 2021. Quelle di immobili non residenziali del 16,5 per cento (9,2 in Italia). I prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 5,6 per cento.

## BENE L'EXPORT

Per quanto riguarda invece le esportazioni, nella prima metà dell'anno le merci imbarcate e sbarcate nei tre maggiori porti del Lazio sono cresciute del 20,5 per cento rispetto al primo semestre del 2021. Le esportazioni nel primo semestre sono aumentate complessivamente del 15,9 per cento grazie soprattutto alla spinta dei settori della chimica e della



farmaceutica, che costituiscono la metà delle esportazioni regionali.

Sui flussi turistici: nei primi otto mesi del 2022 si è intensificato il recupero delle presenze turistiche nelle strutture alberghiere della Capitale, rilevate dall'ente bilaterale del turismo del Lazio. Si è progressivamente rafforzata inoltre la crescita dei flussi di visitatori stranieri, in particolare dagli Stati Uniti e dall'Asia, significativamente diminuiti nel biennio precedente. Nonostante il recupero, le presenze turistiche complessive permangono a ogni modo ancora su livelli inferiori a quelli precedenti la pandemia. Infine, sulla base dei dati dell'indagine della Banca d'Italia sul turismo internazionale, nel primo semestre del 2022 la spesa dei viaggiatori stranieri in regione è notevolmente aumentata, portandosi dal 10,1 al 15,4 per cento del totale nazionale.

Proprio il turismo è stato uno dei settori che ha contribuito maggiormente a riportare in alto il dato sull'occupazione regionale. Nel primo semestre l'occupazione è cresciuta del 4,2 per cento rispetto allo stesso periodo del 2021, più che in Italia (3,6%). Il tasso di occupazione, sottolinea Palazzo Koch, si è così portato al 61,8 per cento (59,8 nella media nazionale), aumentando di 3 punti percentuali. L'occupazione ha pressoché recuperato il livello precedente la pandemia, nonostante il rallentamento registrato nel secondo trimestre, e l'aumento è stato più intenso per le donne (5,2%), più penalizzate dalla crisi pandemica, che per gli uomini (3,5%). L'incremento complessivo è dovuto principalmente alle assunzioni nel settore dei servizi, i cui addetti sono aumentati del 4,9 per cento, soprattutto nel comparto del commercio, alloggio e

ristorazione.

Il miglioramento del mercato del lavoro ha avuto riflessi positivi sulla situazione economica delle famiglie. I consumi in termini reali delle famiglie del Lazio dovrebbero registrare nel 2022 una crescita analoga a quella dello scorso anno. Nel primo semestre si è rafforzata però anche la crescita dei prestiti alle famiglie: alla fine di giugno i finanziamenti totali sono aumentati del 4,8 per cento su base annua. I mutui per l'acquisto di abitazioni sono cresciuti del 5,3 per cento, mentre il credito al consumo del 4,3 per cento. Nonostante il rialzo del costo dei finanziamenti, dovuto all'aumento dei tassi fissi, nel primo semestre del 2022 le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni sono state pari a 3,7 miliardi di euro, in crescita di circa l'11 per cento rispetto allo stesso periodo del 2021. ■



*Sabrina Florio, vice presidente di Unindustria e presidente di So.Se.Pharm, azienda di Pomezia*



**I NUMERI DELLE MIGLIORI PMI DEL LAZIO**

Rank	Rating	Società	Prov.	Ebitda margin %	Fatturato 2021	Fatturato 2020	var. %	Ebitda 2021	Ebitda 2020	var. %	Utile netto 2021	Utile netto 2020	var. %	Indeb. fin. netto 2021	Indeb. fin. netto 2020	var. %
1	762	Hurry Italia Srl	RM	50,92	15.776.098	8.865.383	77,95	8.033.825	4.534.754	77,16	6.205.282	3.470.122	78,82	-2.472.063	-4.022.806	-38,55
2	745	Panalight Spa	RM	50,24	20.744.196	12.320.999	68,36	10.422.558	5.082.569	105,06	5.200.375	1.943.143	167,63	-3.538.015	-3.321.180	6,53
3	711	R. & P Company Srl	RM	47,29	34.051.407	10.011.263	240,13	16.101.684	3.986.302	303,93	11.902.514	2.957.789	302,41	-13.959.115	212.369	n.s.
4	710	C O S M E D srl	RM	37,68	25.903.543	19.705.398	31,45	9.761.380	6.004.657	62,56	8.604.192	3.632.522	136,87	-4.152.694	-11.395.144	-63,56
5	700	Bioland srl	RM	34,67	18.376.961	10.037.879	83,08	6.371.353	1.556.128	309,44	912.443	487.110	87,32	13.869.297	13.479.341	2,89
6	6,55	Music & Lights Srl	LT	35,40	35.702.011	18.718.111	90,74	12.638.397	4.052.917	211,83	8.124.158	3.420.264	137,53	-12.637.121	-4.387.127	188,05
7	6,26	Clima Store Srl	RM	36,85	10.090.161	4.315.837	133,79	3.718.038	1.194.511	211,26	1.709.117	975.558	75,19	-2.605.895	-797.434	226,79
8	6,25	Molinari Italia Spa	RM	41,83	64.434.444	50.881.193	26,64	26.950.572	20.946.161	28,67	5.661.668	764.509	640,56	-20.354.442	-17.753.947	14,65
9	6,12	Leo 3000 Spa	RM	35,72	12.292.914	9.494.436	29,47	4.391.002	3.565.121	23,17	2.714.455	1.513.609	79,34	645.699	4.433.733	-85,44
10	6,03	Diagnostic Project Srl	RM	29,41	11.144.663	6.455.397	72,64	3.277.647	1.738.671	88,51	3.185.364	949.926	235,33	-1.757.156	-494.264	255,51
11	6,01	Sequenza Spa	RM	65,81	13.622.899	10.073.290	35,24	8.964.706	7.360.745	21,79	3.772.744	3.363.213	12,18	14.592.632	26.148.294	-44,19
12	5,98	Panatex Spa	RM	34,61	17.443.763	10.311.931	69,16	6.037.093	3.420.381	76,50	4.035.540	2.164.514	86,44	-6.252.877	-3.820.198	63,68
13	5,86	S. Tipolitografico Ugo Quintily Spa	RM	22,99	14.401.207	12.055.386	19,46	3.310.992	1.159.853	185,47	2.107.873	766.155	175,12	-2.289.751	-7.360.909	-68,89
14	5,75	Logistica Ambientale Srl	RM	20,12	28.175.508	20.954.469	34,46	5.669.088	2.627.379	115,77	3.250.838	1.193.970	172,27	-299.532	2.656.458	-111,28
15	5,72	Istituto Clinico Casalpaleone Srl	RM	31,76	30.968.610	21.195.558	46,11	9.836.894	5.326.009	84,70	1.692.638	357.348	373,67	-32.327	-3.069	n.s.
16	5,69	Iervolino & Lady Bacardi Entert. Spa	RM	96,59	132.715.000	93.101.000	42,55	128.187.000	88.727.000	44,47	20.747.000	18.688.000	11,02	36.935.000	20.569.000	79,57
17	5,62	Sabatino Italia Srl	RM	24,11	13.866.428	9.164.219	51,31	3.342.639	2.252.899	48,37	2.160.779	1.046.698	106,44	1.841.926	2.022.377	-8,92
18	5,46	Comin & Partners Srl	RM	43,35	11.373.441	9.154.221	24,24	4.930.899	3.924.803	25,63	3.426.328	2.578.023	32,91	-1.633.299	-2.074.331	-21,26
19	5,40	Ecogest Spa	RM	41,37	16.763.172	10.577.504	58,48	6.934.831	5.083.976	36,41	2.707.055	2.318.186	16,77	5.463.187	4.586.170	19,12
20	5,38	Lo.Li. Pharma International Srl	RM	23,56	10.802.546	7.711.486	40,08	2.545.442	749.119	239,79	2.866.067	1.633.782	75,43	-2.903.320	-2.716.580	6,87
21	5,26	Marini Impianti Industriali Spa	LT	36,48	74.658.974	62.565.604	19,33	27.238.788	19.415.033	40,30	21.788.835	15.242.441	42,95	-50.122.343	-61.253.352	-18,17
22	5,22	AQUALATINA Spa	LT	36,96	128.354.931	102.933.115	24,70	47.439.086	34.721.662	36,63	9.320.212	7.715.886	20,79	38.949.350	46.075.920	-15,47
23	5,07	Italsoccorso Srl	RM	20,41	79.482.023	17.860.168	345,02	16.218.889	5.936.211	173,22	11.560.904	4.155.548	178,20	-42.601.356	-12.771.963	233,55
24	5,05	Safety21 Spa	RM	24,62	32.096.136	22.872.634	40,33	7.902.010	6.146.778	28,56	1.838.753	1.220.380	50,67	4.178.102	5.462.979	-23,52
25	4,65	Ceramica Globo Spa	RM	21,85	43.161.499	31.851.943	35,51	9.432.000	4.529.894	108,22	5.711.400	2.904.968	96,61	-24.028.591	-19.833.902	21,15
26	4,60	Velux Srl	RM	24,18	19.897.527	3.737.709	432,35	4.810.365	147.099	n.s.	3.392.140	-15.7278	n.s.	-4.683.671	6.269.891	-174,70
27	4,59	Viv Decorati Roma Srl	FR	19,21	10.626.934	7.188.163	47,84	2.041.388	491.843	315,05	631.369	-626.437	-200,79	-349.566	241.409	-244,80
28	4,55	Se.Gi. Spa	RM	34,31	49.006.712	39.073.653	25,42	16.814.908	17.049.748	-1,38	11.660.215	12.293.634	-5,15	-24.977.902	-42.703.482	-41,51
29	4,48	Ceramica Catalano Spa	VT	29,33	53.739.484	46.912.407	14,55	15.761.578	11.218.260	40,50	10.477.357	7.160.978	46,31	-10.174.518	-11.060.710	-8,01
30	4,38	Unione Sanitaria Internazionale Spa	RM	24,53	38.916.422	32.419.907	20,04	9.544.420	5.953.837	60,31	3.481.186	1.723.021	102,04	5.483.016	2.958.607	85,32
31	4,33	Clinica Guarnieri Spa	RM	22,90	22.550.395	18.818.624	19,83	5.164.898	3.566.885	44,80	1.433.215	1.073.525	33,51	-20.118	-45.884	-56,15
32	3,94	Valmontone Hospital Spa	RM	26,64	12.538.655	10.819.374	15,89	3.340.388	2.678.035	24,73	1.994.077	1.541.980	29,32	-766.495	-906.479	-15,44
33	3,85	Ceramica Cielo Spa	VT	22,73	34.485.699	27.064.147	27,42	7.837.177	4.490.066	74,54	5.652.690	3.402.143	66,15	-15.842.913	-8.106.884	95,43
34	3,84	Sicurezza E Ambiente Spa	RM	25,08	20.638.829	15.403.207	33,99	5.175.838	1.096.235	372,15	1.475.466	-2.068.368	-171,33	10.892.162	1.842.375	491,20
35	3,82	Datamanagement Italia Spa	RM	20,68	24.628.988	21.226.684	16,03	5.092.863	2.861.957	77,95	1.806.021	685.996	163,27	-5.654.728	-3.674.712	53,88
36	3,78	Tecnoati Srl	RM	27,78	12.944.512	9.272.841	39,60	3.596.213	2.712.226	32,59	1.925.997	1.408.416	36,75	-2.813.181	66.187	n.s.
37	3,78	Cbi Scpa	RM	29,12	22.286.807	19.151.525	16,37	6.490.209	5.682.458	14,21	2.463.070	2.958.332	-16,74	-5.792.968	-8.186.400	-29,24
38	3,67	Villa Margherita Spa	RM	20,08	22.840.742	19.418.519	17,62	4.587.338	3.124.689	46,81	1.756.498	1.343.093	30,78	-609.671	-1.517.998	-59,84
39	3,54	Galassia Srl	VT	18,52	26.742.972	20.669.336	29,38	4.952.225	3.043.714	62,70	2.295.997	2.449.860	-6,28	3.927.659	8.266.244	-52,49
40	3,47	Soleco Srl	RM	22,60	18.920.196	13.676.085	38,35	4.275.333	3.082.664	38,69	2.937.485	2.083.535	40,99	1.195.363	454.656	162,92
41	3,36	Gemar Srl	FR	18,18	40.226.970	26.878.601	49,66	7.314.691	5.296.860	38,09	4.980.325	3.216.858	54,82	-9.690.900	-784.1929	23,58
42	3,21	Del Prete Waste Recycling Srl	LT	19,60	28.392.866	22.650.499	25,35	5.564.234	3.268.957	70,21	2.886.540	1.584.873	82,13	-5.383.068	-1.615.474	233,22
43	3,19	Leisure Group Italia Srl	RM	22,00	17.450.845	10.711.162	62,92	3.838.705	50.876	n.s.	978.555	-4.344.667	-122,52	5.506.958	6.222.123	-11,49
44	3,18	Ca.Di.Group Spa	RM	24,82	10.872.544	9.339.666	16,41	2.699.041	2.746.193	-1,72	1.739.592	1.875.623	-7,25	-2.093.638	-2.289.858	-8,57
45	2,74	Notorious Pictures Spa	RM	23,17	17.063.000	9.708.000	75,76	3.954.000	3.281.000	20,51	4.113.000	-1.756.000	-334,23	4.365.000	1.212.000	260,15
46	2,57	Cirillo Group Spa	RM	23,50	15.569.789	12.942.246	20,30	3.658.175	4.670.507	-21,67	2.331.082	2.888.206	-19,29	11.349.477	9.673.713	17,32
47	2,51	Elettrobiocinica Srl	RM	22,04	37.723.106	29.026.254	29,96	8.313.731	7.740.389	7,41	5.835.288	5.300.408	10,09	-7.730.833	-3.600.401	114,72
48	2,42	Iaquone Srl	FR	21,45	15.046.212	12.331.403	22,02	3.227.429	2.605.851	23,85	1.708.826	1.758.468	-2,82	-8.359.563	-5.672.562	47,37
49	1,78	Tecnomaco Italia Srl	LT	18,63	10.537.893	8.791.877	19,86	1.963.667	2.093.509	-6,20	1.350.163	1.461.977	-7,65	-3.995.082	-3.648.598	9,50
50	1,53	Lluxor Srl	RM	25,42	12.057.340	392.760	n.s.	3.064.382	-404.260	n.s.	2.450.216	-459.275	n.s.	-5.727.685	-82.041	n.s.

Fonte: elaborazioni di MF su dati Leanus al 31/12/2021 - Le aziende del campione base sono state selezionate tra quelle con un fatturato inferiore a 150 milioni di euro nel 2020, con un ebitda margin e una variazione del fatturato superiori al 10% e il bilancio in utile. Il rating è funzione dei dati riportati in tabella e delle loro variazioni percentuali

## SPECIALE REGIONI E PNRR - LAZIO

MERCATO IMMOBILIARE. GLI INVESTITORI PUNTANO SUI PROSSIMI APPUNTAMENTI, PRIMO IL GIUBILEO 2025

## PAROLA D' ORDINE, RIGENERARE

I fondi del Pnrr assegnati alla Regione, 4,7 miliardi, potrebbero fare da volano

DI MADELA CANEPA

La rigenerazione urbana è la grande sfida che si sta preparando per il real estate nel Lazio, soprattutto a Roma. Le risorse non dovrebbero mancare, a cominciare da quelle previste dal Pnrr che alla regione ha assegnato 4,7 miliardi di euro per interventi associati alla missione dedicata alla rivoluzione verde e transizione ecologica, all'inclusione e alla salute. In più gli investitori internazionali da tempo cercano opportunità di investimento alternativi all'area milanese dove gli spazi di manovra si sono ristretti. Scenari Immobiliari ha calcolato che più di tre milioni di italiani vivono in quartieri che necessitano di «rigenerazione urbana» e che sono almeno 73mila gli edifici, a livello nazionale, su cui intervenire rapidamente, per non aggravare il degrado in atto. «Il nuovo governo dovrebbe riprendere il tema della 'rigenerazione urbana' che non è solo edilizia, ma qualità della vita e servizi per milioni di persone» ha detto recentemente Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, aprendo i lavori di FUTU.RE. Solo nelle aree metropolitane, ci sono circa 25mila edifici residenziali da recuperare e nove milioni di mq di uffici dismessi. Roma ha il capitale immobiliare più importante del paese e gli appuntamenti che si profilano per la città, il Giubileo del 2025 e le possibili Olimpiadi del 2028, se opportunamente sfruttati potrebbero rappresentare il classico volano. C'è addirittura chi pensa agli Europei di Calcio (2032) facendo leva sul nuovo stadio giallorosso di Pietralata, i cui cantieri sono in partenza con obiettivo chiusura nel 2027. Il progetto scommette sulla riqualificazione urbana oltre che su importanti elementi di sostenibilità ambientale.

L'area interessata, per altro, è coinvolta in un più ampio progetto, il Sistema direzionale Pietralata, che comprende la realizzazione dello Studentato e Campus Biomedico dell'Università La Sapienza, un Tecnopolo, la nuova sede dell'Istat e il nuovo Centro Direzionale stazione Tiburtina. Un altro grande progetto nel quartiere Flaminio è quello del Museo della Scienza di Roma, per il quale è da poco stato lanciato il concorso internazionale di progettazione, che farà parte del processo di trasformazione urbana dell'ex Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione di Via Guido Reni. Nei mesi scorsi il sindaco Roberto Gualtieri ha avviato un dialogo con gli operatori del fronte immobiliare nell'ottica di rilanciare la città. «Anche a Roma si possono fare e portare a terra progetti innovativi», ha aperto Silvia Rovere, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, «il tavolo 'Progetto per Roma' è frutto di un processo inclusivo degli operatori che hanno interesse a vedere la capitale rilanciarsi e crescere». La direzione ha incominciato a delinearsi lo scorso settembre con il lancio del Programma «15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti». Prevede di rigenerare una prima serie di 15 ambiti territoriali, uno per ciascun Municipio. Gli ambiti territoriali individuati sono: Prato Falcone nel Municipio I, Villaggio Olimpico nel II, Tufello nel III, Settecamini nel IV, La Rustica nel V, Zona dei Colli nel VI, Gregna nel VII, Valco San Paolo nell'VIII, Spinaceto nel IX, Ostia Antica nel X, Magliana nell'XI, Monteverde Quattrecenti nel XII, Montespaccato nel XIII, Palmarola nel XIV e Labaro nel XV. Sarà realizzato un Masterplan per la riqualificazione degli ambiti selezionati con le soluzioni

progettuali. Un primo gruppo di interventi saranno realizzati nel corso del 2023 per un totale di 22,5 milioni di euro, successivamente i rimanenti per i quali è previsto il ricorso a concorsi di progettazione. Poiché il 70% degli immobili residenziali ha più di 50 anni, e il 75% degli edifici è nelle classi energetiche E, F e G, secondo Assoimmobiliare, il tema del risparmio energetico spinge prepotentemente verso la rigenerazione.

Le infrastrutture per la mobilità sono un secondo tema forte nelle decisioni di investimento perché condizionano molto la domanda. «Questo tipo di infrastrutture determinano il valore dei territori. Il problema sta nella progettualità», ha spiegato Carlo Giordano, co-fondatore e consigliere di amministrazione di Immobiliare.it.

Secondo i dati dell'Osservatorio del portale immobiliare, dopo un ottimo 2021 con tassi di crescita delle transazioni del 31,6%, il mercato residenziale romano ha ottenuto buoni risultati anche nel primo semestre del 2022, solo nelle rilevazioni di novembre si nota una flessione della curva, a Roma e in regione. «Il comune di Roma e la provincia si trovano ora in una fase di risveglio del mercato, nella quale le transazioni iniziano ad aumentare mentre i prezzi rimangono abbastanza stabili», ha continuato Giordano, «nel 2021, il ciclo del comune si trovava a un livello simile a quello del 2004 sia per i





prezzi sia per le transazioni. La provincia invece performa bene per quanto riguarda i prezzi, con un +10% sul 2004, mentre le compravendite devono ancora colmare il gap, attestandosi su un -16% rispetto all'inizio del ciclo». Secondo Immobiliare.it Insights, a Roma, nel secondo trimestre del 2022, i prezzi erano ancora in crescita e superavano 3.330 euro al metro quadro, 700 euro in più rispetto alla media regionale e in crescita del 1,7% su base annua. Prezzi competitivi (ancor più la regione: 2.126 euro a mq) rispetto agli standard milanesi: 5.167 euro al mq. «Il tema del nuovo vs. vecchio in campo immobiliare assumerà sempre più rilevanza in associazione al discorso del risparmio energetico», ha ulteriormente annotato Giordano.

Le nuove costruzioni sono infatti ad elevata efficienza energetica. Come lo sviluppo Niccodemi21, gestito da un fondo a capitali internazionali. «L'immobile una volta completato conterà 225 unità abitative per una superficie totale di 21.500 metri quadri e otterrà la certificazione Lead», ha specificato Vincenzo Zubbo, Head of Business Development di Colliers Italia. Un altro esempio è il Tupini Lake Building all'EUR, in gestione al Fondo Aurora di Prelios, e finanziato da Intesa Sanpaolo. Il progetto punta al conseguimento delle certificazioni Lead Gold, Breeam Good, Well Silver, Wiredscore, Silver. Il tema della sostenibilità ambientale è stato al centro anche dell'investimento di 15 milioni di euro per la residenza universitaria costruita da La Cascina Costruzioni per Lazio Disco - Ente della Regione Lazio e Università Roma Tre, in piena coerenza con le caratteristiche del nuovo Rettorato dell'Università Roma Tre inaugurato a fine 2021, realizzato su progetto dello studio MC A - Mario Cucinella Architects. «È non solo un nuovo tassello del processo di rigenerazione urbana, ma anche un segno

tangibile per i futuri architetti che è possibile progettare senza prescindere dalla tutela dell'ambiente e continuando a innovare» ha rimarcato Cucinella nella presentazione.

Progetti di qualità e forme innovative dell'abitare stimolano investitori, istituzionali e non, e marchi, nazionali o internazionali, soprattutto sul fronte del residenziale e dell'hotellerie. Il Comune di Roma ha anche aperto un ufficio ad hoc per attirare l'approdo di grandi marchi e sedi primarie di aziende internazionali sul suo territorio come già sta avvenendo con Netflix. Camplus, per esempio, ha puntato sulla Capitale lanciando il suo primo Camplus Hotel, dopo aver inaugurato nel 2016 il Collegio Camplus Pietralata e aperto nel 2021 una seconda residenza per studenti, Camplus San Pietro. «Contiamo di fare altri interventi per aumentare l'offerta abitativa dedicata agli studenti», ha detto Federico Rossi di Camplus.

Per i fondi di investimento Roma, con Milano, è il maggior centro di interesse sul territorio nazionale. La città ospita 6,5 milioni di metri quadrati di immobili del patrimonio gestito, il sedici per cento del totale. Il settore abitativo rappresenta quasi un quarto delle superfici complessive del patrimonio dei fondi immobiliari, pur essendo - va detto - una quota insufficiente per le esigenze della popolazione residente. Roma è particolarmente ricercata per l'hotellerie e in misura minore per gli uffici, mentre risulta in crescita l'interesse per gli spazi dedicati all'abitare.

«Il settore alberghiero ha ripreso quota e difficilmente si fermerà», ha notato Andrea Faini, ceo di World Capital Group, «nonostante i costi di luce e riscaldamento. Gli investitori sono interessati da operazioni di valorizzazioni che prevedono riqualificazione e cambio di classe». World Capital Group calcola il valore della camera sino a 140 mila euro per i tre stelle e sino

a 700-750 mila per i cinque stelle e cinque stelle lusso, con proiezioni a 800-850 mila euro e che dai nuovi cantieri prendano corpo mille camere in più circa. Che finiranno, per la gran parte, nell'alto di gamma, perché molti hotel di medio livello rischiano di sparire a causa dei costi di gestione troppo cresciuti. A conferma, Marriott ha recentemente inaugurato il W Rome in un edificio di proprietà di Kingstreet, ed è attesa l'apertura di un Mandarin Oriental negli ex Villini di Sallustiana così come un Nobu Hotel prenderà il posto del Gran Hotel di via Veneto. Four Season sta pianificando una doppia operazione. Molo Hotel Group ha acquistato l'Hotel Alexandra situato in via Veneto per riqualificarlo e rilanciarlo, e il nuovo Palazzo Ripetta troverà posto negli spazi seicenteschi dell'ex Conservatorio della Divina Provvidenza. «Gli investimenti internazionali sono e resteranno circoscritti alla Capitale, puntati su progetti di alta gamma. Le località del resto della regione prevedibilmente non saranno coinvolte in questo tipo di operazioni», ha precisato Andrea Faini.

Anche per quanto riguarda la logistica, l'interesse degli investitori riguarda prevalentemente l'area romana. Esempio la decisione di Prologis, leader mondiale nel settore, di inaugurare un ufficio romano, all'interno del Prologis Park La Rustica. Rieti e Frosinone sono mete secondarie non toccate, o solo minimamente, da grandi investimenti. «Il 2022 chiuderà con tre miliardi di euro puntati sulla logistica di questa regione», ha fatto sapere l'ad di World Capital Group, «e il secondo semestre del 2023 sarà di nuovo molto positivo e vedrà l'immissione sul mercato di circa 300 mila mq oggi in via di realizzazione». La crescita è legata in particolare all'interesse per spazi 'last mile' in aree attigue al grande raccordo anulare con una particolare attenzione agli aspetti di abbattimento dell'impronta ecologica degli impianti. ■

## Nuovo lusso in via del Corso

Un investimento di oltre 40 milioni di euro restituirà Palazzo Raggi, gioiello architettonico dei primi anni del Settecento che si trova nel centro storico agli antichi fasti in un progetto residenziale. A condurre l'operazione, Green Stone, prima SICAF immobiliare autogestita multi-comparto italiana specializzata in sviluppi residenziali che ha affidato agli studi di architettura Tamburini e dL Engineering di Roma (restauro) e Scandurra di Milano (interior design) il progetto di riqualificazione. Attraverso un rigoroso intervento di restauro e risanamento conservativo condiviso con la Soprintendenza, ridarà una centralità al Palazzo, costituito da due edifici contigui e situato nel quadrilatero compreso fra via del Corso, via della Vite, via del Gambero e via delle Convertite. I lavori degli interni partiti ad agosto dovrebbero concludersi nel 2024, mentre le facciate esterne sono già state riportate



all'antico colore. Nell'edificio troveranno posto attività commerciali e abitazioni. I 6 piani superiori ospiteranno 30 appartamenti, in accordo con il Piano Regolatore capitolino che prevede per gli edifici del centro storico il ripristino delle originarie funzioni residenziali. La commercializzazione dei 30 appartamenti è stata affidata in esclusiva a Italy Sotheby's International Realty.



- 1.** La vista dalle terrazze del Tupini Lake Building dell'EUR, ristrutturazione dell'ex sede del Banco di Roma, gestita dal Fondo Aurora di Prelios, finanziato da Intesa Sanpaolo. Il progetto punta al conseguimento delle certificazioni Lead Gold
- 2.** Lo sviluppo Niccodemi21 una volta completato conterà 225 unità abitative per una superficie totale di 21.500 metri quadri e otterrà la certificazione Lead
- 3.** Il Villino sallustiano che dovrebbe ospitare il nuovo cinquestelle della catena di Hong Kong Mandarin Oriental
- 4.** Una terrazza del nuovissimo W Rome della catena americana Marriott
- 5.** La facciata dell'albergo che Bulgari aprirà l'anno prossimo in un edificio in piazza Augusto Imperatore, zona Campo Marzio

Norma controversa

# RESIDENZA AI FRAGILI OCCUPANTI

di **Giuseppe Di Piazza**

**A** desso per Roma è legge. È stata infatti firmata la circolare che dà la residenza ai soggetti «fragili» che occupano case popolari non loro. Una norma che ha sollevato moltissime polemiche in fase di preparazione.

L'amministrazione comunale l'ha fortemente voluta, spinta da intenti umanitari. Ma la stessa norma lascia l'amaro in bocca a chi ha sempre rispettato la legge, evitando di occupare - in attesa di legittima assegnazione - un alloggio popolare.

Va anche detto che la circolare firmata dall'assessore Andrea Catarci è stata «aggiustata» dopo l'intervento del prefetto, Bruno Frattasi, il quale ha chiesto di specificare bene chi sono i soggetti «fragili» meritevoli di sanatoria. Il provvedimento del Campidoglio elenca quindi con chiarezza chi «non» potrà avere la residenza. Innanzitutto chi è stato condannato (in doppio grado) per associazione mafiosa, spaccio e produzione di stupefacenti, estorsione, traffico di prostituzione. Saranno esclusi anche coloro i quali hanno fatto parte di associazioni politiche disciolte o coloro che compiono atti «obiettivamente rilevanti» col fine di ricostituire il partito fascista. Con quali criteri sarà riconosciuta l'«obiettiva rilevanza»? La circolare non lo dice, e ogni volta che in una legge si affida l'esecuzione di qualcosa alle percezioni (cos'altro è la rilevanza?) c'è da preoccuparsi. Comunque sia, questa sanatoria - che ha certamente fini nobili - non spegnerà le polemiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Confronto tra politica ed economia a Palazzo Wedekind sul futuro della città  
**Da Roma può ripartire l'Italia**

••• Roma può tornare protagonista della ripresa socioeconomica dell'intero Paese. È quanto emerso ieri al convegno organizzato da Il Tempo sul futuro della Capitale. Ministri, rappresentanti delle istituzioni e manager hanno discusso delle opportunità che la città ha di fronte nei prossimi anni e della possibilità di diventare un volano di sviluppo per tutta Italia.

Benedetto a pagina 7

**LOCOMOTIVA DEL PAESE**

Al convegno de Il Tempo istituzioni, ministri e manager si sono confrontati sul ruolo della città per il rilancio socioeconomico

**L'Italia riparte da Roma**

Ecco come la Capitale può diventare modello di sviluppo sostenibile grazie ai grandi eventi

*Modello di mobilità*

*Più manutenzione delle metro nuove tranvie e potenziamento delle linee di superficie*

*Appuntamenti*

*Dai Giubilei alla candidatura per Expo 2030 la spinta alla trasformazione urbana*

**MARIO BENEDETTO**  
 m.benedetto@iltempo.it

••• Roma torna al centro della politica nazionale, come è emerso nel corso dell'incontro organizzato da «Il Tempo» a Palazzo Wedekind «Roma locomotiva d'Italia», dedicato al ruolo strategico della Capitale per lo sviluppo dell'intero sistema socio-economico. Un messaggio su cui si è soffermato in avvio di dibattito Monsignor Vincenzo Paglia, arcivescovo presidente della Pontificia accademia per la vita e gran cancelliere del Pontificio istituto Giovanni Paolo II, consigliere spirituale della Comunità di Sant'Egidio: Roma un modello d'inclusività e di convergenza di valori determinanti per il nostro sviluppo sostenibile.

A seguire l'intervento del ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, che pensa a un «Paese federale, con un sistema presidenziale che veda al centro la Capitale e valorizzi i territori». Gli fa eco Antonio Tajani, ministro degli Esteri: «l'autonomia differenziata non può vedere Roma esclusa. La Capitale non può non avere poteri legislativi, uno status giuridico diverso, come Washington o Berlino». Un ruolo che passa attraverso le opportunità dei grandi eventi: «Mi auguro che la candidatura per Expo2030 segni la rinascita di Roma, per tornare ad essere polo di sviluppo e locomotiva del Paese.

Mi piacerebbe che fosse un'Expo gemellata con Odessa, simbolo di un'Europa di nuovo faro dei valori di libertà» ha dichiarato durante la kermesse il ministro delle Imprese e del made in Italy, Adolfo Urso. Un contributo determinante quello della sicurezza e della disponibilità abitativa, come evidenziato da Matteo Piantedosi, ministro dell'Interno: «È uno dei temi delle grandi città. Venerdì abbiamo un appuntamento con i sindaci di Roma, Milano e Napoli perché abbiamo condiviso l'opportunità di dedicare una particolare attenzione a tre grandi città metropolitane. Uno dei temi che allinea queste grandi città è la gestione del patrimonio immobiliare, coniugare la gestione della legalità con il tema della disponibilità di alloggi per i più bisognosi». Presente il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri, che si è soffermato sulla questione mobilità: «Non appena sarà firmato dal Governo il Dpcm Giubileo lavoreremo alla manutenzione delle linee metro, a nuove tranvie e al potenziamento delle linee di superficie». Sui grandi eventi le parole di Giampiero Massolo, presidente del comitato promotore di Expo Roma 2030: «Il nostro progetto lascia qualcosa alla città indipendentemente da come vada: lascia uno studio di quello che la città può fare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Protagonisti**  
Da sinistra, Luigi Ferraris, amministratore delegato di Ferrovie dello Stato, Giampiero Massolo, presidente del comitato promotore di Expo Roma 2030, Matteo Salvini, ministro dell'Interno, Vincenzo Paglia, arcivescovo presidente della Pontificia accademia per la vita, Roberto Gualtieri, sindaco di Roma, Davide Vecchi, Direttore de Il Tempo



**Sul palco**  
Sopra, il sindaco Roberto Gualtieri. A sinistra, uno scambio cordiale tra il ministro degli Esteri Antonio Tajani e il ministro del made in Italy Adolfo Urso



## POLTRONISSIMA SALINI TRASFERISCE TRE AZIENDE AGRICOLE ALLA ATHENA

DI ANDREA GIACOBINO

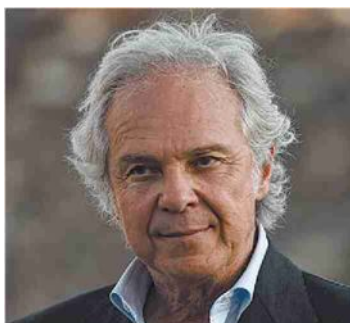
**R**iordini di mattoni e terre per Pietro Salini, numero uno di Webuild, il gruppo quotato di costruzioni e engineering. L'imprenditore romano, infatti, ha venduto contestualmente alla sua Athena Partecipazioni le quote del 95% che deteneva direttamente in tre aziende agricole denominate Civitella Cesi, I Recinti e Vaccareccia, tutte con un capitale sociale di 10mila euro. Il contratto di compravendita quote, registrato davanti al notaio di Roma Monica Giannotti, ha previsto un prezzo di cessione di 550mila euro per Civitella Cesi, di 1,8 milioni per I Recinti e di 2,28 milioni per Vaccareccia, somme che saranno liquidate entro la fine del 2026. Salini è rimasto azionista diretto delle tre aziende agricole con il 5%. In Athena Partecipazioni l'asset più importante è costituito dal 51% della Salini Simonpietro Sapa, l'accomandita a monte della catena di controllo del gruppo quotato. Ieri Webuild ha co-

municato che rileverà alcuni asset dell'australiana Clough Limited, pur non potendo acquisire il 100% tra le principali aziende ingegneristiche del paese che è il secondo più grande mercato di riferimento per Webuild dopo l'Italia, con 8,9 miliardi di portafoglio ordini e con oltre 1.800 occupati.

**FRANCESCO CALTAGIRONE CONTINUA A PUNTARE SULL'AZIENDA DA LUI GUIDATA. CON LA SUA CHUPAS 2007 HA COMPRATO ALTRE AZIONI DI CEMENTIR HOLDING**

Francesco Caltagirone, presidente e amministratore delegato di Cementir Holding, continua a scommettere sull'azienda da lui guidata e partecipata. Lo scorso 5 dicembre, infatti, attraverso una lunga serie di piccoli acquisti la sua Chupas 2007 ha rilevato 25mila azioni dell'azienda, pagandole ciascuna un prezzo medio di 6,1599 euro. Al 10 novembre scorso i principali azionisti di Cementir Holding erano Francesco Gaetano Caltagirone, padre di Francesco, con il 65,96% detenuto direttamente e non e, appunto, Francesco con il 5,38%. L'ultimo

bilancio di Chupas 2007 relativo al 2021 evidenzia su un totale di attivo di 53,8 milioni, immobilizzazioni finanziarie per un controvalore di 53,79 milioni che vengono specificate come azioni Cementir Holding (in carico a 46 milioni), Caltagirone Editore (7,8 milioni) e Caltagirone spa (966mila euro). Chupas 2007 che ha un patrimonio netto di 12,2 milioni e debiti infruttiferi verso l'unico socio per 40,6 milioni, non è l'unica controllata di Caltagirone che detiene anche il 100% di Alberone 2009, di Pantheon 2009 e della società agricola Casale Stella.





**Tasse** Un'imposta da 1.745 euro per immobile che garantisce un super gettito alle casse del Comune

# La stangata di Natale, 260 milioni di Imu

Seconde case, domani scade il termine per pagare. Torino si conferma tra le più care d'Italia

Sotto l'albero di Natale del Fisco sono pronti ad arrivare ben 9,7 miliardi di euro di imposte da pagare per le seconde case, circa 260 milioni di euro solo per Torino. A tanto ammonta il versamento dell'imposta che interesserà oltre 25 milioni di proprietari di un secondo immobile o di una casa di lusso (Imu), di cui il 41% è rappresentato da

lavoratori dipendenti e pensionati. Torino risulta in cima per numero di seconde case (177 mila, in tutta la provincia) e per valore dell'imposta (1.745 euro). Nella top ten delle province dove l'Imu costa di meno compaiono due province piemontesi: Asti e Cuneo.

a pagina 2 **Fagone La Zita**

## Seconde case, una stangata da 260 milioni

Domani scade il termine per pagare l'Imu. Il capoluogo si conferma tra i più cari d'Italia: un'imposta da 1.745 euro per immobile che garantisce un super gettito alle casse del Comune

### La spesa

di **Nicolò Fagone La Zita**

**S**otto l'albero di Natale del Fisco sono pronti ad arrivare ben 9,7 miliardi di euro sotto forma di imposte da pagare per le seconde case, circa 260 milioni di euro solo per Torino. A tanto ammonta il versamento dell'imposta che interesserà oltre 25 milioni di proprietari di un secondo immobile o di una casa di lusso (Imu), di cui il 41% è rappresentato da lavoratori dipendenti e pensionati. La scadenza è prevista per domani per un gettito complessivo annuale di 19,4 miliardi di euro, che saranno divisi tra Stato e comuni in base all'aliquota. È quanto emerge dal Rapporto Imu 2022, elaborato dal Servizio Uil Lavoro.

L'imposta patrimoniale riguarderà anche uffici, negozi, magazzini, alberghi e capannoni. Tra le novità di quest'anno la possibilità per i co-

niugi con due appartamenti e residenze diverse di avere l'esenzione per entrambi gli immobili, purché siano realmente utilizzati come prima casa. Una tendenza che negli ultimi anni è aumentata con l'adozione, da parte di molte aziende, dello smartworking. In Italia le seconde case sono 5 milioni e 556 mila, il 17,2% del totale delle abitazioni. E il capoluogo piemontese, in questo senso, è in cima alla classifica. Tra le province con più seconde case infatti il primo posto spetta a Roma (215 mila), seguita proprio da Torino (177 mila), Cosenza (126mila), Lecce (117mila), Napoli e Cuneo (112 mila). A livello di costo annuale dell'Imu, invece, il capoluogo si posiziona al quinto posto, con una quota di 1.745 euro (872 per il saldo di dicembre), ovvero 671 euro in più rispetto alla media nazionale (1.074). Gli unici che pagheranno di più saranno i romani (2.064 euro), i milanesi (2.040), i bolognesi (2.038) e i genovesi (1.775). Un'autentica stangata che rischia di mandare in fumo, insieme a rincari e bollet-

te, buona parte delle tredicesime.

Nella top ten delle città dove l'Imu costa di meno, invece, compaiono due province piemontesi. Il primato della classifica infatti spetta ad Asti, con 580 euro annuali (290 a dicembre), e poi a completare il podio Gorizia (658) e Catanzaro (659). Cuneo invece si afferma al sesto posto (698 euro, 349 a dicembre), dopo Sondrio (674) e prima di Caltanissetta (699). Nella media le altre province regionali: a Biella in totale si pagano 1.033 euro (517 per la seconda rata), e poi a seguire Novara (941; 471), Vercelli (926; 463), Alessandria (851; 425) e Vercelli (926; 463). Ma l'Imu non riguarda solo le seconde case, ma anche quelle di lusso, e



qui si apre un altro capitolo, con i piemontesi che possono tirare un sospiro di sollievo.

Nella top ten nazionale infatti non compare nessun territorio della regione: la prima rimane Roma, con 6.419 euro, e a seguire Grosseto (6.402) e Milano (6.244). Solo quarta Venezia (6.037), prima di Bologna (5.214) e Padova (5.139). In Piemonte invece ad aprire maggiormente il portafoglio saranno i torinesi con 3.857 euro, di cui 1.937 per la rata attuale, a fronte di una media nazionale di 2.623 (+1.234). L'unica provincia sopra la me-

dia, oltre al capoluogo, è Asti, con 3.115 euro totali (1.557 a dicembre).

A seguire Verbania (2.343; 1.171), Alessandria (2.256; 1.128), Biella (2.021; 1.011), Novara (1.508; 754), Cuneo (1.480; 740) e all'ultimo posto Vercelli (1.433; 716). Ma non è finita qui. Il terzo e ultimo capitolo infatti riguarda le seconde pertinenze dell'abitazione principale, ovvero garage e cantine. È in questo caso il pagamento sale, in media, di 55 euro annui, con punte di 140 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

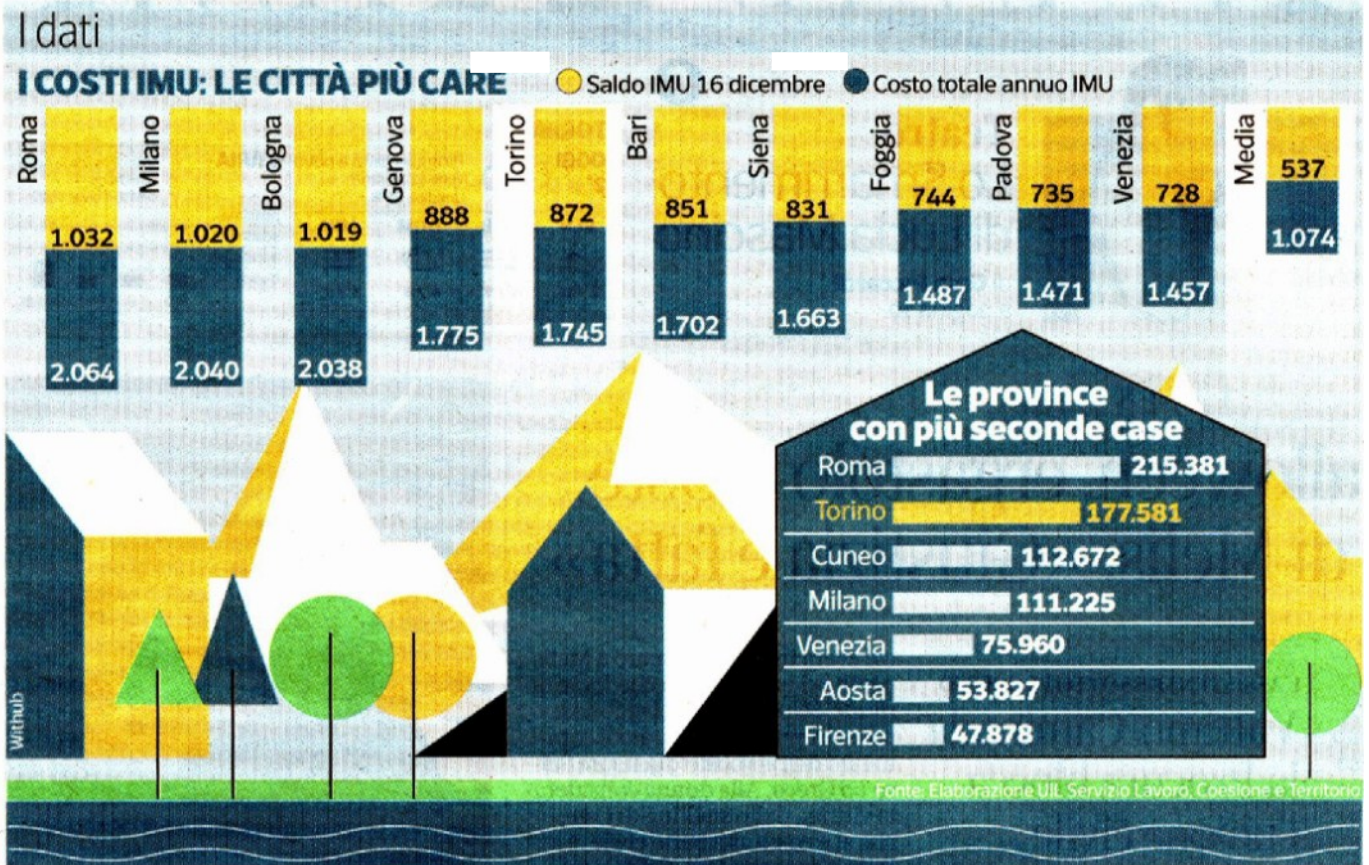
**La parola**

## IMU



L'imposta municipale unica (IMU) è un tributo del sistema tributario italiano in vigore dal 2012. È un tributo diretto di tipo patrimoniale, essendo applicato sul componente immobiliare del patrimonio. Istituita per sostituire l'ICI, ha inglobato anche parte dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e delle relative addizionali per quanto riguarda i redditi fondiari su beni non locati.





### Garage e cantine

## Tariffe salate fino a 120 euro

**Q**uanto variano le tariffe in Piemonte su cantine e garage? È possibile stilare la top 3 in base ai dati dell'Agenzia delle Entrate, i cui costi si riferiscono a medie calcolate su una cantina di 8 mq e un garage di 18 metri quadri. Se Torino la fa da padrone su entrambi i fronti (66 e 120 euro), ad avere costi più cari per le cantine sono Asti (29) e Alessandria (27), mentre per i box auto sono in vetta le province di Cuneo (74) e di Biella (73).

**N.F.L.Z.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Ad Asti

## L'Imu più leggera d'Italia

**O**sservando le quote di pagamento dell'Imu, un caso interessante è quello di Asti. Il comune piemontese infatti è al primo posto in Italia per costi minori sulla seconda casa, con 580 euro totali. Ma la situazione si capovolge per le abitazioni di lusso. Asti infatti, insieme a Torino, è l'unica provincia piemontese sopra la media nazionale (2.623 euro) con 3.115 euro totali (di cui 1.557 a dicembre).

**N.F.L.Z.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA