ASPESI
Unione Immobiliare

RASSEGNA STAMPA ASPESI
dal 01 al 02/11/2022

SCARICA GLI ARTICOLI

01.11

NAZIONALE

Sole24Ore	**La Consulta non concede l'esenzione Imu per le seconde case** **Negozi, tax credit affitti modulato in due fasce in base all'entità dei ricavi** **Il Superbonus scende al 100% ma riapre alle villette prime case** **Opzione per la cessione, al vaglio delle Entrate la Pec per le correzioni** **Truffe sui crediti, l'effetto blocco dei sequestri vale 3,4 miliardi** **Ai cessionari resta la strada dei risarcimenti**
Repubblica	**Un letto a 620 euro il prezzo che allontana i ragazzi dall'università** **Emily Clancy, vicesindaca di Bologna: "Case per studenti ora si sperimenti la gestione comune come negli anni 50"** **Frazionamenti cambia la regola. Si possono fare appartamenti sotto i 50 mq**
Verità&Affari	**Il paradosso. Salgono i tassi per i mutui. Restano a zero quelli sui conti correnti**

MILANO

Giorno	**Sesto San Giovanni. Camici bianchi invece di tute blu per tornare capitale del lavoro**

ROMA

Tempo	**Termovalorizzatore a Santa Palomba. C'è un terreno a metà prezzo**

TORINO

Repubblica	**“Presto a Torino le foresterie in vecchie scuole e uffici vuoti”**
Monferrato	**Turismo ed enogastronomia. Il Piemonte va a Bruxelles**
Piccolo	**Merci Msc, Gavio, scalo e Rivalta: il grande “risiko” della logistica**

02.11

NAZIONALE

Sole24Ore	**Mutui, l’allarme Fabi sul ritorno dei subprime**
	Case occupate, contributi ai proprietari
MF	**La Fabi lancia l’allarme mutui**
ItaliaOggi	**Tassi d’interesse sui mutui con vista oltre la soglia del 5%**
	Il bonus affitti anche per i ricavi sotto soglia
	Comuni e restituzione dell’Imu
	Giorgio Spaziani Testa, Presidente della Confedilizia – Richieste al governo Meloni
	Condomini, semplificata la mediazione delle controversie
	Supercentro investe sulla rete di vendita e lancia una nuova formula Economy
	Per l’efficienza energetica 320 mln ai progetti locali
Corriere	**Tecnologia e sostenibilità, l’industria delle costruzioni riscopre la filiera del legno**
	Mutui, in Italia tassi record: “Possono salire fino al 5%”
Giornale	**Mutui, si rischia una nuova valanga subprime. Rate insostenibili per l’accanimento della Bce**
	Regione Liguria. Arte vende case in zone di pregio per rifare alloggi
Verità	**Bollette e mutui doppi rispetto alla Francia**
SecoloXIX	**La Regione vende alloggi di pregio per ristrutturare 200 case popolari**
	Beni confiscati alle mafie, assegnati due appartamenti alle famiglie in difficoltà

MILANO

Giornale	**Un cittadino su 3 cambierà casa. E ora si cerca l’alloggio green**
Giorno	**Ricerca Ipsos per Change Unipol. Uno su tre vuole cambiare casa**

ROMA

TORINO

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

Questo messaggio è strettamente confidenziale; la riproduzione e/o la divulgazione del contenuto di questo messaggio, e dei suoi eventuali allegati, sia in forma parziale che integrale, sono rigorosamente proibite.

Inoltre il contenuto del presente messaggio non può essere in alcun modo condiviso con soggetti terzi, senza l'autorizzazione del mittente. Infine, se non siete i destinatari di questo messaggio, siete pregati di avvertire il mittente immediatamente.
This e-mail is strictly confidential; any unauthorized reproduction and/or distribution, either whole or partial (attachments included), is strictly prohibited. The content of this e-mail shall not be shared with third parties without the previous consent of the sender. If you are not the intended recipient of the message, please notify the sender immediately

Il Sole 24 ORE

La Consulta non concede l'esenzione Imu per le seconde case

Fisco e Costituzione

di Enrico De Mita

Con la sentenza 209 del 13 ottobre scorso la Corte costituzionale ha suscitato una ridda di reazioni, alcune delle quali rischiano di deformarne contenuto e ratio. «Nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile». Da ciò l'accoglimento delle questioni che la Corte aveva sollevato davanti a sé, dichiarando incostituzionale la disciplina Imu prima casa là dove parlando di «nucleo familiare» finiva per penalizzarlo, in contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione.

L'intervento della Consulta diventa complesso e di non immediata comprensione se letto con il filtro delle due dottrine, l'una pregiudizialmente pro fisco e l'altra pregiudizialmente contra fiscum. La Corte è stata chiara: né per una finalità antielusiva poteva essere difesa la norma violativa della Costituzione, né, deformando l'applicazione della declaratoria di incostituzionalità, si può inventare un diritto al rimborso generalizzato, come se fossero prime case tutte le cosiddette "seconde case", che si troveranno – verosimilmente – al lago, al mare, in montagna o in campagna.

La sentenza non aiuta la rappresentazione fittizia di chi ha iscritto le cosiddette seconde case come abitazioni principali, siano essi conviventi di fatto, persone unite in matrimonio o con unioni civili. Con le sue stesse parole (209/22) la Corte «ritiene opportuno chiarire che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale ora pronunciate valgono a rimuovere i vulnera agli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione imputabili all'attuale disciplina dell'esenzione Imu con riguardo alle abitazioni principali, ma non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "seconde case" delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta».

La riforma del processo tributario responsabilizza in modo chiaro gli attori della funzione impositiva, tra i quali rientra il contribuente cui spetta l'onere probatorio e motivazionale di « fornire le ragioni della richiesta di rimborso, quando non sia conseguente al pagamento di somme oggetto di accertamenti impugnati» (Articolo 7, comma 5-bis, Dlgs 546/92). Devono emergere le ragioni oggettive della pretesa di rimborso. Nella specie, la pronuncia della Corte è chiara e univoca. I contribuenti e i loro consulenti non possono cadere nell'errore di invocare il diritto "apparente" o peggio il diritto non letto, prima ancora che non scritto.

Ha collaborato Francesco Cesare Palermo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Norme & Tributi

Bloccati i prepensionamenti per i lavoratori delle Pmi in crisi

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Negozi, tax credit affitti modulato in due fasce in base all'entità dei ricavi

Commercio

Risposta delle Entrate sull'articolo 4 del decreto legge 73/2021

Alessandra Caputo

Tax credit affitti per le attività di commercio al dettaglio anche con ricavi inferiori a 15 milioni.

Il chiarimento arriva dalla risposta 535 di ieri.

L'istanza era stata presentata da un contribuente esercente attività di confezione di articoli di abbigliamento e attività di commercio al dettaglio.

Considerato che quest'ultima attività veniva svolta in negozi in forza di contratti di locazione e, in alcuni casi, di affitto di azienda, l'istante chiedeva se avesse o meno diritto a beneficiare del credito di imposta previsto dall'articolo 4 del Dl 73/2021.

Con questa norma, il legislatore ha esteso al periodo da gennaio a maggio 2021 il credito d'imposta introdotto dall'articolo 28 del Dl 34/2020, per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto di azienda.

Il contribuente riteneva sussistere un dubbio interpretativo riguardo al disposto dei commi 2 e 2-bis dell'articolo 4 del Dl 73/2021.

Il comma 2, infatti, prevede il credito per i soggetti esercenti attività di impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019; il comma 2- bis prevede l'attribuzione del credito alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro nel periodo 2019.

Considerato che per l'attività di commercio al dettaglio, l'istante aveva realizzato ricavi inferiori a 15 milioni di euro nel 2019, chiedeva se avesse o meno diritto a beneficiare del credito.

Nella risposta, l'agenzia delle Entrate chiarisce che il comma 2 è da riferire a tutti i soggetti esercenti attività di impresa - anche se svolgono l'attività di commercio al dettaglio - mentre il comma 2-bis deve essere riferito solo a questi ultimi.

Ne consegue che le imprese esercenti "attività di commercio al dettaglio" possono beneficiare del credito d'imposta in base al comma 2, qualora abbiano conseguito, nel periodo d'imposta 2019, ricavi non superiori a 15 milioni di euro e in base al comma 2-bis, nel caso di ricavi superiori a 15 milioni di euro .

La differenza sta nella misura: il credito di imposta di cui al comma 2 è riconosciuto in misura pari al 60% (locazione di immobili) o 30% (affitto di azienda).

Il comma 2-bis prevede il credito in misura pari al 40% (locazione di immobili) o 20% (affitto di azienda).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

LEGGE DI BILANCIO

Il superbonus scenderà al 100% ma riaprirà alle villette prima casa

Mobili e **Trovati** —*a pag. 4*

Il Superbonus scende al 100% ma riapre alle villette prime case

L'ALLINEAMENTO
Per i condomini resterebbe in vigore l'attuale decalage che riduce l'incentivo a partire dal 2024

LE VARIABILI
Cruciali per il quadro delle coperture anche le revisioni di extraprofitti e reddito di cittadinanza

Edilizia

Per le unifamigliari l'ipotesi di limitare il bonus in base al reddito dei proprietari

La «rimodulazione» del Superbonus che si sta facendo largo nella griglia della legge di bilancio potrebbe far scendere l'incentivo dal 110 al 100%. Ma potrebbe anche modificare la platea: il nuovo superbonus riaprirebbe infatti le porte dell'aiuto fiscale anche alle abitazioni unifamigliari, a patto che siano utilizzate come prima casa da proprietari entro una certa soglia di reddito.

Sono queste le direttrici su cui si stanno muovendo al ministero dell'Economia nel tentativo di far andare d'accordo due esigenze contrastanti. La prima è quella di mettere al riparo i saldi di finanza pubblica dei prossimi anni da impatti troppo pesanti determinati dalla corsa all'incentivo, che ha già totalizzato oltre 51 miliardi di interventi ammessi a detrazione mentre per il 2023-2028 i bilancio pubblico ne mette a disposizione quasi 20 in meno. Quest'opera di restyling deve però allo stesso tempo evitare un contraccolpo politico nel mondo dei proprietari immobiliari da sempre al centro delle attenzioni del centrodestra.

Aliquote e limiti di reddito sono ancora in fase di definizione, e il loro assetto finale dipenderà ovviamente dal quadro complessivo delle risorse a disposizione. In una legge di bilancio che però ha al centro delle priorità la battaglia contro i colpi dell'inflazione su famiglie e imprese, a cui saranno destinati i tre quarti degli sforzi finanziari mentre tutto il resto delle misure dovrà farsi largo nello spazio residuo, che peraltro nelle intenzioni di Palazzo Chigi e Mef non sarà finanziato dal deficit aggiuntivo riservato al contrasto al caro energia. Restano da chiarire, poi, le modalità di un eventuale nuovo intervento per rilanciare il mercato delle cessioni dei crediti, che nonostante gli ultimi correttivi introdotti dal decreto Aiuti-bis resta alle prese con le difficoltà legate al meccanismo della responsabilità, come confermato anche dalle ultime sentenze della Cassazione penale che hanno ribadito la legittimità del sequestro del credito falso anche in capo a cessionari che non hanno in alcun modo partecipato alla frode.

Determinante per la composizione complessiva della manovra resta comunque il capitolo energia. In due sensi.

La prima incognita riguarda la capacità effettiva di tradurre in pratica l'intesa di massima raggiunta in sede Ue sul corridoio dinamico dei prezzi del gas. Se l'ombrello comunitario si rivelerà efficace, calcolano dal governo, si potrà trovare il modo di ripensare il meccanismo degli aiuti, soprattutto per quel che riguarda i piccoli esercizi commerciali, i bar e i ristoranti, che preferirebbero un sostegno sotto forma di aiuto diretto, mentre il credito d'imposta resta più adatto per le imprese medie e grandi che hanno maggiore capienza fiscale.

L'altra variabile è rappresentata dalla riscrittura della tassa una tantum sugli extraprofitti delle imprese energetica.

La revisione deve tenere conto anche delle ultime evoluzioni delle regole Ue sugli aiuti di Stato, che al momento lasciano pochi margini per garantire somme vicine ai 10 miliardi attesi abbandonando però la base imponibile del saldo Iva per passare a forme di addizionale calcolate sugli utili.

Sempre in fatto di coperture, poi, sarà importante definire la profondità della riforma ipotizzata sul reddito di cittadinanza, e rilanciata nei giorni scorsi in particolare dal leader della Lega Matteo Salvini che punta a ricavare da lì almeno un miliardo da destinare alla flessibilità in uscita per le pensioni.

—M.Mo.
—G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

51

MILIARDI
È quanto valgono gli interventi ammessi al 110%. Sono almeno 20 miliardi in più rispetto alle previsioni di spesa 2023-2028

MINISTERO DELL'ECONOMIA
Nella rimodulazione del superbonus il Mef punta a salvaguardare i conti pubblici senza avere un impatto eccessivo sul mercato

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Opzione per la cessione, al vaglio delle Entrate la Pec per le correzioni

Solo se le informazioni trasmesse saranno verificate si procederà alla lavorazione della richiesta inviata

Circolare 33/E

Alessandro Borgoglio

Con la circolare 33/E/2022, le Entrate hanno dettato le istruzioni per poter correggere gli errori formali e sostanziali commessi nella predisposizione delle comunicazioni di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura relativi ai bonus edilizi, opzione prevista dall'articolo 121 del Dl 34/2020.

In particolare, in caso di errori formali - riguardanti, per esempio, i recapiti (e-mail e telefono), il codice identificativo dell'asseverazione presentata all'Enea, il codice identificativo dell'asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico, il semestre di riferimento per le spese del 2020, lo stato di avanzamento lavori (Sal) e l'eventuale protocollo della comunicazione, i dati catastali, la data di esercizio dell'opzione e la tipologia del cessionario - si può rimediare semplicemente inviando una Pec all'indirizzo annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it e spiegando l'accaduto, con una nota in cui si evidenzia puntualmente l'errore formale commesso, senza necessità di alcun nuovo invio di altra comunicazione.

Diversamente, in caso di errori sostanziali contenuti nella comunicazione di opzione - sono tali gli errori o le omissioni che incidono su elementi essenziali della detrazione spettante e quindi del credito ceduto (per esempio, errata indicazione del codice dell'intervento da cui dipende la percentuale di detrazione spettante e/o il limite di spesa, oppure del codice fiscale del cedente) - è necessario trasmettere l'apposito modello allegato alla circolare 33/E/2022 sottoscritto digitalmente o con firma autografa dal cessionario e dal cedente (in caso di firma autografa deve essere allegata copia del documento di identità), in modo tale che venga annullata completamente la comunicazione di opzione già trasmessa, che potrà, oppure no, essere nuovamente inviata con i dati corretti.

L'agenzia delle Entrate vaglierà singolarmente ognuna delle Pec ricevute e riscontrerà innanzitutto la corrispondenza dei dati e dei sottoscrittori delle istanze e dei modelli trasmessi, anche con verifica dei documenti di identità allegati e, soltanto se tutte le informazioni saranno allineate e i documenti presenti, procederà con la lavorazione della richiesta.

Una peculiarità della nuova procedura di correzione degli errori sostanziali sta nel fatto che, come già ribadito dalle Entrate nel suo documento di prassi, per l'annullamento della comunicazione occorre l'accordo di entrambe le parti, cedente e cessionario, sui quali l'Agenzia non può intervenire in alcun modo, atteso che il loro rapporto ha carattere esclusivamente privatistico, per cui se manca il consenso (firma) di una delle parti l'Amministrazione finanziaria non potrà procedere all'annullamento della comunicazione.

Altro elemento importante da considerare è che se il credito non è stato accettato sulla piattaforma delle Entrate o se lo stesso è già stato rifiutato, l'Agenzia non potrà intervenire in alcun modo, perché di fatto quel credito è tornato nella disponibilità del cedente e, quindi, sarà il cedente a dover operare come meglio riterrà nel caso di specie, magari presentando una nuova comunicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Superbonus 110%

Truffe sui crediti, l'effetto blocco dei sequestri vale 3,4 miliardi

Giuseppe Latour

—a pag. 27

Truffe sui crediti, l'effetto blocco dei sequestri vale 3,4 miliardi

Bonus fiscali. Per la Cassazione possono essere congelati anche gli importi acquisiti da intermediari finanziari in buona fede: inevitabile che il mercato adesso si assesti su standard di controllo più rigidi

Giuseppe Latour

Sono 3,4 miliardi i crediti inesistenti oggetto, fino ad oggi, di sequestri preventivi. Una cifra che è destinata a salire, visto che crediti per centinaia di milioni sono attualmente oggetto di indagini o di richieste di misura cautelare e che sono circa 7 miliardi i bonus al centro di presunte frodi.

Questi numeri sono il frutto dell'attività della Guardia di Finanza, in costante coordinamento su questo tema con l'agenzia delle Entrate. E dicono in modo evidente quale sia l'importanza delle sentenze con le quali la Cassazione, venerdì scorso (si veda Il Sole 24 Ore di sabato), ha affermato il principio in base al quale queste somme sono sequestrabili anche se approdate nel cassetto fiscale di un cessionario in buona fede.

Il caso più recente risale al 19 ottobre scorso. I militari del Comando provinciale della Guardia di Finanza di Napoli hanno eseguito un provvedimento di sequestro preventivo, emesso nella fase delle indagini preliminari dal Gip del Tribunale di Napoli, su richiesta della Procura della Repubblica, per circa 186 milioni di euro di crediti d'imposta relativi a bonus facciate, ecobonus e bonus ristrutturazioni.

La Gdf ha così colpito un sistema fraudolento, emerso in prima battuta dalle analisi di rischio dell'agenzia delle Entrate, basato sulla creazione di falsi crediti d'imposta in capo a società e persone fisiche collegate agli organizzatori della frode, a fronte di lavori mai eseguiti: questi benefici fiscali, in maniera diretta o frazionata mediante cessioni intermedie, sarebbero poi stati venduti a un istituto finanziario.

Lo schema è ormai consueto. Quello di Napoli non è, ovviamente, il primo caso, perché la quantità di risorse oggetto di sequestro in tutta Italia è arrivata a valere, in base agli ultimi numeri disponibili a fine settembre, 3,4 miliardi di euro. Una cifra destinata fatalmente a salire, dato che il contatore delle frodi è già a quota 7 miliardi di euro circa. E che una parte di queste somme (in prevalenza formatesi prima della stretta di novembre 2021, quando è stato varato il primo decreto Antifrodi) è al centro di indagini in corso o di richieste di sequestro preventivo inoltrate alle Autorità giudiziarie. A fine giugno, per dare un'idea degli ordini di grandezza, questa voce valeva 2,7 miliardi.

In base all'ultimo orientamento della Cassazione, allora, queste somme possono essere congelate attraverso sequestri, anche quando siano finite nei cassetti fiscali di acquirenti in buona fede rispetto alla formazione dei crediti. In molti casi si tratta di intermediari finanziari (a fine giugno erano due miliardi circa, secondo i dati della Gdf, i crediti fittizi monetizzati presso intermediari), ma non solo: tra le cessioni a disposizione per monetizzare i crediti, la prima è libera e la quarta (finora utilizzata pochissimo) può essere rivolta a titolari di partita Iva.

In questo quadro, a valle delle sentenze, è inevitabile che, per ridurre i rischi, il mercato si allinei agli standard più rigidi di controllo in fase di acquisto. «Da questa sentenza della Cassazione - spiega Antonio Piciocchi, senior partner di Deloitte -, emerge chiaro come finalmente tutti possano ora convergere sul fatto che, presidi di controllo efficaci sia sotto il profilo fiscale, sia sotto il profilo Aml, opportunamente arricchiti di ulteriori elementi, quali ad esempio video in cui l'asseveratore tecnico si identifichi e riassuma i lavori oggetto di attestazione inquadrandoli brevemente, ispezioni in cantiere, a distanza e in persona, e altre soluzioni ancora da tarare sui casi specifici, costituiscono la best practice».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Terzi coinvolti dal sequestro
Secondo una serie di sentenze depositate venerdì scorso dalla Cassazione, il sequestro intende colpire il collegamento tra il reato e la cosa e non tra il reato e il suo autore. Quindi, la misura cautelare può colpire anche le cose in proprietà di un terzo in buona fede ed estraneo all'illecito

Difesa respinta
Per la Cassazione, i crediti sequestrati devono essere considerati come elementi direttamente collegati al reato: non è stata allora accolta la tesi delle difese per cui, una volta esercitata la scelta per la cessione del credito, e dunque avendo l'originario beneficiario rinunciato all'originario diritto alla detrazione, il credito sorgerebbe nei confronti del cessionario a titolo originario

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Ai cessionari resta la strada dei risarcimenti

La buona fede è decisiva sotto il profilo tributario ma non ha rilevanza sotto quello penale cautelare

Gli effetti

Valerio Vallefuoco

La Cassazione è intervenuta più volte negli ultimi giorni sui ricorsi delle banche contro i sequestri da superbonus 110%, confermandoli (si veda Cassazione 40865/22 e 40866/22). Le motivazioni dei giudicati cautelari riguardano un tema inedito per la giurisprudenza di legittimità: la sequestrabilità dei crediti di imposta ceduti in capo a soggetti estranei al reato - qualificati come parti offese- quali cessionari anche in seconda battuta attraverso intermediari abilitati o comunque società anche di gruppi quotati. I crediti erano stati ceduti da soggetti imputati di truffa aggravata per aver negoziato crediti inesistenti. La Suprema corte ha ritenuto che i crediti sequestrati alle banche siano cosa pertinente al reato, rigettando la tesi difensiva secondo cui l'opzione esercitata per la cessione del credito, rinunziando al diritto alla detrazione, farebbe sorgere un nuovo credito a titolo originario esente da qualsiasi vizio. La tesi si fonda sulla garanzia dello Stato a tutela del cessionario radicata nella prima versione della normativa sul superbonus. Questa impediva alle Entrate di recuperare l'importo in caso di mancata sussistenza - anche parziale -dei requisiti nei confronti dei cessionari che non avessero concorso nella violazione, lasciando tale diritto solo nei confronti dei soggetti primi beneficiari (articolo 121 comma 6 Dl 34/2020).

La sentenza conferma le distorsioni del principio del doppio binario tributario e penale che, pur concepito coerentemente rispetto alla diversità dei regimi probatori, finisce per creare cortocircuiti. Da un lato la normativa fiscale ha dato spazio a una lettura favorevole ai cessionari in buona fede, fino a un certo punto avallata dalle stesse Entrate, e ribadita dal legislatore con l'articolo 121; dall'altro lato, però sono rimasti attivi i meccanismi di tutela dell'interesse erariale, come il sequestro preventivo di tipo impeditivo, mai di fatto disinnescati.

Non a caso, sottolinea la Cassazione, il fattore determinante è proprio il legame tra i crediti oggetto di cessione e l'ipotesi di reato, non già tra quest'ultimo e il suo autore. Ragione per cui la buona fede del cessionario, che fa la differenza sotto il profilo tributario, diventa irrilevante dal punto di vista penale cautelare. Un dettaglio non da poco a fronte dell'intento - mai tradotto in pratica - di sbloccare il mercato dei crediti, pur posto a base dei molteplici interventi legislativi sul tema, oltre che di quelli interpretativi provenienti dall'amministrazione finanziaria. Gli stessi che, se per un verso non fanno legge, per altro verso orientano la materia, tanto da essere stati comunque impiegati dalla Cassazione ai fini della decisione.

Se questo è l'orientamento della Cassazione, ai cessionari diligenti vittime di frodi non resta che orientarsi sui più tradizionali mezzi di tutela come il risarcimento dei danni nei confronti dei cedenti e dei soggetti asseveratori, sperando non si rivelino vani. Non si può tuttavia dimenticare che prima del Dl Antifrodi che ha previsto controlli più mirati dei cessionari l'unico soggetto con tutte le informazioni su cedenti e cessionari era proprio l'agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

la Repubblica

Un letto a 620 euro il prezzo che allontana i ragazzi dall'università

Dietro la rinuncia a un ateneo lontano da casa, affitti e servizi sempre più cari

ROMA – – Dietro le storie raccontate da *Repubblica* sull'addio all'università di diverse matricole del ceto medio italiano c'è, soprattutto, il prezzo strangolante delle grandi città sedi d'ateneo e la mancanza di un'alternativa pubblica vera: nel nostro Paese l'offerta di alloggi per gli universitari fuorisede è pari al 5 per cento della domanda. Un doppio effetto castrante dei sogni dei singoli, delle speranze delle loro famiglie e deprimente rispetto al tessuto del sapere nazionale. Vediamo sempre da lontano gli standard europei sul tema: solo il 20,1 per cento della popolazione, in Italia, è laureato, tredici punti sotto la media Ue.

Secondo i dati di Immobiliare.it Insights, aggiornati ad agosto 2022, la media nazionale per una camera singola si attesta a 439 euro, in crescita dell'11 per cento rispetto ai numeri dello scorso anno. A Milano il prezzo ponderato per stanza singola è di 620 euro, +20,1 per cento rispetto al 2021. A Roma una singola si attesta a 465 euro (+9,3% sul 2021). A Padova il rincaro in un anno è stato pari al 42,2 per cento, qui la spesa media per un alloggio in monolocale è di 458 euro. A Firenze l'abitazione privata per universitari costa 451 euro (+18,5 per cento). Le inversioni negative sono rare: si registrano a Catanzaro (-10,6 per cento, 237 euro) e Pescara (-19,4 per cento, 219 euro), e anche queste sono città con un ateneo presente, ma dove la spinta alle iscrizioni è decisamente meno forte.

Sì, il buco nero del già precario diritto allo studio italiano sono le residenze: gli alloggi non garantiti ai fuorisede. Un dossier dell'Unione degli universitari (Udu) costruito su dati dell'Anno accademico 2019-2020 spiega come il 49,5 per cento degli studenti degli atenei italiani si sia iscritto in una provincia differente da quella di residenza. Per studiare, ovviamente, questi 764.000 universitari devono poter trovare un alloggio, ma la disponibilità di posti letto pubblici, per loro, è pari a 36.478, il 5 per cento della massa dei fuorisede. Si ha diritto alla stanza pubblica gratis se si è, appunto, fuorisede e pure beneficiari di borsa di studio.

La situazione è pesantemente deficitaria in tutta Italia, ma in Molise, per dire dello stato dell'arte, non esiste neppure una foresteria per gli studenti d'università. In Abruzzo gli alloggi sono pari all'1,54 per cento della richiesta, in Campania al 2,35, in Veneto al 3,22, in Piemonte e in Emilia al 3,9. La regione con più accoglienze gratuite è la Calabria, le residenze per studenti qui sono pari all'11,69 per cento.

Il Piano nazionale di ripresa e resilienza licenziato dal Governo Draghi prevede un investimento di 950 milioni "per la ristrutturazione, manutenzione e costruzione" di nuovi alloggi per studenti d'ateneo: si prevedono entro il 2026 centomila posti alloggio in più, impegno edile che andrà collegato a una maggiore apertura verso le privatizzazioni delle gestioni e dei servizi.

Il rapporto del ministero dell'Università e della Ricerca, "Il diritto allo studio universitario nell'Anno accademico 2020-2021", dice che i posti alloggio assegnati in quella stagione sono stati 32.405, quasi quattromila in meno rispetto all'anno precedente. Sono cresciuti, invece, i contributi dati a uno studente per l'affitto di una stanza, ma restano un numero residuale. Tra l'altro, nel 2020 sono state chiuse 3.950 singole residenze e 3.738 nel 2021: i protocolli Covid hanno portato ad assegnare diverse stanze doppie per uso singolo.

Dicono gli studenti dell'Udu: per avere una totale copertura pubblica delle richieste di residenze per studenti servirebbe un investimento da 7 miliardi di euro, più di sette volte quello previsto dal piano (speciale) legato al Pnrr.

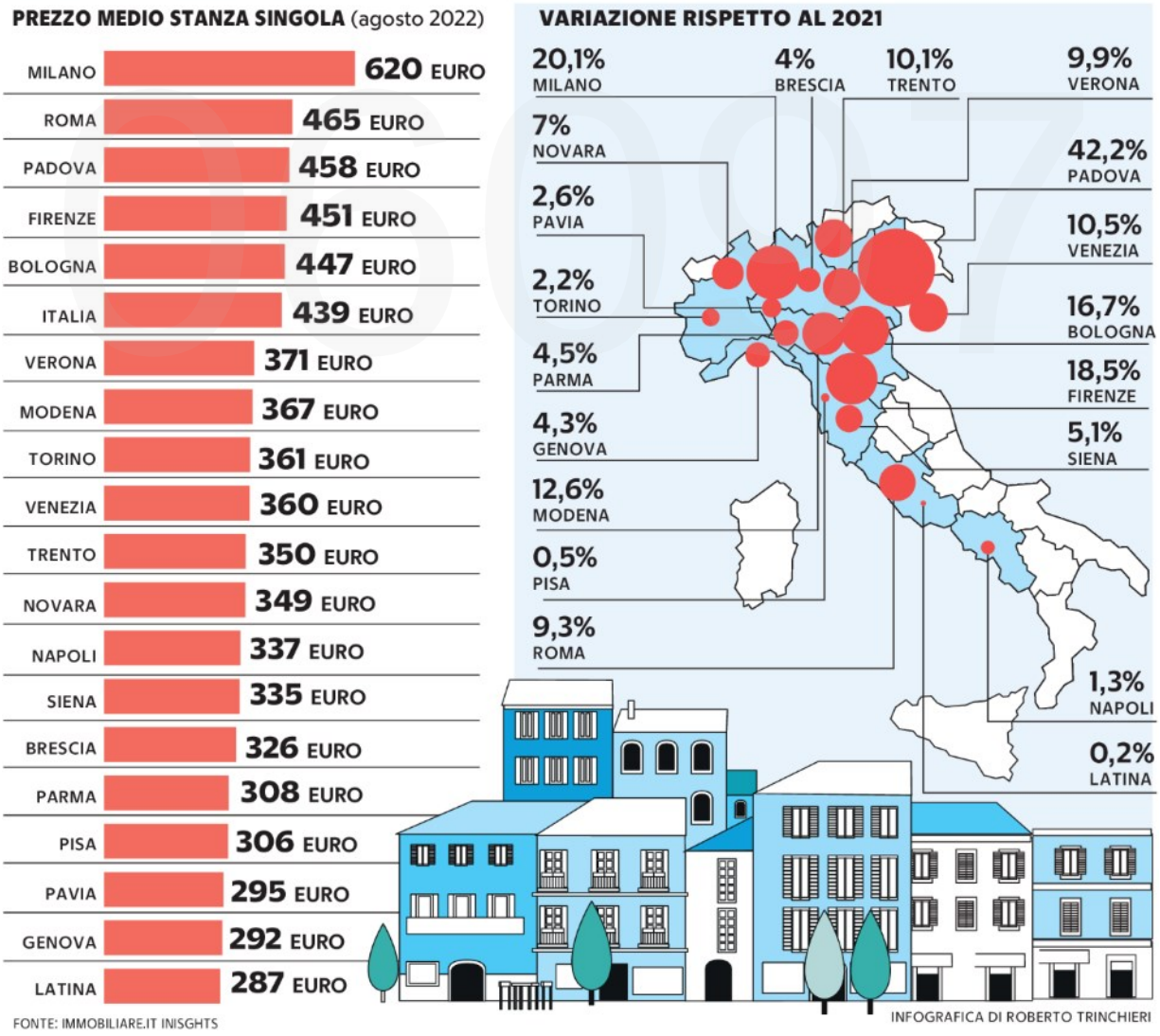
Diego Vollaro, dell'esecutivo nazionale dell'Unione degli universitari, attacca: «L'intervento statale in materia di residenze universitarie e numero di borse di studio risulta da sempre totalmente insufficiente. Le risorse destinate dal Pnrr, nonostante rappresentino il più ingente investimento in diritto allo studio degli ultimi trent'anni, non vanno a coprire gli svariati tagli di cui è stato vittima il sistema. Le carenze di strutture e sostegni costringono decine di migliaia di studenti a compiere sforzi straordinari svolgendo più lavori in contemporanea per mantenere gli studi oppure ad abbandonare qualsiasi ambizione o propensione personale rinunciando al percorso universitario».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

A Milano il costo medio più alto per una stanza È a Padova l'aumento maggiore: 42,2%. E solo per il 5% dei fuorisede c'è un alloggio pubblico

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il caro affitti per gli universitari



FONTE: IMMOBILIARE.IT INISGHTS

INFOGRAFICA DI ROBERTO TRINCHIERI

▲ L'inchiesta "I penultimi"
Ieri su Repubblica la prima puntata dell'inchiesta sulle famiglie alle prese con la crisi economica e sociale

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

la Repubblica BOLOGNA

Intervista alla vicesindaca Clancy

"Case per studenti ora si sperimenti la gestione comune come negli anni 50"

"Sulla casa dobbiamo aprire una nuova stagione politica, Bologna è molto attrattiva, i fuori sede sono il 52,7 per cento del totale. Capo di Lucca, esperienza interessante"

Emily Clancy vicesindaca di Bologna con delega alla casa

Caro-affitti che finisce con l'ostacolare il diritto allo studio. Occupazioni sempre più frequenti di interi palazzi da parte di studenti fuori sede. E Palazzo d'Accursio corre ai ripari. Il sindaco Matteo Lepore scriverà alla ministra dell'Università Anna Maria Bernini per un riconoscimento della centralità dell'Ateneo bolognese, anche in termini di risorse. E la vicesindaca con delega alla Casa Emily Clancy spiega: «Dobbiamo dare inizio a una nuova stagione di gestione pubblica e partecipata degli immobili».

Clancy, nell'inchiesta pubblicata da *Repubblica*, il caro affitti porta a un calo delle immatricolazioni.
«Per fortuna diciamo subito che a Bologna non è così. Premesso che i dati definitivi sulle immatricolazioni verranno diffusi a dicembre dall'Alma Mater, gli ultimi dati nazionali attestano all'Unibo un +4,3% di iscritti e un +5,36 su Polo di Bologna».

Ma di questi iscritti quanti sono i fuori sede?
«Anche su questo gli ultimi dati parlano di un 52,7% di studenti che arrivano da fuori. Si tratta, su un totale di 28.250 nuove immatricolazioni, di circa 15 mila studenti. Detto questo l'aumento della domanda e una diminuzione dell'offerta di case a Bologna sono un tema reale, perché la città è molto attrattiva. Arrivano studenti, ma anche lavoratori. E molti immobili sono "drenati" da piattaforme come Airbnb, che noi come Comune non possiamo regolamentare da soli. Per farlo stiamo chiedendo una legge nazionale».

Intanto gli studenti occupano immobili e studentati. E ci sono già esperienze come "Casa Vacante" che fanno scuola. Che risposta immediata si può dare?
«Risposte immediate è difficile darne. Ma all'assemblea degli occupanti di via Capo di Lucca ho detto che insieme dobbiamo far partire una nuova stagione politica. Tutti quanti. Anche sperimentando una gestione pubblica e partecipata degli immobili acquisendo dal nostro Dna storico. Negli anni '50 e '60, ad esempio, gli operai costituirono delle cooperative per gestire insieme immobili con proprietà indivisa. Possiamo attualizzare quella esperienza con le cooperative attuali. Ci sono esperienze di cohousing con spazi comuni e ci si aiuta a far fronte al costo dell'abitare.

Potrebbe essere un modo per dare una risposta anche a quelle occupazioni?
«Il punto è portare avanti una nuova stagione di gestione pubblica e partecipata degli immobili. Noi facciamo la nostra parte e chiamiamo a questa sfida tutti coloro che in città si occupano di politiche dell'abitare. Partiremo lavorando insieme nell'Osservatorio metropolitano del sistema abitativo bolognese».

Quali altre cose sta facendo il Comune?
«Stiamo lavorando alla costruzione di un piano casa che renda compatibile l'attrattività di Bologna come città di studio e lavoro. Ci sono già i cantieri dei 250 alloggi Erp, c'è il piano urbanistico generale, che dice che sui nuovi lotti, anche privati, bisogna destinare tra il 20 e il 30% all'edilizia residenziale sociale. Case per le cosiddette fasce grigie. Poi chiediamo che vengano cedute aree dismesse o vuoti urbani parastatali per realizzarci edilizia residenziale sociale».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

la Repubblica FIRENZE

Il piano del Comune

Frazionamenti cambia la regola Si possono fare appartamenti sotto i 50 mq

a pagina 6

URBANISTICA

Frazionamenti, abbattuto il limite dei 50 metri quadri ma non nel centro storico

Palazzo Vecchio cambia le regole per andare incontro a proprietari e categorie
Nel nuovo Piano una norma che permette di scendere sotto la soglia

La regola permette la divisione quando la media tra nuovi alloggi rispetti la quota invalicabile

"Ma la superficie degli alloggi crescerà" spiega l'assessora Cecilia Del Re

Stop alla regola fissa dei 50 metri quadrati minimi per i frazionamenti. Ma solo a patto che la superficie media complessiva che si ricava dal recupero dell'immobile sia oltre i 50 mq. E comunque non nel centro storico. Dopo 7 anni Palazzo Vecchio si prepara a far cadere il tabù della metratura minima degli appartamenti stabilita nel 2014 col vecchio Regolamento urbanistico. Una misura varata nell'intento di evitare il proliferare di tuguri e di frazionamenti "alveare" specie nel centro storico ma anche nei recuperi urbanistici delle aree di pregio. Da tempo ordini professionali e categorie sostengono però che la norma, pensata per aumentare la qualità dell'abitare, sia diventata un ostacolo per decine di operazioni e stia finendo per impedire che tanti appartamenti possano tornare fruibili e restino invece magari vuoti. Oppure che, come per paradosso, la misura minima spinga a frazionamenti attestati sui 50mq quando magari sarebbero possibili anche un tot di alloggi più grandi, di 60 o 65. L'Ance, l'associazione dei costruttori edili di Confindustria, ha chiesto formalmente nei mesi scorsi con un'osservazione al Piano operativo di cancellare tout court il criterio dei 50 mq per favorire il mercato. Ma gli uffici urbanistici del Comune guidati dall'assessora Cecilia Del Re si stanno orientando diversamente e intendono comunicarlo nei prossimi giorni ad una riunione con la consulta delle professioni tecniche, dove siedono architetti, geometri e imprese: la regola dei

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

50 metri quadrati minimi sarà mantenuta per tutti gli alloggi di nuova costruzione, ovunque. E come indirizzo generale anche per i frazionamenti. Nel nuovo Piano che dovrebbe essere adottato in giunta a fine anno però una svolta arriverà: per il patrimonio edilizio cosiddetto "seriale", individuato da uno studio condotto dall'Università di Firenze, saranno possibili anche più nuovi alloggi con una superficie sotto ai 50 mq, purchè dal progetto di frazionamento complessivo dell'immobile nascano più alloggi più grandi di 50metri. In sostanza: fuori dal centro storico, via libera a fare anche più appartamenti di 35 o 40 mq se la superficie media degli alloggi che si recuperano sale sopra 50. E un'altra piccola rivoluzione è adesso tracciata.

Pragmatismo o colpo di spugna? Il senso dell'operazione a cui lavora Palazzo Vecchio è quello di venire incontro alle esigenze di proprietari e professionisti senza cedere al bomba liberi tutti. Salvando il principio dell'alloggio minimo. Ma con delle eccezioni. Già oggi era ammesso costruire una e una sola unità immobiliare sotto i 50mq nel caso di frazionamenti e nuove costruzioni: era per andare incontro a chi aveva superfici di 80 o 90 mq e non avrebbe potuto cavarsela in altro modo. Adesso con la nuova regola si potrà fare anche più di un appartamento sotto ai 50 mq purchè la superficie media degli appartamenti sia sopra 50. «Nel nuovo Piano operativo manterremo la superficie minima dell'alloggio a 50 mq sia nel caso di frazionamenti che di nuove costruzioni. Siamo stati i primi a introdurre nel 2015 tale metratura, e in pandemia abbiamo visto quanto sia stato importante avere una dimensione dell'alloggio che risponda a standard più elevati della qualità abitativa. Allo stesso tempo, poggiandosi su una nuova classificazione del patrimonio edilizio che è stata oggetto di un accordo di ricerca con l'Universita di Firenze, abbiamo studiato la possibilità per una particolare tipologia di patrimonio (quello cosiddetto "seriale") di arrivare in caso di frazionamento anche ad un alloggio più piccolo di dimensioni ma a vantaggio di alloggi complessivamente più grandi all'interno del frazionamento. Questo per arrivare alla fine ad avere alloggi che avranno una superficie edilizia anche mediamente più grande di 50 mq, e ciò a vantaggio di esigenze che possono essere diverse, come il primo alloggio per un figlio, e di una qualità del patrimonio edilizio che è migliore se ha una superficie maggiore e non è eccessivamente frazionata» rivendica Del Re. Dove, è però il punto. I 50 mq non saranno toccati per l'area Unesco, così da evitare un nuovo boom di frazionamenti selvaggi ad uso turistico. Ma fuori dal centro storico se ne può parlare, salvo che non si parli di immobili di valore storico o aree tutelate dal punto di vista paesaggistico. Sul patrimonio cosiddetto "seriale" il tetto inviolabile dei 50 mq cadrà. Che vuol dire, secondo la nuova classificazione in 10 fasce dell'abitato fiorentino fatta dal Dipartimento Dida dell'Università per conto del Comune? Si tratta prevalentemente di condomini e caseggiati a schiera diffusi in tutta la città. Va visto immobile per immobile ma ce ne sono a migliaia dall'area dei viali a San Jacopino, da via Pisana a Ponte alle Mosse. Ma anche pezzi qua e là di Gavinana, Rifredi, Campo di Marte e Novoli.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il principio
La regola che impediva di costruire o ricavare alloggi inferiori ai 50 metri quadri era ispirata dall'idea di non trasformare Firenze in una "città groviera" Qui a destra l'assessora Cecilia Del Re

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il paradosso Salgono i tassi per i mutui Restano a zero quelli sui conti correnti

I rialzi decisi dalla Bce valgono solo per i prestiti, non anche per i depositi

MADDALENA CAMERA

Niente interessi sul conto corrente per i clienti. In questo il risultato è quello di un buon e facile guadagno per le banche.

Infatti dal 14 settembre le banche europee ricevono dalla Bce un tasso dello 0,75% per la liquidità che depositano presso la banca centrale. E da domani, 2 novembre, in seguito all'ultima riunione dell'**Eurotower**, tale interesse salirà all'1,5%.

Per i clienti però sui conti correnti il tasso che le banche offrono con rare eccezioni, resta ancora a zero. Per gli istituti di credito si tratta di guadagni facili e certi anche se i correntisti hanno **somme minime** in deposito.

Consultando le offerte dei vari **conti correnti** sul sito *Confrontaconti.it* il risultato è sconfortante. I rendimenti sono nulli e dunque la scelta può essere fatta guardando solo al costo del conto e dei relativi servizi. Infatti ci sono ancora banche che si fanno ancora pagare i bonifici 1 euro l'uno. Per non parlare dei costi di quelli istantanei che tutti gli istituti fanno pagare.

Guadagnare qualcosa con il conto corrente resta dunque difficile. L'ultima volta che il cosiddetto *deposit facility rate* della Bce si era trovato al di sopra dello zero, prima dei rialzi dell'estate 2022, era il 2012.

Le banche insomma fanno come le società petrolifere con la benzina: rialzi immediati quando sale il prezzo del *brent* e riduzioni con il contagocce quanto questo scende. Nel caso dei tassi sul conto corrente la situazione è ancora peggiore. Anche perché i correntisti si sono assuefatti all'idea percepire interessi. E le banche non vogliono, ovviamente, togliere questa abitudine che per loro è parecchio conveniente.

Al momento è impossibile fare una previsione su quelli che saranno i tempi di reazione degli istituti bancari e affermare quando questi ultimi ricominceranno ad offrire interessi per i conti correnti tradizionali, escludendo dunque modalità semi-vincolate.

L'inversione di tendenza sarebbe già in atto.

Se fino a qualche mese fa, infatti, non c'era alcuna spinta commerciale per l'acquisizione di nuovi correntisti al momento alcune banche stanno facendo offerte promozionali. Ci sono ad esempio alcune forme ibride di conto corrente iniziano già ad offrire un modesto interesse lordo come quelle offerte da **Cherry Bank** o **Banca Progetto** per somme depositate ma rapidamente svincolabili.

Solo **Ibl Banca** offre un conto corrente con un tasso di interesse positivo, anche se minimo, dello 0,3% lordo che vuol dire comunque, con una giacenza media anche di soli 3mila, euro 22 euro netti all'anno di interessi. **Ibl** inoltre non fa pagare spese per il conto. Anche **Bnl Bnp Paribas** offre un tasso di interesse minimo 0,01%. Peccato che fa pagare un costo fisso di 34 euro per il conto all'anno togliendo così ogni beneficio. Altre banche, pur mantenendo costi fissi, come quello per la carta di debito, offrono **cashback** in buoni **Amazon** (**Credit Agricole**) o offerte speciali sul canone fino ai 30 anni di età (**Banca Mediolanum Selfy**).

Una alternativa è, ad esempio, **Banca Progetto** che offre un conto deposito, **Conto Progetto**, al 2,50% con bollo a carico della banca e le somme svincolabili in soli 32 giorni. Secondo gli esperti comunque le banche prima o poi si dovranno adeguare all'aumento dei tassi che la Bce offre loro senza rischiare nulla, ma il rendimento del conto corrente, stando alle previsioni sull'aumento del costo della vita per i prossimi due anni, non deve illudere sulle prospettive di guadagno.

Forme d'investimento alternativo sono i conti deposito vincolati, che a un anno possono valere fino al 2,5% lordo e fino al 3,50% per periodi maggiori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RENDIMENTI

I rendimenti sono nulli e dunque la scelta può essere fatta guardando solo al costo del conto

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Camici bianchi invece di tute blu per tornare capitale del lavoro

Le ex acciaierie porteranno tremila addetti tra medici e amministrativi. Con l'indotto si arriva a 20mila

SESTO SAN GIOVANNI

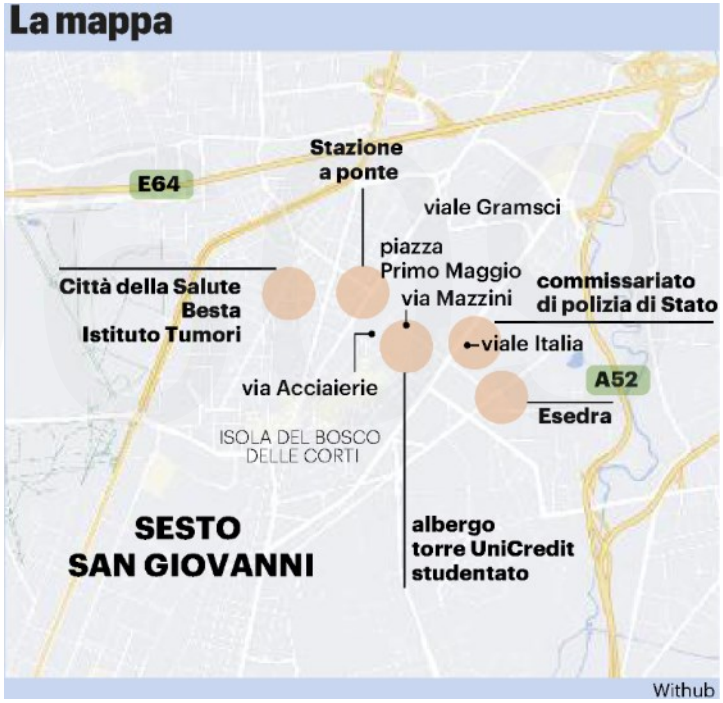
Vuole restare la città del lavoro Sesto San Giovanni. Non più il lavoro delle grandi fabbriche, dopo l'ultima colata delle Falck nel 1996. Un lavoro «pulito», fatto da camici bianchi. Le ex acciaierie porteranno tremila addetti, tra medici e personale sanitario, amministrativi e tecnici nella Città della Salute e della Ricerca. E sull'area di via Trento il San Raffaele 2, insieme all'ospedale, porterà entro il 2026 anche la Facoltà di Medicina dell'Università Vita-Salute con un campus da 5mila studenti. Se poi ci vogliamo mettere un'altra area dismessa ex industriale, la Marelli, il Gruppo MultiMedica è impegnato in un nuovo centro di ricerca e cura.

Lavoro medico, clinico e di laboratorio dove nel secolo scorso c'erano le tute blu. Un distretto sanitario diffuso, tra strutture ospedaliere, alberghi dedicati e relativo indotto, che secondo le stime dovrà assicurare al territorio almeno 20mila posti di lavoro. Sesto città del lavoro ieri e domani, ma pure oggi con la moltitudine di appalti pubblici e privati per la riconversione più grande d'Europa: solo sul lotto Unione Zero l'investimento privato (Milanosesto, Prelios ma soprattutto Hines) di 3,5 miliardi andrà a generare 5.300 addetti. Sesto città del lavoro, della salute, ma anche dei giovani nel vestito identitario che viene calato dall'alto: lo studentato da 700 posti e la scuola di Alta Formazione degli Ircss sulle ex Falck, il campus sul modello americano del San Raffaele e una residenza universitaria in via Milanese, dove un privato ha deciso di creare 418 posti letto trasformando l'attuale edificio dismesso dell'Enel.

Potrebbe essere questo il vero risarcimento a decenni di industria pesante, inquinamento, malattia e morte della fabbrica. E a quasi 30 anni di aree chiuse e inutilizzate, tutte da risanare. Un risarcimento che sarebbe anche superiore a quello del grande parco urbano che costerà almeno 2 milioni e mezzo di manutenzione all'anno e che, via via, è andato a rimpicciolirsi tra l'arrivo di Città della Salute e l'inserimento di funzioni che mangeranno l'erba a favore del cemento. Eppure, pensare e costruire una città per i giovani non significa solo piazzare, nel milione e mezzo di metri quadri dismessi, università e un tetto sulla testa temporaneo. Significa ridisegnare una città intera e i suoi servizi. Ed è qui che l'amministrazione si gioca la sua partita più delicata, dopo un primo round che ha visto completamente sparire la città pubblica: via la biblioteca dentro al Bliss e via le scuole modello Concordia e Laminatoio disegnate da Renzo Piano per dirottare quegli oneri sul commissariato e sulle scuole della Sesto costruita. Mancano nuove funzioni pubbliche in un comprensorio, l'Unione Zero, dove sono attesi 20mila nuovi residenti e sul resto delle ex Falck, la cui trasformazione è potuta cominciare proprio grazie a un forte investimento pubblico: i 450 milioni per Città della Salute.

Laura Lana

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



Il balzo in avanti

Benché con gravi ritardi, la trasformazione dell'ex Stalingrado d'Italia potrebbe essere il vero risarcimento per decenni di industria pesante, inquinamento, malattia e morte della fabbrica
E per quasi trent'anni di aree chiuse e inutilizzate tutte da risanare
Ma la sfida è ridisegnare una città intera e i suoi servizi
E su questo l'amministrazione gioca la partita più delicata

La stazione

Anche la fermata ferroviaria cambierà completamente aspetto una passerella trasparente "sorvolerà" i binari

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il grande parco

Benché rimpicciolita rispetto ai progetti originari l'area verde urbana costerà due milioni e mezzo l'anno solo di manutenzione

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL TEMPO
ROMA

Lo offre un privato sempre a Santa Palomba ma a 3,5 milioni invece di 7,5

Per il termovalorizzatore Ama spunta un terreno a metà prezzo

••• Un privato ha saputo dell'interessamento dell'Ama ai terreni a Santa Palomba per la realizzazione del nuovo termovalorizzatore, e ha scritto una lettera proponendo il suo. Si tratta di un appezzamento, sempre di 10 ettari e nella stessa zona, ma la richiesta è circa la metà di quanto la municipalizzata pagherebbe l'altro: 3,5 milioni di euro contro 7,5.

Querques a pagina **15**

TERMOVALORIZZATORE A SANTA PALOMBA

C'è un terreno a metà prezzo

Altro colpo di scena sull'area della via Ardeatina a confine con Pomezia destinata a ospitare il nuovo inceneritore

All'Ama la proposta di un privato disposto a vendere un lotto equivalente a quello considerato dall'azienda

Il titolare dei dieci ettari adiacenti disposto a cederli per 3,5 milioni Municipalizzata pronta a spenderne 7,5

••• Ennesimo colpo di scena sull'area che dovrebbe ospitare il termovalorizzatore. L'Ama è pronta ad acquistare 10 ettari per 7,5milioni ma adesso spunta un'altra offerta.

Querques a pagina **15**

REBUS RIFIUTI

Nuovo colpo di scena sull'area destinata a ospitare il termovalorizzatore. Dubbi sulla perizia della municipalizzata per 7,5 milioni

A S. Palomba un altro terreno

Inviata all'Ama la proposta di un privato che è disposto a cedere dieci ettari a 3,5 milioni

La lettera
L'intento a vendere la proprietà è del titolare di un'azienda agricola vicina alla zona presa in considerazione

Società immobiliari
Ancora non chiarito il ruolo di un'intermediaria alla quale andrebbe il 3 per cento pari a circa 300mila euro

CLAUDIO QUERQUES

••• Ha saputo che l'Ama vorrebbe acquistare un terreno a Santa Palomba per costruirvi il nuovo termovalorizzatore. Ha letto che la municipalizzata romana vorrebbe pagarlo circa 7,5 milioni di euro più altri circa 300mila di commissioni al mediatore. Ha visto che l'estensione, 10 ettari, corrisponde all'incirca alla sua proprietà che è poco distante. Ha preso carta e penna e ha scritto alla società di via Calderon de la Barca: «Con la presente e visto l'utilizzo da Voi richiesto, considerata l'ubicazione non impattante ma logisticamente idonea, offro in vendita il mio terreno sito appunto in località Santa Palomba. Prezzo: 3,5 milioni». Meno della metà di quanto costerebbe l'altro terreno.
Com'è possibile? Il mittente della lettera, indirizzata al Cda e protocollata dall'Ama lo scorso 27 ottobre, gestisce la società agricola Nifen di via Ardeatina; in calce ha aggiunto il suo numero di cellulare e il suo recapito telefonico restando a disposizione per even-

IL TEMPO
Giorgia va veloce

Roma
C'è un terreno a metà prezzo

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

tuali perizie.
L'inceneritore è una necessità ormai inderogabile. Basterebbe percorrere proprio quel tratto di via Ardeatina, estrema periferia sud del Capitale, costellato di piccole discariche abusive, per rendersi conto dell'urgenza e del degrado. Soprire che proprio dinanzi al sito che il Cda di Ama avrebbe prescelto si è accumulato un quantitativo abnorme di immondizia indifferenziata: divani, carrelli, materassi, umido, rottami vari. Come se gli abitanti della zona avessero voluto portarsi avanti con il lavoro e anticipare l'arrivo del mega-impianto in grado di smaltire 600 tonnellate l'anno di rifiuti.
Premesso questo resta il «giallo» del prezzo. Com'è possibile tanta differenza tra il primo terreno e il secondo? Delle due l'una: o è stato supervalutato il terreno al km 23,600 dell'Ardeatina per il quale l'Ama ha già manifestato interesse o il secondo. Quattro milioni di differenza non sono pochi. «Siamo stati contatti dall'Ama a titolo conoscitivo un paio di giorni fa – spiega Federico Nicoletti, il proprietario dei terreni, situati nel Comune di Roma, al 20° km di via Ardeatina – siamo in una zona isolata ma ben collegata». E la destinazione agricola? «Non credo che una variante per il Comune sarebbe un problema – risponde il titolare dell'azienda che alleva bestiame e coltiva i campi a orzo e a bieta – sicuramente staranno ancora valutando l'offerta migliore».
La prima relazione «tecnica estimativa» sul sito di Santa Palomba risale a più di un anno e mezzo fa, quando di inceneritore ancora non si parlava. I cinghiali già prosperavano nutrendosi a piacimento nei cassonetti di Roma nord. La Regione Lazio considerava l'impianto altamente nocivo, veleno allo stato puro. Poi il dietrofront del sindaco Roberto Gualtieri, diventato nel frattempo commissario straordinario per il Giubileo 2025, ruolo che gli consentirà di bypassare la Pisana e attraversare il Rubicone. Un perito esaminò la documentazione, effettuò i sopralluoghi in via Ardeatina, al km 23.600; accertò lo stato dei luoghi; condusse le indagini conoscitive; fotografò il terreno, in parte agricolo e in parte industriale; acquisì le planimetria, e portò a termine il suo lavoro. Alla fine visti i prezzi di mercato calcolò il valore. Per quei 99mila mq, con ingresso carrabile in via Ardeatina, la cifra congrua da pagare, considerando la parte agricola e quella industriale, ad un valore medio di mercato pari a 45 euro/mq, ammonta a 7.462.275,00 euro. Non uno di meno, non uno di più. Quelli che poi, 18 mesi dopo, una prestigiosa società di mediazione immobiliare con sede in Piazza Farnese, su incarico dell'Ama, stava per offrire ad un'altra società immobiliare gestita a Pomezia dalla proprietaria di quei terreni. Un rimpallo tra società immobiliari che aggiunge alla cifra di cui sopra un ulteriore 3%.
La municipalizza guidata dal presidente Daniele Pace ha condotto con discrezione le trattative evitando finora qualsiasi commento. Nella relazione firmata dal direttore generale Maurizio Pucci, presidente della Commissione di valutazione, si è proceduto a verificare «la fattibilità dell'acquisto», fermo restando che, pur trattandosi in parte di area industriale, servirebbe comunque un'Autorizzazione integrata ambientale (Aia) che costituisce a tutti gli effetti una variante urbanistica. Nell'area, distante circa 3 km dall'altra, sono presenti vincoli di natura archeologica che richiederebbero ulteriori indagini della Sovrintendenza competente.
Ma torniamo alla seconda proposta. Si riferisce, come si diceva, ad un'area agricola di 10 ettari, con ingresso su via Ardeatina 1998, «posizionata – scrive il titolare dell'azienda - in zona non residenziale e quindi distante dai nuclei abitativi, rispettando quindi tutti i parametri previsti dalla normativa vigente. Per tale sito – si legge nella proposta di vendita, la società si impegna altresì a cedere anche idonea area di accesso da via Ardeatina nel rispetto delle normative di natura logistica».
Va da sé che in ogni caso andrebbero fatte le opportune verifiche (l'oste, come è noto, tende sempre a considerare buono il suo vino). Ma posto che – come diceva Bertolt Brecht – di tutte le cose sicure la più certa è il dubbio, forse i vertici dell'Ama farebbero bene a ponderare ogni mossa senza per questo allungare all'infinito i tempi. Già così, considerando tutti i passaggi, bando di gara, progettazione, fattibilità, si andrebbe ben oltre l'Anno Santo. Il primo cittadino capitolino si è impegnato a partire entro il 2023. E la sabbia nella clessidra continua a scendere velocemente.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

la Repubblica

Il rettore Saracco

"Presto a Torino le foresterie in vecchie scuole e uffici vuoti"

ROMA – Il rettore del Politecnico di Torino, Guido Saracco, 57 anni, dice due cose: la nostra università cresce nelle immatricolazioni allargando le porte, sempre più, agli studenti stranieri. E, poi, se il caro affitti mette in crisi gli studenti del Centro-Sud, «consiglio loro di non emigrare nel Nord Italia appena preso il diploma. Ci sono ottimi corsi triennali negli atenei di Catania, Palermo, Reggio Calabria, Napoli. Al Politecnico di Torino gli stessi studenti potranno arrivare per la laurea magistrale, e poi iniziare a cercare lavoro al Nord».

Rettore, ci spieghi la situazione università al tempo del caro prezzi e vista dall'osservatorio di Torino.

«Non la farei drammatica, il problema è il caro affitti e si può affrontare. Nel Politecnico di Torino un quinto degli studenti proviene dall'estero, Turchia, Assia Minore, Cina, Sudamerica. Un altro 40 per cento da fuori regione. Ecco, contribuiamo a stressare non poco il mercato degli affitti della città. Il Politecnico insieme all'Università di Torino muove 120.000 studenti e le richieste per alloggi pubblici sono per 8.000 di loro. Gli enti del diritto allo studio, però, oggi ne possono offrire solo 2.200. Da lì parte l'innalzamento dei prezzi delle locazioni in città».

Che cosa si deve fare, quindi?

«Organizzare un coordinamento per trovare agli universitari luoghi da prendere in affitto a un prezzo calmierato e per far comprendere a una famiglia torinese che dare casa a uno studente è un vantaggio per tutti, oggi molti proprietari sono restii. I pochi alloggi disponibili mettono in competizione gli studenti con i turisti. Torino è diventata una città attrattiva, meno cara rispetto ad altre del Nord e con diversi spazi liberi da sfruttare».

Certo, non si potrà restare a quota 2.200 alloggi pubblici.

«L'offerta pubblica deve crescere. Con i soldi del Pnrr si porteranno gli alloggi universitari a 3.000 entro quattro anni».

Diceva gli spazi liberi da sfruttare in una città che è passata da 1,2 milioni abitanti, negli Anni '70, a 860mila.

«La Regione Piemonte ha varato sei progetti per residenze universitarie, tra queste c'è il recupero dell'ex ospedale psichiatrico di Grugliasco, della residenza Lingotto, dell'ex scuola Salvo D'Acquisto. Potrei citare un grande spazio come l'ex Manifattura Tabacchi. E la necessità di inserirsi all'interno dello spopolamento del centro città: grazie allo smart working uffici e strutture professionali stanno chiudendo. Ogni anno, infine, imprenditori privati propongono nuove strutture con foresterie per gli studenti. Hanno compreso l'affare. Bisogna mettere ordine e al centro gli studenti».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Politecnico Guido Saracco, ingegnere, è rettore del Politecnico di Torino dal 2018

Un letto a 620 euro il prezzo che allontana i ragazzi dall'università

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Monferrato

Anche il Monferrato Giornate di promozione allo speed-networking

Turismo ed enogastronomia Il Piemonte va a Bruxelles

BRUXELLES

Martedì 25 ottobre si è svolto alla presenza di 15 operatori belgi e 10 giornalisti lo "speed-networking", dove le ATL Turismo Torino, Novara, Alexala, Langhe Monferrato e Roero e Distretto Laghi e i consorzi Conitours, Bardonecchia, Langhe Experience e Canottieri Outdoor Lago d'Orta hanno portato l'attenzione sulle proposte dei propri territori. Hanno quindi portato i saluti istituzionali l'assessore alla Cultura, Turismo e Commercio della Regione Piemonte Vittoria Poggio, l'assessore all'Innovazione della Regione Piemonte Matteo Marnati e il presidente di VisitPiemonte Beppe Carlevaris. Protagonisti della giornata di mercoledì 26 ottobre sono stati i prodotti tipici: attraverso una master class i buyer belgi sono stati guidati alla scoperta dei pregiati vini dell'Alto Piemonte, proposti in abbinamento alle eccellenze agroalimentari del territorio. Il focus food&wine, organizzato in collaborazione con la Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte e la sua azienda speciale Fedora e Ceipiemonte, ha visto inoltre lo svolgimento di incontri b2b con imprese produttrici delle province di Biella, Novara, Vercelli e Verbano-Cusio-Ossola, favorendo così una migliore conoscenza della qualità dei prodotti e lo sviluppo di relazioni d'affari tra gli operatori. Entrambi gli appuntamenti si sono conclusi con il buffet curato dalla chef Paola Bertinotti del ristorante Pinocchio di Borgomanero.

Poggio e Marnati
Quindici operatori belgi e 10 giornalisti con la presenza delle ATL e i Consorzi

Turismo domanda-offerta

«Il turismo in Piemonte cresce anche grazie a eventi come questo che mettono in contatto la domanda con l'offerta - evidenzia l'assessore regionale alla Cultura, Turismo e Commercio Vittoria Poggio - Il confronto aiuta a perfezionare il comparto dell'accoglienza ma anche di arricchire il ventaglio delle offerte con nuove idee che seguono le tendenze. È ormai chiaro che il Piemonte è una piattaforma naturale di bellezza e tecnologia, di ricerca e arte che formano un pacchetto unico nel suo genere e che abbiamo messo in vetrina a Bruxelles grazie a VisitPiemonte, il nostro braccio operativo che ci aiuta a promuovere le nostre eccellenze oltre confine e in tutta la nostra nazione».

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL PICCOLO
Giornale di Alessandria e Provincia

RIVALTA SCRIVIA Una veduta aerea dell'area dell'Interporto di Rivalta Scrivia. Al suo interno, anche Rte del Gruppo Gavio: Msc ci starebbe pensando...

Merci Msc, Gavio, scalo e Rivalta: il grande 'risiko' della logistica

«Non solo noi, ma tutto il Gruppo Fs crede molto nell'investimento sui terminal nelle aree a forte domanda di trasporto, quindi in chiave potenziale anche al territorio di Alessandria»: Gianpiero Strisciuglio, amministratore delegato di Mercitalia Logistics, rilancia le quotazioni dello scalo ferroviario cittadino. Sul quale ha messo gli occhi anche Msc, che guarda pure a Rte del Gruppo Gavio, a Rivalta Scrivia. Il grande 'risiko' della logistica del Nord Ovest è partito...

MARCELLO FEOLA a pagina 21

> *Le partnership coi player di trasporto snodo per favorire la logistica del futuro*

> *Il Polo Logistica prevede in 10 anni un investimento di circa 300 milioni*

IL PICCOLO

Merci Msc, Gavio, scalo e Rivalta: il grande 'risiko' della logistica

Cibo «Se fatta bene, ok alla sovranità alimentare»

Psicologi «Distanti anche senza le mascherine...»

Basket

ECONOMIA

40

L'INTERVISTA

GIANPIERO STRISCIUGLIO

«Mercitalia e Gruppo Fs credono nei terminal. E quindi Alessandria...»

Rivalta Msc punta anche Rte E i belgi che faranno con Gavio?

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL PICCOLO
Giornale di Alessandria e Provincia

L'INTERVISTA

GIANPIERO STRISCIUGLIO

«Mercitalia e Gruppo Fs credono nei terminal. E quindi Alessandria...»

MARCELLO FEOLA - m.feola@ilpiccolo.net

Al Forum internazionale "Un mare di Svizzera", che si è svolto a Lugano la scorsa settimana e che ha avuto come argomento principale di discussione lo sviluppo della logistica nel Nord Ovest, assieme a Fondazione Slala e al suo presidente Cesare Rossini erano presenti i più importanti attori italici del comparto.
Tra questi anche Gianpiero Strisciuglio, amministratore delegato di Mercitalia, azienda del Gruppo Fs che detiene circa 750mila metri (si 1 milione abbondanti) dello scalo ferroviario di Alessandria.

Dottor Strisciuglio, Mercitalia detiene la proprietà di gran parte dello Smistamento alessandrino. Sito del quale da anni si sente parlare in merito a investimenti e possibili rinascite: a che punto siamo e quanto il Gruppo ci crede davvero?
Non solo la società Mercitalia, ma tutto il Gruppo Fs crede molto nell'investimento sui terminal nelle aree a forte domanda di trasporto, quindi in chiave potenziale anche al territorio di Alessandria: con il nuovo Piano industriale decennale siamo passati da un "polo merci" a un Polo Logistica che vede nei terminal e nelle partnership con player di trasporto uno snodo per favorire la logistica del futuro e per avvicinarci agli standard europei, che prevedono per l'Italia il raddoppio della quota merci su ferro entro il 2030. Risultato che si ottiene anche attraverso un ampliamento della capacità dei terminal e delle infrastrutture di collegamento. Un lavoro che il Gruppo Fs sta facendo con il Polo Logistica, con il coinvolgimento del Polo delle Infrastrutture e non da ultimo con quello Urbano, che si occupa della rigenerazione delle aree urbane.

L'accordo con Msc e Hupac può avere impatto sul futuro dello Smistamento alessandrino?
Sono solo due fra le partnership avviate e ne abbiamo in programma altre, tutte con potenziale ricaduta sui terminal. Il Polo Logistica prevede nei prossimi dieci anni un investimento di circa 300 milioni di euro sui terminal nel nostro Paese e guarda con grande attenzione anche al Nord Ovest, area importantissima per lo sviluppo delle proprie attività logistiche.

Genova ha bisogno di un retroporto per crescere ancora: Mercitalia come sta lavorando in tal senso e Alessandria che ruolo può avere?
Il Gruppo Fs ha grande interesse a potenziare la logistica in Liguria che fa parte di un sistema di trasporto che unisce Nord e Sud Europa: oltre ai servizi, saranno le grandi infrastrutture a dare una spinta al porto di Genova per favorire l'impulso al trasporto ferroviario che il Porto ha registrato negli ultimi 5 anni: il progetto Unico, nodo di Genova e Terzo Valico dei Giovi, il completamento del raddoppio Genova-Ventimiglia, il potenziamento degli scali di Genova e Vado Ligure.

A Lugano si è parlato di logistica del Nord-Ovest: quali le direttrici interessate e quanto incide il Terzo Valico?
Le merci in arrivo nei nostri porti del Mediterraneo hanno la possibilità - attraverso le infrastrutture ferroviarie - di raggiungere il Nord Europa con cinque giorni in meno di navigazione: il Terzo Valico in questo è un'opera decisiva lungo il Corridoio Reno-Alpi e che renderà più vantaggioso, dal punto di vista sia ambientale sia economico, far sbarcare le merci destinate ai mercati del centro Europa e in Svizzera a Genova anziché a Rotterdam o negli altri porti del mare del Nord.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL PICCOLO
Giornale di Alessandria e Provincia

L'analisi
I ritardi tedeschi e un 'bottino' da 5 milioni di container

«La Germania ha rallentato la logistica europea e adesso, per recuperare il tempo perso, bisogna guardare verso Sud»: non ha usato troppi giri di parole Beni Kunz, Executive Board Member di Hupac (grande operatore intermodale ferroviario svizzero), al Forum internazionale "Un mare di Svizzera" di Lugano.

Troppi ritardi

«Ritardi - ha aggiunto - che hanno compromesso e rinviato di 25 anni (al 2042) la connessione a nord di AlpTransit con la rete ferroviaria tedesca ad alta velocità. Questo potrà portare a una occasione storica per invertire un trend e per fare dei porti mediterranei, in particolare quelli del Tirreno, la porta preferenziale di un'Europa che, anche nella prospettiva di un reshoring in Nord Africa e in Medio Oriente, ha deciso di potenziare in modo massiccio la struttura di terminal intermodali in Nord Italia, ovviando a una delle carenze più evidenti del sistema logistico Italia».

Pericolo siccità

Secondo Kunz, oltretutto, sul sistema logistico del Nord Europa non incombe solo il peso di una «congestione e carenza dei terminal o dei colli di bottiglia su ferrovie, nonché di un transit time superiore di cinque giorni rispetto ai porti del Mediterraneo». Ma, anche, «siccità e cambiamento climatico, che stanno limitando la capacità di trasporto dei principali fiumi attraverso i quali transita una quota consistente di traffico per e da i porti nord-europei».

Ecco da dove nasce la possibilità, per l'Italia, di riconquistare «un bottino potenziale di 5 milioni di container». In un disegno nel quale, assieme a Genova e ai porti del Tirreno, lo Smistamento alessandrino potrebbe avere un ruolo da grande protagonista.

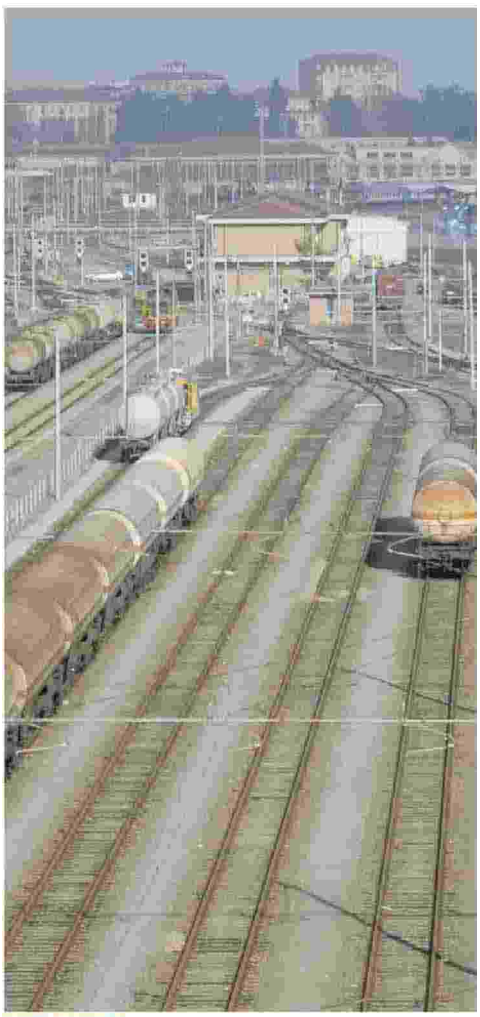
M.F.

40 I mesi di affinamento per arrivare al Monferrace, il Grignolino storico frutto solo delle migliori annate e che può essere presentato sul mercato solo così

> *Il Terzo Valico darà più vantaggi nel far sbarcare merci a Genova*

CHI È

Gianpiero Strisciuglio, 47 anni, ingegnere, è da aprile 2022 Amministratore delegato e Direttore generale di Mercitalia Logistics, azienda Capogruppo del Polo Logistica di Ferrovie dello Stato. In Ferrovie dal 2002, Strisciuglio è stato Direttore commerciale ed Esercizio rete in Rfi e Direttore dell'Alta velocità in Trenitalia, per poi assumere in Mercitalia il ruolo di Director of Strategy, Industrial Planning, Innovation & Sustainability



SMISTAMENTO Lo scalo di Alessandria occupa un'area di circa 1 milione di metri quadri nelle vicinanze della stazione

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

PARTERRE

LA CORSA DEI TASSI

Mutui, l'allarme Fabi sul ritorno dei subprime

«La crisi dei mutui subprime potrebbe riaccendersi in Europa: la cronaca finanziaria del 2008, infatti, insegna che, nel periodo storico in cui il rialzo dei tassi è stato più alto di sempre e ha preceduto la politica accomodante della Bce per i successivi 15 anni, i tassi hanno raggiunto soglie da capogiro». È quanto rileva la Fabi in uno studio sugli effetti del rialzo dei tassi. «La mappa delle condizioni del credito nell'Eurozona potrebbe così dare qualche indicazione - e non previsione - per il futuro, anticipando l'allarme finanziario per tutti quei cittadini per i quali i rischi di usura e di povertà potrebbero sostituirsi a quei da sovra indebitamento. Se il contesto macroeconomico non fosse così difficile e non fosse ormai terminata un'epoca di politica monetaria favorevole, lo scenario futuro non sarebbe così preoccupante. Invece, l'accanimento della Bce corre il rischio di mettere a dura prova la sostenibilità finanziaria del debito delle famiglie », aggiunge lo studio della Fabi. (*R.Fin.*)

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Case occupate, contributi ai proprietari

Immobili

Pronto il decreto del Viminale che dà attuazione al fondo per la occupazioni abusive

Giuseppe Latour

Isee non superiore a 50mila euro. Divieto di accesso ai benefici per chi sia sottoposto a una misura cautelare e per i condannati per reati di particolare gravità. E contributi erogati in proporzione alla rendita catastale e alla durata dell'occupazione. Sono alcune delle regole fissate dal decreto del ministero dell'Interno che rende operativo il fondo immobili occupati. Il provvedimento, bollinato e pronto per la pubblicazione in Gazzetta ufficiale, è tra gli ultimi atti del Governo Draghi: la firma del ministro Daniele Franco è arrivata il 21 ottobre.

Il decreto del Viminale (di concerto con Giustizia e Mef) prende le mosse dalla legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021), che ha istituito un fondo da dieci milioni di euro per erogare contributi a favore dei proprietari di immobili residenziali non utilizzabili perché occupati abusivamente e oggetto di due reati denunciati alle autorità: violazione di domicilio e invasione di edifici.

Ora, con il provvedimento, vengono definiti i criteri per ottenere i contributi. In primo luogo, potranno accedere alle risorse i proprietari con un Isee non superiore a 50mila euro; mentre non potranno richiedere contributi i soggetti sottoposti a misura cautelare personale o che, nei dieci anni precedenti, abbiano subito una condanna definitiva per un lungo elenco di reati di particolare gravità, come l'associazione di tipo mafioso o il sequestro di persona a scopo di terrorismo.

L'erogazione dei contributi avverrà dopo la presentazione di un'istanza alla prefettura dove è ubicato l'immobile. Una volta raccolte le richieste, le prefetture le trasmetteranno al Viminale, che definirà il piano di riparto con un altro decreto. I contributi arriveranno al massimo a 10mila euro e saranno proporzionali alla rendita catastale e all'estensione temporale dell'occupazione abusiva dell'immobile. I contributi saranno, poi, materialmente erogati dalle prefetture competenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ALLARME FABI SUI MUTUI: CON QUESTI TASSI RISCHIANO DI DIVENTARE SUBPRIME

Savojardo a pagina 6

SUI PRESTITI LE FAMIGLIE ITALIANE PAGANO PIÙ INTERESSI RISPETTO ALLA MEDIA EUROPEA

La Fabi lancia l'allarme mutui

Dopo le strette Bce i tassi sui finanziamenti per la casa rischiano di superare il 5%, avverte il sindacato dei bancari. Il segretario generale Sileoni: il governo potenzi il fondo di garanzia per aiutare i giovani

DI ROSSELLA SAVOJARDO

Con i prezzi energetici ancora in corsa e l'inflazione che continua a battere ogni record, toccando quasi il 12%, per gli italiani l'accesso al credito è sempre più costoso e la casa di proprietà rappresenta sempre più una conquista. Gli effetti dei rialzi dei tassi di interesse decisi dalla Banca Centrale Europea sono già visibili sui dati di mutui e prestiti dei primi sette mesi dell'anno, i quali risultano in crescita (+0,4%) ma a un ritmo nettamente inferiore rispetto a quello degli ultimi cinque anni (+1,2%), stando all'ultimo studio della Fabi. Il rallentamento è ancora più accentuato se si guarda ai mutui ipotecari per i quali gli interessi hanno già superato il 4% e adesso, dopo il nuovo rialzo Bce, secondo la Federazione dei bancari è possibile che arrivino a sforare anche il 5%. «I dati sui prestiti di fine estate rappresentano un segnale di discontinuità e di preoccupazione», spiegano dalla Fabi, «a partire da agosto, infatti, in controtendenza rispetto al passato cominciano ad affacciarsi i primi segnali di una battuta d'arresto per chi ancora vede nel mattone un bene rifugio e per le imprese il cui costo del credito potrebbe appesantirsi.

Contro un'accelerazione del 2,2% registrata fino al mese di luglio, a fine agosto, i prestiti alle imprese sono aumentati solo dello 0,7% rispetto al mese precedente. Nel dettaglio, per quanto concerne le imprese, da luglio ad agosto si è registrato un aumento complessivo dei finanziamenti di scarsi 4,5 miliardi, un'accelerazione favorita dal solo incremento dei prestiti di medio periodo per 3,9 miliardi (+2,5%), accompagnata da una modestissima crescita registrata non solo sul versante dei prestiti oltre i cinque anni, aumentati di 474 milioni, ma anche sul versante dei prestiti a brevissimo termine (fino a 1 anno), aumentati di soli 66 milioni.

Per le famiglie italiane, invece, i prestiti si sono contratti dello 0,1%, frenata valsa oltre 600 milioni in meno di credito. Quanto alla scarsa crescita degli altri finanziamenti, non riesce neanche a compensare il calo del credito al consumo e dei mutui. Il credito alle famiglie solo in agosto è diminuito di 633 milioni. Nel dettaglio, i mutui ipotecari sono diminuiti di ben 298 milioni (-0,1%), mentre il credito al consumo ha subito una frenata di 409 milioni (-0,4%). Unico comparto a non aver subito una battuta d'arresto è quello degli altri finanziamenti, aumentato di circa 70 milioni (+0,1%).

Oltre a rappresentare una chiara inversione di tendenza, la contrazione dei mutui secondo Fabi è un allarme che potrebbe trasformarsi nei prossimi mesi in una piaga finanziaria per le famiglie. In Italia, per altro, queste pagano già rate più alte rispetto a quelle degli altri paesi europei, visto i tassi di interessi del paese più alti del livello medio di quelli registrati nella zona euro. Questo vale pressoché per tutte le categorie di prestiti, partendo dai mutui, passando per il credito al consumo e infine arrivando agli altri finanziamenti erogati alle famiglie. «C'è poi un problema giovani», ricorda Lando Maria Sileoni, segretario generale della Fabi, commentando gli ultimi dati. «Il governo potenzi il fondo di garanzia per aiutare i giovani a comprare casa».

È in questo quadro appena descritto che la Fabi accende l'allarme: la crisi dei mutui subprime in Europa potrebbe riaccendersi, innescata dalla difficoltà dei cittadini di far fronte a rate sempre più alte.«La cronaca finanziaria del 2008», segnalano dalla Federazione, «insegna che, nel periodo storico in cui il rialzo dei tassi è stato più alto di sempre e ha preceduto la politica accomodante della Bce per i successivi 15 anni, i tassi hanno raggiunto soglie da capogiro».Ora, la mappa delle condizioni del credito nell'Eurozona «potrebbe dare qualche indicazione per il futuro, anticipando l'allarme finanziario per tutti quei cittadini per i quali i rischi di usura e di povertà potrebbero sostituirsi a quei da sovra indebitamento». A oggi, comunque, se pur vero che l'inasprimento delle condizioni sui tassi e quindi sui mutui corre il rischio di mettere a dura prova la sostenibilità finanziaria del debito delle famiglie, la situazione pare differente. Negli Usa la crisi subprime venne infatti innescata dalla volontà delle banche di scaricare il rischio d'insolvenza dei mutuatari in appositi veicoli di cartolarizzazione che furono poi collocati ai piccoli risparmiatori. Una deriva di cui oggi al momento non c'è traccia. (riproduzione riservata)

Tesoretto da 20 miliardi

La Fabi lancia l'allarme mutui

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

PRESTITI FAMIGLIE E IMPRESE

Dati in milioni di euro

2022	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto
Famiglie	663.259	665.159	669.232	669.564	672.826	675.199	677.958	677.325
Mutuo ipotecario	410.377	412.107	414.455	415.771	417.951	419.845	422.363	422.065
Credito al consumo	110.869	111.082	111.833	111.986	112.911	113.475	114.278	113.869
Altri finanziamenti	142.013	141.970	142.944	141.807	141.964	141.879	141.317	141.391
Imprese	660.547	662.599	665.942	660.603	669.781	669.026	673.963	678.435
fino ad 1 anno	149.122	149.837	149.885	148.378	152.274	155.078	153.191	153.257
fino a 5 anni	153.005	152.691	155.238	153.741	154.736	154.457	158.682	162.614
oltre 5 anni	358.420	360.071	360.819	358.484	362.771	359.491	362.090	362.564
TOTALE	1.323.806	1.327.758	1.335.174	1.330.167	1.342.607	1.344.225	1.351.921	1.355.760

Fonte: elaborazioni Fabi su dati Banca d'Italia

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

TASSI INTERESSE - FAMIGLIE

	Mutuo Ipot.		Credito al consumo		Altri prestiti		
	5-10 anni	Oltre 10 anni	1-5 anni	Oltre 5 anni	1 anno	1-5 anni	Oltre 5 anni
Italia	5,81%	5,87%	8,56%	8,45%	7,27%	6,67%	6,19%
Francia	4,84%	5,23%	7,15%	7,58%	5,59%	5,62%	4,98%
Spagna	7,45%	5,78%	9,84%	10,0%	7,22%	7,18%	7,47%
Germania	5,15%	5,12%	5,76%	8,70%	5,88%	6,05%	5,61%
Area Euro	5,28%	5,37%	7,21%	8,67%	6,37%	6,26%	5,80%
Differenza EU_IT	0,53%	0,50%	1,35%	-0,22%	0,90%	0,41%	0,39%

Fonte: elaborazioni Fabi su dati BCE, ottobre 2008

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ItaliaOggi

L'ALLARME DEI BANCARI SUGLI EFFETTI DEL RIALZO DECISO DALLA BCE

Tassi d'interesse sui mutui con vista oltre la soglia del 5%

DI MATTEO RIZZI

Tassi d'interesse sui mutui oltre il 5%. È l'allarme lanciato dalla Federazione autonoma bancari italiani (Fabi) sugli effetti del rialzo dei tassi deciso dalla Bce. Nei primi sette mesi dell'anno i finanziamenti per le famiglie e per le imprese sono cresciuti a un ritmo più basso rispetto ai cinque anni precedenti, una svolta che potrebbe riaccendere la crisi dei mutui subprime in Europa, spiega la Fabi.

Nei primi sette mesi del 2021, gli interessi sui mutui ipotecari avevano già superato il 4% con il costo del denaro all'1,25% e, con il nuovo rialzo al 2% appena deciso dalla Banca centrale europea, è possibile immaginare che venga sforata la soglia del 5%. Nei primi sette mesi dell'anno in corso, i finanziamenti delle banche alle famiglie e alle imprese sono cresciuti in media dello 0,4%, a un ritmo inferiore rispetto alla media registrata nell'ultimo quinquennio e pari all'1,2%. Per i mutui ipotecari, il rallentamento nella crescita è stato ancora più evidente perché, mentre il ritmo di espansione a partire dal 2018 è stato, in media, del 4,6%, nel corso del 2022 i molteplici fattori di incertezza hanno modificato il generale clima di fiducia di tutti i prenditori di prestiti.

I dati sui prestiti di fine estate raccontano una verità a due facce: mentre per le imprese, ancora forti delle misure governative varate in tempi non certo migliori, prosegue il trend di crescita dei nuovi finanziamenti, per le famiglie comincia ad apparire lo spettro del maggior costo del denaro. Dal 2018 a luglio 2022, il credito alle famiglie è aumentato di ben 46,5 miliardi, con un aumento del 7,4% che ha portato lo stock da 626,2 miliardi a 672,8 miliardi. Nel corso dell'ultimo quinquennio, i mutui ipotecari sono risaliti di 38,8 miliardi (+10,3%) da 379,1 miliardi a 417,9 miliardi, il credito al consumo di 10,4 miliardi (+10,1%) da 102,5 miliardi a 112,9 miliardi mentre gli altri finanziamenti sono calati di 2,7 miliardi (-1,9%) da 144,7 miliardi a 141,9 miliardi. Per quanto riguarda le imprese, nello stesso periodo si è registrato una riduzione complessiva dei finanziamenti di 8,7 miliardi (+1,3%) passando da 678,5 miliardi a 669,7 miliardi. I dati di agosto diffusi dalla Bce fotografano l'Italia come un paese con tassi di interesse più alti del livello medio di quelli registrati nella zona euro. Questo vale pressoché per tutte le categorie di prestiti, partendo dai mutui ipotecari, passando per il credito al consumo e infine arrivando agli altri finanziamenti erogati alle famiglie.

Diritto & Fisco
Online anche le srl semplificate

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il bonus affitti anche per i ricavi sotto soglia

DI GIULIA PROVINO

Il bonus affitti per l'attività di commercio al dettaglio è fruibile anche se i ricavi del 2019 non hanno superato i 15 milioni di euro. È la risposta delle Entrate n. 535/2022 del 31/10/2022.

Il caso riguarda una società che svolge come attività principale quella di confezione di articoli di abbigliamento (escluso abbigliamento in pelliccia), e, in via secondaria, l'attività di commercio al dettaglio avente ad oggetto i capi dalla stessa prodotti svolta dalla società in ragione di contratti di locazione o di contratti di affitto d'azienda per i negozi.

Tra i beneficiari del credito d'imposta per i canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, vi sono i "soggetti esercenti attività d'impresa" con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del decreto stesso (ovvero nel periodo d'imposta 2019). Tuttavia, per le imprese esercenti "attività di commercio al dettaglio", il beneficio spetta, ancorché in misura inferiore, anche nel caso in cui nel periodo d'imposta le stesse abbiano registrato ricavi superiori a 15 milioni di euro. L'operazione di scorporo dei ricavi derivanti dall'attività di commercio al dettaglio non produce effetti ai fini dell'attribuzione del credito d'imposta di cui all'art. 4, c. 2 del dl 73/2021 con riferimento alle altre attività eventualmente esercitate dall'impresa. Sono, infatti, comunque escluse dalla fruizione del credito d'imposta le altre attività i cui ricavi, per effetto dello scorporo dei ricavi derivanti dall'attività di commercio al dettaglio, dovessero essere non superiori ai 15 milioni di euro. Dunque, le imprese esercenti "attività di commercio al dettaglio" beneficiano del credito d'imposta: ai sensi del comma 2 del dl 73/2021, allorché abbiano conseguito, nel periodo d'imposta 2019, ricavi non superiori a 15 milioni di euro; ai sensi del comma 2-bis, allorché abbiano conseguito, nel periodo d'imposta 2019, ricavi superiori a 15 milioni di euro.

© Riproduzione riservata

IMPOSTE E TASSE

Giudici tributari in conflitto

A rischio l'indipendenza della nuova magistratura

ItaliaOggi

RISPARMIARE SUI CONTI DELL'ENERGIA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ItaliaOggi

Sentenza della Consulta sull'incostituzionalità di alcuni articoli della legge del 2014

Comuni e restituzione dell'Imu

L'esenzione fiscale prima casa spetta sempre al possessore

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Con sentenza di questi giorni (pres. Sciarra, rel. Antonini) la Corte costituzionale ha stabilito l'incostituzionalità della legge del 2014 che, ai fini delle agevolazioni Imu, prima casa, stabiliva che le stesse si avessero se, e per quelle case in cui, in esse abitasse il possessore, e l'intero nucleo famigliare vi dimorasse abitualmente e vi avesse anche la residenza anagrafica. La Corte costituzionale ha anzi dettato la corretta qualificazione dell'abitazione principale disponendo che per essa «si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente». La Consulta ha anzi usato parole di fuoco per la normativa rimasta paradossalmente in vigore per otto anni: nel nostro ordinamento costituzionale, è detto nella decisione, non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile. La Consulta ha anche fatto un esempio veramente centrato: «In un contesto come l'attuale», ha detto, caratterizzato dall'aumento della mobilità del mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale».

Per ottenere la restituzione delle somme Imu indebitamente corrisposte, gli interessati devono presentare apposita istanza di rimborso al competente comune entro cinque anni da quando è stato effettuato il versamento o da quando è sorto il diritto alla restituzione. Confedilizia ha istituito appositi sportelli rimborso in ogni provincia, ma è auspicabile che i comuni non trattino i cittadini come sudditi e almeno in questo caso diano prova di civiltà, restituendo spontaneamente le somme maltolte.

**presidente Centro studi Confedilizia*
@SforzaFogliani

Immobile locato, tributi assegnati al conduttore

La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di «ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto», manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 della Costituzione, configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito, ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo, qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge. In questi termini la Corte di cassazione, con la sentenza n. 27474 del 20.9.2022.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	12 novembre,	ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Richieste al governo Meloni

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha inviato una lettera all'onorevole Giorgia Meloni. Questo il testo: «Gentile presidente, desidero esprimerle le più vive congratulazioni per l'alto incarico ricevuto dal Capo dello Stato.

Nel luglio scorso, Confedilizia si distinse prendendo pubblicamente posizione in favore di una soluzione chiara della crisi di governo, che includesse l'ipotesi delle elezioni anticipate. Oggi, quindi, non possiamo che essere lieti che l'aspirazione a una maggioranza parlamentare netta e definita, a sostegno di un governo con una precisa identità, sia stata soddisfatta.

Nel formulare a lei e a tutto il governo i migliori auguri di buon lavoro, confido che possano essere oggetto di attenzione da parte del nuovo esecutivo le cinque questioni che la nostra Confederazione, già prima delle elezioni, ha indicato come prioritarie a tutte le forze politiche candidate al parlamento, proponendo i relativi interventi normativi. Ad esse, naturalmente, si aggiunge in questa fase l'emergenza dettata dai costi dell'energia, che richiede azioni urgenti in favore di famiglie e imprese, senza trascurare specifiche misure indirizzate alle utenze delle proprietà in condominio. Con ogni cordialità e rinnovate felicitazioni».

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ItaliaOggi

IL DLGS SULL'EFFICIENZA DEL PROCESSO CIVILE CAMBIA LE REGOLE PER VARARE LA PROPOSTA

Condomini, semplificata la mediazione delle controversie

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

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

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

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

Ad una prima analisi, comunque, tale modifica sembra implicare una variazione del quorum deliberativo, sufficiente per l'accettazione, in ragione della materia oggetto della controversia. Ciò che, comunque, non sembra revocabile in dubbio, come pacificamente ritenuto, del resto, anche con riguardo alla disciplina attualmente in vigore, è che laddove dall'approvazione dell'accordo o della proposta in discorso derivi una limitazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, tale approvazione non potrà avvenire se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. Nell'interpretare la norma in questione, infatti, si deve necessariamente tener conto dei principii che regolano la materia condominiale; principii che, come precisato più volte dalla giurisprudenza, non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condòmini sui beni condominiali.

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

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ItaliaOggi

Supercentro investe sulla rete di vendita e lancia una nuova formula Economy

Restyling e ampliamento della rete vendita, con la superficie diretta totale che passerà da 25 mila mq a 31 mila mq; investimenti per oltre 23 milioni di euro in tre anni; lancio di una nuova formula Economy; ampliamento ed efficientamento dei Cedi e inaugurazione della nuova sede con un'attenzione particolare alla sostenibilità energetica. Sono questi i progetti su cui si concentrerà il piano strategico triennale del gruppo Supercentro, da oltre vent'anni operante nella distribuzione alimentare e presente nel Sud Italia (Puglia, Calabria, Basilicata) con una rete multicanale a marchio Sisa, Ipersisa e QuickSisa, Stop&Shop.

Il gruppo, che ha chiuso il 2021 con un fatturato di 235 milioni di euro (in crescita del 13% rispetto all'anno precedente) e si avvia a chiudere il 2022 con 240 milioni di euro di fatturato, investirà 7,5 milioni di euro nell'acquisizione di cinque nuovi punti vendita in Puglia a cui si aggiunge l'investimento di 7,5 milioni di euro nel restyling della rete vendita esistente (i primi due supermercati completamente rinnovati saranno inaugurati a Martina Franca il 4 novembre e l'11 a Taranto in via Dante). Altri 2 milioni di euro saranno investiti nell'ampliamento del Cedi secco, mentre 5 milioni di euro sono destinati alla implementazione di un nuovo cash & carry e alle ristrutturazioni di quelli già esistenti anche in una logica di efficientamento energetico che, con ulteriori 1,5 milioni di euro, prevede anche l'installazione dei pannelli fotovoltaici su tutti i punti vendita di proprietà.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare, oltre alla nuova sede inaugurata a San Giorgio Ionico (Ta), la realizzazione di alcuni punti vendita di prossimità porterà la superficie di vendita diretta totale dai 25 mila mq a 31 mila mq. La rete passerà, grazie a questi investimenti, dagli attuali 300 punti vendita tra diretti e affiliati, 2 Cedi e 4 Cash & Carry, a 350 punti vendita, 2 Cedi e 5 Cash &Carry. Il gruppo prevede inoltre l'assunzione di altri 100 dipendenti entro il 2025 che porterà il numero complessivo dei lavoratori a 600.

«Stiamo rispondendo alla crisi con un approccio per niente conservativo ma anzi puntando allo sviluppo, sia efficientando e migliorando la rete attuale che investendo nell'ampliamento dei servizi in ottica di multicanalità. Crediamo fortemente nel presidio del territorio in particolare dell'area del salentino con formule di prossimità che non superino i 1.200 mq che meglio si adattano alle esigenze del consumatore, soprattutto nelle aree periferiche. Nel 2023 affiancheremo alla rete attualmente presente una nuova formula Economy che va incontro alle esigenze di risparmio senza cedere alle esasperazioni dei discount», ha dichiarato **Antonio Bonucci**, direttore generale di Gruppo Supercentro. «L'ambizione del Gruppo Supercentro», ha spiegato il presidente **Paolo Michele Macripò**, «è diventare il leader nell'area salentina, confermando la storia del gruppo da sempre ben radicato in questo territorio. Stiamo lavorando anche attraverso un passaggio generazionale graduale per creare le condizioni ottimali di una crescita che strategicamente mette al centro il territorio pugliese e in particolare salentino».

© Riproduzione riservata

Paolo Michele Macripò

Disney+ sarà anche store

Class

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Per l'efficienza energetica 320 mln ai progetti locali

Finanziamento a fondo perduto da 320 milioni di euro per sostenere progetti di efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici delle amministrazioni comunali. E' quanto prevede l'Avviso del 27 ottobre pubblicato sul sito istituzionale dal ministero dell'ambiente che ha come obiettivo quello di avviare una procedura ad evidenza pubblica per aumentare l'efficientamento energetico in tutti i comuni italiani attraverso l'acquisto e l'approvvigionamento di beni e servizi tramite il Mercato della pubblica amministrazione (MePA). Tale Intervento rientra nell'ambito del Programma operativo nazionale "Impresa e Competitività 2014 – 2020 – Asse VI – Promuovere il superamento degli effetti della crisi nel contesto della pandemia di 'Covid-19' e delle sue conseguenze sociali e preparare una Ripresa verde, digitale e resiliente dell'Economia", finanziato con le risorse del Programma React-Eu. Il bando quindi, prevede un finanziamento totale da 320 milioni di euro di cui 160 milioni riservato alle regioni meridionali concesso nella forma di contributo a fondo perduto pari al 100% dei costi ammissibili. Inoltre ciascuna istanza non potrà essere inferiore a euro 40.000,00 Iva esclusa, e non potrà eccedere la soglia di rilevanza comunitaria pari a 215.000,00 euro Iva esclusa. Nello specifico , si legge nell'avviso, ogni soggetto potrà presentare al massimo cinque istanze di contributo mentre le procedure di acquisizione dei prodotti saranno attivabili sul MePa a decorrere dall'8 novembre 2022. Saranno oggetto di finanziamento gli impianti fotovoltaici; impianti solari termici; gli impianti a pompa di calore per la climatizzazione; i sistemi di revamping; le chiusure trasparenti con infissi e sistemi di schermatura solare e i generatori di calore.Quindi le richieste di concessione potranno essere presentate esclusivamente per via telematica utilizzando la piattaforma informatica "Cse 2022" che sarà attiva dal giorno 23 novembre 2022. Lo sportello sarà aperto dalle ore 10:00 alle ore 17:00 di tutti i giorni, dal lunedì alla domenica, a decorrere dal 30/11, sino ad esaurimento della dotazione finanziaria e comunque non oltre il 28/2/2023. Il contributo sarà erogato in unica soluzione previa verifica della documentazione.

Pasquale Quaranta

© Riproduzione riservata

Rave, una stretta troppo ampia

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

CORRIERE DELLA SERA

Tecnologia e sostenibilità, l'industria delle costruzioni riscopre la filiera del legno

L'analisi di Ambienta: meno emissioni, ora più formazione e ricerca

Lo studio

di **Valeria Sforzini**

Se ne parla da tempo, ma ora la prospettiva è più concreta: il legno si farà sempre più spazio nelle costruzioni. La sfida è investire sulle tecnologie che permettano questa transizione e formare il personale che possa gestirla. A ragionare sulle prospettive di un maggiore impiego del legno in edifici e abitazioni è Ambienta, società di investimenti focalizzata sulla sostenibilità ambientale fondata da Nino Tronchetti Provera, attraverso il report «The comeback of wood construction», il ritorno alle costruzioni in legno. Nonostante la decarbonizzazione del cemento e dell'acciaio sia una priorità (e molti ci stiano già lavorando), questa alternativa consentirebbe di avere un minore impatto ambientale e, sul lungo termine, comporterebbe anche benefici economici.

L'edilizia è tra i settori a maggior consumo di risorse ed energia. Inoltre, i materiali tradizionali stanno subendo costi incrementali anche a causa della riforma del sistema Ets, (Emission trading system, il sistema di scambio delle quote di emissioni di carbonio all'interno dell'Unione europea), che comporterà un progressivo aumento dei prezzi del settore del cemento entro il 2030, in risposta al pacchetto *Fit for 55*.

«Le costruzioni in legno non solo sono meno dannose per l'ambiente, ma possono addirittura generare un impatto positivo — spiega Guido Fucci, *manager for sustainability & strategy* di Ambienta che ha co-firmato l'approfondimento assieme a Fabio Ranghino, partner e *head of sustainability & strategy* della società di investimenti —. Il legno è infatti l'unico materiale da costruzione veramente rinnovabile. Rispetto all'acciaio e al cemento ha un'impronta di carbonio positiva per tutto il suo ciclo vitale». Se il calcestruzzo emette 0,3 tonnellate di anidride carbonica per metro cubo, il legno ne assorbe una tonnellata. Inoltre, grazie alle nuove tecnologie, può fornire un miglior rapporto resistenza/peso e richiede meno energia e acqua durante la costruzione.

«Oggi costruire con il legno non comporta in genere un forte vantaggio economico, ma crediamo che lo avrà in futuro — spiegano Fucci e Ranghino —. Le nuove tecnologie e il maggiore *know how* di tutti gli attori, una normativa favorevole e la necessità di ottimizzare le carenze di manodopera che penalizzano l'edilizia tradizionale daranno il via a questo cambiamento».

Quello che possiamo fare adesso è investire sulle tecnologie: «Bisogna costruire la catena del valore che servirà all'industria delle costruzioni nei prossimi dieci o vent'anni per rendere possibile questo passaggio — continua Guido Fucci —. Dai macchinari alle competenze, a partire dalla foresta, fino ai tecnici che si occuperanno dell'installazione dell'impianto antincendio nella casa. Una serie di passi necessari che coinvolgono tecnici forestali, architetti, ma anche regolatori, perché le case hanno bisogno di certificazioni, di verifiche e di un contesto normativo che le inquadri».

Francia e Finlandia rappresentano un modello a cui guardare. Ma non dobbiamo aspettarci un cambiamento radicale. «Oggi in Trentino e in Lombardia ci sono già edifici in legno — spiegano —. Ma per vedere il cambiamento in maniera evidente ci vorranno anni. Si diffonderanno a partire da alcune aree geografiche in cui le condizioni sono migliori». Il passaggio sarà graduale: «Saranno le soluzioni miste le prime a farsi strada — aggiunge Ranghino — quelle che useranno i materiali tradizionali ma con una quantità crescente di legno al loro interno».

Non mancano le criticità con cui fare i conti: non tutti gli attori sono in grado di tenere il passo con l'adozione di tecnologie in rapida evoluzione. Inoltre, i consumatori possono avere dei dubbi riguardo a durabilità e sicurezza: «Le costruzioni in legno sono antisismiche per definizione — continua Fucci — inoltre, ormai il materiale viene trattato per resistere al calore. Senza considerare che si può agire in modo preventivo, installando sistemi antincendio. Perché tutto questo sia possibile, il regolatore deve intervenire per uniformare le certificazioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

La Fabi

Mutui, in Italia tassi record: «Possono salire fino al 5%»

Sindacato Lando Maria Sileoni

Meno credito a costi più sostenuti.Nei primi 7 mesi del 2022 i finanziamenti delle banche sono cresciuti ma a un ritmo inferiore: 0,4% contro la media dell'1,2% degli ultimi 5 anni. Un rallentamento ancora più evidente per i mutui, che dal 2018 hanno registrato una crescita del 4,6% ma nel 2022 hanno incassato un calo della fiducia. I tassi di interesse avevano già superato il 4% con il costo del denaro all'1,25%; con l'ulteriore rialzo al 2% della Bce non è escluso che la soglia sfori il 5%. È quanto emerge dall'analisi di Fabi, che evidenzia come il clima di sfiducia impatti a livello sociale e finanziario su famiglie e imprese. Nel confronto con il resto dell'Europa, l'Italia risulta avere sui mutui gli interessi più alti: per scadenze fino a 5 anni al 2,62% contro l'1,58% in Francia il 2,27% spagnolo.

Ale.Con.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

il Giornale

L'ANALISI

Mutui, si rischia una nuova valanga subprime Rate insostenibili per l'accanimento della Bce

Ipoteche a tasso variabile al 5%. Sileoni (Fabi): «Il governo aiuti i giovani»

IN DIFFICOLTÀ

Già 218mila gli italiani che hanno saltato un pagamento Costi su di 150 euro al mese

Gian Maria De Francesco

La crisi dei mutui subprime potrebbe riaccendersi in Europa. È l'allarme lanciato dalla Fabi, il principale sindacato dei bancari italiani, che ieri ha pubblicato un'analisi sui tassi applicati ai mutui e al credito al consumo in Italia, Francia, Spagna e Germania. Nei primi sette mesi dell'anno in corso, i finanziamenti alle famiglie e alle imprese sono cresciuti in media dello 0,4%, ritmo inferiore alla media dell'ultimo quinquennio (+1,2%). Per i mutui ipotecari, il rallentamento è stato ancora più evidente perché nel corso del 2022 molteplici fattori di incertezza hanno peggiorato il clima di fiducia. Il credito alle famiglie nel solo mese di agosto è diminuito complessivamente di 633 milioni (-298 milioni per i mutui ipotecari).

L'analisi dei tassi per scadenza del prestito evidenzia che il costo del credito per le famiglie italiane è superiore in media di 18 punti base per un mutuo ipotecario con scadenza compresa tra 1 e 5 anni, fino ad arrivare a 32 punti base per uno stesso prestito a oltre 10 anni. Nel dettaglio, per i finanziamenti dedicati all'acquisto della casa è richiesto un tasso di interesse medio del 2,53% per scadenze da 5 a 10 anni, contro un livello medio dell'1,32% delle famiglie francesi. Anche per le scadenza superiori a 10 anni, l'Italia (2,39%) è seconda alla sola Germania (3,04%), che vanta il primato in tutte le fasce temporali.

Nel 2021 le compravendite di immobili residenziali hanno raggiunto quota 672mila unità secondo l'Agenzia delle Entrate. Il Monitor del mercato dei mutui di Intesa Sanpaolo ha evidenziato che l'anno scorso le erogazioni a tasso fisso hanno rappresentato l'83% del mercato che includendo le rinegoziazioni tocca i 66 miliardi di euro. Il tasso variabile, quindi, ha interessato solo il 17% dei contratti. Ma per dare un'idea dell'incremento dei costi basti pensare che a dicembre dell'anno scorso il tasso medio applicato si attestava all'1,4% (1,34% il variabile e l'1,44% il fisso), mentre oggi le offerte sul tasso variabile si attestano tra il 2,35% e 3,68%.

Alcuni siti di comparazione hanno evidenziato come stia aumentando il ricorso alle surroghe perché l'ultimo rialzo della Bce (connesso alla tendenza rialzista del tasso Euribor, indicativo per i variabili) abbia fatto aumentare una rata decennale di un'ipoteca da 100mila euro di 150 euro rispetto a inizio anno. Secondo un'indagine di mUp Research e Norstat, 2,4 milioni di italiani hanno dichiarato di aver avuto difficoltà da inizio anno a rimborsare il mutuo e 218mila hanno addirittura saltato una o più rate, mentre altri 780mila potrebbero essere costretti a farlo se le rate continueranno a salire.

Ecco perché la Fabi ha criticato «la rapidità» con cui si sta realizzando il rialzo dei tassi dell'Eurotower in quanto «comincia a generare un clima di sfiducia, con forti implicazioni sociali e finanziarie per famiglie e imprese». I tassi di interessi sui mutui potrebbero superare il 5%, avverte il segretario Fabi Lando Maria Sileoni, invitando il governo ad «aiutare i giovani potenziando il Fondo di garanzia prima casa e la Banca d'Italia a vigilare sulle banche, che sono tenute a svolgere il proprio ruolo sociale fino in fondo».

L'AGENDA POLITICA Le sfide dell'economia

Gas, evitato il salasso Allarme bollette luce: più care del 70% rispetto alle francesi

Mutui, si rischia una nuova valanga subprime Rate insostenibili per l'accanimento della Bce

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

il Giornale del Piemonte e della Liguria

EDILIZIA POPOLARE

Arte vende case per rifare alloggi

Servizio a pagina 6

VIA LIBERA DALLA REGIONE

Arte vende case in zone di pregio per rifare alloggi

■ Case in località di pregio, quartieri vip di Genova, ma anche posti esclusivi come Portofino, città ideali per le vacanze come Sestri Levante e Camogli. Eppure case popolari, di edilizia residenziale pubblica. E per di più inutilizzate, abbandonate per ché non più in condizioni idonee ad essere affidate a inquilini in graduatoria. Anche la loro ristrutturazione costerebbe troppo, così arriva una decisione che aiuta a risolvere due problemi in uno.

Regione Liguria ha infatti autorizzato Arte Genova a vendere 20 alloggi non utilizzati e collocati in zone di pregio a prezzi di mercato e con le risorse recuperate riqualificare 200 alloggi di edilizia residenziale sociale. A comunicarlo è l'assessore regionale all'Urbanistica e all'Edilizia Marco Scajola. La vendita degli alloggi situati nella provincia di Genova ha un valore stimato di circa 4,2 milioni di euro, un introito molto significativo che verrà utilizzato per interventi di riqualificazione del patrimonio Ers. Gli alloggi in questione si trovano a Genova nella zona di Albaro e a Portofino, Zoagli, Lavagna, Camogli, Sestri Levante. Si tratta di appartamenti attualmente non utilizzati perché bisognosi di importanti interventi di riqualificazione che saranno messi in vendita a prezzi di libero mercato, per poi dare il via al recupero di almeno 200 alloggi popolari.

«Si tratta di un'importante operazione - spiegano il presidente di Regione Liguria Giovanni Toti e l'assessore regionale all'edilizia Marco Scajola - che per la prima volta si porta avanti in Liguria per sistemare un numero molto consistente di alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà di Arte Genova, che potremo consegnare a chi è in graduatoria. Da quando ci siamo insediati abbiamo investito molto nelle politiche abitative per poter dare alloggi adeguati a tutti i cittadini che ne hanno diritto e soprattutto bisogno, recuperando la missione originaria dell'Azienda regionale territoriale per l'edilizia».

Oltre alla vendita, per la prima, volta di alloggi di Edilizia Residenziale sociale in zone di pregio, Regione Liguria ha dato il via a un programma speciale di riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico sfitto, perché da recuperare, gestito da Arte in regime di locazione permanente. L'obiettivo è quello di soddisfare in tempi brevi la domanda sul mercato dell'affitto di nuclei familiari che pur possedendo i requisiti minimi per accedere all'Edilizia residenizale pubblica, non sono in grado di sostenere un canone di affitto sul libero mercato.

il Giornale

IL CASO

HALLOWEEN, GIOVANI UBRIACHI DA FAR PAURA

Lo sballo di Halloween finisce al pronto soccorso

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

LaVerità

Rassegna stampa ASPESI del 02/11/22

SITUAZIONE INSOSTENIBILE

Bollette e tassi, paghiamo doppio rispetto agli altri Paesi dell'Ue

di **PAOLO DEL DEBBIO**

Facciamo finta di essere in un bar, in un ristorante o in un negozio di generi alimentari. La scena è la seguente: da una parte i clienti, i consumatori hanno meno soldi in tasca per il costo del gas e dell'elettricità e, ora, come se non bastasse, anche per gli aumenti non da poco delle rate dei mutui, dall'altra si trova

Bollette e mutui doppi rispetto alla Francia

Uno studio Fabi rivela: gli interessi, già più alti della media europea, presto arriveranno al 5% per colpa delle politiche della Bce Confcommercio rincara: per la luce spendiamo il 70% in più di Parigi e il 27% di Madrid. Le imprese non reggeranno la concorrenza

Paghiamo errori come la scarsa diversificazione di fonti e fornitori

Erogati 60 miliardi di sostegni ma ne servirebbero almeno 150

il barista, il ristoratore o l'alimentarista che è nel mezzo di un bel casino: far fronte al costo dell'energia senza aumentare i prezzi perché quei clienti, a loro volta, son strozzati dall'energia e dai mutui.

Non ci stiamo inventando nulla. Stiamo facendo una sintesi, amara, molto amara di quanto emerge da due documenti diffusi il primo dalla Fabi, il sindacato dei bancari, e l'altro dalla Confcommercio. Il primo ci dà alcuni dati sulla situazione dei mutui e delle famiglie che ne hanno acceso uno e su quelle che lo vorrebbe fare. Anzitutto i tassi dei mutui italiani stanno per raggiungere il 5% e sono già quasi il doppio di quelli francesi. Questo perché la Banca centrale europea, per tenere a bada l'inflazione, ha alzato a sua volta i tassi di interesse. Ma perché in Italia i tassi sono saliti più che in Francia? Forse la Francia non fa parte del consiglio della Bce? Forse non hanno l'euro e battono ancora il franco francese? Certo, Parigi ha meno debito pubblico di noi, ma questo basta a spiegare perché da noi le rate costano di più? Non c'entra anche il sistema bancario italiano? Certamente, almeno in questo caso l'energia c'entra poco o vogliamo farla entrare anche qui dalla finestra perché fa più comodo come spiegazione? Deve essere chiaro a tutti che con questo rialzo delle rate dei mutui c'è veramente poco da scherzare perché con delle famiglie già in ginocchio a causa del costo dell'energia si rischia che succeda un disastro simile a quello del 2008, ricordate la crisi dei *subprime* americani e tutto quello che ne seguì? Ebbene le famiglie italiane gravate da questo aumento potrebbero vedere messa in gioco la loro capacità di rimborsare le rate del mutuo e questo potrebbe riguardare molte centinaia di migliaia di risparmiatori. Ha detto bene **Lando Maria Sileoni** della Fabi suggerendo al governo di rafforzare il fondo di garanzia per aiutare i giovani a comprare la prima casa, ma forse la raccomandazione va estesa anche a chi la casa l'ha già comprata. Una crisi di questo tipo, infatti, porterebbe giù, come la piena di un grande fiume, di tutto e a valle si troverebbero solo macerie. In quegli esercizi commerciali che abbiamo detto all'inizio i clienti sarebbero sempre di meno e quelli che vi entrerebbero spenderebbero meno di prima.

Va ricordato che nello statuto della Bce sono indicati due pilastri della propria azione. Il primo, e principale, è quello del controllo dell'inflazione e delle attività necessarie a mantenerla al 2% come obiettivo desiderabile. Ma ce n'è anche un altro che riguarda più in generale le condizioni economiche dei Paesi membri: la lotta contro l'inflazione - in altri termini - non può essere senza se e senza ma. Deve tenere conto degli effetti nelle diverse situazioni economiche che si presentano in periodi diversi. Questo è un tempo in cui aumentare i tassi? A dire dai risultati viene più che qualche dubbio.

Se poi ci spostiamo sul versante di chi dovrebbe vendere invece che acquistare, gli esercenti di pubblici esercizi, allora ci imbattiamo in un dato che riassume molto. Nel 2022 il governo ha stanziato 40 miliardi a favore delle famiglie che, anche se potrebbero essere considerati tanti in sé, sono nulla a confronto dei 77 miliardi di perdita del potere di acquisto da parte delle famiglie nei soli primi sei mesi dello

LaVerità

CI VOGLIONO SEMPRE OSTAGGI DEL COVID

La Meloni a Bruxelles a caccia di nuovi fondi

Bollette e mutui doppi rispetto alla Francia

Gas, tregua temporanea a ottobre Prosegue la corsa dell'elettricità

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

stesso anno, quello in corso. Questo è il risultato di due fattori: il primo certamente dovuto ai costi dell'energia: o ci si svaga e si mangia o si pagano le bollette; il secondo fattore è che, anche nel caso in cui qualcuno possa spendere qualcosa, ci pensa su due volte visto il clima di incertezza che speriamo il nuovo governo riesca ad attenuare con qualche provvedimento che faccia rivedere qualche spiraglio di luce. La sola spesa elettrica da noi è costata il 70% in più rispetto alla Francia e il 27% in più rispetto alla Spagna. È vero che noi avevamo già il record in Europa per quanto riguarda i costi dell'energia, ma la situazione ora è insostenibile. Tutto dipende dalle nostre scelte sbagliatissime del passato quando non abbiamo differenziato né i fornitori di energie, né tanto meno le fonti di energia: trivelle, carbone, eccetera. In questo caso, nell'immediato ci vogliono dei soldi, molti soldi. Se la Germania ha destinato 200 miliardi ai tedeschi contro il caro energia, e sono 80 milioni di abitanti, a noi - facendo una semplice proporzione - essendo 60 milioni di abitanti, ce ne vorrebbero 150. Ne abbiamo ricevuti circa 60. Ci vuole certamente uno sforzo ulteriore del governo, ma è altrettanto certo che sarà ben difficile farcela da soli senza un aiuto dell'Europa. La questione è in mano al governo. Vedremo cosa riuscirà a fare. I programmi andrebbero in questo senso, stiamo a vedere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CONFRONTO

Tassi di interesse per le famiglie nel 2008 (ottobre)

Paese	Mutuo ipotecario		Credito al consumo		Altri prestiti	
	1-5 anni	oltre 10 anni	1-5 anni	oltre 5 anni	1 anno	oltre 5 anni
Italia	5,42%	5,87%	8,45%	8,45%	7,27%	6,19%
Francia	5,17%	5,23%	7,15%	7,58%	5,59%	4,98%
Spagna	6,26%	5,78%	9,84%	10,0%	7,22%	7,47%
Germania	5,43%	5,12%	5,76%	8,7%	5,88%	5,61%
Area Euro	5,42%	5,37%	7,21%	8,67%	6,31%	5,80%
Differenza Ue-It	0,00%	0,50%	1,35%	-0,22%	0,90%	0,39%

Tassi di interesse per le famiglie nel 2022 (agosto)

Paese	Mutuo ipotecario		Credito al consumo		Altri prestiti	
	1-5 anni	oltre 10 anni	1-5 anni	oltre 5 anni	1 anno	oltre 5 anni
Italia	2,62%	2,39%	6,81%	7,67%	3,44%	3,62%
Francia	1,58%	1,59%	4,31%	3,32%	1,26%	1,79%
Spagna	2,27%	1,81%	7,63%	7,39%	2,99%	4,69%
Germania	2,78%	3,04%	4,92%	6,88%	2,24%	3,30%
Area Euro	2,44%	2,07%	5,38%	6,29%	2,39%	3,23%
Differenza Ue-It	0,18%	0,32%	1,43%	1,38%	1,05%	0,39%

Fonte: Fabi

LaVerità

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL SECOLO XIX
GENOVA

RESTYLING DI 200 ALLOGGI CON I RICAVI

Regione e Arte vendono 20 case popolari di pregio

MARIO DE FAZIO / PAGINA 21

PER LA PRIMA VOLTA L'ENTE METTE SUL MERCATO APPARTAMENTI IN ZONE RESIDENZIALI DI GENOVA E VARIE LOCALITÀ DELLA RIVIERA

La Regione vende alloggi di pregio per ristrutturare 200 case popolari

L'obiettivo è incassare 4,1 milioni. Toti e Scajola: «Abbatteremo le attese per chi è in graduatoria»

Mario De Fazio

Il piano è semplice: vendere una ventina di case in zone di pregio tra Genova e la Riviera di Levante e, con i soldi incassati, ristrutturare 200 appartamenti per poterli mettere a disposizione di chi ha bisogno di una casa popolare.

Nei corridoi del palazzo della Regione c'è già chi la chiama ironicamente "operazione Robin Hood", ma il senso dell'iniziativa messa in piedi dall'ente con Arte Genova va ben oltre il principio di togliere ai ricchi per dare ai poveri.

Nessun esproprio proletario, ma un'operazione che ha un indubbio valore sociale, e che conferma come la Regione a guida centrodestra sia sensibile al tema dell'edilizia popolare. Ed è proprio in questo campo che l'amministrazione può vantare uno dei suoi fiori all'occhiello: l'abbattimento della Diga di Begato, autentico ghetto, e la riqualificazione, tuttora in atto, del quartiere Diamante.

Il progetto su cui è arrivato il via libera nell'ultima giunta regionale prevede che Arte Genova venda 20 appartamenti di sua proprietà in zone di pregio, ma che sono inutilizzati e che necessitano di costosi interventi di ristrutturazione. Ricavando, da questa vendita sul libero mercato, una cifra stimata in 4 milioni e 153 mila euro. Soldi che poi saranno destinati a recuperare 200 appartamenti di edilizia residenziale sociale, per incrementare l'offerta di case popolari a Genova e provincia. I venti immobili sono distribuiti tra vari Comuni: quattro nel quartiere Albaro di Genova, quattro a Portofino, cinque a Sestri Levante, quattro a Zoagli, due a Camogli e uno a Lavagna.

«Si tratta di un'importante operazione che per la prima volta si porta avanti in Liguria, per sistemare un numero molto consistente di alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà di Arte Genova, che potremo consegnare a chi è in graduatoria - spiegano il presidente della Regione Giovanni Toti e l'assessore regionale all'Edilizia Marco Scajola - Da quando ci siamo insediati abbiamo investito molto nelle politiche abitative per poter dare alloggi adeguati a tutti i cittadini che ne hanno diritto e bisogno, recuperando la missione originaria dell'azienda regionale territoriale per l'edilizia».

Non è tutto. Oltre alla vendita di alloggi sul mercato per sostenere l'edilizia sociale, la Regione ha dato il via a un programma speciale di riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico sfitto - perché da recuperare - e gestito da Arte in regime di locazione permanente. L'obiettivo è quello di soddisfare in tempi brevi la domanda sul mercato dell'affitto di nuclei familiari che, pur possedendo i requisiti minimi per accedere, non sono in grado di sostenere un canone di affitto sul libero mercato. Nel giro di dodici mesi, 105 alloggi di edilizia residenziale pubblica (50 a Genova, 19 a Savona e 36 alla Spezia) verranno recuperati attraverso lo stanziamento di 2 milioni di euro. Di questi, il 50% arriverà da fondi della Regione e il restante 50% da finanziamenti messi in campo da Arte Genova. Anche in questo caso si tratta di alloggi non utilizzati che potranno così essere assegnati sulla base delle graduatorie. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL SECOLO XIX
Rave, è lite sul decreto

La Regione vende alloggi di pregio per ristrutturare 200 case popolari

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

L'ELENCO DEI BENI

Quattro case a Portofino Ma l'immobile più costoso si trova a Sestri Levante

Nell'elenco dei venti immobili messi in vendita da Regione e Arte, quattro sono a Portofino, tutti nella centralissima piazza della Libertà, tra i civici 5 e 7. Il più costoso dei quattro è l'unico che supera i quaranta metri quadri: 67, per la precisione, per un valore stimato di vendita di oltre 331 mila euro. Gli altri 3 invece sono poco più che monolocali di 32, 33 e 35 metri quadri, con un valore che oscilla tra i 173 mila e i 158 mila euro.

Anche a Genova gli appartamenti in vendita sono quattro, tutti nel quartiere Albaro: tre in via Cocito (il più grande, 89 mq, viene stimato intorno ai 170 mila euro) e uno in via Rivoli, di ben 100 metri quadri, con un valore di 210 mila euro. Il più pregiato tra i pezzi messi in vendita è però a Sestri Levante: si tratta di un appartamento in via Caboto di 144 metri quadri, il cui valore di vendita è stimato in 350 mila euro. Sempre a Sestri ci sono altri quattro appartamenti: due in via Val di Canepa (54 e 67 mq, stimati in 220 mila e 210 mila euro), e altri due in via Monsignor Vattuone (57 e 88 mq, del valore di 190 e 207 mila euro). Altri quattro alloggi sono a Zoagli, tutti in via San Pietro, con una metratura sempre di 85 mq e un prezzo di 210 mila euro. Infine, saranno in vendita due case a Camogli, in via Molfino (89 e 77 metri quadri per 245 mila e 210 mila euro) e una a Lavagna, in via Ekengren: 100 mq con un prezzo di 225 mila euro. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL SECOLO XIX
GENOVA

Gli immobili sottratti alla criminalità sono in vico Giannini e via Bari
Saranno restaurati con un investimento complessivo di 185 mila euro

Beni confiscati alle mafie, assegnati due appartamenti alle famiglie in difficoltà

L'Osservatorio del Comune si è riunito venerdì: sono 71 gli immobili acquisiti

IL CASO

In passato erano due appartamenti di proprietà della mala, confiscati nell'ambito di un'operazione contro la famiglia Zappone. Oggi, invece, torneranno a nuova vita, per ospitare in futuro nuclei familiari in difficoltà economiche che non riescono a permettersi l'affitto di una casa.

Il Comune ha partecipato a un bando della Regione per la riqualificazione di beni sequestrati alla criminalità organizzata: una procedura di gara per cui l'assessorato alla Sicurezza di via Fieschi, guidato dal leghista Andrea Benveduti, ha stanziato poco meno di cinquecentomila euro. Tra le domande arrivate, è stata accolta anche l'istanza di Palazzo Tursi, relativa a due immobili: uno in vico Giannini, nel lembo di centro storico più vicino al Porto antico, e un altro in via Bari, al Lagaccio. Due appartamenti rispettivamente di 101 e 84 metri quadri, che però hanno bisogno di essere ristrutturati. Gli uffici del Comune che si occupano di patrimonio e di politiche della casa sotto l'egida dell'assessorato guidato dal vicesindaco Pietro Piciocchi hanno lavorato al bando, riuscendo ad ottenere un cospicuo finanziamento di centomila euro. Risorse che serviranno solo in parte a coprire i costi, considerato che il bando regionale prevedeva un contributo singolo non superiore ai 100 mila euro e comunque pari a un massimo dell'80% dell'investimento complessivo. Nel dettaglio, la spesa complessiva si aggirerà intorno ai 180 mila euro: per l'appartamento nel centro storico la spesa totale sarà di 106 mila euro (di cui 59 mila dalla Regione); al Lagaccio invece il costo sarà di 74 mila (di cui 46 mila dal bando regionale). In totale, il Comune investirà circa 80 mila euro di fondi propri: una cifra importante, necessaria non soltanto a una profonda ristrutturazione (servizi, infissi e altro) ma anche a ridisegnare i due appartamenti, in modo che gli spazi possano accogliere due nuclei familiari ciascuno.

La destinazione d'uso, infatti, è l'elemento più interessante del progetto. I due immobili confiscati saranno infatti adoperati come alloggi temporanei per quelle famiglie genovesi che vivono l'emergenza abitativa: famiglie che sono state sfrattate o che non possono più permettersi di pagare l'affitto, e che saranno ospitate in attesa di vedersi assegnare un alloggio di edilizia residenziale pubblica oppure fin quando non si renderanno di nuovo autonomi. Una finalità sociale che risponde a un'esigenza impellente, molto sentita in un periodo in cui la crisi economica si fa sentire: basti pensare che nei giorni scorsi il Comune di Genova ha annunciato che quest'anno sarà erogato a 1.066 famiglie genovesi il contributo previsto per la morosità incolpevole, destinato alle famiglie che non riescono a pagare l'affitto.

Il tema dei beni sottratti alle mafie è stato oggetto, venerdì scorso, del primo incontro dell'Osservatorio del Comune di Genova sul riutilizzo sociale degli immobili confiscati alla criminalità organizzata, che vede coinvolti i rappresentanti dell'assessorato al Patrimonio, guidato da Francesco Maresca, che ne coordina le attività, e altre direzioni del Comune di Genova, le associazioni già concessionarie o interessate a prendere in concessione locali confiscati, passati al civico patrimonio. Tra le associazioni presenti alla prima riunione c'erano Libera, il Cantiere per la legalità responsabile, l'associazione degli Abitanti della Maddalena, Agesci, Auxilium, Caritas, il Cesto, Domus Cultura, le parrocchie delle Vigne e della Maddalena, Adesso, la Collina Verde nel Mediterraneo, i Papà Separati.

Negli ultimi anni il Comune ha acquisito 71 immobili confiscati alla criminalità organizzata per destinarli a una fruizione sociale e, durante la riunione dell'Osservatorio, è stato illustrato anche lo stato dell'arte dei lavori in corso per la rigenerazione degli immobili, con l'assessore Maresca che ha garantito sul fatto che «molti interventi sono in via di ultimazione grazie alle risorse destinate da apposito bando regionale alle associazioni assegnatarie per un importo complessivo di circa 500 mila euro per rimborso spese di lavori effettuati».—

M. D. F.
defazio@ilsecoloxix.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La Regione vende alloggi di pregio per ristrutturare 200 case popolari

Beni confiscati alle mafie assegnati due appartamenti alle famiglie in difficoltà

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

il Giornale Milano

CARO ENERGIA

Un cittadino su 3 cambierà casa E ora si cerca l'alloggio green

Un milanese su tre valuta di cambiare casa nei prossimi due anni. Il prezzo resta il primo criterio di scelta (67%) ma inizia ad emergere una forte attenzione su alta efficienza energetica e impatto ambientale (34% dei casi). Zona (41%), metratura (41%) e luminosità (39%) gli altri criteri prioritari. É quanto emerge da una ricerca Changes Unipol elaborata da Ipsos per fotografare come le trasformazioni sociali in atto, la pandemia, la crisi energetica e ambientale stiano modificando le abitudini abitative. Solo 1 milanese su 4 vorrebbe vivere in centro. Il 43% preferisce allontanarsi per avere spazi più grandi. L'acquisto rimane la prima scelta per il 67% dei milanesi. E non può mancare nella nuova casa aria condizionata, efficienza energetica e (per il 31%) una terrazza privata. La domotica (7%) non prende ancora piede

La pandemia ha ridotto la convivialità: rispetto a due anni fa il 37% dei milanesi passa meno tempo in casa con gli amici. In aumento «Tv, lettura e radio» (nel 38% dei casi), così come lo «stare con la famiglia» (36%) e «fare hobby e lavoretti» (27%). Il maggior tempo trascorso in casa durante l'emergenza Covid ha però indotto le persone a rendere l'abitazione più bella e funzionale: nell'ultimo anno 1 su 3 ha sostituito elettrodomestici e 1 su 4 intende nei prossimi 12 mesi ristrutturare interni (28%) o esterni (26%). Il 20% intende invece cambiare arredi. Milanesi divisi infie sulla percezione della sicurezza nella propria abitazione: il 62% si dichiara poco o per niente esposto a rischi, il 38% invece sì.

Milano
Il ciclone Sgarbi è tornato E travolge anche Sala

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IN BREVE

Milano

Ricerca Ipsos per Change Unipol Uno su tre vuole cambiare casa

La nuova ricerca di Changes Unipol, realizzata ed elaborata da Ipsos, ha analizzato il rapporto degli italiani, e in particolare dei milanesi, con la propria abitazione da cui emerge che oltre un milanese su tre (il 35%) ipotizza di cambiare casa nei prossimi due anni. Se la certezza di cambiare casa nell'arco dei prossimi due anni viene dichiarata soltanto dal 4% dei milanesi, la percentuale si attesta al 31% se si aggiungono anche coloro "probabilmente" pronti a farlo.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO