



**SCARICA GLI ARTICOLI**

**PARLANO DI NOI**

Sole24Ore	<b>Nuove tecnologie impiantistiche ed edili, un valore aggiunto per il settore immobiliare?</b>
<b>NAZIONALE (da pag.5)</b>	
Sole24Ore	<p><b>Progetti a rilento e 8 miliardi dirottati altrove. Sul dissesto manca un piano, Pnrr marginale</b></p> <p><b>Unipol, una nuova spinta agli ecosistemi: rilevata Unicasa per UnipolHome</b></p> <p><b>Nel mondo degli alternativi nicchie al riparo dall'inflazione</b></p> <p><b>Cessioni 2021, c'è l'ultimo treno. Domani scade la sanatoria</b></p> <p><b>Arriva l'app che geolocalizza le foto dei cantieri</b></p> <p><b>Basta la forma libera per il visto di conformità versione "ora per allora"</b></p>
MF	<p><b>UnipoSai compra il 70% di Unicasa</b></p> <p><b>Alluvioni, dal Pnrr 2,5 miliardi ma per la messa in sicurezza ne servono 30</b></p>
ItaliaOggi	<p><b>Caro materiali, 10 mld fino al 2027</b></p> <p><b>Bonus edilizi, restyling sprint</b></p>
Tempo	<p><b>Casa e giovani, una guida da notai e Confedilizia</b></p> <p><b>"Così aiutiamo chi è in difficoltà con il mutuo"</b></p>
Corriere	<p><b>De Luca stanziava 4 milioni per l'emergenza Ischia. Manfredi: allerta su Napoli</b></p> <p><b>Il ciclone che può scatenare la sentenza sul Piano casa</b></p> <p><b>Jesolo – Terrazze fronte mare ed elioterapia</b></p>
Mattino	<p><b>"Porta Est", il Consiglio "Via libera al progetto ma rilancio della City"</b></p>

SecoloXIX

**Piano: un bosco sul mare per Genova**

**MILANO (da pag. 32)**

---

Giorno

**Le Olimpiadi per allargare Milano**

**ROMA (da pag. 33)**

---

Messaggero

**Lotito è pronto: "C'è un progetto per il Flaminio. Non ho mollato"**

Tempo

**Con Expo 2030 nella Capitale "impatto di 45 miliardi". E oggi Gualtieri vola a Parigi**

**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

## SMART BUILDING

# Nuove tecnologie impiantistiche ed edili, un valore aggiunto per il settore immobiliare?

L'evoluzione nella tecnologia edilizia e progettuale - e quella che possiamo attenderci per il prossimo futuro, magari con l'industrializzazione dei componenti edilizi - può essere di per sé idonea a trasformare l'immobiliare, rilanciandolo strutturalmente e strategicamente?

---

**Federico Filippo Oriana**

Presidente – CEO ASPESI - Unione Immobiliare

**U**na delle accuse che vengono abitualmente rivolte al primo settore economico italiano (e mondiale) per produzione, occupazione e capacità di attivazione socio-economica - l'immobiliare-costruzioni - è di essere indietro, se non fermo, in tema di innovazione tecnologica che né produce né utilizza. *Old economy*, dunque, perché gli edifici si costruivano già ai tempi degli assiro-babilonesi in modo non tanto dissimile da come si fanno ora, 3.000 anni dopo. L'unica vera innovazione tecnico-costruttiva, almeno fino a questi decenni in corso, è stata quella del cemento armato (più propriamente calcestruzzo armato o conglomerato cementizio armato), introdotto nel secolo scorso - ma regolamentato in Italia solo nel 1939 - e accompagnato dal calcolo delle strutture che ha evitato di dover sovrabbondare nell'impiego dei materiali,

come si faceva prima per l'incertezza sulla stabilità dell'edificio. L'immobile, quindi, come *commodity* molto pesante e tradizionale da un punto di vista fisico, così come pesante da un punto di vista finanziario in quanto fortemente *capital intensive*.

## L'informatica nella progettazione

In questo secolo iniziato non da molto, invece, si sono determinate innovazioni tecniche importanti sia in termini di materiali che di impianti, molto legate ai nuovi edifici progettati per il *business* e realizzati in particolare per fondi e investitori internazionali. Quindi in conformità a certificazioni e *standard* che derivano dalle pratiche più avanzate in essere nel mondo, anche sul piano energetico-ambientale (*energy saving*, riduzione delle emissioni e perfino riciclabilità dei materiali in future - e si spera lontane - demolizioni). Inoltre, prima con il CAD di una quarantina di anni fa e poi con il BIM degli ultimi anni si sono cambiate - in meglio - le modalità e capacità progettuali, introducendo nella progettazione l'informatica e, quindi, ampliando di molto le possibilità dell'essere umano, così come

sta avvenendo in tutti i campi con la rivoluzione digitale.

Mi viene chiesto se questa, invero recente, evoluzione nella tecnologia edilizia e progettuale - e quella che possiamo attenderci per il prossimo futuro, magari con l'industrializzazione dei componenti edilizi, un sogno ricorrente almeno negli ultimi 50 anni, ma che non ha mai trovato una sua proficua attuazione - possa essere di per sé idonea a trasformare l'immobiliare, rilanciandolo strutturalmente e strategicamente. La mia risposta non può che essere articolata e racchiudere solo una mia personale opinione, anche perché non dispongo della sfera di cristallo che occorrerebbe per fare previsioni a medio termine in un contesto industriale e tecnologico assai mutevole (dalla *blockchain* ai *big data*) e per ciò stesso imprevedibile nei suoi sviluppi (basti pensare a cosa è avvenuto con Internet e tutte le ICT negli ultimi vent'anni.... chi mai avrebbe potuto prevedere *Facebook* e il metaverso solo 30 anni fa?).

Ritengo che per affrontare la questione si debba partire da una chiara distinzione anche concettuale tra immobiliare ed edilizia: le costruzioni sono uno strumento - importante e quasi sempre insostituibile - per la realizzazione (trasformazione, gestione) immobiliare, ma appunto uno strumento. Per cui, a mio parere, le innovazioni nelle costruzioni non sono idonee a risolvere i problemi di fondo dell'immobiliare, perché l'evoluzione di uno strumento - o comunque di una parte - non può di per sé cambiare il tutto, cioè l'insieme più ampio di cui fa parte. In concreto, l'immobiliare necessita urgentemente di innovazioni diverse da quelle tecniche dello strumento edilizio che lo accompagna e sostiene: intendo novità migliorative in senso urbanistico, finan-

ziario, fiscale, contrattuale, condominiale. Di certificazioni e di un risparmio energetico che può derivare non tanto da un'innovazione scientifico-tecnologica che in realtà c'è già, ma dalla sua effettiva applicazione. Che ora non c'è (o non c'è abbastanza) non tanto per limiti (e costi) delle nuove tecnologie, ma per limiti di ogni genere delle normative che non favoriscono ancora realmente il "nuovo" nell'abitare.

E' inutile, infatti, essere produttori come sistema industriale italiano delle più avanzate soluzioni impiantistiche e manifatturiere per il riscaldamento e il condizionamento degli stabili, o di app per la gestione avanzata degli edifici e il benessere di chi ci vive, se poi la normativa fiscale favorisce l'acquisto dell'appartamento usato rispetto a quello nuovo, se il sistema condominiale non consente l'adozione da parte dei condòmini delle nuove tecnologie, se la normativa delle locazioni non permette all'inquilino alcuna iniziativa tecnologica, se l'installazione di impianti fotovoltaici o, comunque, di auto-produzione di energia non è concretamente incentivata dalla legislazione.

### Per concludere

In sintesi, io penso che il problema di una vera evoluzione ulteriore dell'immobiliare - a livello generale e non di edifici modello o speciali - non sia tecnologico né, tantomeno, scientifico, bensì politico-culturale e, quindi, normativo. E lo dico per esperienza diretta personale di questi ultimi anni, in cui ho visto in ogni assemblea condominiale - o in ogni processo di formazione di *business plan* di operazione immobiliare - quanto sia ancora difficile e poco conveniente decidere investimenti tecnologici avanzati, persino quando questi potrebbero portare vantaggi immediati in termini di minor costo dell'approvvigionamento energetico.

LA TRAGEDIA DI ISCHIA

Dissesto idrogeologico, dal Pnrr 2,5 miliardi sulla carta

Giorgio Santilli — a pag. 21

# Progetti a rilento e 8 miliardi dirottati altrove Sul dissesto manca un piano, Pnrr marginale

## Dopo la tragedia di Ischia

Nel Recovery solo 2,5 miliardi sostitutivi dei vecchi fondi nazionali, ora dispersi

Ai comuni 6 miliardi per progetti «eterogenei»: c'è pure l'illuminazione pubblica

**Giorgio Santilli**

ROMA

C'era una volta un piano per il dissesto idrogeologico, approvato per importanti stralci: aveva collegato un fondo nazionale di 8,5 miliardi ed era stato affidato a una struttura centralizzata a Palazzo Chigi chiamata «Italia sicura» che è stata la sola a mettere un po' di ordine nel grande Far West della difesa del suolo in Italia. A guidarla tecnici del calibro di Erasmo De Angelis e Mauro Grassi. Era stata tirata su dal governo Renzi ed è stata poi liquidata da un giorno all'altro dal governo gialloverde Conte 1. Lo stesso che non ha direttamente varato la sanatoria edilizia a Ischia, ma ha approvato norme per accelerare le pratiche.

Oggi - dopo l'ennesima tragedia - questi temi sono oggetto di guerre

politiche e mediatiche, soprattutto fra Conte e Renzi, ma quello che conta davvero è l'incapacità di un Paese (e della sua classe politica), anche su un tema così luttuoso, di convergere su soluzioni capaci di affrontare e risolvere i problemi. Lo scioglimento di «Italia sicura» è stata una follia: si sono fermati anche i progetti ischiani a Casamicciola e a Forio. Gli 8,5 miliardi di fondi collegati a quel grande piano sono stati dispersi, nessuno sa se destinati ad altro o assegnati alle regioni e disseminati fra progetti che hanno il solito vizio della frammentarietà.

Anche il sacro Pnrr sul dissesto idrogeologico fa un buco nell'acqua. Marginale. Ininfluente. Le norme inserite a forza dall'ex sottosegretario all'Ambiente, il pd Roberto Morassut, nel primo decreto semplificazioni del Pnrr (77/2021) sono ferme, inattuate. E i 2,49 miliardi inseriti nel Pnrr per il dissesto idrogeologico (missione 2, componente 4, investimento 2.1) sono sostitutivi dei fondi nazionali dispersi o quel che ne resta, ma per la metà vanno alla Protezione civile che non fa prevenzione. Nella stessa missione ci sono 6 miliardi per i comuni, forse messi lì per dire che gli 8 miliardi di un tempo ci sono ancora tutti. Ma che questi 6 miliardi non abbiano nulla a che fare con un piano strategico lo ammette lo stesso Pnrr che alla componente 2.2 recita: «L'investi-

mento aumenterà la resilienza del territorio attraverso un insieme eterogeneo di interventi (di portata piccola e media) da effettuare nelle aree urbane. I lavori riguarderanno la messa in sicurezza del territorio, la sicurezza e l'adeguamento degli edifici, l'efficienza energetica e i sistemi di illuminazione pubblica». Dalla frammentazione alla eterogeneità. Miseria pura. Poco più di un regalo ai comuni senza alcuna direzione di marcia.

È evidente che manca un piano nazionale e, con il consueto fiuto politico, ci è già salita sopra la premier Giorgia Meloni, annunciandone uno per la fine dell'anno.

Morassut, padre delle norme di legge che semplificherebbero (se fossero attuate), ricorda che «qui stiamo parlando di interventi delicatissimi, vasche di laminazione, casse di espansione, dragaggio di fiumi, contenimento dei cigli franosi, che richiedono strutture tecniche iperspecializzate». Lui propone nuclei regionali, è la posizione Pd. Mauro Grassi sostiene invece che «senza un nucleo centrale è impossibile gestire un piano che non può che essere nazionale, con articolazioni regionali». Ora si attende la ricetta Meloni. Non c'è molto tempo se si vuole prendere il treno del 2026, magari con un Pnrr modificato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Unipol, una nuova spinta agli ecosistemi: rilevata Unicasa per UnipolHome

## Strategie

L'operazione annunciata ieri per favorire lo sviluppo dei servizi legati alla casa

Unipol dà un'ulteriore spinta al modello degli ecosistemi introdotto con il piano del 2019 e ora in via di consolidamento con le linee strategiche al 2024. Dopo aver verticalizzato buona parte della catena del valore legata al segmento auto, il gruppo ha infatti deciso di accelerare sul settore property.

E in quest'ottica la compagnia ieri ha annunciato una piccola ma strategicamente importante operazione nel settore casa. UnipolSai, tramite la società controllata UnipolHome, costituita proprio per sviluppare un nuovo modello di business nell'ambito property, ha rilevato il 70% di Unicasa Italia, leader nella gestione dell'amministrazione condominiale in franchising.

L'operazione, come spiegato dalla compagnia stessa in una nota, si iscrive appunto nella direttrice strategica Beyond Insurance Enrichment del Piano Industriale Unipol 2022-2024 "Opening New Ways", in particolare nell'ecosistema property, dove UnipolSai, tramite UnipolHome, intende posizionarsi come l'attore di riferimento sui servizi non assicurativi alle abitazioni e ai condomini.

UnipolHome sta sviluppando una piattaforma proprietaria, che sarà attiva a partire dal 2023, in

grado di offrire servizi di manutenzione domestica e di gestione condominiale. In particolare i clienti, assicurati e non, potranno richiedere servizi di manutenzione, riparazione e di installazione di nuovi impianti domestici grazie a un network nazionale di imprese specializzate convenzionate con UnipolHome.

L'acquisizione di Unicasa Italia da parte di UnipolHome, di conseguenza, ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo su tutto il territorio nazionale del business di gestione condomini e di sinergie commerciali con i propri servizi e con i prodotti del gruppo Unipol.

Unicasa, che nel 2021 ha registrato un fatturato superiore a 2,6 milioni di euro, con più di 1.200 condomini gestiti per un totale di 28.000 unità abitative rappresentate, ha sviluppato un innovativo modello di gestione condominiale in franchising che permette agli amministratori condominiali affiliati di beneficiare di servizi centralizzati per la gestione dei condomini e di una piattaforma che consente ai condòmini di ottenere, in modo semplice e trasparente, tutte le informazioni relative al proprio condominio e di richiedere l'attivazione dei servizi presenti offerti.

Tutto questo, come si diceva, dopo la forte spinta data al segmento auto che conta tra le altre iniziative le attività di leasing, con Unipolrental, e recentemente anche quelle di telepedagogamento automatico con Unipolmove che punta a 500mila utenti.

— L.G.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Scenari

Gli asset alternativi restano centrali nelle strategie per diversificare il portafoglio degli investimenti —p. 7

## Rapporti

### Private banking

# Nel mondo degli alternativi nicchie al riparo dall'inflazione

**Investimenti illiquidi.** Dalle royalties musicali al litigation finance, fino alle infrastrutture sociali per diversificare al meglio nei real asset

**Daniela Russo**

**G**li asset alternativi, nonostante le difficili prospettive macroeconomiche internazionali, manterranno la loro centralità nel panorama degli investimenti, tanto da portare al raddoppio il volume delle attività globali in gestione al 2027. Sono le previsioni della società di consulenza britannica Prequin, che sottolinea, nel report "Future of Alternatives 2027", come questi asset si dimostrino particolarmente resilienti: con il volume delle masse in gestione destinato a toccare quota 18,3 trilioni di dollari entro la fine del 2027 dai 9,3 trilioni registrati alla fine del 2021. A trainare la crescita degli alternativi sarà soprattutto il venture capital, categoria che registrerà la crescita più rapida (+19,1% l'anno, da 1,46 trilioni alla fine del 2021 a 4,17 trilioni di dollari entro il 2027), seguita dalle infrastrutture (+13,3%) e dal debito privato (10,8 per cento).

Guardando alla geografia, invece, un ruolo di primo piano spetterà agli Stati Uniti: con un tasso di incremento degli Aum (asset under management) previsto del 12,7% all'anno nel periodo 2021-2027. I mercati dell'Apac dovrebbero registrare una crescita annua del

10,0%, con Aum quasi raddoppiati a 2,08 trilioni di dollari rispetto a 1,17 trilioni alla fine del 2021. L'Europa, infine, dovrebbe segnare incrementi del 10,9% e gli Aum raggiungere 4,1 trilioni di dollari alla fine del 2027, rispetto a 2,2 trilioni del 2021. A porre un freno alla crescita del comparto sarà lo scenario internazionale, con il conseguente scenario di rischio che imporrà una battuta d'arresto ai ritmi di incremento degli investimenti in asset alternativi. Sul fronte opposto, ad incentivare la resilienza del settore, c'è il crescente interesse per i private market da parte degli investitori privati in cerca di fonti alternative di rendimento, in particolare coloro che hanno grandi disponibilità.

### Investimenti di nicchia

Gli asset alternativi rappresentano, oggi, anche un'occasione per mettersi al riparo dall'inflazione. Emergono, oltre alle note categorie di investimento legate al mercato immobiliare o al venture capital, anche aree di nicchia che consentono di diversificare ancora di più i portafogli. «Gli investitori hanno a disposizione un'ampia gamma di opportunità a livello di investimenti alternativi quotati, con fattori di rischio e rendimento differenziati. — spiega Kenneth McMillan, Investment

Director Diversified Assets di abrdn—. Ad esempio, le royalties musicali beneficiano dei cambiamenti strutturali nel modo in cui ascoltiamo e paghiamo la musica. I rendimenti del Litigation Finance si basano sul giudizio di un caso di contenzioso, il cui esito non dipende dall'ambiente economico in un determinato momento. Questi investimenti possono trovare spazio in portafogli multi-asset più ampi, gestiti da investitori con esperienza nei settori e un solido processo di ricerca».

Con l'economia globale alle prese con molteplici sfide, gli alternativi, con rendimenti aggiustati per il rischio interessanti e la capacità di resistere a diversi scenari economici, tra cui l'inflazione, rappresentano dunque un'opportunità per diversificare al meglio. «Alcune asset class alternative presen-



tano legami positivi con l'inflazione incorporati nei flussi di cassa. È il caso, ad esempio, – aggiunge McMillan – delle infrastrutture sociali: i flussi di cassa sottostanti sono di natura a lungo termine, basati sulla disponibilità degli asset, poco sensibili dal punto di vista economico, e sono agganciati all'inflazione. Anche le infrastrutture rinnovabili beneficiano di un legame con l'inflazione attraverso gli incentivi, hanno una sensibilità economica limitata e quest'anno hanno tratto vantaggio anche dell'aumento dei prezzi dell'energia elettrica». Da non trascurare secondo l'esperto anche gli immobili a destinazione speciale che rispetto all'immobiliare tradizionale anche questo non sfuggito a parte delle turbolenze presenta alcune aree a destinazione più specialistica decisamente più resilienti (gli alloggi per studenti e/o le strutture sanitarie. «Questi tendono a risentire meno dei cambiamenti del contesto macroeconomico e presentano livelli diversi di indicizzazione all'inflazione», dettaglia ancora McMillan. Ci sono poi gli asset-backed securities (ABS), titoli garantiti da riserve di asset quali mutui o prestiti corporate che per natura a tasso variabile oggi beneficiano dell'aumento dei tassi di interesse.

Storicamente, conclude McMillan, si tratta di asset class disponibili solo per gli investitori sofisticati e dotati di grandi capitali. Con la crescita del mercato degli alternativi quotati, invece, gli investitori possono accedere a molte di queste classi di attività alternative attraverso strumenti liquidi negoziati con frequenza quotidiana. «Sono società d'investimento che funzionano come i Reit (Real Estate Investment Trust) con gli immobili, ma le attività sottostanti sono molto più ampie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 14%

### L'AUMENTO DEI PREZZI

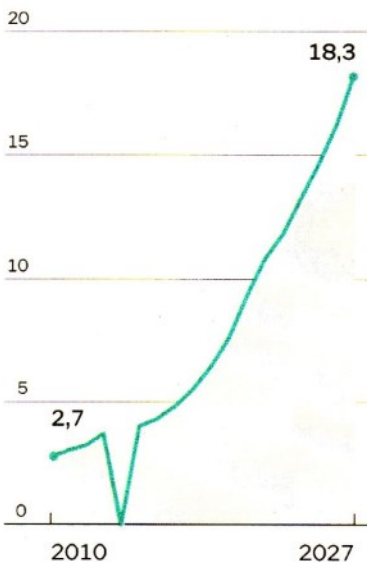
Il mercato immobiliare delle località sciistiche è sempre più forte e consolidato. Secondo lo Ski property report di Knight Frank, il 2022 ha registrato

la crescita dei prezzi più rapida degli ultimi 8 anni. I prezzi delle case di lusso in 23 località delle Alpi francesi e svizzere sono aumentati in media del 14% durante la pandemia

## L'evoluzione attesa del comparto

### LE MASSE DEI PRIVATE CAPITAL NEL MONDO

In trilioni di dollari



### LA CRESCITA ATTESA NEL MONDO

Crescita annua attesa dal 2021 al 2027

	CRESCITA %
Totale Asset investimenti alternativi*	+12%
Infrastrutture	+13%
Private debt	+11%
Venture Capital	+19,10%
Private equity	Crescita modesta*
Hedge fund	+3,45%
Risorse naturali	+6,20%

(\*) Il settore ha accusato calo del 21% nel 2022 e si stima calo del 3% nel 2023.  
Nota: Totale masse a livello globale pari a 9,3 trilioni alla fine del 2021 attesi a 18,3 trilioni di dollari alla fine del 2027. Fonte: Preqin



**KENNETH MCMILLAN**  
Investment director  
of Diversified assets  
at Abrdn



# Cessioni 2021, c'è l'ultimo treno Domani scade la sanatoria

**Crediti fiscali.** Corsa per accedere alla remissione in bonis relativa ai lavori realizzati lo scorso anno e alle rate residue degli interventi 2020: possibile correggere gli errori dei modelli già inviati alle Entrate

**Luca De Stefani**

**U**ltima chance per inviare entro domani, avvalendosi della remissione in bonis, la comunicazione di cessione del credito o di sconto in fattura, relativamente alle spese sostenute nel 2021 o alle rate residue di quelle sostenute nel 2020.

Vanno versati 250 euro di sanzioni e il reinvio è possibile anche se il credito trasferito è già stato accettato dal cessionario o fornitore, a patto che sia inviata una pec di «richiesta di annullamento dell'accettazione dei crediti ceduti», sottoscritta sia dal cedente (o dall'amministratore del condominio), sia dal cessionario o fornitore (circolare 33/E/2022).

Questa procedura serve sia per i primi invii omessi al 29 aprile 2022, sia per correggere gli errori sostanziali dei modelli già inviati. Sarebbe possibile anche per quelli formali, ma per questi è sufficiente una pec con la descrizione degli errori commessi e i dati corretti.

Se una comunicazione di cessione del credito o di sconto in fattura, per le spese sostenute nel 2021 (e per le rate residue delle spese sostenute nel 2020), inviata entro il 29 aprile 2022, conteneva errori sostanziali (o solo formali), può sempre essere annullata tramite il rifiuto del credito da parte del cessionario o fornitore nella Piattaforma ovvero, in caso di accettazione già avvenuta, tramite l'invio, via pec (annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it), dell'istanza di «annullamento dell'accettazione del credito». Successivamente, il cedente non può inviare una nuova comunicazione corretta nei termini ordinari già scaduti, ma entro

domani può avvalersi dell'istituto della remissione in bonis, se la violazione non è già stata constatata e non sono iniziati accessi, ispezioni, verifiche.

Il contribuente deve possedere le condizioni sostanziali per il bonus, inviare la comunicazione entro domani (correggibile entro il 5 dicembre 2022), aver tenuto un «comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione» e versare la sanzione di 250 euro, tramite l'F24 ELIDE, con codice tributo 8114, senza compensazione e senza ravvedimento.

Sono errori sostanziali quelli che «incidono su elementi essenziali della detrazione spettante e quindi del credito ceduto», come ad esempio la sovra indicazione della spesa sostenuta e del relativo credito ceduto, l'errato codice fiscale del cedente o l'errato «codice dell'intervento da cui dipende la percentuale di detrazione spettante e/o il limite di spesa».

L'invio entro domani, con la remissione in bonis, è possibile anche per effettuare il primo invio all'Agenzia, nei casi di mancata presentazione della comunicazione entro il 29 aprile 2022 (o entro il 17 ottobre 2022, a determinate condizioni, per i soggetti Ires e i titolari di partita Iva). Anche in questo è necessario aver tenuto un «comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione»: ad esempio, un accordo già sottoscritto o una fattura emessa prima della scadenza ordinaria.

In alternativa a questa procedura (costituita dal rifiuto o dalla pec di annullamento, seguiti dal reinvio con remissione in bonis), se l'errore della comunicazione è solo formale, in quanto

non comporta «la modifica di elementi essenziali della detrazione spettante, e quindi del credito ceduto», ai fini dei successivi controlli, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che l'intermediario, il cedente o l'amministratore di condominio (o il condòmino incaricato della trasmissione della comunicazione errata), devono segnalare alle Entrate all'indirizzo pec citato prima «l'errore commesso e indicare i dati corretti, con nota sottoscritta digitalmente o con firma autografa» (in quest'ultimo caso di firma autografa, va allegata copia del documento di identità). Eventuali segnalazioni già trasmesse alle Entrate, con differenti modalità, dovranno essere inviate nuovamente con queste modalità.

Sono errori formali, ad esempio, quelli riferiti alle informazioni indicate nel frontespizio, come l'e-mail, il telefono, il codice fiscale del rappresentante del beneficiario e il relativo codice carica, l'indicazione della presenza dell'amministratore nel campo «Condominio minimo», il codice identificativo dell'asseverazione Enea o di quella antisismica. Sono formali anche quelli del quadro A, come il semestre di riferimento per il 2020, il Sal e il protocollo della comunicazione, nel quadro B (i dati catastali) o nel quadro D, la data di esercizio dell'opzione e la tipologia del cessionario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Arriva l'app che geolocalizza le foto dei cantieri



**Il software incrocia i dati sulla localizzazione con l'indirizzo inserito nella pratica della piattaforma**

## Controlli

**Giuseppe Latour**

**U**n'applicazione per smartphone, che servirà a fare foto geolocalizzate dei cantieri nei quali si realizzano interventi incentivati con il superbonus. L'ha appena lanciata (gratuitamente) Deloitte sugli store Google e Apple.

Il mercato della cessione dei crediti fa, così, un altro passo in avanti sulla strada di controlli sempre più stringenti e supportati dall'utilizzo di nuove tecnologie. Confermando, in attesa della piena riapertura degli acquisti di crediti fiscali, che le prove video e fotografiche certificate stanno diventando un elemento centrale per le verifiche su questi cantieri.

È già diverso tempo, infatti, che banche e altri intermediari (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 20 settembre scorso) hanno iniziato a chiedere, nelle procedure di cessione dei crediti, di portare, a supporto delle pratiche, prove video sulla reale consistenza dei lavori. Si è, così, rafforzato il ruolo di società che si occupano nello speci-

fico, ad esempio, di ispezioni video, certificate attraverso la tecnologia blockchain.

Proprio Deloitte, in questo campo, aveva attivato un'asseverazione video, fonte di grandissime polemiche con i professionisti nelle scorse settimane. E ora ha introdotto una nuova funzionalità, collegata alla sua piattaforma, per la verifica delle pratiche di superbonus: consentirà di utilizzare foto geolocalizzate all'interno della procedura.

L'applicazione per smartphone sarà collegata in tempo reale con la piattaforma e, per ogni pratica censita, renderà possibile scattare e caricare fotografie geolocalizzate dell'intervento, qualora vengano richieste. Al momento dell'accesso all'app, l'utente visualizzerà tutto le pratiche collegate al suo profilo. Per ogni fase in cui sarà richiesto l'invio di foto, sarà possibile caricare fino ad un massimo di dieci immagini.

L'applicativo consentirà di effettuare un controllo rapidissimo sulla collocazione reale del cantiere. Le foto scattate tramite l'applicazione saranno, infatti, visualizzabili immediatamente nella piattaforma e la loro geolocalizzazione sarà confrontata automaticamente con l'indirizzo censito al momento della creazione della pratica di cessione del credito. In questo modo, sarà verificata la veridicità di quanto dichiarato dall'utente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Basta la forma libera per il visto di conformità versione «ora per allora»



**Possibile analizzare solo le informazioni in possesso delle imprese che hanno fatto i lavori**

## Responsabilità solidale

**Claudio Carpentieri**

Le imprese dell'edilizia che hanno riconosciuto degli sconti in fattura su lavori per cui non vi è o non vi era l'obbligo del rilascio del visto di conformità da parte del proprio cliente nel modello di opzione, per avere la possibilità di cedere i crediti ancora presenti nel cassetto fiscale devono produrre un visto "ora per allora", senza che gli intermediari abilitati sappiano ancora come rilasciarlo. Si tratta di ammontari importanti di crediti incagliati che le banche non acquisteranno mai senza avere tutta la documentazione necessaria per ridurre la loro responsabilità.

L'articolo 33-ter del Dl n. 115/2022 (il decreto aiuti bis), introdotto dalla legge di conversione, ha limitato la responsabilità dei cessionari, che acquistano crediti relativi a detrazioni fiscali, alle sole ipotesi di colpa grave o dolo, qualora siano stati prodotti: il visto di conformità, l'asseverazione e l'attestazione della congruità dei costi. Qualora l'acquisto sia riferito ad un credito per il quale la documentazione sopra richiamata non era ancora in tutto o in parte obbligatoria o non lo è tuttora (lavori ad edilizia libera ovvero di ammontare inferiore a 10mila euro), l'impresa che ha eseguito i lavori, per poter cedere il credito, potrà acquisire la documentazione mancante "ora per allora".

In attesa di un chiarimento ufficiale dell'agenzia delle Entrate, va sottolineato che la necessità di ottenere un visto di conformità postumo pone due interrogativi: ① quali sono le modalità tecnico/operative per il rilascio del visto di conformità "ora per allora" da parte di Caf e professionisti, posto che il visto di conformità per i visti "ordinari" è rilasciato al committente dei lavori nel modello di opzione per la cessione del credito; ② quali sono i contenuti del visto di conformità ed i controlli che il professionista abilitato o il Caf devono porre in essere, dal momento che il visto è richiesto al professionista o al Caf dall'impresa/fornitore che ha eseguito i lavori, solo in un successivo momento rispetto alla maturazione della detrazione.

Riguardo al primo punto, si può ritenere che il visto possa essere rilasciato in forma libera dal professionista o dal Caf. Documento nel quale si dovranno riportare sommariamente i dati del committente e dell'impresa che ha eseguito i lavori e che ha riconosciuto lo sconto; i dati della fattura emessa, nonché i dati riferiti al "bonifico parlante" ricevuto, per la parte non riferibile allo sconto. Considerando, inoltre, che questo visto è finalizzato esclusivamente a ridurre la responsabilità del cessionario per eventuali violazioni commesse, non dovrebbe essere comunicato in alcun modo all'agenzia delle Entrate, tuttavia dovrà essere conservato dal fornitore e dall'intermediario finanziario cessionario del credito, per poterlo esibire nelle ipotesi in cui siano posti in essere dei controlli da parte dell'agenzia delle Entrate.

Riguardo al secondo punto è importante ricordare che i docu-

menti necessari per l'apposizione del visto di conformità (tra i quali l'attestazione di congruità delle spese) sono richiesti al beneficiario/cedente i bonus edilizi. In riferimento al visto di conformità "ordinario", infatti, la logica è quella di analizzare tutta l'operazione lato beneficiario del bonus, per appurare l'esistenza in capo a tale soggetto della detrazione fiscale: requisiti soggettivi, oggettivi, presenza della documentazione "tecnica", esistenza del titolo edilizio (o autocertificazione) fattura, pagamento con bonifico con ritenuta (in riferimento ai privati).

Al contrario, il visto di conformità "ora per allora" attiene alla possibilità per il cessionario di ridurre il suo grado di responsabilità nelle ipotesi di acquisizione di questi crediti e, conseguentemente, è richiesto all'impresa o al professionista che ha eseguito o partecipato ai lavori che intende cedere il credito maturato. Non si può certo pensare che sia il cliente dell'impresa che debba chiedere e pagare per il rilascio di un visto di conformità non obbligatorio, per consentire all'impresa che ha eseguito i lavori di cedere il proprio credito. Pertanto, questo visto dovrebbe comprendere esclusivamente la certificazione delle sole informazioni che possono essere in possesso delle imprese che hanno eseguito i lavori.

*responsabile dipartimento politiche fiscali Cna*

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## UnipolSai compra il 70% di Unicasa

di *Andrea Boeris*

**T**ramite la controllata UnipolHome costituita per sviluppare nuovi business model in ambito property, UnipolSai ha acquisito il 70% di Unicasa Italia, società attiva nella gestione di amministrazione condominiale in franchising. L'operazione si inserisce nell'ambito della direttrice strategica Beyond Insurance Enrichment del piano industriale Unipol 2022-2024 Opening New Ways e in particolare nell'ecosistema property, dove UnipolSai, tramite UnipolHome, intende posizionarsi come attore di riferimento sui servizi non assicurativi alle abitazioni e ai condomini.

UnipolHome sta sviluppando una piattaforma proprietaria, attiva nel 2023, in grado di offrire servizi di manutenzione domestica e di gestione condominiale. L'acquisizione di Unicasa Italia da parte di UnipolHome ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo su tutto il territorio nazionale del business di gestione condomini e di sinergie commerciali con i propri servizi e con i prodotti del gruppo Unipol. Unicasa, che nel 2021 ha registrato un fatturato superiore a 2,6 milioni di euro, con più di 1.200 condomini gestiti per un totale di 28 mila unità abitative rappresentate, ha sviluppato un innovativo modello di gestione condominiale in franchising. (riproduzione riservata)



## Alluvioni, dal Pnrr 2,5 miliardi ma per la messa in sicurezza ne servono 30

di Luca Carrello

**O**tto vite spezzate a Ischia, finora, e ancora quattro dispersi. Due mesi prima, invece, gli 11 morti nell'alluvione che ha investito le Marche. Continua a crescere il bilancio delle vittime dei disastri idrogeologici in Italia: dal 2010 al 2021, spiega l'Osservatorio Città clima di Legambiente, sono deceduti 264 italiani. Ma il Pnrr cosa prevede per il rischio alluvione?

È proprio per evitare altri morti che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha stanziato 2,5 miliardi contro il dissesto idrogeologico. Una cifra ingente, che dovrà essere spesa entro il marzo 2026. Una parte è stata assegnata alla Protezione civile, la restante sarà destinata a circa 640 progetti - frutto del confronto con le Regioni - individuati dalla cabina di regia istituita a Palazzo Chigi. Il denaro arriverà però a tranche, e si dovrà aspettare il dicembre 2023 per l'aggiudicazione definitiva di tutti gli appalti pubblici. Fino ad allora, quindi, i 6,8 milioni di italiani che, secondo l'Istituto superiore per la protezione e la ricerca

ambientale (Ispra), vivono in zone soggette ad alluvione non potranno contare sul Pnrr né su nuovi fondi.

«Per mettere in sicurezza il Paese servirebbero circa 30 miliardi», spiega Daniele Spizzichino, ingegnere e primo ricercatore dell'Ispra. «Dal 1999 al 2021 il ministero dell'Ambiente ha speso quasi 9 miliardi, ma il vero problema non sono le risorse, anche perché non riusciremmo a impiegare tutti quei soldi insieme», prosegue il ricercatore. «L'obiettivo del governo, al contrario, deve essere quello di garantire un flusso costante di denaro negli anni. Nell'immediato, invece, deve escludere qualunque forma di condono nelle aree a rischio. E vanno convogliati i fondi del Pnrr in quei progetti che, a parità di pericolosità, sono in fase già avanzata, per ridurre i tempi». «Accelerare le pratiche burocratiche è necessario se si vuole intervenire più in fretta»:

lo ha sottolineato anche il capo della Protezione Civile, Fabrizio Curzio, che

ha ricordato come più del 94% dei comuni italiani sia soggetto a rischio di frane,

alluvioni o erosione costiera. Oltre a essere rapidi, però, è importante inculcare la cultura della prevenzione nelle amministrazioni. Lo ha evidenziato la Commissione europea, che ha chiarito come ogni euro speso prima riduca di almeno 4 euro le risorse legate all'emergenza. Una cifra che negli anni è lievitata:

secondo il Rapporto Ance-Cresme, dal 1944 al 2012 si contano danni per circa 256 miliardi, quasi 3,7 miliardi all'anno. Il denaro del Pnrr, quindi, se impiegato subito in prevenzione contribuirà a evitare tragedie cicliche. Come quelle accadute a Ischia, isola già un tempo devastata da un nubifragio che provocò 12 vittime: era l'ottobre del 1910. (riproduzione riservata)



PER GLI ENTI PRE-ASSEGNAZIONI DEL 10%

## Caro materiali, 10 mld fino al 2027

Dieci miliardi fino al 2027 per fronteggiare l'aumento del costo dei materiali. Gli enti locali, attuatori di progetti finanziati dal Piano nazionale di ripresa e resilienza e dal Piano nazionale per gli investimenti complementari, potranno ricevere in aggiunta alle risorse riconosciute assegnate, la pre-assegnazione di un contributo pari al 10% dell'importo dell'opera da realizzare. Il disegno di legge di bilancio 2023 viene incontro alle richieste dei comuni (ribadite all'assemblea Anci di Bergamo dal presidente **Antonio Decaro**) e incrementa il Fondo per l'avvio delle opere indifferibili (istituito dal dl 50/2022) stanziando subito per l'anno prossimo 500 milioni di euro, destinati a diventare 1.000 nel 2024, 2.000 nel 2025, 3.000 nel 2026 e 3.500 nel 2027.

### Come funziona il contributo

L'elenco degli enti locali potenzialmente beneficiari della pre-assegnazione sarà aggiornato due volte: entro il 10 gennaio e entro il 10 giugno 2023. Entro tali date le amministrazioni statali finanziatrici dovranno individuare, sulla base dei dati presenti sui sistemi informativi, l'elenco degli enti, completo dei Codici unici di progetto (Cup). L'elenco verrà così pubblicato sul sito internet delle amministrazioni statali finanziatrici ed entro 20 giorni gli enti locali dovranno accedere all'apposita piattaforma informatica già in uso presso il Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato al fine di confermare la pre-assegnazione. La mancata conferma equivarrà a rinuncia alla pre-assegnazione. Entro il 15 febbraio 2023 e il 15 luglio 2023, con decreto della

Ragioneria generale dello stato sarà approvato l'elenco degli interventi per i quali sia stata riscontrata, attraverso i sistemi informativi della Rgs, la conferma di accettazione della pre-assegnazione. Tale decreto costituirà titolo per l'accertamento delle risorse a bilancio. Le regioni, entro il 31 gennaio e il 30 giugno 2023, dovranno procedere all'aggiornamento dei prezzari regionali. In caso di inadempienza, i prezzari saranno aggiornati, entro i successivi quindici giorni, dalle competenti articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sentite le regioni interessate. Per fronteggiare i maggiori costi derivanti dall'aggiornamento dei prezzari, le stazioni appaltanti dovranno procedere alla rimodulazione delle "somme a disposizione" indicate nel quadro economico degli interventi.

L'accesso al Fondo sarà consentito esclusivamente per far fronte al maggior fabbisogno derivante dall'applicazione dei prezzari aggiornati relativamente alla voce "lavori" del quadro economico dell'intervento ovvero, con riguardo alle altre voci del medesimo quadro economico, qualora, le stesse ai sensi della normativa vigente, siano determinate in misura percentuale all'importo posto a base di gara e il loro valore sia funzionalmente e strettamente collegato all'incremento dei costi dei materiali. L'accesso alle risorse del Fondo sarà legato all'incremento dei prezzi delle forniture di materiali da costruzione che siano funzionalmente necessarie alla realizzazione dell'opera.



Antonio Decaro

— © Riproduzione riservata — ■



Il presidente della commissione finanze del Senato sulla legge di conversione del dl aiuti 4

# Bonus edilizi, restyling sprint

## Garavaglia: Sì a aliquota unica. Al lavoro sui crediti

DI CRISTINA BARTELLI

**C**olpo di acceleratore sul restyling dei bonus edilizi che potrebbe trovare assetto nella stesura definitiva del decreto aiuti 4. Un intervento anche sulla cessione dei crediti fiscali su 10 anni da rivedere per non penalizzare le imprese.

Pochi margini invece per un allungamento termini della presentazione delle cila che ha chiuso al 25 novembre. Mentre si ragiona per un ampliamento della possibilità di pagare le bollette a rate anche per le famiglie, «perché ogni misura a cui si pensa va coperta», spiega a ItaliaOggi Massimo Garavaglia che da presidente della commissione finanze del Senato ha ricevuto il testo del decreto legge aiuti 4 (decreto legge del 18 novembre 2022 n. 176) e che da oggi avvierà i lavori per la conversione in legge del decreto 176/22.

Il calendario dei lavori, spiega a ItaliaOggi Garavaglia: «è abbastanza serrato considerato che approveremo il provvedimento prima di Natale e che il decreto arriverà blindato alla camera con cui ci scambieremo la legge di bilancio che avrà lo stesso percorso blindato», anticipa Garavaglia.

**Domanda.** Cosa state studiando per lo sblocco dei crediti fiscali?

**Risposta.** Si ragiona per un intervento sulla cessione, ritengo che si possa lavorare sul termine dei dieci anni in modo da non penalizzare le imprese.

**D.** E sul resto?

**R.** La misura è stata lasciata andare per troppo tempo. Il decalogo doveva es-

sere fatto già l'anno scorso, con le disposizioni di maggio 2020 senza asseverazioni e senza controlli non ci voleva molto per capire dove si sarebbe andati a finire. Ora bisogna trovare una soluzione.

**D.** C'è spazio per riaprire la presentazione delle Cila per avere la possibilità di usufruire del 110%, scaduta il 25 novembre come da indicazione del dl 176/22?

**R.** Su questo tipo di tempistica non credo si possa intervenire, ascolteremo in audizione ma i margini per questo intervento credo non ci siano.

**D.** Si parla di una radicale riforma del bonus edilizio, potrebbe essere anticipata nella legge di conversione del dl aiuti 4?

**R.** A mio avviso ora bisogna mettere un punto fermo. Una agevolazione con un'aliquota unica. Sono per le cose ordinate. In commissione sentiremo gli operatori e prenderemo le decisioni. L'orientamento dovrebbe essere quello di avere una norma semplice piuttosto che tante come nella situazione attuale.

**D.** Nel dl aiuti 4 c'è la possibilità di pagare a rate le bollette elettriche per le imprese ma non per le famiglie. Si può intervenire?

**R.** Ogni misura in più va coperta. Detto questo è una ipotesi da vedere, qualche idea sul da farsi ce l'ho.

**D.** Il 30 novembre scade il termine indicato dall'Europa per la trasmissione della dichiarazione degli aiuti covid in dichiarazione. I commercialisti stanno chiedendo uno slittamento dei termini. Si può far qualcosa?

**R.** Vediamo.

— © Riproduzione riservata — ■



Massimo Garavaglia



**CASA E GIOVANI, UNA GUIDA DA NOTAI E CONFEDILIZIA**

In Italia i giovani sono circa 10 milioni, e il 62,5% di loro vive ancora a casa con i genitori. Negli ultimi dieci anni la quota di acquirenti sotto i 34 anni sul totale compravendite di alloggi è passata dal 20 a oltre il 26%, arrivando a quasi 200mila compravendite nel 2022. Uno su quattro, insomma, decide di acquistare una casa accollandosi un mutuo, e nei prossimi 5 anni a comprare un appartamento, secondo stime, saranno 1,2 milioni di giovani. Sono solo alcuni dei dati, sviluppati da Scenari Immobiliari, che hanno corredato la presentazione della Guida "Casa e Giovani", un vademecum pratico alla locazione e alla compravendita immobiliare, realizzato da Notariato e Confedilizia e disponibile gratuitamente sul sito del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) e di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), per accompagnare e

orientare le giovani generazioni nella scelta della soluzione abitativa più adeguata alle proprie esigenze. Il presidente del Consiglio nazionale del notariato, Giulio Biino, presentando l'iniziativa, cui hanno partecipato Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Alessandra Mascellaro, consigliere nazionale del Notariato, Angelo Peppetti, responsabile Ufficio credito e sviluppo di Abi e Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari, ha detto che, nelle scuole, bisogna parlare ai giovani anche di questi temi. Il presidente Confedilizia, Spaziani Testa, ha invece commentato favorevolmente la proroga, appena disposta dal governo Meloni, per gli acquisti della prima casa agevolati per gli under 36. "Un meccanismo che ha funzionato e che speriamo venga esteso anche oltre i primi 3 mesi del 2023. Anche se la coperta della manovra è corta e per

ora questo è quello che è stato possibile realizzare. Occorre promuovere tra i più giovani l'acquisto e l'affitto". La guida di Notariato e Confedilizia si articola in due sezioni: la prima dedicata all'acquisto della casa e la seconda all'affitto. E affronta una panoramica dei principali aspetti normativi e fiscali relativi alla compravendita immobiliare e alla locazione, dal preliminare di vendita, alla conformità catastale, dai benefici prima casa ai diversi tipi di locazione.

**Roberto Miliacca**





## PARLA PANELLA FABRELLO (SAVE YOUR HOME)

La società acquista dai proprietari crediti in sofferenza, evita pignoramenti e concede tempo per pagare

# «Così aiutiamo chi è in difficoltà con il mutuo»

### *Crisi*

*Negli ultimi 12 mesi le rate dei prestiti invece sono salite a un miliardo di euro*

●●● Sovraindebitamento e perdita della casa sono un pericolo reale dei debitori. A sostenere chi rischia nel settore finanziario è Alessandra Panella Fabrello (nella foto) presidente di Save your home, prima società italiana che opera nel mercato dei mutui in sofferanza.

**Una famiglia italiana su tre non riesce più a pagare il mutuo. Cosa è possibile fare prima di arrivare al pignoramento e perdere la propria casa?**

«La condizione di sovraindebitamento è spesso guidata da un elemento di "ineducazione finanziaria e inconsapevolezza" del debitore. Che determina la crisi appena si attiva una variabile esogena imprevedibile, quale la perdita del lavoro, una separazione coniugale, la crisi energetica, etc. La soluzione parte dalla volontà del debitore di trovare un supporto per correggere questo limite, risolvere la temporanea crisi e rigenerarsi per il futuro.

**L'insolvenza ricade direttamente sulle banche. Quali le conseguenze ritenete più pericolose?**

«Il nostro Paese è storicamente caratterizzato da una sovraesposizione dei privati agli investimenti immobiliari. Oggi 9 mutui su 10 nel nostro Paese sono a tasso variabile: con l'aumento dei tassi d'interesse da parte delle Banche Centrali, unito all'aumento dell'inflazione e del costo dell'energia, il fenomeno dei mutui incagliati e in sofferenza è destinato a cronicizzarsi e assumere proporzioni senza precedenti. Il nostro sistema bancario e finanziario è forzato a disporre massivamente di pacchetti di posizioni in sofferenza da smaltire

con cartolarizzazioni. Un danno ingente per l'intero sistema sociale, economico e finanziario».

**Per questo intervenite voi. Cosa fate esattamente?**

Save Your Home nasce per aiutare debitori meritevoli con mutui in sofferenza a «salvare» la propria casa dalla vendita in asta, strumento che i creditori, banche o aventi causa, sono costretti a utilizzare per recuperare i loro crediti. **Che vantaggi può avere investire su un mercato come questo?**

«Il segmento degli Npl ipotecari in Italia è ormai da anni considerato attrattivo per capitali specializzati sia domestici che stranieri. Save Your Home racconta agli investitori specialisti di settore che oggi è arrivato il momento di guardare a questo mercato con un'ottica diversa da quella del passato: si può e si deve investire a sostegno del sistema paese in modo etico, socialmente sostenibile e garantito dalla proprietà degli immobili.

A supporto dei debitori meritevoli ma incrociando gli interessi dei creditori. Si può contare sulla trasparenza garantita dalla blockchain applicata alle singole transazioni e allo stesso tempo si ha la possibilità di contribuire ad un'iniziativa ad alto impatto sociale.

**Qual è la situazione attuale degli Npl in Italia?**

«Negli ultimi dodici mesi, come ha rivelato l'ultimo report di Fabi le rate di mutui e prestiti non pagate sono cresciute di un miliardo. E l'attuale crisi energetica rappresenta un vettore potente di ulteriore deterioramento. Un problema per le famiglie ma anche per i cre-

### *Solidarietà*

*L'azienda devolverà il 3% dei ricavi a una Onlus per sostenere i debitori meritevoli*

ditori, che rischia di generare una spirale di ulteriori effetti negativi sul piano economico e sociale.

**È possibile conciliare in modo etico gli interessi di debitori, creditori e investitori?**

«Per Save Your Home è l'unico modo possibile: come? Non approfittando dello stato di bisogno del debitore insolvente, acquisendo il credito in sofferenza ai massimi livelli di mercato dal creditore, evitandogli il lungo e dispendioso processo di recupero giudiziale, e contestualmente non privando il debitore del possesso della sua casa, al fine di aiutarlo a risanare la sua esposizione, ripulire la sua centrale rischi e renderlo nuovamente finanziabile. Accogliamo solo casi di debitori meritevoli, limitando dunque al massimo il rischio per gli investitori, con un rendimento target superiore alle medie di mercato».

**Qual è il vostro modello di business e in cosa si distingue dagli altri player di questo settore?**

«Syho ha scelto un modello operativo snello, innovativo e di grande impatto sociale. Interveniamo per liberare i clienti dal debito, acquistando la posizione a sofferenza dal creditore ed estinguendola, con l'obiettivo di salvaguardare il diritto all'abitazione. Solo così è possibile permettere ai debitori meritevoli di rimanere padroni del destino della loro casa e di salvaguardare il valore di anni di sacrifici. Promuoviamo e diffondiamo la cultura della solidarietà in favore di soggetti che si trovano in difficoltà economica per motivi non dipendenti dalla loro volontà. Acquistiamo



l'immobile ed estinguiamo il debito con la banca, dando la possibilità al debitore di mantenere possesso della sua casa pagando una quota iniziale e fino a 36 canoni mensili sostenibili a titolo di acconto sul riacquisto. Il debitore, in qualsiasi momento di validità del contratto di Rent-To-Buy, può riacquistare la proprietà del suo immobile pagando un prezzo pari al valore del debito estinto, al netto dell'acconto iniziale e della quota Buy delle mensilità pagate. In caso di vendita a terzi, restituiamo al cliente collaborativo l'intera plusvalenza rispetto al debito estinto, garantendo un futuro più sereno per lui e la sua famiglia. In sostanza, in un mercato dominato da instant buyer, Syho è il primo e unico instant saver».

**In cosa differiscono gli instant buyer dagli instant saver?**

«Rispetto agli instant buyer, non speculiamo sul collaterale immobiliare delle posizioni di credito in sofferenza. Effettuiamo una valutazione economica dell'operazione, dando priorità agli interessi dei debitori per garantire l'estinzione immediata della procedura (pignoramento/asta), evitare il trauma psicologico della perdita della casa, rieducare soggetti meritevoli e condurli verso un vero e proprio percorso di reinclusione finanziaria, novità assoluta per il mercato degli Npl».

**Il tema dell'educazione finanziaria è attualissimo. In che modo ritiene possiamo progredire da questo punto di vista? Quali i passaggi es-**

**senziali per raggiungerla?**

«Il nostro obiettivo è raggiunto solo se, accanto alla protezione del valore della casa, si ottiene una riesumazione dei valori, riferiti al diritto all'abitazione e alla cultura del debito familiare. Solo così riusciremo a raggiungere una corretta rieducazione finanziaria delle famiglie consumatrici che, durante il percorso di assistenza, stimulate da Syho, documenteranno il recupero della capacità di onorare puntualmente i propri impegni. E potranno tornare ad avere accesso al credito con maggiore consapevolezza.

**In cosa si traduce per voi essere una società benefit?**

«È nostra responsabilità essere responsabili. Per Save Your Home significa mantenere l'obiettivo sociale in priorità lungo tutta la catena del valore: dal momento iniziale della valutazione

del criterio di meritevolezza del debitore, passando per quello della formulazione della proposta in Rent-to Buy, a quello alternativo della eventuale rivendita dell'immobile con restituzione di tutta la plusvalenza immobiliare al debitore. Infine, Save Your Home ha scelto di devolvere il 3% dei propri ricavi ad una Onlus che sostenga i debitori meritevoli che non abbiano potuto accedere al Rent-to-Buy, aiutandoli a ricollocarsi in affitto».

**LEO. VEN.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# De Luca stanZIA 4 milioni per l'emergenza Ischia Manfredi: allerta su Napoli

Il sindaco: «In attività per valutare il rischio a Pianura e allo Scudillo»

La Regione Campania stanZIA il doppio di quanto previsto dal Governo per far fronte alle prime necessità di Casamicciola. Lo ha annunciato lo stesso presidente della giunta Vincenzo De Luca: «La Regione ha stanZIato 4 milioni di euro per far fronte alle più immediate esigenze relative alla frana di Ischia — ha detto —. Valuteremo, insieme con i Comuni dell'isola, ulteriori esigenze nell'ambito del programma di messa in sicurezza e ricostruzione del territorio, oltre che per assicurare servizi adeguati alle famiglie sfollate e ospitate in ricoveri provvisori». Anche a Napoli l'attenzione è alta per alcune aree della città particolarmente esposte al rischio idrogeologico. È quanto ha voluto sottolineare il sindaco Gaetano Manfredi: «Già ci sono attività di aggiornamento in corso sulla valutazione del rischio idrogeologico di zone come lo Scudillo o Pianura — ha specificato —, che sono aree dove ci sono rischi, proprio per valutare delle azioni di intervento che in parte sono già state riviste ma che possono essere ulteriormente incrementate».

## Un antico allarme

Già il progetto Ge.Cai (Geologia dei Centri Abitati Instabili) aveva rilevato l'allarmante condizione in cui versavano le tante aree campane con fragilità ambientali e geologiche: tanto che l'Analisi del dissesto in Campania del 2007 registrava che «la particolare e gravosa situazione del dissesto idrogeologico in Campania non è, peraltro, una novità; a tal proposito, basterebbe ricordare che ben 210 comuni erano già stati classificati da

trasferire e consolidare ai sensi del Regio Decreto 445/1908». Lo stesso Progetto Iffi (Inventario dei Fenomeni franosi in Italia: metodologie e risultati) — al quale, tra gli altri, aveva partecipato anche l'attuale capo della Protezione civile regionale Italo Giulivo — riporta che l'ultimo aggiornamento del 2004 aveva «accertato che in Campania ci sono ben 23.430 frane che, complessivamente, coinvolgono oltre 973 kmq, vale a dire che poco più del 7% del territorio regionale è in frana, attiva o quiescente, ma comunque in fra

## L'Isola a rischio

Secondo il Wwf, la situazione dei sei Comuni dell'Isola d'Ischia è nota da tempo: «Sulla base delle perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, nel Comune di Ischia (il più grande dell'isola) si stima che quasi 3.700 persone vivano nelle aree con pericolosità di frana elevata o molto elevata. Nel Comune di Barano un terzo della popolazione vive in zone considerate a rischio frane elevato o molto elevato, percentuali sostanzialmente analoghe si registrano anche nel comune di Serra Fontana. Nel Comune di Forio si stima che oltre 1.150 persone vivano in zone a rischio elevato, mentre sarebbero circa 900 quelle nelle zone ad alto rischio. Nel Comune di Lacco Ameno, il più piccolo, sarebbero oltre 550 i residenti nell'area a rischio molto elevato, mentre più di 400 quelli nell'area di rischio elevato». Nel comune di Casamicciola, quello interessato dai drammatici fatti di questi giorni, «800 abitanti circa sono nelle aree a rischio molto

elevato e oltre 1.200 in quelle a rischio elevato». Da qui l'incalzante azione a tutela della sicurezza che non dovrebbe più dividere, ma rendere tutti persuasi della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi, dove possibile. «Non serve essere tecnici — spiegano ancora dal Wwf — per comprendere che quanto meno le costruzioni abusive e quindi illegali non possono essere tollerate perché costituiscono un moltiplicatore di rischio che va ben oltre le persone che le abitano. Invece nel 2018 il governo Conte approvò un condono mirato per l'Isola inserendolo paradossalmente nella legge per Genova varata a seguito del crollo del Ponte Morandi. Sebbene il condono fosse relativo alle case lesionate «nei territori dei Comuni di Casamicciola, Forio e Lacco Ameno dell'Isola d'Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il giorno 21 agosto 2017», l'applicazione di questa portò sull'isola ad una legittimazione dell'abusivismo».

## L'esposto alla procura

Il Wwf, ritenendo che non si producesse solo un danno ambientale e paesaggistico ma anche erariale, presentò un esposto alla procura regionale presso la Corte dei Conti di Napoli e alla procura della Repubblica del Tribunale di Napoli, contro quel provvedi-



mento del Governo. «In quell'esposto, richiamando l'inequivocabile normativa vigente e i pareri del Consiglio di Stato (secondo cui le opere abusive non sono sanabili in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, in violazione di un vincolo di inedificabilità e in difformità delle opere rispetto alle disposizioni urbanistiche), evidenziai che gli abitanti di quelle abitazioni non potevano vantare diritti e che le amministrazioni comunali avrebbero potuto procedere all'acquisizione gratuita degli immobili».

**Angelo Agrippa**  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I tifosi volontari

# No agli ultras pronti a partire con le pale «Sciacallaggio? Non sanno chi siamo»

**G**li ultras del Napoli non potranno recarsi a Casamicciola per fornire il loro aiuto alla popolazione colpita dalla tragedia dei giorni scorsi. Pronti a partire per Ischia, per dare a loro modo sostegno per ripulire le strade da fango e detriti, ma i gruppi organizzati del tifo del Napoli della curva B sono stati bloccati. Tanto che oggi, giorno nel quale avevano previsto di poter recarsi sull'isola, non potranno imbarcarsi con pale e ramazze. La decisione è stata presa dalla Digos partenopea, che ha stabilito di evitare la partenza dei supporter che ieri mattina avevano reclutato volontari con pale e secchi, con guanti e stivali, per aiutare la cittadinanza di Casamicciola ancora faticosamente impegnata a spalare e a rimuovere acqua e macerie. «Davanti a una

tragedia di simili proporzioni non è nostra intenzione polemizzare — dicono gli organizzatori della partenza — ma da tifosi e cittadini ci sentiamo profondamente offesi dal diniego illogico al nostro aiuto per la nostra terra. Non sappiamo i motivi che ci sono dietro questa scelta — continuano — ma bloccare centinaia di ragazzi per un presunto pericolo di sciacallaggio dimostra quanto poco conosciate del nostro mondo. Le stesse autorità che magari permetteranno tra qualche giorno a bocce ferme le passerelle degli sciacalli quelli veri. Le vostre piccole menti non capiranno mai il nostro essere ultras». A firmare il manifesto — come si può leggere sul profilo facebook degli ultras del Napoli — i gruppi del Fedayn 1979, Sud 1996 e Ultras Ischia 1922.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il meteo

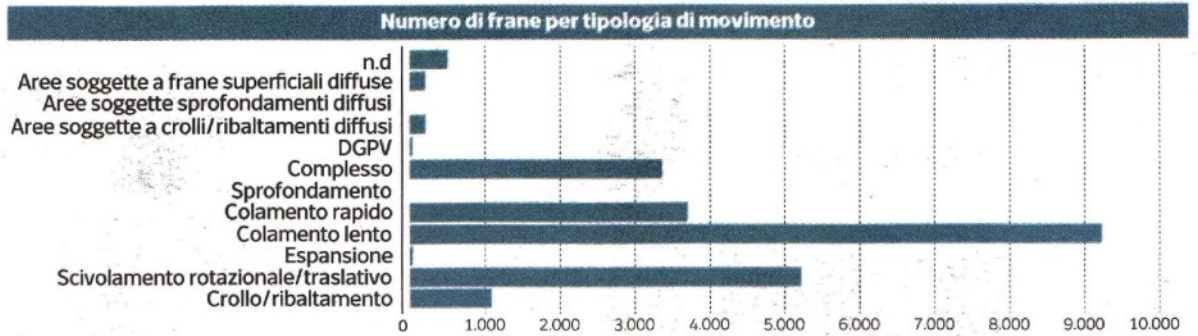
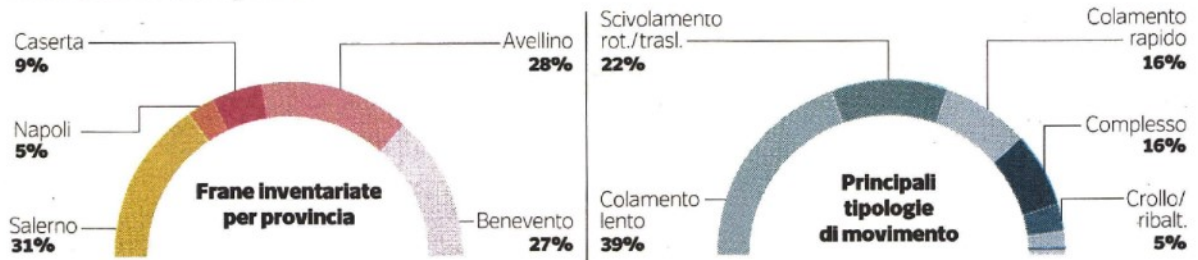
# Torna il maltempo, prevista pioggia stamane e domani nel Golfo di Napoli

**T**orna il maltempo in Campania. Non sono, infatti, da escludere nuove piogge stamattina e domani pomeriggio su Ischia, dopo l'alluvione che l'ha colpita tra sabato e domenica con eventi franosi che hanno travolto abitazioni e persone a Casamicciola. Una tragedia che ha fatto almeno 8 vittime. A provocare le forti precipitazioni «è stata la temperatura più elevata di quella del mare, oltre che il particolare tipo di perturbazione». Secondo le previsioni di Leonardo Gozzini, direttore del Consorzio Lamma-Cnr, nelle prime ore di stamane potrebbero verificarsi nuove piogge, che potranno interessare anche Capri e le altre isole campane. Il maltempo potrebbe interessare poi tutto il Centro-Sud. «Ischia e la Campania in generale — sottolinea Gozzini — potrebbero essere colpite dalle piogge anche

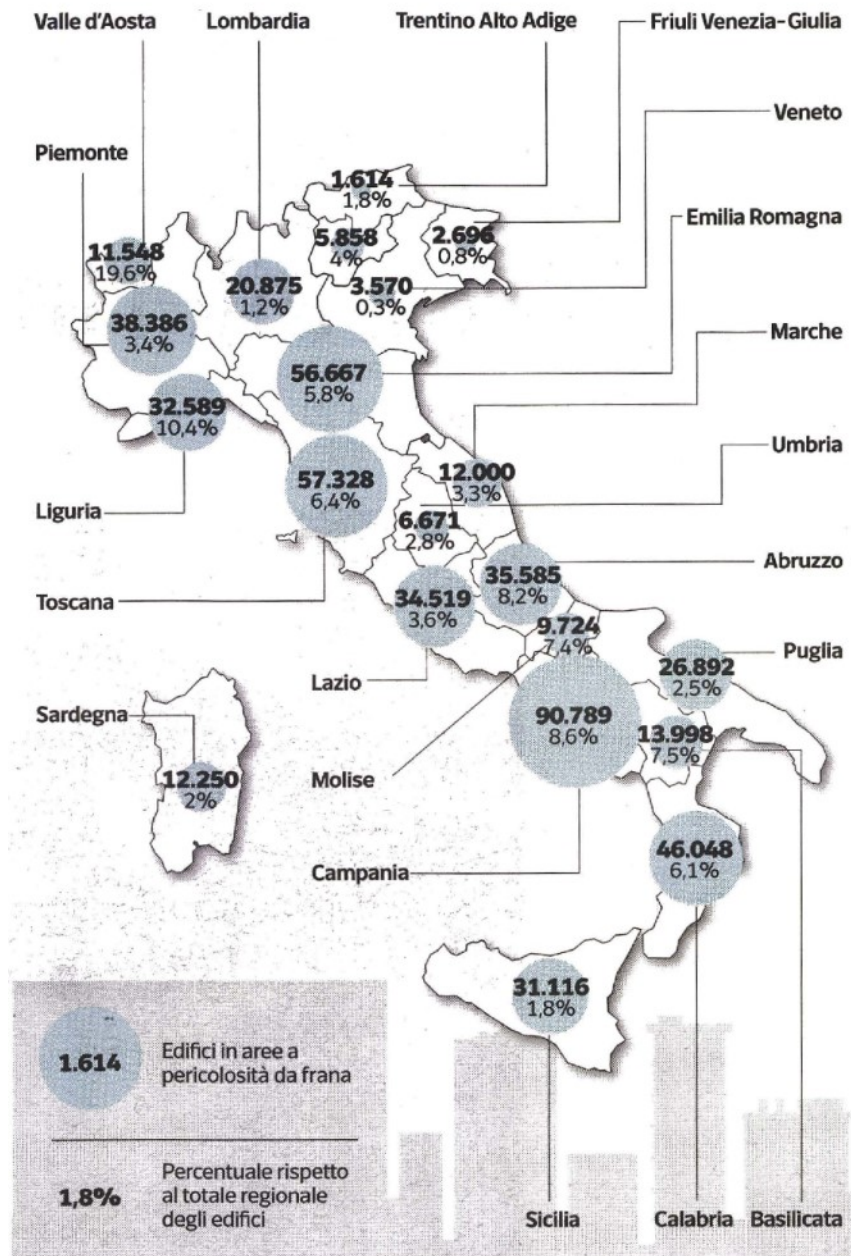
domani pomeriggio, mercoledì, e con l'interessamento di Calabria, Sicilia e Puglia». A causare le forti precipitazioni (a Ischia 51 mm in una sola ora e 126 mm in sei ore, pari alla pioggia che normalmente a novembre si registra nell'isola in 2 mesi) è stata, secondo l'esperto, la temperatura più elevata del mare e la conformazione della perturbazione. «Normalmente a novembre — sottolinea — le perturbazioni autunnali atlantiche colpiscono il Nord. Questa volta, la presenza dell'alta pressione sulla Spagna l'ha fatta scivolare verso Sud». Il fronte di bassa pressione, poi, passando sul Mar Ligure e sul Mar Tirreno «si è caricato di umidità ed energia. Questa massa d'aria calda si è scontrata con l'aria fredda in quota e il gradiente termico ha fatto scaricare le piogge con violenza al suolo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le frane in Campania



## Edifici a rischio frane



Fonte: Ispra

Withub



**I dibattiti del Corriere** Oggi la Consulta deciderà sulla incostituzionalità (o meno) della discussa legge regionale

# IL CICLONE CHE PUÒ SCATENARE LA SENTENZA SUL PIANO CASA

di Enzo Colonna

**A**

detta del governo, la proroga eccede le competenze regionali riproponendo una disciplina straordinaria che viola norme di rango costituzionale in materia di paesaggio e di governo del territorio.

La sentenza della Corte costituzionale è molto attesa. L'eventuale dichiarazione di incostituzionalità determinerà, retroattivamente, la disapplicazione delle norme, travolgendo i procedimenti aperti e le situazioni giuridiche non consolidate.

Dalla sentenza, inoltre, si potranno ricavare indicazioni sulla sorte della nuova legge (numero 20 del 2022), che ha reso strutturali le misure del Piano casa, impugnata due mesi fa con motivazioni sovrapponibili a quelle oggi all'esame della Corte. Senza attendere l'esito del secondo giudizio (tra un anno circa), la Regione avrà la possibilità di determinarsi, cambiando radicalmente approccio o limitandosi a corret-

tivi, comunque necessari.

In primo luogo, si contesta la violazione del «principio dell'ordinato assetto del territorio assicurato mediante la pianificazione urbanistica comunale... derogabile soltanto ad opera di interventi finalizzati alla tutela di interessi di rilievo costituzionale primario e, inoltre, quantitativamente, qualitativamente e temporalmente circoscritti».

Bisogna chiarire, dunque, se il piano casa sia disciplina dell'attività edilizia su immobili esistenti, come ritenuto per anni e non solo in Puglia, o se le sue misure siano urbanisticamente rilevanti e, dunque, ammissibili solo nella cornice di uno strumento di pianificazione comunale.

Se la lettura della Corte dovesse attestarsi sul primo senso, cadrebbe la seconda principale censura, con riferimento al piano paesaggistico, su cui insistono i due ricorsi, contro vecchia e nuova legge, ispirati dal ministero della Cultura.

Muovendo dall'indiscutibile preminenza riconosciuta dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004) al piano paesaggistico, le cui previsioni sono cogenti e preva-

lenti rispetto a piani territoriali e urbanistici, i ricorsi non si limitano a concludere che «l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica è valore imprescindibile, non derogabile dal legislatore regionale», ma si spingono a sostenere che «l'unico strumento deputato a contenere la normativa d'uso del territorio» sia il piano paesaggistico, necessariamente co-pianificato da Regione e Stato.

Al di là di ogni considerazione sulla fondatezza di una simile ardita affermazione, ove si concluda che la disciplina del Piano casa non sia sull'uso del territorio ma sull'attività edilizia (prima censura), sarebbe infondato il richiamo all'obbligo alla co-pianificazione.

La Puglia non si è sottratta a tale obbligo. Anzi, grazie all'appassionato e competente lavo-



ro sviluppato sotto la guida dell'allora assessore Angela Barbanente (foto), con un metodo e un rigore che hanno rappresentato un modello, è stata la prima regione a dotarsi, nel 2015, del piano paesaggistico (Pptr). Costituisce un'approfondita mappa di conoscenza di tutto il territorio; individua beni, contesti, vocazioni e identità da tutelare e valorizzare; fissa, per ciascun bene o contesto, vincoli e prescrizioni; fornisce un catalogo delle trasformazioni vietate e di quelle compatibili, definendo, per queste, condizioni e modalità realizzative.

Con un siffatto, portentoso, apparato pianificatorio-normativo, per cui magari sarebbe necessario qualche aggiornamento sotto altri profili, cosa si voglia di più dalla Puglia, nei ministeri, non è dato comprendere. Al piano paesaggistico si rifà, infatti, il piano casa (vecchio e nuovo), condizionando gli interventi al rispetto dei suoi divieti e delle sue prescrizioni.

Il punto è emerso, con chiarezza, in una recente sentenza della Consulta (numero 192 del 2022): pronunciandosi sulla costituzionalità di una disposizione del piano casa pugliese – questione sollevata all'interno di un giudizio amministrativo – non ha ritenuto «necessario eliminare la norma censurata (operazione che ripristinerebbe, nella sua originaria assolutezza, il divieto di interventi straordinari sugli immobili ri-

compresi in aree soggette a vincolo paesaggistico)», essendo «sufficiente introdurre la previsione inerente all'esigenza di rispetto (anche) delle prescrizioni del Pptr».

I ricorsi oscurano questi dati di realtà, con impropri richiami a precedenti in cui la Corte ha, sì, bocciato norme di altre regioni, ma che presentavano contesti non assimilabili a quello pugliese perché privi di piani paesaggistici.

L'approccio espresso nei ricorsi, oltre a rendere incerto e instabile il quadro normativo e pianificatorio, paradossalmente svilisce lo stesso piano paesaggistico. In linea di principio, assolutizzato. Nei fatti, reso evanescente, depotenziato, bisognoso di letture, interpretazioni, integrazioni e applicazioni definibili solo con procedimenti dedicati e sempre condivise con gli organi ministeriali.

Concludere – così nei ricorsi – che il piano paesaggistico sia cogente e prevalente non solo per ciò che prevede, ma anche per ciò che non prevede e precluda ciò che non vieta, nel senso che nessun altro strumento può disciplinare ciò che è fuori dal piano, valendo – si legge – sia per i «territori paesaggisticamente vincolati» sia per quelli «non vincolati», è un paradosso prossimo al parossismo.

Con tutta evidenza, la questione va ben oltre il Piano casa. Per questo, attendiamo la Corte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Terrazze fronte mare ed elioterapia

## Jesolo, 10 milioni per l'ospedale. E il Comune potenzia la viabilità



Come sarà L'ospedale di Jesolo

**JESOLO** Sarà come tornare nel 1927, quando i pazienti dall'entroterra accorrevano per trarre beneficio dallo iodio e dal mare, ma con nuove tecnologie e servizi ampliati. Un colosso ospedaliero gentile, ristrutturato e affacciato sull'Adriatico, destinato a servire 40 mila residenti e oltre un milione di turisti ogni anno. Costerà 10 milioni di euro il nuovo ospedale di Jesolo, che entro quattro anni risorgerà grazie ai fondi del Pnrr e Regione Veneto. «Questo non modificherà la sua vocazione riabilitativa, bensì la rafforzerà — spiega il direttore generale dell'Ulss 4, Mauro Filippi —. Gli interventi saranno di carattere funzionale ed estetici. Si recupererà l'aspetto originale del 1927 quando l'ospedale nasceva come Istituto balneo elioterapico di Cavazuccherina».

Torneranno a rivivere le storiche terrazze elioterapiche fronte mare, a cui accorrevano i pazienti in cerca dell'aria benefica del litorale. Il progetto, descritto dal direttore dei servizi tecnici Antonio Morrone,

recupererà la vista sul mare anche all'ingresso alla struttura. Il braccio ad est verrà ricostruito con nuovi materiali, riproponendo i due rami originari del monoblocco protesi verso l'acqua, mentre un parco terapeutico con percorsi nel verde tra alberi e tamerici farà affacciare pazienti e visitatori direttamente alla spiaggia. La ristrutturazione, attenta all'abbattimento delle barriere architettoniche, coinvolgerà anche gli aspetti prettamente sanitari, con il rinnovo dell'intera piastra di Radiologia, nuovi ambulatori nella parte dell'ex colonia, una nuova Casa della comunità nell'immobile ex Medicina e una nuova dialisi estiva nell'edificio ex Magazzino ora in disuso. Novità anche per il punto ristoro con un vero e proprio ristorante, aperto sia al personale che a degenti e visitatori.

«Abbiamo collaborato con la Soprintendenza — precisa Morrone — i vincoli paesaggistici sono diventati un'opportunità di recuperare l'identità dell'ospedale». Un intervento imponente a cui si affiancherà l'investimento dell'amministrazione di 1,5 milioni per la riqualificazione della viabilità di via Levantina, come confermato dal sindaco di Jesolo Christofer De Zotti. Rassicurazioni anche sul fronte del nuovo distretto sociosanitario, visto il pressing dei comuni limitrofi a partire da Cavallino-Treporti della sindaca Roberta Nesto.

**Maria Paola Scaramuzza**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



097 La città, i nodi 06007

# “Porta Est”, il Consiglio «Via libera al progetto ma rilancio della City»

► Cittadella della Regione, il Comune  
«Ridotte le volumetrie di un terzo»

► A stretto giro la conferenza dei servizi  
attesa la risposta delle Ferrovie dello Stato

**IL PROVVEDIMENTO  
INCASSA 23 VOTI  
A FAVORE  
SEI GLI ASTENUTI  
DECISIVE LE OPERE  
INFRASTRUTTURALI**

**«IL CENTRO  
DIREZIONALE  
LUOGO CON GRANDI  
POTENZIALITÀ  
ADESSO BISOGNA  
VALORIZZARLO»**



**LA SVOLTA**

**Luigi Roano**

Nessun voto contrario, 23 sì e 6 astensioni arrivate dalle opposizioni. La delibera del progetto “Porta est” proposto dalle Fs attraverso Sistemi urbani - sostanzialmente la Variante orientale al Prg proposta dal vicesindaco e assessore all’Urbanistica Laura Lieto - ora è un atto del Consiglio comunale. Con dentro la testa di ponte del rilancio di quell’area che è il Centro direzionale. Moltissimi i riferimenti alla cittadella dei grattacieli arrivati da tutti i gruppi politici della maggioranza a iniziare dal Pd, il più determinato al riguardo. Cosa comporta il via libera del Consiglio comunale? Prima di approfondire vale la pena ricordare cosa è “Porta est”. Il progetto si estende su un’area di 126mila metri quadri per il 90% di proprietà delle stesse Fs. E prevede tra le altre cose la bretella sotterranea che dalla uscita della A3 arriva di-

rettamente nel parcheggio del Corso Lucci. Che è l’ex scalo merci delle stesse Fs. In quella sede - sempre sotto il livello della strada - si farà il terminale dei bus: un super parcheggio di 39mila metri quadri. Quindi la sistemazione del fascio di binari della Circumvesuviana a Porta Nolana e la nuova stazione della Circumvesuviana, che raddoppierà, di Piazza Garibaldi. Vale a dire che da un lato si libererà l’incrocio tra corso Lucci e via Galileo Ferraris restituendo così una nuova e migliore accessibilità alla città. Dall’altro ci sarà la sistemazione di nuovi spazi urbani. La Regione li ha previsto di costruire il suo nuovo quartier generale, un doppione del Centro direzionale ad appena 200 metri di distanza. Questa proposta dell’ente di Santa Lucia ha bloccato un progetto già fermo al palo da più di tre anni. È stato il Comune a bloccarlo. Le Fs per cedere suolo alla Regione e per far quadrare i conti volevano che tutti e 126mila metri fossero edificabili così da valorizzare bene i loro suoli. Ma la Lieto e il sindaco Gaetano Manfredi hanno concesso un aumento degli indici di fabbri-



cabilità pari al 35%. Venti, frutto della legge urbanistica regionale, 15% quelli concessi dal Comune. Alla fine la superficie privata edificabile è pari a 81mila metri quadri. Con il rapporto tra servizi pubblici e privati a favore del primo cioè 53% a 47%. Questo ha deciso il Consiglio comunale. Una proposta non negoziabile che approderà a stretto giro Conferenza dei servizi della Regione che sarà convocata a stretto giro di posta. Il rappresentante del Comune è Andrea Ceudech che porterà in conferenza la proposta non negoziabile dell'Assemblea cittadina.

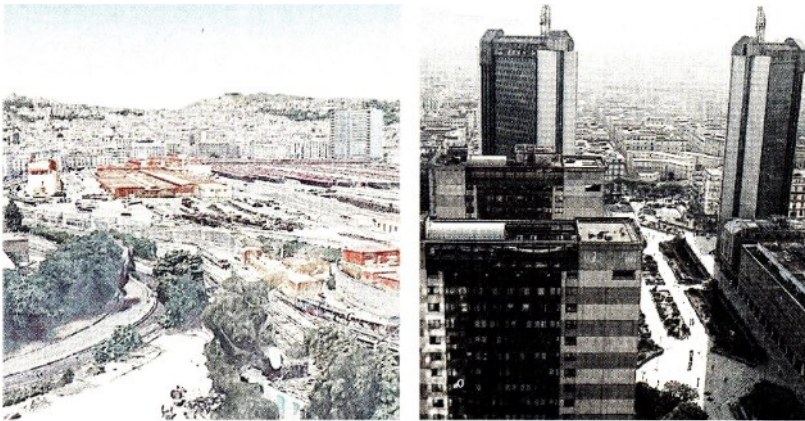
### LA CONFERENZA

L'attesa dunque è tutta per la Conferenza dei servizi dove le Fs dovranno dire sì o no alla proposta del Consiglio comunale. Da quello che trapela la Regione che voleva 60mila metri quadri per la sua nuova casa si accontenterebbe - si

fa per dire - di 20mila ed è in trattativa con le Fs. Alle quale Manfredi ha comunicato che quella del Comune è l'ultima offerta ricorda che il Centro direzionale ha delle aree di proprietà del Comune dove in qualche modo il colosso di Stato potrebbe recuperare quelle cubature che perderebbe cedendo suoli alla Regione. Il tutto partendo da un presupposto: mettere mano al collegamento del Centro direzionale con la stazione Garibaldi. Dove il Comune ha già un progetto pronto dal valore di 7 milioni. Perché «Porta est e Centro direzionale sono una sola cosa» ha ribadito ieri il sindaco e anche la vicesindaca Lieto. Le voci dal Consiglio comunale sono tutte per il progetto "Porta est" lato infrastrutture ma molti dubbi permangono sulla nuova casa della Regione. «Mi sono astenuto e non ho votato la delibera - racconta l'ex sindaco Bassolino - perché ritengo sovrastimata la funzione di-

regionale per "Porta est". Soprattutto se si considera che lì c'è il Centro direzionale dove si stanno diversificando le funzioni. Non ha senso, le Fs potrebbero gestire i super parcheggi». Il riferimento al nuovo quartier generale della Regione non è affatto casuale. Sulla stessa lunghezza d'onda Ciro Borriello capogruppo del M5S. «Noi votiamo la delibera ma poi vogliamo vedere i progetti: non vogliamo torri e nessun trasferimento di enti pubblici a Porta est». Gennaro Acampora capogruppo Pd chiosa: «Oltre al completamento di piazza Garibaldi con le infrastrutture, è necessario investire nell'housing sociale, prevedendo la manutenzione a carico di Fs per i primi anni». E ancora: «Nell'ottica di attrarre nuovi investimenti, riteniamo fondamentale il rilancio del Centro direzionale, un luogo dalle mille potenzialità, che oggi non vengono sfruttate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



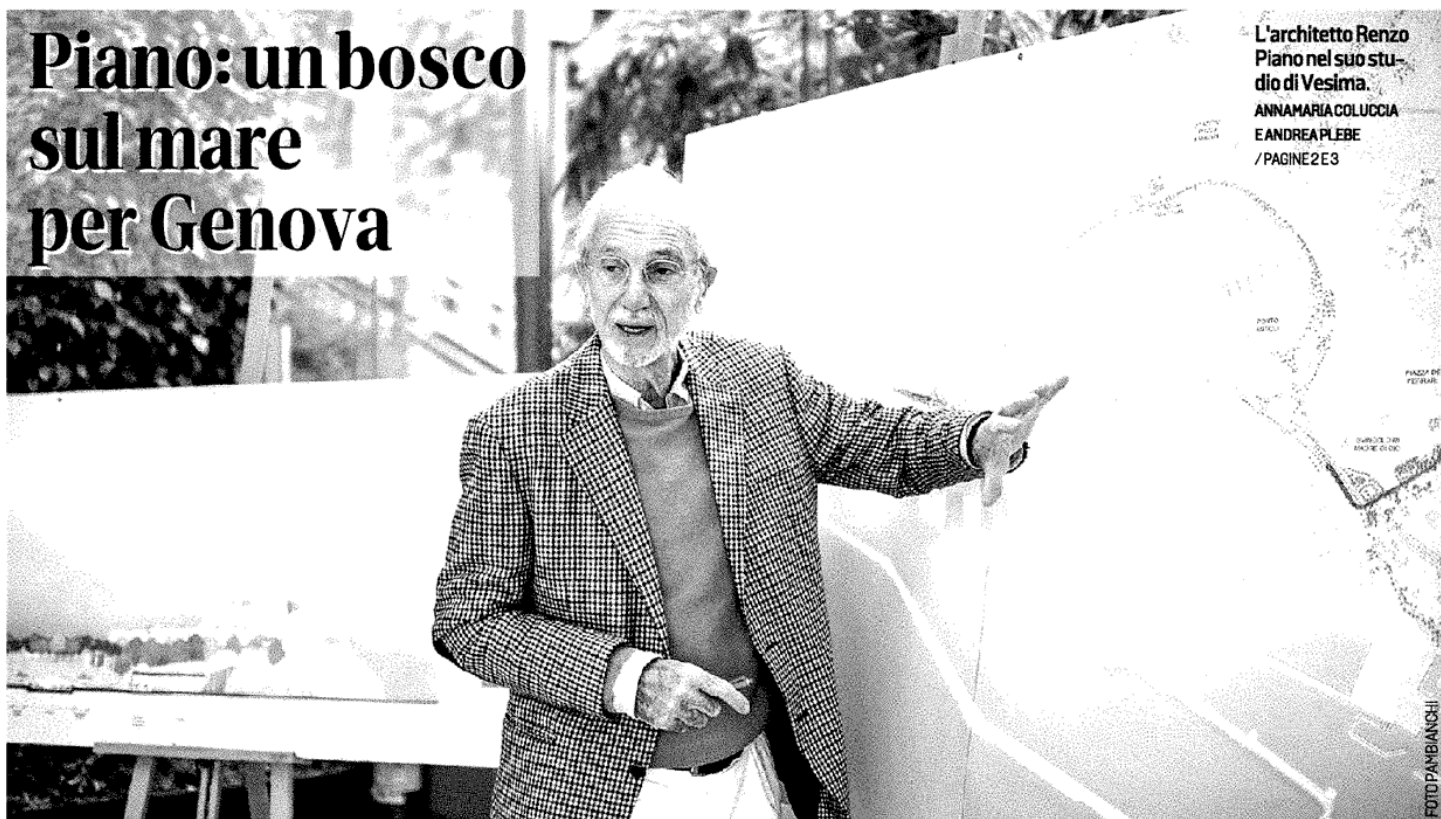
LE OPERE A sinistra il rendering di "Porta Est" a Gianturco; accanto il Centro direzionale



LA DECISIONE In Consiglio comunale l'ok alla delibera su "Porta Est"

INTERVISTA CON L'ARCHITETTO, CHE ANNUNCIA I FUTURI CAMBIAMENTI DEL PROFILO DELLA CITTÀ NEL GIORNO DEI FESTEGGIAMENTI PER IL PORTO ANTICO

## Piano: un bosco sul mare per Genova



L'architetto Renzo Piano nel suo studio di Vesima.  
ANNAMARIA COLUCCIA  
E ANDREA PLEBE  
/PAGINE 2 E 3

FOTO PAMBIANCHI

La Sopraelevata resterà solo in parte. La demolizione a Levante porterebbe benefici

Nei nuovi parchi della Lanterna e della Foce si potranno piantare fino a 10 mila alberi

Dalla prossima primavera si inizierà ad aprire ai pedoni la strada Porto antico-Waterfront

# Diecimila alberi per la mia Genova

Renzo Piano racconta le prossime tappe del percorso del Waterfront di Levante: il primo obiettivo è fissato per domenica 19 marzo 2023, una passeggiata aperta a tutti, che collegherà il porto antico alla Foce. Davanti a piazza Rossetti sorgerà un bosco sul mare che sarà il parco più grande della città e ospiterà Euroflora. Della Sopraelevata potrebbe restare solo il tratto a ponente

L'INTERVISTA

Annamaria Coluccia  
Andrea Plebe / GENOVA

ra da quella di acqua e che fa di Genova un luogo unico, stretta com'è fra mare e monti. È con questa linea di confine che l'architetto Renzo Piano è tornato a misurarsi nella

**S**i parte e si torna ancora lì. A quella linea, fisica e anche psicologica, che divide la città di ter-



sua città, trent'anni dopo la grande operazione con la quale l'area del Porto antico, ridisegnata dalla sua matita, è stata restituita a genovesi e turisti. Cominciano le celebrazioni per i trent'anni di quella rivoluzione e si aprono le nuove sfide legate al futuro Waterfront di Levante, che sta prendendo forma ancora secondo il disegno di Piano, e alla realizzazione del tunnel subportuale. Con un progetto d'insieme ambizioso, che punta a trasformare radicalmente il volto della città da piazzale Kennedy alla Lanterna, con due nuovi grandi parchi urbani affacciati sul mare, alla Foce e sotto la Lanterna, uniti da una linea verde continua. E con una robustissima iniezione di nuova vegetazione che arricchirebbe di quasi diecimila alberi il patrimonio verde della città.

Seduto al tavolo rotondo dello studio di Punta Nave, intorno a lui gli architetti del suo team - Luigi Priano, Francesco Giacobello e Alessio Montanari -, che seguono il progetto, l'architetto racconta al *Secolo XIX* i passi avanti compiuti e quelli che verranno: «Piano piano tutti i pezzi vanno a posto, c'è un filo rosso che li tiene uniti». Un messaggio per Genova, la sua città, che mette insieme passione e orgoglio: «Smettiamola di buttarci giù»

**Architetto Piano, in questi giorni si festeggia il compleanno del Porto antico ma, intanto lei si sta occupando di altri progetti che cambieranno profondamente il fronte mare di altre zone della città.**

«Sì, è la passione per quel confine sottile fra terra e mare, perché Genova è per metà città di pietra e per l'altra metà città di acqua. Non tutte le città di mare sono così, Genova ha caratteristiche uniche. La città è lunga 22 chilometri e in alcuni tratti è larga poche centinaia di metri. Questo confine è nello stesso tempo un *trait d'union*, mentale oltre che geografico, in questa città che vive del mare. In questa logica è stato realizzato il Porto antico e adesso si sta tra-

sformando il Waterfront di Levante, che sta alla città ottocentesca come il Porto antico sta al centro storico».

**Poi c'è il progetto del tunnel sub-portuale da San Benigno alla Foce, e voi vi state occupando della riqualificazione delle zone d'innesto della galleria con il tessuto urbano.**

«Il tunnel, che è finanziato e sarà realizzato da Autostrade, è un'opera importante, perché permetterà di eliminare molto traffico di attraversamento della città, e quindi anche molto inquinamento, offrendo inoltre un servizio continuo, perché non sarà più necessario bloccare il transito di alcuni veicoli quando c'è vento forte, come succede con la Sopraelevata. L'aria di Genova è fra le più pulite delle grandi città d'Italia, e in questo modo alzerà ancora di più la bandiera di città ecologicamente corretta. La costruzione di questa nuova infrastruttura ci darà anche l'opportunità di riqualificare alcune zone finora maltrattate, e l'innesto del tunnel nella zona di Madre di Dio offrirà un punto di vista nuovo e interessante sul ponte di Carignano e sulle mura. E poi grazie a questa nuova opera la Sopraelevata sarà liberata. C'è un filo che unisce tutti questi progetti».

**Da anni si discute del futuro della Sopraelevata: quale sarà il suo destino dopo la costruzione del tunnel?**

«Con la Sopraelevata c'è un rapporto di odio e amore, lo vivo anch'io. Resterà senz'altro la parte compresa fra l'uscita del casello di Genova ovest e la Stazione Marittima, che costituisce circa un terzo del tracciato dell'intera Sopraelevata. Questa parte, oltre a essere funzionale per il traffico, è quella che offre anche una bellissima vista sulla città a chi arriva dall'autostrada. Dalla Stazione Marittima in poi, invece, bisogna decidere che cosa fare».

**Il tratto dalla Stazione Marittima alla Foce, quindi, potrà essere demolito?**

«Se quel tratto non ci fosse più, sotto, lungo il sedime del-

la Sopraelevata, che è largo circa 16 metri, si potrebbero piantare molti alberi, realizzando un parco lineare, un filo verde continuo fra il parco della Foce e quello della Lanterna, arricchendo così la linea di transizione fra la città di mare e la città costruita, con tutti i benefici che la presenza degli alberi porterebbe, soprattutto in estate, grazie alla loro ombra».

**Quindi lei vede con favore questa ipotesi?**

«A me sembra che l'eliminazione della parte finale della Sopraelevata a Levante porterebbe grandi benefici: si libererebbero la città storica e la *Ripa maris* da una barriera, creando, invece, una passeggiata fantastica. Mentre si sta progettando l'elettrificazione delle banchine portuali, sarebbe anche contraddittorio avere a pochi metri di distanza una strada di attraversamento così inquinante. Togliendo la CO2 del porto, realizzando impianti ad alimentazione solare sulla nuova diga, faremo un passo avanti gigantesco. Comunque un terzo della Sopraelevata resterebbe, come testimonianza di un'opera straordinaria e anche di un'epoca della città. Bisogna anche considerare che per realizzare l'uscita del tunnel sub-portuale nella zona di Madre di Dio, un tratto della Sopraelevata di circa 500 metri, dall'ex mercato del pesce di piazza Cavour fino alle mura antiche, deve essere comunque demolito. Bisogna decidere che cosa fare dell'ultimo terzo dell'infrastruttura, ma credo che nessuno lo rimpiangerebbe se non ci fosse. Tra l'altro quella è proprio la parte che ostacola la realizzazione della passeggiata fra il Porto



antico e il Waterfront».

**A proposito: a che punto è il progetto per collegare Porto Antico e Waterfront con una passeggiata ciclo-pedonale?**

«L'idea, che abbiamo condiviso con l'Autorità portuale e con le istituzioni locali, è incominciare ad aprire al passaggio dei pedoni la strada che esiste già, e che collega queste due aree passando attraverso le Riparazioni navali. L'obiettivo è di aprirla a primavera, ne stiamo parlando con i vari soggetti coinvolti: domenica 19 marzo per la prima volta e, dopo, tutte le domeniche. Sarà presidiata dai vigili urbani e, per ora, si faranno solo pochi interventi di sistemazione, soprattutto per garantire la sicurezza dei pedoni. Ma è un primo passo, per fare in modo che questa diventi poi una scelta inevitabile, dalla quale non si torna indietro. Qualcuno sostiene che quella strada attraversi zone che non sono belle, ma io non la penso così, perché si attraversa la fabbrica del porto: da una parte ci sono le mura della città, dall'altra la Genova che lavora. Se poi si demolisse l'ultimo tratto della Sopraelevata, sotto ci sarebbe anche molto più spazio per la passeggiata».

**E il nuovo parco della Lanterna come sarà?**

«Sarà un parco di cinque ettari con alberi ad alto fusto, in corrispondenza dell'imbocco-sbocco del tunnel subportuale a San Benigno. Anche questo sarà finanziato da Autostrade, nell'ambito della realizzazione del tunnel sotto il porto. Con questo intervento si andrà a decementificare un'area che adesso è asfaltata. Questo avrà effetti benefi-

ci sulla temperatura del luogo, grazie agli alberi, visto che ne saranno piantati circa 1500, e anche per il drenaggio dell'acqua piovana nel terreno. Penso che questo sia un parco meritato, perché la Lanterna è il nostro simbolo».

**E per lungomare Canepa, che adesso è molto trafficato, ci sono ipotesi diverse da quella di realizzare una copertura sopra la strada?**

«Una volta costruito il tunnel sotto il porto, il traffico diminuirà inevitabilmente anche in lungomare Canepa e, quindi, si potrebbe anche pensare di ridurre le corsie per i veicoli dalle sei attuali a quattro. Le corsie laterali delle due carreggiate potrebbero essere occupate, invece, da due filari di alberi, prevedendo uno spazio più ampio, pedonale e ciclabile, vicino ai palazzi, lungo la carreggiata a monte. Ma per ora non c'è ancora alcuna decisione su questo».

**Quanti alberi saranno piantati nei nuovi parchi?**

«Nel parco della Lanterna e in quello della Foce - considerando gli spazi verdi sia in piazzale Kennedy che all'interno del Waterfront - ci saranno circa 3mila alberi. Se poi si riuscirà a realizzare anche il parco lineare sul sedime della Sopraelevata si arriverà quasi a diecimila alberi. E, se si considera anche l'area verde di Mura delle Cappuccine, che adesso poco valorizzata, il parco della Foce raggiungerà complessivamente una superficie di circa 18 ettari, più grande dei Parchi di Nervi».

**Voi vi state occupando anche dello sbocco del tunnel a Levante: che impatto avrà in viale Brigate Partigiane?**

«Non ci sarà alcuna rampa

di uscita, perché lo sbocco sarà a raso, a livello della strada, nell'area dove adesso ci sono il distributore di benzina e la palazzina che ospita la concessionaria di auto, che verranno demoliti. Una volta usciti dal tunnel, i veicoli si potranno dirigere verso il centro città oppure verso corso Italia e l'area del Waterfront. Anche in viale Brigate Partigiane, in corrispondenza dell'innesto del tunnel ci sarà uno spazio verde, di parco, e nella carreggiata di Levante della strada verrà allargato il marciapiede, in modo che ci sia più spazio per i pedoni. Stiamo ancora ragionando sulla vegetazione nelle aiuole, comunque tutti questi progetti sono condivisi sia con l'amministrazione comunale che con Autostrade per l'Italia, e si realizzeranno. A Genova si stanno facendo cose importanti».

**Anche il progetto del parco di piazzale Kennedy è diventato concreto dopo che il Comune ha ottenuto i finanziamenti.**

«Sì, sarà un bosco sul mare, un vero parco, con alberi in piena terra. C'è anche una scadenza da rispettare per completarlo: il 2025, perché l'amministrazione comunale vuole realizzare lì la prossima edizione di Euroflora, e mi sembra una scelta saggia. In questo parco saranno piantati alberi di almeno 8 metri, di varie specie, mentre in corrispondenza del parcheggio interrato, che si estenderà solo sotto una porzione del parco, verrà lasciato uno spazio libero per passeggiare e anche per ospitare eventi. Vicino alla spiaggia, che rappresenterà una sorta di propaggine del parco verso il mare, verranno piantate, invece, palme e ta-



merici».

**La rotonda di fronte a piazzale Kennedy sarà eliminata?**

«Ci stiamo ragionando. Se il tratto finale della Sopraelevata fosse demolito la rotonda non servirebbe più».

**A che punto è il progetto della "Fabbrica delle idee", l'ultimo edificio che sarà costruito nell'area del Waterfront di Levante?**

«Lo stiamo completando. Sarà un grande vascello dedicato ai giovani, dove potranno studiare e lavorare un migliaio di persone. Sarà un edi-

ficio destinato a funzioni prevalentemente pubbliche, che, all'estremità ovest del Waterfront, farà da contraltare al Palasport. L'idea è che sia una fabbrica flessibile, con spazi per start up e anche per l'Università, un luogo che diventi *trait d'union* fra il mondo del lavoro e l'Università, così che i giovani non solo non vadano via da Genova, ma anzi ne arrivino. Queste attività occuperanno tre piani, mentre al quarto piano ci saranno alloggi per studenti e per chi andrà a lavorare nelle start up, e il piano terra sarà destinato a

osterie e locali pubblici. Stiamo dialogando con il Comune, con l'Università e con la Compagnia di San Paolo, oltre che, ovviamente, con Cds Holding, la società che sta realizzando le nuove costruzioni e il recupero del Palasport».—

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**RENZO PIANO**  
ARCHITETTO  
E SENATORE A VITA

«Ho un rapporto di odio e amore con la Sopraelevata, l'idea è conservarne un terzo e liberare il resto della città»

«Fra il porto antico e il Waterfront di Levante vogliamo cominciare ad aprire la strada ai pedoni, dalla primavera»

«Con la Fabbrica delle idee, l'obiettivo è fare in modo non solo che i giovani non se ne vadano, ma che ne arrivino»

## OGGI L'INCONTRO PER I 30 ANNI DEL PORTO ANTICO

I festeggiamenti per i trent'anni della trasformazione del porto antico di Genova, del suo recupero e dell'apertura di nuovi spazi alla città, prendono il via oggi alle 18 a Porta Siberia con il dialogo, moderato dal giornalista Mario Paternostro, fra l'architetto Renzo Piano e il presidente della società Porto Antico, Mauro Ferrando, sui temi del Waterfront. Il Secolo XIX ha dedicato domenica alcune pagine speciali alla ricorrenza: in copertina un articolo e uno schizzo di lavoro di Renzo Piano, che conteneva un richiamo scritto dell'architetto a sé stesso: "Attento alle semplificazioni geometriche eccessive!!!"



L'occasione

## Le Olimpiadi per allargare Milano

**Marco  
Percoco**



**P**er molti dei visitatori che si riversano a Milano ogni giorno dal resto d'Italia, l'efficienza dei servizi di trasporto è un sogno dolce, ad occhi aperti, una speranza o una chimera per il proprio luogo di provenienza. Muoversi nel centro con gli ormai famigerati mezzi pubblici è semplice, rapido ed economico. Ed è pure facile raggiungere la città da lontano, con il suo ramificato sistema autostradale, tre aeroporti internazionali, i frequenti treni ad alta velocità. Questo impareggiabile, almeno nel panorama italiano, grado di connettività interna e interconnessione esterna ha plasmato lo spazio economico metropolitano, magnificandone la competitività, ma esponendolo pure a disuguaglianze che oggi domandano chiari e non più procrastinabili interventi. Di fianco, infatti, ad un'area che si nutre avidamente

del prodotto della regione logistica, esistono sacche di scarsa qualità e quantità di servizi, soprattutto nelle aree periferiche di Milano e nella fascia di comuni localizzata a 10-70 km dal centro. La competitività della città non può più prescindere dalla capacità di rendere più densi i rapporti con ciò che un tempo era chiamato "hinterland", ma che oggi è parte integrante dello spazio urbano. È, questa, l'area su cui investire, valutando i progetti non solo in termini di fattibilità finanziaria, ma anche in termini di benessere sociale, attraverso tecniche analitiche ormai consolidate. Con le Olimpiadi invernali del 2026, Milano ha l'imperdibile opportunità di ripensare le interazioni con le sue aree limitrofe, tentando di decongestionare il territorio municipale e gestendo un atterraggio morbido dei prezzi degli immobili, attualmente molto sopravvalutati rispetto fondamentali e a rischio di crollo in caso di bolla immobiliare.

**\* Università Bocconi**  
autore di "Infrastrutture e investimenti. Valutazioni regole, decisioni" (Egea)





# Lotito è pronto: «C'è un progetto per il Flaminio Non ho mollato»

**IL PRESIDENTE: «SERVE UNO STADIO MODERNO CON ALMENO 45MILA POSTI. A BREVE L'INCONTRO E LE MIE IDEE IN CAMPIDOGLIO»** **«IL RITIRO? SARRI STA BENE A FORMELLO MA DOBBIAMO FARE DELLE AMICHEVOLI FUORI. IL MERCATO? PRIMA DEVO VENDERE»**

## LE STRATEGIE

ROMA Altro che colpo di mercato, c'è il Flaminio sotto l'albero. Lotito riprova a stupire tutti i tifosi con un regalo storico, ad effetto: «Non ho mai mollato. Io agisco senza proclami, in silenzio, ho fatto mille rilievi e approfondimenti, senza stare ai diktat di nessuno». Un contatto con l'assessore allo Sport Onorato alla prima dell'Opera, poi venerdì e sabato soprattutto gli incontri decisivi con la Soprintendenza, confermati dal patron: «È vero. E ora, a breve, si potrà avere pure questo incontro congiunto in Campidoglio per capire se la capienza potrà essere portata ad almeno 45mila posti (ne erano stati offerti informalmente 38, ndr), superando ogni antico vincolo come al Franchi. Io, il progetto, ce l'ho chiaro». Uno stadio moderno, polifunzionale, capace di garantire profitti che vadano oltre il singolo giorno dell'incontro. Oltre all'ampliamento, per ospitare - magari un giorno - finali di Coppe europee, sono necessari una copertura e parcheggi adeguati in due zone attigue (già individuate) dell'impianto. Domenica sera persino l'ex presidente Cragnotti gli chiedeva lumi su quest'ennesimo piano romantico e ambizioso: «Sì, e gli ho risposto che è l'ultimo tassello che manca a questa Lazio. Mi sono avvicinato io a Sergio, ma non per i complimenti ricevuti nella vostra intervista di fine

agosto, ma perché non ho mai avuto nulla contro di lui e mi ha fatto piacere vederlo. Chiunque ha operato in questo club va ricordato».

## FORMELLO E RITIRO

Basta, nessun confronto. Le gesta di Lotito vanno oltre e promettono molto altro. Risultati centrati e nuovi traguardi, i lavori sono sempre in corso: «Formello ormai è diventato uno dei primi 4-5 centri sportivi nel mondo, parola del presidente Fifa Infantino, dopo averlo visitato. È chiaro che Sarri non voglia più muoversi da qui, nemmeno per il ritiro. Mica ha torto. Vedremo di conciliare il tutto nella fase finale di dicembre con le amichevoli all'estero». Oggi il tecnico e il suo staff rientreranno nella capitale, domani il raduno del gruppo suddiviso in due giorni di test individuali, prima del ritorno vero in campo. Sarri e Lotito si erano lasciati sabato 19 novembre dopo un vertice insieme al ds Tare, subito dopo pranzo: «Non abbiamo mai fatto alcun patto per comprare a gennaio un giovane terzino sinistro - assicura il presidente - anche perché, lo ripeto ancora, deve uscire prima eventualmente qualcuno da un organico ampio. Kamenovic e Fares? Loro già non giocano...». Palla a Tare, è un altro compito per guadagnarsi anche il suo rinnovo. Il 45% della futura rivendita di Muriqi (Aston Villa e Siviglia bussano con oltre 20

milioni al Maiorca) sarebbe una svolta per eliminare almeno una minusvalenza (dopo Vavro, Durmisi e tanti altri nel più recente bilancio) e sbloccare l'indice di liquidità d'inverno.

## MILINKOVIC SHOW

Non si muove ancora nulla su Luis Alberto, per Milinkovic la Juve attende giugno: «Quanto vale dopo il gol fatto al mondiale, il miglior centrocampista d'Europa (13 gol nel 2022, ndr), con una cavaglia gonfia? Poi dicono che io sparo...». Lotito non si fa spaventare dalla scadenza nel 2024 e, dopo il mondiale, aspetta una risposta all'offerta di rinnovo a 5 milioni l'anno. Vuole convincere Pedro a restare e premiare Felipe Anderson con un ritocco, dopo aver già blindato sino al 2026 Luka Romero. Poi, i talenti, dovranno tornare ad essere sfornati anche in casa Lazio. In estate il numero ha inserito Fabiani e il figlio Enrico dg fra Primavera e nella Women, già si gode un primo rilancio: «Le vittorie delle donne, i ragazzi a -2 dal primo posto, si vedono pian piano i ri-



sultati, una volta fatti i tagli e le scelte con raziocinio». Il futuro è d'oro, ma può ancora legarsi col passato e assumere un volto ancora più maestoso. Sarri fra qualche anno su una panchina del Flaminio intitolato al Maestro. La ricostruzione di un sogno.

**Alberto Abbate**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**PROTAGONISTA**  
**Claudio**  
**Lotito, 65**  
**anni,**  
**presidente**  
**della Lazio**  
**dal 2004, ora**  
**senatore alla**  
**prima**  
**legislatura**  
**nel nuovo**  
**Governo**  
**nonché**  
**vicepresiden-**  
**te della**  
**Commissione**  
**Bilancio**

(foto ROSI)

**DOSSIER CANDIDATURA**

**Con Expo 2030 nella Capitale  
«impatto di 45 miliardi»  
E oggi Gualtieri vola a Parigi**

••• Il sindaco Gualtieri vola a Parigi per illustrare ai paesi membri del Bie (*Bureau International des Expositions*) il dossier con cui Roma si candida a ospitare Expo 2030. Con il primo cittadino, di fronte alla terza assemblea generale del Bie, questa mattina ci saranno l'ambasciatore Giampiero Massolo, presidente del comitato promotore Roma Expo 2030, e il direttore generale Giuseppe Scognamiglio. L'obiettivo è di portare, a novembre del prossimo anno, la maggior parte dei 170 paesi membri del *Bureau* a votare per Roma in vista del 2030, ma in sala ci saranno anche le delegazioni di Odessa, Riad e Busan, che come la Capitale aspirano a organizzare l'Esposizione tra meno di otto anni e che esporranno a loro volta il progetto legato alla candidatura. Da parte sua, la Capitale ha redatto un dossier di oltre seicento pagine, dal tito-

lo «Persone e Territori», che ha come fulcro l'area di Tor Vergata ma che ha la missione di coinvolgere l'intera città, dal centro alla periferia, tramite padiglioni diffusi dai Fori fino alla Vela di Calatrava, luogo che sarà oggetto di un'importante opera di recupero urbano. A Tor Vergata, inoltre, il progetto prevede la realizzazione di una centrale geotermica e di un parco fotovoltaico, che renderebbero autosufficiente il "core" dell'Esposizione e potrebbero, in futuro, persino alimentare l'università e le abitazioni circostanti. Sarebbe il primo esempio delle «comunità energetiche», alimentate con fonti rinnovabili, che il Campidoglio vuole introdurre per traghettare la Città eterna verso la produzione e il consumo di energia pulita. A settembre, sempre a Parigi, c'è stata la prima presentazione del dossier di cui, però, è rimasta segreta la maggior par-

te dei dettagli. A parlare del potenziale impatto economico di Expo è stato ieri Massimo Scaccabarozzi, presidente della fondazione Expo Roma 2030 che raccoglie le principali realtà dell'imprenditoria, da Unindustria a Confcommercio, intenzionate a supportare la candidatura. «Se riuscissimo a convincere chi deve votare a portare Expo a Roma - ha detto Scaccabarozzi - l'impatto sarebbe di 45 miliardi».

**R.C.**

