



**SCARICA GLI ARTICOLI**

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

Sole24Ore	<b>Fusione tra Fia immobiliari esentasse</b> <b>Fs, vendite a Gingko 3 per 10 milioni ex Officine Ogr</b> <b>Cementir, piano al 2025: ricavi in salita a 2 miliardi e focus sulla sostenibilità</b> <b>Lvmh sbarca negli hotel in Costa Smeralda</b> <b>Superbonus, inizia la frenata. Gennaio fermo a 2,7 miliardi</b>
MF	<b>Case green, braccio di ferro in Ue - Cremonesi (Next Re): esenzioni per l'Italia e nuove tecnologie</b>
ItaliaOggi	<b>Iva con vista crisi d'impresa</b> <b>L'interesse a investire nei borghi e piccoli centri abitati d'Italia</b> <b>Controlli per le agenzie creditizie e immobiliari</b> <b>L'Unione europea vuole imporre che in pochi anni si ristrutturino energeticamente milioni di immobili</b> <b>Il 110% pesa 71 mld per lo stato</b> <b>Cessione crediti, verso ruolo banche leggero</b> <b>Il passaggio Onlus-Runts non frena il superbonus</b>
Repubblica	<b>La Fondazione Cr Firenze investirà per trasformare la caserma in abitazioni</b>
Verità	<b>Nel Nord Europa i mercati rallentano. Pesa la crisi del settore immobiliare</b> <b>Oggi la prima votazione sulla casa verde. No del centrodestra</b>
Corriere	<b>C'è il via libera. Conad investe nella Zes ionica</b>

Identità	<b>Direttiva casa, il voto all'Europarlamento. Il "no" delle associazioni</b>
Messaggero	<b>La casa più accogliente con il bonus per l'arredamento</b>
<hr/>	
<b>MILANO (da pag. 23)</b>	
MF	<b>Da Porta Nuova ritorni per 14 miliardi</b>
	<b>Trivulzio vende le case di pregio</b>
Giorno	<b>Ex Trotto, ecco il piano che trasforma San Siro "Avanti anche senza il nuovo stadio"</b>
Repubblica	<b>Con gli oneri dell'ex trotto si "ricuce" l'altra San Siro</b>
<hr/>	
<b>ROMA (da pag. 28)</b>	
Messaggero	<b>L'Imu non dovuta sulla casa del coniuge: lo spettro dei rimborsi</b>
<hr/>	
<b>TORINO (da pag. 30)</b>	
Repubblica	<b>Stop all'edilizia senza regole. A Torino il restyling è più difficile</b>
Stampa	<b>Ancora un'asta deserta per la villa confiscata al boss</b>

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

Questo messaggio è strettamente confidenziale; la riproduzione e/o la divulgazione del contenuto di questo messaggio, e dei suoi eventuali allegati, sia in forma parziale che integrale, sono rigorosamente proibite. Inoltre il contenuto del presente messaggio non può essere in alcun modo condiviso con soggetti terzi, senza l'autorizzazione del mittente. Infine, se non siete i destinatari di questo messaggio, siete pregati di avvertire il mittente immediatamente.

This e-mail is strictly confidential; any unauthorized reproduction and/or distribution, either whole or partial (attachments included), is strictly prohibited. The content of this e-mail shall not be shared with third parties without the previous consent of the sender. If you are not the intended recipient of the message, please notify the sender immediately

# Fusione tra Fia immobiliari esentasse

## Imposte

**È la diretta conseguenza del mancato trasferimento degli immobili**

**Alessandro Germani**

Non è tassata la fusione fra fondi immobiliari; così la risposta a interpello 208/2023 delle Entrate.

Ci sono tre Fia immobiliari costituiti in epoche diverse ma rispondenti tutti a investimenti immobiliari nella logistica attraverso la loro locazione. Ora il fondo B assorbirà gli altri due, i cui quotisti riceveranno le quote del fondo incorporante. Ci saranno minimi conguagli dipendenti dai decimali derivanti dalle formule di concambio. L'istante domanda se si sia in presenza di una fusione o più semplicemente di una riorganizzazione interna alla Sgr.

Per l'Agenzia la non assoggettabilità a Ires dei fondi immobiliari comporta che l'operazione di aggregazione non genera materia imponibile in capo agli stessi. Similmente in capo ai partecipanti una tale operazione non genera né redditi di capitale né diversi, ad eccezione dei conguagli in denaro emergenti dal concambio che costituiscono redditi di capitale. Per ciò che concerne i profili Iva, vi è una soggettività passiva della Sgr che applica l'Iva separatamente per ciascuno fondo ex articolo 36, Dpr 633/72. I trasferimenti degli immobili da un fondo all'altro sono passaggi interni di beni fra attività separate che rilevano solo quando i beni passano a un'attività con diritto alla detrazione inferiore rispetto all'attività di provenienza. Sotto il profilo dell'imposta di registro la riorganizzazione si inquadra come atto non avente ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale che comporta comunque tassazione in misura fissa per cui occorre distinguere se è: • un atto pubblico o scrittura privata autenticata; • una scrittura privata soggetta a registrazione solo in caso d'uso.

Le imposte ipocatastali andranno in misura fissa (200 euro) in assenza di trasferimento immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IMMOBILI**

# Fs, vendite a Ginkgo 3 per 10 milioni ex Officine Ogr

Sarà un fondo lussemburghese, Ginkgo 3 promosso dal private equity Edmond de Rothschild, a far rinascere l'ex area delle officine ferroviarie di Porta al Prato (ex-Ogr) a Firenze, 80mila metri quadrati di cui 54mila edificabili, messa all'asta più volte dalle Ferrovie che dall'operazione avrebbe incassato 10 milioni.



# Cementir, piano al 2025: ricavi in salita a 2 miliardi e focus sulla sostenibilità

## Cemento

**Caltagirone jr: «Percorso virtuoso nell'interesse di tutti gli stakeholder»**

**Celestina Dominelli**

ROMA

Cementir chiude il 2022 con numeri «al record storico» secondo il pre-consuntivo diffuso ieri dal gruppo guidato Francesco Caltagirone jr: ricavi a quota 1,7 miliardi (+26,7% rispetto al 2021), margine operativo lordo a 335,2 milioni (+7,8% sull'anno prima), risultato operativo a 206,3 milioni (+4,3%) e utile ante imposte a 238,3 milioni (+38,5%). Bene anche la cassa netta, pari a 95,5 milioni con una variazione di 135,9 milioni rispetto a un indebitamento netto di 40,4 milioni al 31 dicembre 2021 e include la distribuzione di dividendi per 28 milioni (scattata a maggio).

Insieme ai risultati, il gruppo ha reso noto ieri anche il nuovo piano industriale al 2025 che prevede ricavi in aumento per circa 2 miliardi, un Mol di circa 400 milioni, una cassa netta di oltre 500 milioni e investimenti annui medi di circa 81 milioni di euro per lo sviluppo della capacità produttiva, il mantenimento dell'efficienza degli impianti, la salute e sicurezza e la digitalizzazione.

Il piano ipotizza anche la distribuzione di una cedola crescente con un payout ratio compreso tra il 20% e il 25% dell'utile netto di periodo. «Il nuovo piano industriale 2023-2025, in continuità con il precedente, si basa su una strategia di crescita sostenibile, di cui i temi Esg sono parte integrante - ha commentato il numero

uno Caltagirone jr -. Abbiamo già ottenuto risultati significativi sul fronte della decarbonizzazione, dell'innovazione e della trasparenza, testimoniati dal miglioramento di tutti i rating Esg e vogliamo continuare su questo percorso virtuoso nell'interesse di tutti gli stakeholder».

La strategia presentata ieri alla comunità finanziaria fissa infatti una precisa roadmap sul fronte della sostenibilità con obiettivi coerenti con quelli delle Nazioni Unite e target di riduzione delle emissioni Scope 1 (dirette) a 460 chilogrammi di CO2 per tonnellata di cemento grigio, un livello emissivo inferiore all'asticella richiesta dalla tassonomia europea. Mentre, sul fronte del cemento bianco, l'obiettivo del gruppo è quello di tagliare le emissioni a 738 chilogrammi di tonnellata entro il 2030. Per centrare questi traguardi, Cementir conta di azionare alcune leve (dal maggiore impiego di combustibili meno inquinanti o alternativi all'ottimizzazione dell'efficienza termica) ed è pronta a mettere in campo ulteriori investimenti per 86 milioni. Che serviranno a finanziare alcuni progetti, tra i quali figurano, solo per citarne alcuni, l'aggiornamento del nuovo forno dello stabilimento in Belgio per aumentare l'impiego di combustibili alternativi dall'attuale 40% a oltre il 70%, ma anche l'ottimizzazione nell'impiego delle risorse idriche nel processo produttivo.

Il piano conferma poi la volontà del gruppo di continuare a lavorare sull'incremento della produzione di nuovi cementi a basso impatto ambientale e altri prodotti sostenibili e ad alto valore aggiunto, ma la strategia farà leva anche sullo sfruttamento delle tecnologie per la cattura, l'utilizzo e lo stoccaggio della CO2. E, guardando alla crescita esterna al core business, Cementir sarà attenta a cogliere le potenziali opportunità di avanzamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cemento. L'impianto di Aalborg in Danimarca



**FRANCESCO CALTAGIRONE JR**  
È presidente e amministratore delegato di Cementir



# Lvmh sbarca negli hotel in Costa Smeralda

**L'accordo certifica l'interesse del colosso del lusso per il settore alberghiero italiano**

## Accoglienza

**Smeralda Holding (Qatar) cede ai francesi la gestione del Romazzino e del Pitrizza**

**Paola Dezza**

Circolava nel settore da alcuni mesi, adesso la conferma ufficiale. Due dei quattro hotel di lusso della Costa Smeralda che fanno capo alla Smeralda Holding, interamente controllata da Qatar Investment Authority, cambiano gestore. Al Romazzino e al Pitrizza, le due strutture alberghiere coinvolte, arriva Lvmh Hospitality Excellence, divisione del gruppo del lusso che fa capo a Bernard Arnault.

A gestire il Romazzino, storicamente hotel declinato per famiglie, sarà il brand Belmond, che è stato acquisito da Lvmh nel dicembre del 2018 per oltre tre miliardi di euro, mentre sarà il marchio Cheval Blanc, segmento superlusso, che opererà al Pitrizza. L'hotel manterrà fino al 2026 l'attuale nome per divenire poi Cheval Blanc Pitrizza, dopo il restyling. A oggi Cheval Blanc vanta hotel a Parigi, Saint Tropez, Courchevel, Saint Barth e Randheli alle Maldive.

Finora a gestire le quattro strutture in Sardegna era il gruppo Marriott.

L'accordo certifica l'interesse per il settore alberghiero italiano, sia a livello di catene di gestione sia di investitori. Sarà difficile replicare il record di investimenti messo a segno dal segmento nel 2019, prima

della pandemia, quando i volumi avevano superato i tre miliardi di euro, ma la ripresa è costante grazie anche ai flussi turistici in aumento. Tanto che nel 2022, secondo l'advisor Cbre, i volumi sono arrivati comunque a quota 1,6 miliardi di euro.

Tornando alla Costa Smeralda, sono cambiamenti decisi da tempo, la proprietà infatti aveva intavolato discussioni con più gruppi di gestione, per puntare ad una ulteriore valorizzazione della zona come destinazione esclusiva. Nel 2022 la Costa ha festeggiato i 60 anni dalla nascita. Ed entrambi gli hotel che saranno gestiti da Lvmh sono stati progettati proprio negli anni 60 dagli architetti Luigi Vietti e Michele Busiri Vici, che hanno preso entrambi parte allo sviluppo di Porto Cervo.

La strategia messa in atto ha visto negli ultimi tempi l'apertura del Nikki Beach e del ristorante Zuma, oltre ad altri punti di ristorazione, e prevede anche l'apertura di un quinto albergo. I lavori per il quinto hotel del gruppo - che annovera oltre a Romazzino e Pitrizza anche il Cala di Volpe e il Cervo - partiranno a novembre 2023, in ritardo sulla tabella di marcia, per aprire poi nel 2026 in quello che fu il tennis club di Porto Cervo. Il progetto della nuova struttura prevede un investimento di circa 15 milioni di euro per la realizzazione di 35 camere con area all'aperto e piscina. Alcune camere avranno la piscina privata.

Qatar Investment Authority, uno dei fondi sovrani più importanti al mondo, nel 2012 ha acquistato la proprietà di un patrimonio immobiliare composto dai quattro hotel, la Marina di Porto Cervo, un cantiere navale, il Pevero Golf Club e asset minori come shop, uffici, appartamenti, bar, ristoranti e 2.300 ettari di terreni in Costa Smeralda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Superbonus, inizia la frenata Gennaio fermo a 2,7 miliardi

## Casa

**Nel report pubblicato da Enea l'impatto delle nuove regole: numeri sotto la media 2022**

**L'agevolazione diventa sempre più condominiale  
Crollano le unifamiliari**

**Giuseppe Latour**

Il treno del superbonus inizia a frenare la sua corsa. Non si è fermato completamente, anche grazie alla forza della progressione messa in scena nel 2022. Ma i numeri dicono chiaramente che il rallentamento, portato dal repentino cambio delle regole di fine anno, è già in atto.

Si possono riassumere così i dati appena pubblicati dall'Enea, con il suo consueto report mensile, aggiornato a gennaio del 2023. Gli investimenti totali ammessi alla detrazione hanno raggiunto un dato cumulato, dall'attivazione dello sconto fiscale, di 65,2 miliardi di

euro, per circa 372mila cantieri. Numeri grandissimi, ma da leggere in controluce.

Nell'ultimo mese, infatti, gli investimenti valgono circa 2,7 miliardi. Un dato basso, se confrontato con il recente passato. Nel 2022, infatti, sono stati messi a consuntivo 46,3 miliardi di investimenti attivati dal superbonus, per una media mensile vicina ai 3,9 miliardi. Ad agosto 2022, mese caratterizzato da poche spese, ci sono stati comunque quasi 3,3 miliardi di investimenti asseverati, più dell'ultimo mese. Per non parlare dei mesi record, nei quali il 110% è andato tranquillamente molto sopra quota 4 miliardi.

La frenata non arriva inattesa, ma è l'effetto del cambio di regole imbastito a fine 2022 con la legge di Bilancio e il decreto Aiuti quater. Per le spese effettuate nel 2023 il 110% non esiste più ed è stato tagliato al 90%, salvi i casi dei condomini che hanno presentato in tempo le Cilas e approvato in tempo le relative delibere. E salvi i casi delle abitazioni unifamiliari che avevano lavori in coda dal 2022 (con il 30% degli in-

terventi effettuati al 30 settembre): dovranno completarli entro marzo, in assenza di proroghe.

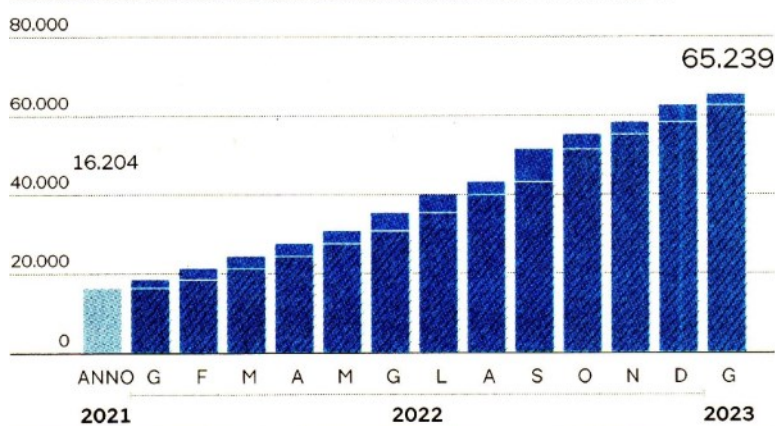
Questo taglio delle percentuali, unito al blocco del mercato della cessione dei crediti, sta riducendo il raggio di azione del superbonus. I numeri dicono anche che la maxi agevolazione si sta già trasformando in un bonus condominiale. Nel 2023, infatti, lo spazio per lavori sulle unifamiliari si è notevolmente ridotto. Il dato di gennaio dice che i lavori sui condomini valgono 1,7 miliardi, mentre il restante miliardo è diviso tra unifamiliari (750 milioni circa) e unità indipendenti (300 milioni).

La media degli investimenti sulle unifamiliari nel 2022 è stata di 1,5 miliardi (il doppio di gennaio). La media degli investimenti sulle unità indipendenti nel 2022 è di 580 milioni (anche in questo caso, poco meno del doppio). I condomini, invece, nel 2022 sono arrivati a 1,7 miliardi al mese. Nel primo mese del 2023, insomma, sono gli unici ad avere resistito al calo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'andamento delle spese

Investimenti ammessi a detrazione cumulati. Dati in milioni di €



Fonte: Enea



OGGI AL PARLAMENTO EUROPEO SI VOTA LA DISCUSSA DIRETTIVA SULLE CLASSI ENERGETICHE

# Case green, braccio di ferro in Ue

*Proposte per ridurre gli oneri a carico dei proprietari. Cremonesi (Next Re): esenzioni per l'Italia e nuove tecnologie*

DI ANGELA ZOPPO

**A**rriva oggi al voto della Commissione industria, Ricerca ed Energia del Parlamento Europeo la discussa direttiva sull'efficienza energetica degli immobili residenziali, che obbliga a raggiungere entro il 2030 la classe energetica E, ed entro il 2033 la classe D, per arrivare a zero emissioni nel 2050.

Attualmente circa il 35% degli edifici dell'Ue ha più di 50 anni e sette su 10 non sono in regola dal punto di vista energetico. La direttiva sta incontrando molte resistenze in Italia, Paese dove la percentuale di case di proprietà è al 70%, tra le più elevate d'Europa, e si teme un salasso per adeguarsi alle indicazioni europee. Tra le voci critiche c'è quella di Giancarlo Cremonesi, esperto di energia (è stato ai vertici di Acea) e del settore immobiliare, attuale presidente di Next Re siq, la società di investimento quotata controllata da Cpi Property Group, che gestisce un patrimonio di circa 141 milioni di euro composto in prevalenza da uffici, immobili commerciali e alberghi. «La direttiva ha un approccio fortemente ideologico e non tiene conto delle differenze tra i Paesi dell'Ue», spiega Cremonesi a *MF-Milano Finanza*. «L'Italia è un Paese di piccoli proprietari ed è anche ricco di edifici storici e di pregio che difficilmente potranno adattarsi a una ristrutturazione energetica come quella imposta da Bruxelles. Secondo i dati europei sono circa 3,7 milioni gli edifici che dovranno essere ristrutturati per ottenere la classe energeti-

ca E: chi pagherà? Certo non si può creare altro debito pubblico per sostenere le ristrutturazioni. E allora la spesa finirà per ricadere sui proprietari, con esborsi che in alcuni casi potrebbero arrivare al 50% del valore dell'immobile: sarebbe una rovina. Senza contare», prosegue Cremonesi,

«che parametri così rigidi finirebbero per rendere invendibili quasi tutti gli immobili costruiti fino agli anni Novanta, ingessando il mercato immobiliare. L'Italia deve battersi per un approccio più flessibile e meno oneroso e ottenere esenzioni per alcune categorie di edifici. A sostegno di queste richieste, mentre giustamente il governo Meloni cavalca le proteste anti-direttiva, si potrebbe concordare con la proposta di compromesso che sarà messa al voto a Bruxelles, prima che il testo arrivi a marzo alla plenaria». Nella proposta, relatore Ciarrán Cuffe (irlandese dei Verdi), vengono considerate deroghe a edifici storici e religiosi, immobili sotto i 50 mq e case per le vacanze. Si dovrà trattare col Consiglio Ue, con l'intento di trovare un accordo entro il 30 giugno, «purché», commenta Cremonesi, «si trovi il sistema di aiutare i proprietari privato a sostenere l'onere dei lavori».

**Ci sono poi emendamenti taglia-oneri**, partendo da un dato: si stima che siano necessari 275 miliardi di euro all'anno di investimenti aggiuntivi nell'Eurozona per la ristrutturazione in chiave green degli edifici. Tra le proposte c'è quella del meccanismo *Pay-as-you-Save*, che lega la

restituzione dei prestiti all'ammontare del risparmio energetico ottenuto e alla rivalutazione dell'immobile. Ma secondo Cremonesi c'è un'altra falla nell'orizzonte temporale della direttiva. «Si dimentica il progresso tecnologico. Ha senso imbarcarsi in un'operazione del genere quando tra il 2030 e il 2050 il mix energetico sarà radicalmente cambiato, con nuove fonti che di per sé garantiranno un risparmio in termini di emissioni?», si chiede il presidente di Next Re. «Pensiamo all'idrogeno e al nucleare di nuova generazione. E intanto assicuriamo lo sviluppo delle rinnovabili. Nel 2022 sono state chieste autorizzazioni per 800 impianti fotovoltaici e ne sono stati sbloccati solo due». (riproduzione riservata)



Giancarlo Cremonesi  
Next Re siq





*Il nuovo modello sostituisce quello approvato 4 anni fa e tiene conto del dlgs n. 14/2019*

# Iva con vista crisi d'impresa

## Dichiarazione procedure concorsuali, addio al fallimento

DI FRANCO RICCA

**L**a dichiarazione Iva speciale delle procedure concorsuali dà l'addio al fallimento. Con provvedimento del 7 febbraio 2023, l'agenzia delle entrate ha aggiornato il modello Iva 74-bis, che i responsabili delle procedure sono tenuti a trasmettere telematicamente, entro quattro mesi dalla nomina, per rappresentare i dati contabili del periodo che va dal primo gennaio alla data di apertura della liquidazione giudiziale o della liquidazione coatta amministrativa, ai sensi delle disposizioni dell'art. 74-bis, primo comma, del dpr n. 633/72. Il nuovo modello sostituisce quello approvato nel 2019 e deve essere utilizzato a partire dall'anno d'imposta 2023. L'aggiornamento si è reso necessario per l'adeguamento formale alla disciplina del "codice sulla crisi d'impresa" contenuta nel dlgs n. 14/2019, che ha mandato in soffitta il "fallimento", termine che infatti, unitamente a quello di "curatore fallimentare", non figura più nella nuova versione del modello 74-bis (mentre resiste nelle istruzioni di compilazione della dichiarazione annuale Iva 2023, in quanto l'adempimento si riferisce all'intero anno 2022, nonché

nell'articolo 74-bis del dpr n. 633/72, il cui testo non è stato ancora formalmente allineato al codice).

Da quest'anno, quindi, destinatari del modello 74-bis sono i "curatori della liquidazione giudiziale" e i "commissari delle liquidazioni coatte amministrative", che, come detto, devono presentarlo telematicamente all'agenzia delle entrate, entro quattro mesi dalla nomina, per riportarvi i dati delle operazioni Iva relative alla frazione temporale che va dal 1° gennaio alla data di dichiarazione della procedura, riferibili al soggetto posto in liquidazione. Resta inoltre fermo l'obbligo di presentare poi la dichiarazione annuale, indicando le predette operazioni distintamente da quelle successive, riferibili alla procedura concorsuale. Per queste ultime operazioni, inoltre, spetta ai predetti responsabili l'osservanza degli obblighi in materia di Iva, come stabilisce il secondo comma del citato art. 74-bis. A parte il descritto adeguamento lessicale, né il modello né le istruzioni presentano novità, eccettuata la soppressione, in relazione agli acquisti in "split payment" da riportare nel rigo AF21, del richiamo alle operazioni per le quali l'Iva è stata ricompresa nella liquidazione periodica.

— © Riproduzione riservata — ■



Vecchi termini in soffitta



**BREVI**

***L'interesse a investire nei borghi e piccoli centri abitati d'Italia si afferma come una delle principali tendenze immobiliari del 2023. ITS Lending, piattaforma di lending crowdfunding immobiliare dedicato alla rigenerazione dei borghi italiani, in poco più di 12 mesi, ha raccolto 1,8 milioni di euro contribuendo a finanziare la ristrutturazione di 26 immobili in sei regioni: 15 in Sicilia, 3 in Sardegna, in Toscana e in Puglia e uno rispettivamente in Emilia Romagna e nelle Marche. Il portale ha inoltre rimborsato 15 prestiti per un totale di 692 mila euro.***

— © Riproduzione riservata — ■



## Controlli per le agenzie creditizie e immobiliari

Le società di mediazione creditizia che svolgono l'attività di agenzia immobiliare, sia direttamente che tramite collaboratori, dovranno dotarsi di una procedura di monitoraggio e operare appositi controlli nei confronti delle reti distributive. A stabilirlo è l'Oam, Organismo agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi, che interviene sulla recente modifica legislativa che ha ridefinito compatibili le attività di intermediazione immobiliare e creditizia (legge 118/2022, il cosiddetto ddl Concorrenza, si veda ItaliaOggi Sette del 3 ottobre 2022).

Secondo l'Oam, quindi, le società di mediazione creditizia «sono tenute a dotarsi, nell'ambito del proprio sistema di controlli interni, di una specifica procedura di monitoraggio relativa al contestuale svolgimento dell'attività di intermediazione creditizia e di quella immobiliare, fornendo altresì opportuni accorgimenti alla propria rete distributiva al fine di prevenire possibili fattispecie contrarie alla normativa di riferimento». La comunicazione sottolinea che «devono essere impostati adeguati meccanismi di controllo costante sull'operato dei dipendenti e collaboratori a contatto con il pubblico, al fine di assicurare un monitoraggio permanente anche tramite l'adozione di procedure interne che disciplinino le modalità di verifica sulla rete distributiva».

Si tratta di presidi, evidenzia ancora l'Organismo, «finalizzati a contrastare prassi elusive rispetto, tra l'altro, all'esercizio dell'attività riservata, alla trasparenza nei confronti del cliente e al corretto operato dei propri collaboratori a contatto con il pubblico».

Le società di mediazione dovranno poi garantire «massima collaborazione nella messa a disposizione della documentazione riferibile ad entrambi i servizi prestati», coinvolgendo anche i propri collaboratori in questa attività.

Infine, viene comunque sottolineato che resta ferma l'incompatibilità tra agenti in attività finanziaria e agenti immobiliari.

— © Riproduzione riservata — ■



**SENZA TENERE CONTO CHE QUESTA ACCELERAZIONE PROVOCHEREBBE ALTISSIMI COSTI**

## ***L'Unione europea vuole imporre che in pochi anni si ristrutturino energeticamente milioni di immobili***

**DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\***

Quella di oggi è una giornata chiave, anche se non decisiva, per la vicenda della proposta di direttiva europea nota come «case green», vale a dire il provvedimento con cui si mira a obbligare i proprietari di tutti i Paesi dell'Unione ad effettuare interventi di efficientamento energetico sui loro immobili entro precise scadenze temporali (2030 e 2033 le prime due). Si riunisce, infatti, la Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia del Parlamento europeo per esprimere un voto sull'ultimo testo frutto del confronto fra le forze politiche.

**È un testo, va detto subito, che mantiene le sue caratteristiche di estrema pericolosità per l'Italia.** Al di là delle limitatissime eccezioni, infatti, la sostanza è che dovrebbero essere pesantemente ristrutturati in pochi anni milioni di edifici residenziali. Senza considerare che in moltissimi casi gli interventi richiesti non saranno neppure materialmente realizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati.

Oppure lo sarebbero, ma a patto di deturparli in modo inaccettabile. Inoltre, i tempi ridottissimi determinerebbero una tensione senza precedenti sul mercato delle ristrutturazioni, con aumento spropositato dei prezzi, impossibilità a trovare materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti ecc.

**Nell'immediato, poi, l'effetto sarebbe quello di una perdita di valore della stragrande maggioranza degli immobili italiani e, di conseguenza, un impoverimento generale delle nostre famiglie.**

**Le ragioni per le quali il nostro Paese sarebbe particolarmente penalizzato da una normativa come quella in preparazione sono ormai note e ampiamente condivise.**

**1. Abbiamo un patrimonio edilizio molto risalente nel tempo e in larga misura collocato in contesti peculiari dal punto di vista della con-**

formazione del territorio. Basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi presenti in tante aree del Paese. Edifici e luoghi sui quali è impensabile far calare come una scure imposizioni che arrivano fino a quella di realizzare gli ormai famosi cappotti termici.

**2. Il nostro è un Paese a proprietà immobiliare diffusa.** Imporre gli interventi previsti dalla proposta di direttiva vuol dire obbligare a spese ingenti tanti piccoli risparmiatori (a differenza di quanto accade in Paesi, come ad esempio in realtà come la Germania, in cui la proprietà è concentrata in pochi, grandi soggetti di natura societaria).

**3. In Italia vi è una rilevantissima quota di edifici in condominio.** Questo renderebbe molto più complessa la gestione di norme vincolistiche come quelle previste dalla direttiva.

**Per migliorare le prestazioni energetiche di milioni di edifici,** è necessario porsi obiettivi realistici e agire con buon senso e misura, non con la clava. Occorrerebbe, soprattutto, agire attraverso misure incentivanti e non imponendo disposizioni identiche a Paesi diversissimi fra loro. Si è scelta, invece, la strada della coercizione, senza neppure prevedere in capo agli Stati membri (non lo fa neppure l'ultima bozza, nonostante le rassicurazioni del relatore in Parlamento sul testo) un'adeguata flessibilità per adattare le nuove norme ai contesti nazionali.

**C'è ancora tempo per difendere il risparmio di milioni di famiglie italiane,** la bellezza del nostro patrimonio edilizio e la libertà degli Stati europei di individuare le proprie esigenze e stabilire le proprie priorità (l'Italia, ad esempio, ha maggiore urgenza di favorire gli interventi di miglioramento sismico, che l'approvazione di questa direttiva impedirebbe di sostenere adeguatamente, essendo costretta a concentrare le maggiori risorse sui lavori imposti dall'Ue). Il Governo Meloni ha gli strumenti per farlo.

**\*presidente Confedilizia**



## DATI ENEA

## Il 110% pesa 71 mld per lo stato

Il superbonus 110% costa allo stato 71,1 mld di euro. Cala l'investimento medio in interventi edilizi da parte dei condomini, ma le asseverazioni complessive aumentano del 3,5%. Sono questi alcuni dati contenuti nel bollettino Enea con i dati sull'utilizzo dell'agevolazione aggiornati al 31 gennaio 2023.

Tra dicembre 2022 e gennaio 2023 sono state presentate circa 12 mila asseverazioni (12.863), portando il totale delle richieste a fine gennaio a quota 372.303, in aumento rispetto al mese precedente del 3,5%. Su del 4,3% anche il valore degli investimenti ammessi a detrazione, che a fine gennaio risulta essere pari a oltre 65,2 mld, contro i 62,4 mld di euro attestati al 31 dicembre 2022. Di pari passo aumenta anche l'onere a carico dello stato, inteso in termini di detrazioni effettivamente previste a fine lavori. Più nel dettaglio, questo schizza a quota 71,7

mld di euro, contro i 68,7 rilevati nel mese precedente. La spesa statale, dunque, subisce un'impennata del 4,3% tra il mese di dicembre 2022 e il mese di gennaio 2023, corrispondente all'aumento del valore degli investimenti ammessi a godere del maxi bonus edilizio. Cala invece di quasi 4 mila euro (3.921) l'investimento medio da parte dei condomini a gennaio 2023. Se, infatti, al 31 dicembre in media il valore è stato pari a circa 598 mila euro, questo si attesta a quota 594 mila a fine gennaio. Restano però i condomini coloro che investono di più in efficientamento energetico tramite superbonus, considerato che l'investimento medio di edifici unifamiliari vale circa 113 mila euro a fine gennaio (costante rispetto al mese precedente) e circa 96 mila per le unità funzionalmente indipendenti (in leggero calo rispetto ai 97 mila di dicembre).

**Giulia Sirtoli**

— © Riproduzione riservata — ■



## Cessione crediti, verso ruolo banche leggero

Crediti edilizi congelati, verso l'alleggerimento della responsabilità penale delle banche. I tecnici del ministero dell'economia e di Eurostat starebbero perfezionando l'accordo interpretativo per cui ai crediti fiscali in essere (110 mld secondo le stime fornite dal dipartimento delle finanze, si veda ItaliaOggi del 3/2/22) non si applicano i nuovi criteri di classificazione sul debito pubblico e natura pagabile degli stessi. Il pregresso non dovrebbe essere considerato payable con un alleggerimento di classificazione per il debito pubblico. La diretta conseguenza è che il governo potrà intervenire con disposizioni per sbloccare l'incaglio dei crediti in essere, intervenendo in prima battuta sulla responsabilità penale per le banche e poi sulla compensabilità in f24 di una quota degli incassi dello stato proprio con i crediti. Si lavora a una riscrittura dei bonus. Intanto ieri è stato votato alla legge di conversione del mille proroghe un mini rinvio per la comunicazione, all'Agenzia delle compensazioni relative ai crediti fiscali edili anno 2022. In scadenza il prossimo 16 marzo, i dati potranno essere inviati fino al 30 marzo. Soddisfatto Andrea de Bertoldi (Fdi, nella foto) che ha seguito l'iter della proroga: «Intanto guadagniamo due settimane di tempo, speriamo che nei prossimi giorni, durante i lavori dell'aula, si riesca a allungare ulteriormente la scadenza».

*Cristina Bartelli*

© Riproduzione riservata



## Il passaggio Onlus-Runts non frena il superbonus

Il passaggio dall'Anagrafe delle Onlus al Runts (Registro nazionale del terzo settore) comporta una sostanziale continuazione della operatività della Onlus, che acquisisce formalmente la qualifica di Ets (Ente del terzo settore) e, pertanto, non fa venir meno la possibilità di fruire del Superbonus nei limiti di spesa previsti dal comma 10-bis, dell'articolo 119 del decreto Rilancio a condizione che vengano rispettati gli ulteriori requisiti ivi previsti. È uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 3/E dell'8 febbraio 2023, avente a oggetto "Comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77". La norma, che introduce un sistema di calcolo ad hoc, è stata varata per tenere conto della circostanza che tali enti in generale (e, in particolare, quelli che si occupano dei servizi socio-sanitari-assistenziali) esercitano la propria attività in edifici di grandi dimensioni anche in considerazione del fatto che, per taluni servizi che vengono erogati alla collettività le norme e gli standard funzionali impongono la disponibilità di notevoli superfici appositamente attrezzate. Tali soggetti, pertanto, ai fini della fruizione del Superbonus risulterebbero penalizzati qualora le spese agevolabili fossero determinate in funzione del numero delle unità immobiliari oggetto di interventi atteso che interi immobili o interi complessi edilizi sono catastalmente individuati quale singola unità immobiliare. Ai fini dell'applicazione del comma 10-bis dell'articolo 119, l'ulteriore condizione rappresentata dal possesso dell'immobile in base ai titoli elencati dalla norma (proprietà, nuda

proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito) deve considerarsi tassativa. Ad esempio, nel caso in cui una Onlus detenga l'immobile per il tramite di un contratto di locazione non potrà avvalersi delle modalità di calcolo del citato comma 10-bis. Inoltre, solo con riferimento al contratto di comodato d'uso gratuito la disposizione prevede espressamente che tale contratto debba essere registrato in data anteriore alla data di entrata in vigore della norma (1° giugno 2021). Conseguentemente, eventuali contratti di comodato d'uso esistenti ma non registrati in data antecedente al 1° giugno 2021 ovvero registrati successivamente a tale data, non rispettando la condizione posta dalla norma, non permetteranno di fruire della modalità di calcolo introdotta dal comma 10-bis.

— © Riproduzione riservata — ■



*Lupi di Toscana*

## La Fondazione Crf per il social housing nella caserma

di Ernesto Ferrara • a pagina

SOCIAL HOUSING

# La Fondazione Cr Firenze investirà per trasformare la caserma in abitazioni

L'Ente nella partita dei Lupi di Toscana dove saranno costruiti alloggi per affitti calmierati

*Veicolo di partecipazione una società ad hoc di cui Cdp è primo socio*

di Ernesto Ferrara

Social housing, sui Lupi di Toscana scende in campo la Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze. La gara pubblica per dare il via formale alla rigenerazione dell'ex caserma ai confini con Scandicci è prevista dopo l'estate ma la principale fondazione bancaria della città ha già avuto le prime interlocuzioni informali con Palazzo Vecchio e non fa mistero di voler puntare ad un investimento sulla più grossa operazione di residenzialità sociale a cui sta lavorando il Comune. I dettagli della partecipazione della Fondazione alla scommessa Lupi di Toscana non sono ancora noti. Non si sa ad esempio l'entità della spesa a cui pensi. Però si sa che la Fondazione Crf è il secondo investitore (il primo è Cassa depositi e prestiti) di una società ad hoc che si chiama Fondo Housing Toscano che sta già guidando il recupero di varie costruzioni di tipo residenziale sociale, cioè destinate all'affitto calmierato: dal "Casone" delle Piagge ad immobili a Scandicci e Sesto Fiorentino. Quello potrebbe essere il veicolo tramite cui la Fondazione entrerà nella partita "Lupi". Probabilmente in partnership con ancora altri soggetti privati attivi nello sviluppo immobiliare, visto che il bando di rigenerazione a cui lavora Palazzo Vecchio riguarda un'area enorme e una serie di fun-

zioni, dal commerciale al direzionale agli alberghi, non il solo social housing. Sia come sia, la presenza di un player di peso come la Fondazione adesso spinge e rilancia l'operazione dei Lupi di Toscana, candidata a diventare nuovo quartiere residenziale urbano ma per la fascia grigia, non per quella alta su cui si sta ritagliando una vocazione l'ex Manifattura Tabacchi alle Cascine. Anche lì peraltro la Fondazione investirà: ha comprato 3 mila metri quadrati di spazi che diverranno in parte un centro europeo del restauro gestito dal Cnr e in parte una struttura dedicata alle startup di tipo sociale. Sui Lupi però, il più importante intervento urbanistico a regia pubblica dei prossimi anni, si concentrerà lo sforzo strategico più massiccio della Fondazione. Un investimento per lasciare una traccia sociale dopo la scossa sulle imprese rappresentata dall'ex incubatore nell'ex caserma Cavalli. Ai Lupi il piano del Comune prevede la demolizione di gran parte dell'attuale ex caserma (33 mila mq) e la realizzazione di un nuovo insediamento con un mix di destinazioni: 36 mila mq di residenziale (social housing), 4 mila mq di commerciale, 6 mila mq di direzionale, 5 mila mq di turistico-ricettivo e 2 mila mq di industriale/artigianale. Palazzo Vecchio, che negli anni scorsi ha avuto l'area in concessione dal Demanio, ha già chiesto, e in parte ottenuto, vari finanziamenti pubbli-

ci per la riqualificazione: col fondo Pinqua può garantire aree verdi e un tot di social housing, mentre Casa Spa realizzerà uno studentato pubblico in una delle palazzine. Sul resto dell'area verterà il bando comunale previsto nel secondo semestre 2023. Con un avviso esplorativo preliminare dei mesi scorsi ha chiesto ai privati le eventuali condizioni economiche a cui parteciperebbero ad un'operazione sui Lupi e ha ricevuto una proposta. Dopo l'estate la gara vera e propria per individuare un investitore. E la Fondazione Crf attesa peraltro nei prossimi mesi al cambio dei vertici, con Bernabò Bocca che potrebbe succedere a Luigi Salvadori - è pronta a farsi avanti. «Si tratta non solo del più grande piano di edilizia residenziale sociale che Firenze sta mettendo in campo, ma anche di un nuovo quartiere che riceverà quindi un nuovo concetto di abitare, dalla mobilità alle aree verdi. In Italia c'è un ritardo culturale nell'investimento di privati in questo settore, la gara dei Lupi rappre-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO





senterà un'occasione importante per quella sussidiarietà pubblico privato che anche su temi cruciali come la casa può essere strategica» rivendica l'assessora all'urbanistica Cecilia Del Re.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La caserma**  
Social housing ai  
Lupi di Toscana:  
questo è il  
progetto

# Nel Nord Europa i mercati rallentano Pesa la crisi del settore immobiliare

Dall'inizio dell'anno le Borse di Finlandia, Svezia, Norvegia e Danimarca sono cresciute in media del 4%, contro l'8% del resto dell'Ue. Mattone in difficoltà. Novo nordisk punta sui farmaci anti obesità

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Per le Borse dei Paesi nordici il 2023 è iniziato bene (+4%). Anche se con un rialzo più moderato di quello dell'indice generale Msci Europe (+8%), dove nell'ultimo decennio la sovra performance dei nordici (Danimarca, Norvegia, Finlandia e Svezia) è stata impressionante, con un rendimento medio annuo quasi doppio (+8%).

«Questo è stato giustificato dall'andamento molto positivo di queste economie, che rappresentano una delle parti più ricche del pianeta», spiega **Salvatore Gaziano**, direttore investimenti di **Soldiexpert scf**, «dove gli abitanti possono godere di alcuni dei più alti standard di vita a causa di divari salariali relativamente ridotti, un altissimo tasso di occupazione, imposizione molto elevata ma combinata con istruzione e sicurezza sociale accessibili», spiega, «Qualcosa si sta incrinando, però, a livello di pace sociale con un crescente aumento dei casi di criminalità. Oltre alle preoccupazioni in questa area per quanto sta accadendo in Ucraina, tanto che Svezia e Finlandia hanno chiesto di aderire alla Nato», conclude.

In più, il mercato immobiliare nordeuropeo, che aveva visto rialzi strepitosi negli anni passati, sta ora vedendo un brusco atterraggio con un forte calo, anche perché il prezzo dei mutui balzato alle stelle ha fatto cambiare direzione ai prezzi.

Da novembre 2022 si è assistito infatti a un calo del 13% dei prezzi delle case rispetto al picco di febbraio dello scorso anno. Una discesa così in Svezia non si era mai vista, anche perché le case venivano considerate qualcosa per cui il prezzo «può solo salire». **Nordea bank**, tra l'altro, stima un calo del 20% dei prezzi delle case dal picco al minimo.

A ogni modo, fra i titoli quotati nelle Borse scandinave, quello con maggiore capitalizzazione resta **Novo nordisk** che vale quasi il 20% dell'indice **Msci nordic** e oltre il 50% della Borsa danese. È una multinazionale specializzata nella cura del diabete, dell'emofilia, dei disturbi della crescita e della terapia ormonale sostitutiva ed è il produttore del 49% dell'insulina globale. È fra le società «nordiche» più seguite dagli analisti di tutto il mondo e negli ultimi anni ha deciso di puntare molto sui farmaci contro l'obesità (come la statunitense **Eli Lilly**), considerato un mercato da 50 miliardi di dollari entro la fine del decennio.

Ma sono numerose le società dei Paesi nordici interessanti e operative in tutti i settori. Dall'energia (**Equinor**) al private equity (**Investor**), dalla carta (**Svenska cellulosa**) all'alluminio (**Norsk hydro**), dalla salute (**Getinge**) al settore automotive (**Volvo**). Insomma, anche in tempi duri come quelli passati dai mercati nel 2022, i mercati azionari del Nord Europa hanno mostrato di possedere una certa resistenza. Anche dando uno sguardo a tre anni indietro, si possono scorgere rendimenti a tre cifre come quello di **Norsk hydro** (+185%) o di **Novo nordisk** (+118%). Sempre interessanti anche i valori di **Equinor** nello stesso periodo d'esame (+88%) e di **Investor** (+65%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### I TITOLI DA TENERE D'OCCHIO

Nome	Isin	Rendimento da inizio anno	Rendimento a un anno	Rendimento a tre anni
Amundi is msci nordic ucits etf eur	Lu1681044647	4,12%	0,97%	30,55%
Nordea 1 nordic ideas equity bc eur	Lu0915367816	2,24%	1,62%	34,33%
Fidelity nordic y cap eur	Lu1808854043	6,50%	3,33%	47,36%
Novo nordisk b	Dk0060534915	2,04%	48,18%	118,83%
Getinge ab	Se0000202624	11,43%	-37,69%	34,89%
Husqvarna ab	Se0001662230	20,56%	-29,94%	19,50%
Nordea bank abp	Fi4000297767	9,44%	5,48%	38,47%
Svenska cellulosa ab sca	Se0000112724	13,51%	-10,91%	47,20%
Volvo ab	Se0000115420	6,80%	3,57%	49,27%
Atlas copco b	Se0017486897	-0,40%	-6,42%	57,18%
Investor a	Se0015811955	6,36%	-5,83%	65,80%
Equinor	No0010096985	-18,00%	11,26%	88,24%
Norsk hydro	No0005052605	4,87%	17,56%	185,14%

Fonte: Soldiexpert scf

## ASSALTO AI NOSTRI IMMOBILI

Case green, c'è il primo eurovoto  
Il centrodestra tenta le barricatedi **GIORGIA PACIONE**

■ Oggi nella commissione Industria dell'Europarlamento ci sarà il primo voto sulla direttiva che impone le case green. Tutte le abitazioni dovranno arrivare in classe D entro il 2033. Il

centrodestra italiano annuncia barricate, ma i favorevoli appaiono in maggioranza. Se il testo non verrà stoppato arriverà in plenaria a marzo e poi si aprirà il negoziato con Commissione e Consiglio.

alle pagine 6 e 7

# Oggi la prima votazione sulla casa verde No del centrodestra

## La commissione Industria del Parlamento Ue: tutte le abitazioni dovranno essere in classe D entro il 2033

di **GIORGIA PACIONE DI BELLO**

■ Centrodestra unito contro la direttiva green Ue sulla casa. Nel voto di oggi sull'Energy performance of buildings directive (Epd) Lega, Forza Italia e Fratelli d'Italia si schiereranno contro, dato che la direttiva penalizza il settore immobiliare italiano. Il testo sul tavolo prevede infatti scadenze stringenti dato che gli edifici privati dovranno ottenere almeno la classe energetica C entro il 2030 e quella D entro il 2033. L'obiettivo zero emissioni vede invece come limite il 2050. Per gli edifici pubblici i tempi sono ancora più stretti dato che avranno l'obbligo di raggiungere le stesse classi energetiche con tre anni di anticipo. Le uniche eccezioni sono previste per gli edifici di pregio artistico, per quelli storici, di culto, per le seconde case e per quelle che hanno una metratura inferiore ai 50 metri quadri. Esenti anche gli edifici di edilizia residenziale pubblica, visto che una ristrutturazione potrebbe portare ad una crescita dei canoni di locazione.

Infine, ogni Stato membro potrà chiedere alla Commissione di adattare i target europei per particolari categorie di edifici residenziali per ragioni di fattibilità tecnica ed economica. Con questa clau-

sola si potranno prevedere deroghe fino a un massimo del 22% del totale degli immobili del Paese che ne fa richiesta. Deroga che nel caso specifico dell'Italia avrà scarso impatto sia perché il 75% degli edifici sarà interessato dalla direttiva, sia perché questa eccezione non concederà una vera e propria flessibilità rispetto agli obiettivi fissati, dato che per loro natura questi non «possono essere traditi pena un'infrazione comunitaria», spiega **Nicola Procaccini**, eurodeputato Fdi-Ecr e responsabile ambiente ed energia di Fdi.

Deroghe che dunque non migliorano la struttura del testo nel suo complesso dato che «restano ancora troppe criticità e margini di incertezza, a cominciare dalle deadline temporali difficilmente sostenibili per l'Italia, sulle quali chiediamo più flessibilità. Non possiamo firmare una cambiale in bianco, tanto più su una realtà importante come la casa. Come Partito popolare europeo abbiamo lavorato per modificare la proposta, evitando gli evidenti eccessi ideologici» ma nonostante la presenza di alcuni correttivi «non ci sono ancora le condizioni per votare a favore del testo in commissione Industria», spiega l'eurodeputato Fi-Ppe **Massimiliano**

**Salini**, sottolineando anche come spera che il testo della direttiva venga migliorato nei prossimi negoziati tra le istituzioni europee, per diventare una vera e propria occasione di riqualificazione edilizia anche per il nostro Paese.

Secondo l'Associazione nazionale costruttori edili (Ance) per centrare gli obiettivi di sostenibilità fissati dall'Unione europea, bisogna assolutamente tenere conto delle specificità del patrimonio edilizio italiano. Punto sottolineato anche dal presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, che più volte ha ribadito le peculiarità del nostro sistema immobiliare soprattutto rispetto ai Paesi Ue del blocco del Nord.

Che il testo inizialmente proposto dell'Epd non fosse dei migliori se ne sono accorti diversi gruppi parlamentari tanto che la direttiva è stata letteralmente sommersa da emendamenti e in sette mesi ci sono stati diversi negoziati



per cercare di migliorare i contenuti. Sono stati presentati «1.500 emendamenti da parte di tutti i gruppi politici, 100 dei quali solo dalla Lega dopo essersi confrontata coi rappresentanti delle categorie finora incomprensibilmente esclusi e ignorati dall'Ue. Questo provvedimento che tanto piace alla sinistra sarebbe una vera e propria europatrimoniale, che sacrificherebbe sull'altare dell'ideologia green interi settori della nostra economia, penalizzando aziende, lavoratori e famiglie italiane», ha dichiarato **Isabella Tovaglieri**, europarlamentare della Lega e relatrice ombra del provvedimento. Sulla stessa linea anche Fratelli d'Italia che ribadisce il suo voto negativo alla direttiva sulla casa green perché questa «pone degli obiettivi irraggiungibili e lo fa con metodi coercitivi che non riteniamo corretti», sottolinea ancora **Procaccini**.

L'opposizione del centro-destra al voto di oggi non ostacolerà però il proseguimento dell'iter legislativo della direttiva (l'approvazione avviene per maggioranza e i grandi gruppi sono favorevoli), perché stando alle ultime notizie gli unici due gruppi che voteranno contro saranno quello dei Conservatori a cui fa capo Fratelli d'Italia e Identità e democrazia che vede dentro la Lega. Il Partito popolare europeo si è detto favorevole alla direttiva con l'eccezione di Forza Italia che ha dichiarato la sua opposizione al testo. Salvo dunque colpi di scena il voto positivo di oggi farà proseguire l'iter di lavoro a marzo in plenaria e successivamente si aprirà il negoziato finale tra Parlamento, Commissione e Consiglio per arrivare a un testo definitivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**DECISO** Nicola Procaccini, europarlamentare di Fratelli d'Italia [Ansa]

**A Grottaglie****C'è il via libera  
Conad investe  
nella Zes ionica**

**T**rova immediato riscontro una delle tante istanze di insediamento nella Zes (zona economica speciale) jonica Puglia-Basilicata alla cui guida c'è Floriana Gallucci. In meno di 60 giorni, infatti, è stata rilasciata l'autorizzazione unica all'azienda Brick, società immobiliare del gruppo Conad, che investe 14 milioni di euro a Grottaglie per realizzare, su un'area di 21.000 metri quadri di cui 8.500 coperti, una piattaforma logistica per il fresco. L'azienda in modo particolare ha comunicato che sarà completata e operativa entro il prossimo mese di giugno e che occuperà a regime 54 lavoratori. «Esprimo soddisfazione - commenta Floriana Gallucci - perché un grande player nazionale nel settore della grande distribuzione come Conad ha scelto di investire nella Zes Ionica realizzando un polo logistico che arricchisce il sistema imprenditoriale e crea nuove opportunità per le imprese del territorio. Il nostro obiettivo è di favorire sempre nuove attività produttive e per questo insieme con gli incentivi fiscali è stato introdotto il procedimento di autorizzazione unica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



RENEW UE ACCUSA IL CENTRODESTRA: "SOLO PROPAGANDA"

**Direttiva casa, il voto all'Europarlamento. Il "no" delle associazioni**

Direttiva casa, oggi al voto del parlamento europeo la proposta per rendere green le abitazioni e gli immobili in Europa. Il dibattito, che è deflagrato nelle scorse settimane, ha accompagnato i giorni antecedenti al voto. Coinvolgendo, oltre ai politici, anche le associazioni di categoria. Confedilizia, per esempio, ha ribadito il suo "no" e ha chiesto al governo di tenere il punto. "Il risparmio energetico si raggiunge attraverso gli incentivi e gli Stati devono essere liberi di stabilire dove e come indirizzarli. L'Italia, ad esempio, ha un'urgenza ben più pressante di quella energetica, che è data dal suo essere un territorio a rischio sismico: su quella occorrerebbe concentrare le maggiori risorse". Federproprietà Arpe ha espresso "forti preoccupazioni" per il disegno di legge Ue e ha ribadito "la sua opposizione ad un programma di efficientamento dai ritmi così serrati che non solo sarebbe irrealizzabile nel nostro Paese senza il contributo da parte dell'Ue con cui sovvenzionare gli interventi a favore dei ceti medio-bassi ma soprattutto comporterebbe l'inevitabile svalutazione di tutto il nostro patrimonio edilizio invitato". Dal fronte politico, mentre Forza Italia annuncia voto contrario attirandosi le critiche M5s che hanno ricordato agli azzurri la posizione favorevole del ministro Pichetto Fratin, arriva la critica dell'eurodeputato di Renew Europe Nicola Danti: "In commissione Ite al Parlamento Europeo mi asterrò sulla direttiva Case Green. La mia sarà un'astensione di incoraggiamento". Dunque accusa il centrodestra: "Non capisco la posizione della destra italiana. Usano la propaganda per nascondere la loro capacità di incidere ai tavoli europei. Ma per portare a casa risultati per il Paese il muro contro muro non serve. Il provvedimento pone degli obiettivi ambiziosi ed è un'occasione importante per il settore edilizio". "Ora – ha concluso Danti – lavoriamo per migliorarlo in vista dell'arrivo in discussione plenaria a marzo".



Sportello Fisco

# La casa più accogliente con il bonus per l'arredamento

Oliviero Franceschi

**T**ra le molte novità in vigore nel 2023 approvate dall'ultima legge finanziaria, un posto di rilievo spetta al bonus arredi che è stato confermato e soprattutto rivisitato. Il bonus consiste in una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

L'agevolazione era già stata prorogata dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) per le spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024 e il limite sarebbe dovuto scendere a 5.000 euro già quest'anno ma grazie all'ultima finanziaria è stato rialzato a 8.000 euro per il solo 2023. Per ottenere il bonus occorre riportare le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi e cioè nel modello 730 oppure nel modello Redditi. Attenzione ai passi falsi: la detrazione spetta solo al contribuente che usufruisce della detrazione per le

spese di recupero del patrimonio edilizio e pertanto se le spese per ristrutturare l'immobile sono state sostenute da uno dei coniugi e quelle per i mobili dall'altro, il bonus arredi non spetterà a nessuno dei due. Altro punto importante è che il bonus mobili spetta a condizione di aver realizzato interventi di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Chi acquista mobili e grandi elettrodomestici quest'anno, dunque, deve aver iniziato i lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo nel 2022: la data di inizio lavori deve sempre precedere quella dell'acquisto dei beni. Attenzione: i lavori non devono essere iniziati prima del 1° gennaio dell'anno precedente, quindi per usufruire nel 2023 del bonus mobili, i lavori di ristrutturazione non possono essere iniziati nel 2021.

Non è invece richiesto che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

© R. PRODUZIONE RISERVATA

## Domanda & Risposta

**Posso averlo se ho pagato solo il professionista?**

Sto effettuando dei lavori di manutenzione straordinaria nella mia casa e vorrei utilizzare il bonus arredi ma finora ho pagato solo il compenso al professionista. Ho diritto al bonus? Per quali beni si applica? Dove potrei trovare informazioni precise?

F.P.  
Roma

**Sì, nel suo caso la detrazione è possibile**

Sul sito dell'agenzia delle entrate c'è l'elenco dettagliato di quali sono i grandi elettrodomestici ammessi alla detrazione, destinati ad arredare l'immobile ristrutturato: frigoriferi e congelatori (di classe non inferiore alla F), lavastoviglie, lavatrici e lavasciuga (di classe non inferiore alla E), forni (di classe non inferiore alla A), stufe elettriche, radiatori e ventilatori elettrici. Nel bonus mobili 2023 rientra anche l'acquisto di mobili come armadi e cassetiere, letti e materassi, librerie e scrivanie, tavoli e sedie, divani e poltrone, come pure le luci. Può usufruire del bonus mobili anche il contribuente che ha pagato soltanto gli oneri di urbanizzazione relativi a interventi di ristrutturazione o solo una parte delle spese dei lavori o solamente il compenso del professionista.





## Presentato il rapporto completo di Ambrosetti sul progetto immobiliare di Coima a Milano

# Da Porta Nuova ritorni per 14 miliardi

DI MANUEL FOLLIS

**D**all'inizio dei lavori a oggi lo sviluppo immobiliare di Porta Nuova a Milano ha generato un giro d'affari superiore a 10 miliardi di euro e l'impatto economico complessivo, tra costruzione e operatività, supererà i 14 miliardi nell'arco di quasi 20 anni. Ieri a Milano si è tenuto un incontro organizzato dall'Ambrosetti Club nel quale è stata presentata la sintesi del rapporto strategico elaborato da The European House-Ambrosetti per Coima dal titolo «Il valore della rigenerazione urbana del quartiere Porta Nuova a Milano». Lo studio ha misurato gli impatti della rigenerazione urbana del progetto di real estate lungo tutto il percorso di sviluppo, che si concluderà al 2026. L'investimento complessivo nell'operazione immobiliare è stato di 2,83 miliardi, di cui 1,3 miliardi sono stati costi di costruzione. Come aveva già mostrato il numero uno di Coima, Manfredi Catella, nel corso dell'ultimo Real Estate Forum a Milano, Ambrosetti ha calcolato che nella fase di costruzione, ogni euro investito nel progetto di riqualificazione ha generato 1,7 euro nell'economia. Ancora più alto l'impatto di Porta Nuova una volta completata e quindi nella fase dell'operatività. Solo nel 2022 l'impatto economico totale (suddiviso tra impatto diretto, indiretto, indotto e catalizzato) ha generato un giro d'affari di 830 milioni. Oggi in sostanza per ogni euro investito in Porta Nuova se ne generano 2,4 addizionali nell'economia. Guardando il progetto dall'alto, dal 2008 al 2026 Ambrosetti ha calcolato,

tra l'impatto in fase di costruzione e quello in fase di operatività, una ricaduta complessiva prevista intorno a 14 miliardi, con un picco previsto nel 2023 (1,53 miliardi, l'anno di più grande impatto per Porta Nuova) che dovrebbe scendere a 968 milioni nel 2024, 894 milioni nel 2025 e infine 877 milioni nel 2026.

Interessante poi la valutazione delle ricadute dal punto di vista geografico. Nel solo 2022, quasi un terzo dell'impatto generato ha riguardato la zona di Porta Nuova e i quartieri limitrofi (301 milioni), una quota anche maggiore è l'impatto del progetto per la Lombardia (423 milioni) ma l'area al centro di Milano ha avuto una ricaduta anche sul territorio nazionale, con un impatto stimato in 280 milioni. Lo stesso spaccato geografico, considerato sul periodo 2008-2022 vede la generazione di 2,4 miliardi per Porta Nuova e quartieri limitrofi, 5,33 miliardi generati per la Lombardia e 2,39 miliardi di impatto economico sull'Italia. Il tutto considerando che complessivamente, tra costruzione e operatività, Porta Nuova ha sostenuto quasi 5.000 posti di lavoro medi all'anno. Molti numeri, anche se in realtà grande spazio è stato dato alle ricadute in termini di impatto sociale del progetto. Ambrosetti ad esempio ha presentato un indice di Vivacità, dal quale emerge che grazie all'intervento di riqualificazione Porta Nuova è oggi il terzo quartiere più vivace di Milano (dopo Brera e San Babila-Duomo). (riproduzione riservata)



Manfredi Catella



**Conti in rosso,  
il Trivulzio mette  
in vendita  
sei immobili in  
centro a Milano**

Follis e Massaro a pag. 13

PER FARE CASSA, NELL'ELENCO DELLE CESSIONI FINISCONO PALAZZI IN CENTRO A MILANO

# Trivulzio vende le case di pregio

*Il deficit della storica società meneghina si è fatto strutturale e alcune aste per terreni sono finite deserte. Per questo il cda ha inserito nel piano alienazioni 2022-2023 sei nuove strutture in posizioni strategiche*

DI MANUEL FOLLIS  
E FABRIZIO MASSARO

**I**l Pio Albergo Trivulzio batte cassa: per colmare il deficit di bilancio, ormai strutturale, la storica azienda sanitaria milanese mette sul mercato sei palazzi di pregio in pieno centro cittadino. La decisione è stata presa nelle scorse settimane con il passaggio di questi immobili, prevalentemente dati in affitto a famiglie, all'interno del gruppo dei beni che l'azienda di servizi alla persona potrebbe alienare per fare cassa.

Per l'ente pubblico controllato dalla Regione (che nomina il direttore generale) insieme al Comune che si occupa di assistenza alle persone, soprattutto anziane, la decisione appare come un punto di svolta nella politica di alienazioni di solito seguita per rimpolpare le finanze. Tradizionalmente la logica dell'azienda sanitaria attualmente guidata dal dg Giuseppe Calicchio (e che controlla anche gli istituti Martinit e Stelline) è stata di mettere sul mercato terreni e poderi frutto di lasciti testamentari, tenendo invece nei libri gli immobili che producono reddito dagli affitti, che nel 2021 hanno generato incassi superiori a 11 milioni. Nel 2022 però, nonostante quattro bandi di vendita, nessuno si è fatto avanti per le aree agricole del Pat.

Così la decisione del consiglio di indirizzo è stata quasi obbligata: mettere mano al patrimonio immobiliare di migliore qualità, aggiornando il piano di alienazione 2022-2023, come ha

specificato l'azienda sanitaria a MF-Milano Finanza, dato che «l'alienazione degli immobili di proprietà è d'altra parte da sempre una modalità consolidata presso tutti i principali enti pubblici e ospedalieri».

Gli edifici cielo-terra cedibili si trovano in alcune tra le zone più prestigiose e care di Milano: due in Piazza Mirabello ai civici 1 e 5, poi Via Moscova 25, Piazza del Carmine 1, Via Paolo Bassi 22 e infine Via Carlo Poma 48.

L'effettiva alienazione potrà essere approvata solo a valle del procedimento di verifica dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza delle Belle Arti e le valutazioni da parte dell'Agenzie delle entrate o Agenzia del Demanio, individuati come ente dello Stato che certifica il valore di mercato. Non essendo ancora state prese decisioni in merito non è detto quali e quanti immobili potrebbero essere venduti, né che vengano alienati nello stesso momento. Alcune valutazioni sommarie ipotizzano che nel complesso un possibile valore di mercato possa aggirarsi intorno a 200 milioni.

Il Pat dispone oggi di un patrimonio del valore di circa 500 milioni tra immobili, appartamenti, terreni e poderi, prevalentemente a Milano e Lombardia (ma anche in altre regioni), frutto di lasciti avvenuti in 5 secoli.

**Nel bilancio 2021**, l'ultimo disponibile, si legge che «assunta la registrazione in contabilità del 90% dei ristori riconosciuti da Regione Lombardia, il risul-

tato d'esercizio, depurato dalle plusvalenze derivanti principalmente da alienazioni immobiliari, configurerebbe una perdita che supera i 10,8 milioni, con ciò evidenziando un risultato operativo afflitto da significative asimmetrie strutturali nel rapporto tra voci di costo e di ricavo precipuamente allocate nel segmento della gestione caratteristica». Le criticità che insistono sugli equilibri di gestione, prosegue il documento, «evidenziano obiettive disfunzioni di sistema connaturate allo status giuridico aziendale e che coinvolgono ontologicamente i fondamentali fattori di gestione, ricavi e costi, sui quali s'impongono azioni politico-istituzionali di correzione finalizzate ad assicurare effettivi principi di sostenibilità gestionale e ad assistere il vincolo normativo del pareggio di bilancio».

I sei immobili inseriti nel «piano alienazioni» sono ad oggi in parte locati con canone d'affitto (mix di uso abitativo, foresteria, negozi, uffici) e «non vi sono evidenze di interventi manutentivi per la conservazione degli stessi da parte degli affittuari». Finora gran parte degli inquilini ha ottenuto la casa in affitto prezzi talvolta più bassi dei canoni di mercato in cambio di lavori di ristrutturazione nei singoli appartamenti. La preoccupazione è che una volta scaduto il contratto un nuovo proprietario concentrato sulla massimizzazione dei ricavi possa rivedere gli affitti. (riproduzione riservata)



# Ex Trotto, ecco il piano che trasforma San Siro «Avanti anche senza il nuovo stadio»

Progetto in commissione, ma incombe l'incognita sul Meazza Palazzi, social housing, servizi e spazi verdi: traguardo nel 2026  
«Il modello? L'Emirates di Londra, perfetta convivenza col quartiere»

## GLI SCENARI

**Dagli studi di impatto acustico compatibilità fra la presenza di case e la grande struttura sportiva**

di **Andrea Gianni**  
MILANO

**La partita** sul nuovo stadio di San Siro è ancora da giocare, ma intanto il progetto sull'adiacente area "ex Trotto" corre in parallelo, in un risikio immobiliare che cambierà il volto del quartiere. «Anche se non ci sarà il nuovo stadio andremo avanti – ha assicurato Mario Abbadessa, a capo di Hines, il colosso dietro l'operazione "ex Trotto" – perché c'è un bisogno enorme di case e servizi da parte dei milanesi. L'esempio è quello dello stadio Emirates di Londra, che convive benissimo con le abitazioni circostanti». Il progetto di sviluppo immobiliare ieri è approdato davanti alla commissione Rigenerazione urbana di Palazzo Marino. «A prescindere dagli sviluppi della vicenda stadio – ha sottolineato l'assessore alla Rigenerazione Urbana Giancarlo Tancredi – il tessuto urbano si modificherà in modo importante. Dagli studi di

impatto acustico emerge la compatibilità della presenza dello stadio con le abitazioni». Un nuovo quartiere residenziale, con 650 alloggi in locazione a canone convenzionato con la formula dell'housing sociale (in media 600 euro al mese per affittare un bilocale), sorgerà infatti nell'area dismessa da anni tra le vie Piccolomini, Rospigliosi, Aldobrandini e il piazzale dello Sport, in zona San Siro. L'area "ex Trotto", su una superficie di 130mila metri quadrati, comprende l'ippodromo dismesso dal 2014: gli immobili dichiarati di interesse culturale dalla Soprintendenza, in particolare i fienili e le ex scuderie, ospiteranno servizi per il quartiere, come un mercato di prodotti a chilometro zero, laboratori di artigianato e spazi per attività. Sono previsti inoltre spazi verdi su una superficie di 50mila metri quadrati, con un parco ad anello che preserva la memoria storica della pista, un palazzetto dello sport, campi da padel, un asilo nido per 60 bambini nell'ex fienile centrale vincolato, oltre a un servizio doposcuola per i ragazzi delle superiori.

**Lo sviluppatore** dell'operazione, Hines Italy, ha messo sul tavolo un investimento complessivo di 350 milioni di euro, puntan-

do sulla riqualificazione di un quartiere al centro della partita travagliata sul nuovo stadio Meazza, dove convivono a distanza di pochi passi aree in pieno sviluppo e altre segnate da problemi sociali irrisolti. Dopo l'adozione da parte della Giunta di Palazzo Marino, il piano attuativo dovrà essere approvato entro maggio, con l'obiettivo di completare nel 2026 un progetto «compatibile con l'eventuale demolizione dello stadio». Per questo sono stati valutati diversi scenari, dal nuovo Meazza fino al mantenimento della struttura esistente. «Anche considerando lo stadio esistente immutato come volumetria – ha spiegato l'architetto Leopoldo Freyrie durante la seduta della commissione – il progetto funziona. Ad oggi l'area ex Trotto rappresenta un vuoto nel tessuto urbano, e in futuro diventerà un nodo di ricucitura del quartiere creando un mix sociale importante». Restano le perplessità espresse da alcuni consiglieri, di maggioranza e opposizione. «Il nostro obiettivo – ha aggiunto Tancredi – è riuscire ad offrire alloggi in affitto a prezzi accessibili, frenando la tendenza delle persone a spostarsi fuori Milano di fronte alla crescita costante dei valori immobiliari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





L'area dell'ex Trotto accanto al Meazza interessata dal progetto che prevede anche 650 alloggi in locazione a canone convenzionato

*Il progetto*

# Con gli oneri dell'ex trotto si "ricuce" l'altra San Siro



◀ **L'area** La zona dell'ex Trotto, accanto allo stadio Meazza, sullo sfondo le case popolari

di **Giovanni Migone**

È uno dei tasselli dell'enorme area che abitualmente facciamo ricadere sotto la definizione San Siro. Le ex aree del trotto cominciano a vedere il loro futuro e la promessa è quella di case a basso costo, verde e tanti servizi. A mettersi la mano sul cuore è Hines, il colosso americano che ha acquisito le aree nel 2020.

Un intervento che però il Comune intende leggere proprio come si diceva: un tassello di un mosaico. O meglio, del Mosaico San Siro, ossia lo studio d'area che non include solo gli ippodromi, lo stadio e il quadrilatero di case popolari, ma tocca anche il Bosco in Città, Lampugnano, il Monte Stella e la Piazza d'Armi, ipotizzando (per ora) nuove connessioni ciclopedonali, la creazione di nuovi spazi pubblici e la risistemazione di strade. A porre un primo strato di concretezza a questi progetti sarà proprio l'intervento dell'ex trotto. Grazie ai 6 milioni di euro di oneri di costruzione, Palazzo Marino potrà infatti avviare uno o due dei progetti previsti.

«È chiaro – ha specificato l'assessore all'urbanistica Giancarlo Tancredi – che esiste un potenziale di risorse anche dal progetto per il nuovo stadio. Il Consiglio ha approvato un ordine del giorno che parla di 40 milioni di euro per il quartiere. Non sappiamo se e quando si farà, ma sommando le risorse si potrebbero avviare tutti i progetti del Mosaico». Già, perché slegare la storia del

Meazza da quella dell'ex trotto è complicato, trattandosi di veri e propri coinquilini, divisi solo dai cinque metri di Via Piccolomini. Ed è proprio su questo che hanno fatto blocco alcuni dei consiglieri di maggioranza che si stanno opponendo al progetto di Inter e Milan. Nel corso di una commissione con i vertici di Hines, Carlo Monguzzi (Verdi), Rosario Pantaleo (Pd) e Enrico Fedrighini (Lista Sala) hanno battuto sullo stesso tasto: serve aspettare di vedere che ne sarà del Meazza prima di poter ragionare su un tassello importante come l'ex trotto. «L'intervento – ha replicato il numero uno di Hines Italia, Mario Abbadessa – è progettato affinché sia compatibile con la demolizione dello stadio». E se anche quest'ultima non dovesse avvenire, ha precisato l'architetto e progettista Leopoldo Freyrie, tutto funzionerebbe comunque.

Ma di che cosa stiamo parlando, esattamente? Di un quartiere residenziale in grado di ospitare fino a 1.800 persone, molte delle quali in uno dei 650 alloggi a canone convenzionato, con affitti intorno ai 120 euro al metro quadrato all'anno di media. Tradotto: per 60 metri quadrati, si arriverebbe a circa 600 euro al mese. «Comunque non poco per un housing sociale» ha sottolineato Monguzzi.

Gli affitti, hanno replicato i tecnici, possono essere ridotti per una parte degli alloggi, purché vengano compensati dagli altri, in modo da mantenere la media dei 120 euro. Senza considerare che «il canone medio in zona è esattamente il doppio» ha detto Abbadessa.

E poi c'è il verde, «che è verde vero e non da rendering» ha specificato Freyrie: 50 mila metri quadrati concentrati in buona parte nel parco circolare che ricalcherà la pista del trotto. Un anello verde da un chilometro che correrà intorno alle case (tra cui anche quattro torri da 24 piani) e che arricchirà la zona con 700 nuovi alberi.

A completare il quadro, una nuova scuola materna, un asilo nido, un doposcuola, un nuovo centro sportivo con palestra e campi di padel, mentre nelle ex scuderie, affacciate su via dei Rospigliosi e vincolate dalla Soprintendenza, nascerà un mercato di quartiere fatto di botteghe di vicinato. Un modello diametralmente opposto rispetto all'idea di centro commerciale che Inter e Milan hanno in testa per l'area del Meazza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Imu, rischio rimborsi da mezzo miliardo

Al danno di minori introiti dall'Imu (circa 150 milioni di euro solo nel 2023) si rischia di aggiungere anche la beffa dei risarcimenti. Che secondo le parti sociali, Cgil in primis, potrebbero ammontare anche a mezzo miliardo di euro. Nuova tegola per il Comune dopo la sentenza della Corte dei Conti che ha rimodulato sia il concetto di prima e seconda casa sia

l'entità del tributo sugli immobili. Imposta che è una delle principali fonti di entrate dei Comuni. A Roma Capitale spiegano che «il rischio ricorsi da parte dei cittadini c'è», ma non confermano la stima della Cgil.

**Pacifico a pag. 57**

### IL FOCUS

# L'Imu non dovuta sulla casa del coniuge: lo spettro dei rimborsi

►L'effetto della sentenza della Corte dei Conti sui tributi per il primo alloggio ►Il Campidoglio: ci aspettiamo i ricorsi La stima del buco è di mezzo miliardo

Al danno di minori introiti dall'Imu (circa 150 milioni di euro soltanto nel 2023) si rischia di aggiungere anche la beffa dei risarcimenti. Che secondo le parti sociali, Cgil in primis, potrebbero ammontare anche a mezzo miliardo di euro. Nuova tegola per il Campidoglio dopo la sentenza della Corte dei Conti che nell'ottobre scorso ha rimodulato sia il concetto di prima e seconda casa sia, di conseguenza, l'entità del tributo sugli immobili. Imposta che è una delle principali fonti di entrate dei Comuni. A Roma Capitale spiegano che «il rischio di ricorsi da parte dei cittadini c'è», ma non confermano la stima che invece ha fatto la Cgil, preferendo aspettare il versamento delle prossime scadenze per avere un quadro più chiaro della situazione. Detto questo, va avanti la trattativa con il governo insieme all'Anci

per trovare una soluzione: se è complicata la strada normativa, una legge, per superare la sentenza, molto più probabile è ipotizzare uno stanziamento straordinario per salvare i bilanci delle amministrazioni, che con i soldi dell'Imu sistemano la viabilità o garantiscono servizi essenziali come la raccolta dei rifiuti o i trasporti.

Con la sentenza 2009 del 2022 la Consulta rimodula, per il pagamento dell'Imu, il concetto di dimora abituale per un singolo nucleo familiare. Ha sentenziato che per «abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente». Di conseguenza se uno dei coniugi ha la residenza fuori Roma ma lavora nel suo territorio, può chiedere di considerare prima abita-

zione l'immobile che ha nella Capitale. E così essere esentato dalla tassa. Ma la decisione della Corte apre le porte anche per presentare ricorso per gli ultimi cinque anni di versamenti o rimette in giochi i contenziosi in atto. Il tema è stato al centro, martedì, del vertice tra il Comune e i sindacati per discutere del bilancio comunale e della riduzione della spesa corrente per 245 milioni di euro. Tagli inseriti nel documento di



previsione e dovuti al minore gettito fiscale (non solo Imu, ma anche addizionale Irpef e contributo di soggiorno) seguito alla pandemia e all'aumento dell'energia. Racconta Natale Di Cola, segretario generale della Cgil Lazio: «Il sindaco Roberto Gualtieri ci ha assicurato massima attenzione per salvaguardare i servizi, dopo che gli abbiamo chiesto di non penalizzare sociale, scolarizzazione, decoro e contratti di servizio. Ma la coperta è corta. In quest'ottica abbiamo segnalato il rischio arrecato alle casse comunali dai ricorsi sull'Imu: siccome si possono presentare per gli ultimi cinque anni, abbiamo ipotizzato un esposto massimo di mezzo miliardo di euro, perché come si legge nella nota integrativa al bilancio di previsione è di circa 100 milioni all'anno l'effetto della sentenza. Una situazione che ci spingerà a chiedere un intervento nor-

mativo». Nel testo citato da Di Cola si legge che guardando ai soggetti e alle case che «soddisfano i requisiti di coincidenza tra residenza anagrafica del possessore e indirizzo dell'immobile», e a fronte «di un computo medio di 1300 euro» si può ipotizzare un mancato introito annuo di 92 milioni euro, «importo non comprensivo del mancato gettito sulle ipotetiche pertinenze associate».

#### NUOVI FONDI

Adesso c'è da capire in quanti presenteranno ricorso. Ma buone notizie per il Campidoglio arrivano dal Milleproroghe in discussione al Senato, dove è stato approvato un emendamento dei senatori Andrea De Priamo (Fdi) e Beatrice Lorenzin (Pd) per prorogare da 48 a 60 mesi il pagamento dei debiti pregressi di Roma Capitale. Riguardo ai tempi

già previsti dal commissariamento, si estende, «il termine per presentare istanze di liquidazione dei crediti contratti a qualsiasi in data antecedente al 28 aprile del 2008». Questo consente al Campidoglio di risparmiare e di rimandare le vecchie pendenze a condizioni migliori. Rinvia al collegato al decreto Pnrr invece l'emendamento, sempre presentato da De Priamo, per utilizzare sulla spesa corrente 120 milioni di euro di fondi per gli investimenti.

**Francesco Pacifico**

**I FONDI DELL'IMPOSTA VENGONO UTILIZZATI ADESSO PER SERVIZI ESSENZIALI COME LA RACCOLTA DEI RIFIUTI E I TRASPORTI**

**I CITTADINI POTRANNO PRESENTARE RECLAMI PER LE TASSE VERSATE NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI**



*Pronta una delibera del Comune che limita la legge regionale*

## Stop all'edilizia senza regole A Torino il restyling è più difficile

In attesa che si pronunci la Consulta a cui si era rivolto il governo Draghi, l'assessore Mazzoleni prepara una stretta

► **Deregulation**  
Molto controversa la legge approvata in Regione

di **Diego Longhin**

In attesa che si esprima anche la Corte Costituzionale, a cui si è rivolto il governo Draghi per impugnare alcuni articoli, la Città di Torino mette un freno alla deregulation sul piano urbanistico voluta dal centrodestra in Regione. La legge approvata da Palazzo Lascaris a maggio dello scorso anno. Troppe le semplificazioni e gli automatismi per rendere abitabili ambienti come sottotetti e seminterrati, sopraelevare di un piano i palazzi in caso di abbattimento e ricostruzione e cambiare destinazione d'uso saltando gli iter che prevedono almeno un voto da parte del Consiglio comunale. L'assessore all'Urbanistica del Comune, Paolo Mazzoleni, dopo aver verificato che impatto urbanistico potesse avere nelle diverse aree, ha messo a punto una delibera che esclude alcune possibilità previste dalle norme della Regione.

È la stessa legge, visto che il Piemonte è grande ed eterogeneo, a prevedere che i singoli Comuni possano decidere di applicare o meno ciò che è stato approvato a maggio, primo firmatario il Consigliere regionale leghista Walter Marin, ex sindaco di Sestriere. Indizio da cui si comprende anche la ratio di una legge che in località



turistiche e di montagna ha senso: recuperare spazi utilizzabili da famiglie in villeggiatura ma per un periodo transitorio. Filosofia replicabile anche a Torino? Sì, ma con alcuni limiti, anche per evitare che poi i proprietari degli immobili approfittino della legge con altri fini. In commissione Urbanistica, guidata da Antonio Ledda, l'assessore Mazzoleni ha spiegato le ragioni della delibera, vista la materia particolare e delicata: «Per capire l'importanza e gli effetti delle norme varate dalla Regione, che si occupa della ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti, bisogna sapere che anche la completa demolizione e ricostruzione con una differente sagoma è una ristrutturazione». Con la delibera che approverà il Consiglio Comunale si esclude questa possibilità: si esclude l'aumento di volumetria in deroga al piano regolatore nelle aree storiche, nelle aree a servizi pubblici, nelle aree a parco o collinari e nelle zone urbane di trasformazione. Stop anche al cambio di destinazione d'uso, senza la possibilità di valutazione da parte dell'amministrazione, nelle aree produttive, di interesse pubblico e di terziario e dove è prevista la grande distribuzione. Esclusa l'applicazione completa sugli edifici di interesse storico, nelle zone a rischio idrogeologico. Poi prevede di mantenere le altezze minime in-

terne per l'utilizzo di locali interrati e seminterrati per le aree dove questo non fosse già consentito.

«Considerando il caso particolare di Torino, la delibera proposta ha tra i suoi obiettivi principali la salvaguardia degli edifici di interesse storico e la tutela paesaggistica. Più in generale, in un momento di importanti trasformazioni urbane, mentre è in lavorazione un nuovo piano regolatore e considerato che molti articoli della stessa legge 7 sono stati impugnati dal governo, l'amministrazione ha il dovere di governare il cambiamento del territorio cittadino e del paesaggio urbano».

Si tratta solo dei primi interventi, come recita il testo del provvedimento firmato da Mazzoleni, in attesa di capire come si pronuncerà l'alta corte e se si individueranno, nella pratica, altri punti su cui incidere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Cuornè, nessuno si presenta al secondo avviso pubblico del Comune per gestire l'immobile la Regione mette a disposizione 50mila euro, ma la ristrutturazione costa cinque volte tanto

# Ancora un'asta deserta per la villa confiscata al boss

## IL CASO

ALESSANDRO PREVIATI

**Z**ero offerte: nessuno vuole la villa confiscata a Giovanni Iaria, il «boss in doppiopetto» della 'ndrangheta di Cuornè. Anche il secondo avviso pubblico promosso dal Comune per dare in gestione l'immobile è andato deserto. Il progetto dell'amministrazione era quello di trasformare la villa in un centro per disabili, dedicato in particolare al «Dopo di noi». Diversi enti e associazioni del territorio hanno chiesto informazioni sull'immobile, visionato le carte ed effettuato sopralluoghi. Ma, alla fine, nessuno ha risposto al bando.

«L'avviso pubblico è scaduto e nonostante le diverse richieste di informazioni e i sopralluoghi di alcuni enti del terzo settore, non sono pervenute domande di partecipazione», conferma il sindaco Giovanna Cresto. Non è quindi bastato proporre un affidamento a titolo gratuito della villa di via Salgari per ben trent'anni. «Abbiamo già informalmente preso contatti

con l'assessorato regionale e chiederemo l'istituzione di un tavolo al Prefetto per trovare una soluzione in tempi brevi», assicura il primo cittadino. Che poi rimarca la volontà di proseguire nel solco già tracciato: quella villa dovrà avere una valenza sociale e non c'è nessuna intenzione di «rivedere la destinazione progettuale che abbiamo ipotizzato, ovvero il Dopo di Noi». Proprio per questo motivo il Comune chiederà aiuto al Prefetto e alla Regione: l'idea di restituire alla collettività il bene confiscato con un progetto di valenza sociale è una condizione imprescindibile. Tuttavia, fin qui, qualcosa non ha funzionato.

Gli interessati assicurano di non aver palesato alcun «timore» nell'occupare un immobile un tempo proprietà della criminalità organizzata. Le ragioni della mancata partecipazione al bando sarebbero ben più pratiche. Chi ha visionato la villa, infatti, pur interessato ad avviare il progetto, ha dovuto mettere in conto tutta una serie di problematiche. Che vanno dalla grandezza

dello stabile alle opere abusive da sanare (o abbattere), fino ai lavori per la messa a norma dei locali. Perché se è vero che la villa viene concessa per trent'anni a titolo gratuito, il gestore deve accollare i lavori per renderla funzionale al nuovo utilizzo. Spese di non poco conto: al momento sono disponibili «solo» 50mila euro messi a disposizione dalla Regione. Chi ha visitato l'immobile ha calcolato che la spesa per la messa a norma è decisamente superiore (almeno cinque volte tanto) ed è difficile che un'associazione o un ente del terzo settore possa farsi carico di un impegno economico così gravoso senza aiuti. Un problema che ha riguardato anche altri beni sottratti alla 'ndrangheta in Canavese.

L'anno scorso, dopo una serie di colloqui, fu la prefettura a convincere il Comune ad acquisire la villa dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata. E' probabile che, dopo due bandi deserti, possa essere necessario un altro intervento del Prefetto per sbloccare la situazione. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

