30° ASPESI Unione Immobiliare

RASSEGNA STAMPA

del 20/01/2023

ee

SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)	
Sole24Ore	**Sabatini(Abi): "Da riattivare garanzie su prestiti rinegoziati"**
	Casa green, direttive Ue per 1,8 milioni di edifici
	Il boom dei cappotti motivato dalla necessità del doppio salto di classe
	Dea Capital, via libera Consob a documento per Opa di Nova
MF	**Case green, in Italia 3,7 mln di ristrutturazioni da fare**
	Barings rileva aree per logistica
ItaliaOggi	**Il cespite in corso di nozze dribbla l'Imu**
	Edilizia scolastica, fondi Pnrr
	Fino a 3,7 mln di case da rifare
	L'Emilia-Romagna riqualifica gli edifici pubblici
Repubblica	**Se i conti non tornano la città diventa albergo**
Verità	**La mazzata sulle case vale lo 0,1% di CO2**
MILANO (da pag. 16)	
Sole24Ore	**Blackstone saluta via Solferino, l'area va ad Allianz per 200 milioni**
MF	**Il Banco Desio contro il carovita su mutui e conti**
	Apre in stazione Garibaldi la food hall di Cremonini
Giornale	**Si allo Stadio con modifiche, ma l'assessore Grandi si astiene**
ROMA (da pag. 20)	
Messaggero	**Nuovo stadio della Roma. Il primo "sì" del Comune**

Tempo	**Il nuovo stadio è più vicino**
CorriereSport	**Stadio, ora la pubblica utilità**
GazzettaSport	**Stadio a Pietralata: c'è l'assenso tecnico**
Repubblica	**Percorso a ostacoli per lo stadio. "Sbagliati i calcoli sulla mobilità"**

TORINO (da pag.28)

Repubblica	**I piani di Torino a scuola da Bloomberg per migliorare l'urbanistica della città**
Corriere	**Urbanistica, Torino punta su Bloomberg**
	L'urbanista madre della High Line, Burden, verrà a Torino: "A febbraio approfondiremo come ridisegnare la città"
Stampa	**Terreni edificabili, il pasticcio di Pinerolo**

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

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

BANCHE

Sabatini (Abi): «Da riattivare garanzie su prestiti rinegoziati»

Intervento pubblico

È necessario consentire un maggiore ricorso alle rinegoziazioni dei prestiti, che è «strumento essenziale per il supporto delle banche all'economia in momenti di congiuntura difficile». E per questo serve riattivare le garanzie pubbliche sulle ristrutturazioni dei prestiti, scadute a fine 2022. Lo ha detto il dg dell'Abi, Giovanni Sabatini, in auduzione alla Camera. Serve inoltre rendere più flessibili le regole dell'Eba che impongono di riclassificare come deteriorato un prestito quando il costo dell'operazione sia superiore all'1% del costo del prestito in essere. Una soglia che, secondo il dg, andrebbe rivista considerato il nuovo corso dei tassi di interesse in crescita. Modifiche che Sabatini propone di introdurre nella direttiva di recempimento delle regole di Basilea (entro fine anno). Un modo, sembra di capire, per bilanciare i poteri discrezionali che l'Eba ha in materia. Il dg ha poi segnalato che c'è un aumento di 4% punti percentuali, pari al 13,1% dei crediti in bonis, delle esposizioni classificate allo stadio 2, cioè che hanno manifestato un aumento significativo del rischio credito.

—**L.Ser.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Casa green, direttiva Ue per 1,8 milioni di edifici

Immobili

Servono 40 miliardi all'anno per i soli edifici residenziali. Ai quali sommare 19 miliardi per la riqualificazione energetica degli immobili strumentali. Una mole di investimenti superiore a quella movimentata dal superbonus: in due anni, infatti, il 110% ha convogliato 62 miliardi di lavori su circa 360mila edifici (tra condomini, case unifamiliari e unità indipendenti). Sono stime dell'Ance, che danno la misura di quale potrebbe essere l'impatto della direttiva europea sulle case green, attualmente in discussione a Bruxelles. Un provvedimento che coinvolge circa 1,8 milioni di immobili per il cambio di classe energetica.

Latour e Rollino —a pag. 12

La direttiva case green pesa per 40 miliardi ogni anno

Casa. Per l'Ance l'obiettivo minimo posto dalla Ue richiede uno sforzo superiore a quello del 110%
Il bilancio Enea sui lavori attivati nel 2021

Prevalgono gli interventi per isolare Bene gli infissi, il fotovoltaico e i sistemi ibridi
Giuseppe Latour

Servono 40 miliardi all'anno per i soli edifici residenziali. Ai quali sommare 19 miliardi per la riqualificazione energetica degli immobili strumentali. Una mole di investimenti superiore a quella movimentata dal superbonus: in due anni, infatti, il 110% ha convogliato 62 miliardi di lavori su circa 360mila edifici (tra condomini, case unifamiliari e unità indipendenti). Sono stime dell'Ance, che danno la misura di quale potrebbe essere l'impatto della direttiva Ue sulle case green, attualmente in discussione a Bruxelles.

Un impatto gigantesco che, comunque, parte da una premessa prudente: nei calcoli sono considerati, infatti, solo gli edifici sui quali per la direttiva sarà prioritario intervenire, cioè il 15% del patrimonio più energivoro. «L'obiettivo della direttiva - spiega l'analisi dell'associazione - comporta il miglioramento della prestazione energetica di oltre 1,8 milioni di edifici in sette anni». Ai quali vanno sommati i fabbricati con destinazione non residenziale. Una sfida che richiederà un impegno importante, da supportare con una politica di incentivi. Stando alle cifre che arrivano da Bruxelles, poi, la fase due della direttiva (almeno la classe energetica E nel 2033 secondo la proposta della Commissione di Bruxelles) potrebbe portare gli edifici sui quali intervenire a quota 3,7 milioni.

Le stime Ance partono dai numeri costantemente raccolti da Enea sui lavori agevolati con le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica. E proprio questi numeri consentono oggi di mappare per la prima volta quali sono stati i lavori più utilizzati nell'ambito del superbonus. L'elenco è contenuto nella versione finale del rapporto annuale dell'Agenzia sulle detrazioni fiscali. Riguarda interventi effettuati nel 2021 (per un totale di circa 15,4 miliardi) ma offre indicazioni che, con ogni probabilità, troveranno conferma anche per i mesi successivi.

I lavori sull'involucro degli edifici rappresentano, allora, il pezzo più rilevante del superbonus: quindi, cappotti termici, sostituzione di infissi, coibentazione di soffitti e tetti. Oltre il 61% degli investimenti registrati da Enea ha riguardato questi lavori. «L'intervento sull'involucro più consistente - dice il report dell'Agenzia - è la coibentazione delle pareti verticali». Quindi, la realizzazione di cappotti termici (26,7% degli investimenti). Da segnalare, in questo settore, anche il grande impatto della sostituzione di infissi (18,7%).

Un peso importante, però, lo hanno avuto anche gli impianti, che valgono

il 18% circa degli investimenti. In questa categoria, l'intervento più consistente è costituito dai sistemi ibridi (caldaia a condensazione + pompa di calore). Seguono le pompe di calore (5,5%) e le caldaie a condensazione (3,6%). L'installazione dei sistemi ibridi e delle pompe di calore, soprattutto se abbinate ai sistemi fotovoltaici, «fa raggiungere facilmente il miglioramento di almeno due classi energetiche», spiega Enea.

Non a caso, allora, gli impianti fotovoltaici hanno totalizzato cifre importanti: circa l'8% degli investimenti. Accanto ai quali vanno considerati anche gli ottimi risultati dei sistemi di accumulo, con un altro 7,4 per cento.

Nota finale, negativa, sui costi. «I costi specifici unitari risultano più elevati rispetto ai corrispondenti dell'ecobonus - racconta Enea -, e in parecchi casi circa il doppio. Ciò è dovuto alla maggiore complessità della procedura e degli adempimenti e probabilmente anche all'entità dell'aliquota di detrazione». Lo sconto fiscale molto elevato, insomma, ha ridotto il contrasto di interessi tra committente e fornitore, inducendo un rialzo dei prezzi al metro quadrato rispetto agli stessi lavori incentivati con l'ecobonus. Proprio per contrastare questo fenomeno, è stato varato il decreto del ministero della Transizione ecologica del 14 febbraio 2022 sulla congruità dei prezzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'APPUNTAMENTO
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO
Speciale superbonus
Tutte le novità sul 110% nelle analisi degli esperti del Sole 24 Ore
ntplusfisco.ilsole24ore.com

Gli investimenti 2021

LA MAPPA DEI LAVORI AGEVOLATI CON IL SUPERBONUS

I 25 LAVORI	NUMERO INTERVENTI	TOTALE INVESTIMENTI	INCID. %
Pareti verticali (cappotto termico)	57.111	4.122.333.431	26,69
Sostituzione infissi	116.452	2.887.698.298	18,70
Soffitti e tetti	39.834	1.333.197.819	8,63
Fotovoltaico	89.782	1.293.196.316	8,37
Sistemi ibridi	48.438	1.197.278.451	7,75
Sistemi di accumulo	85.491	1.152.187.061	7,46
Pompe di calore a compressione di vapore elettriche	50.851	850.125.463	5,50
Caldaie a condensazione	42.916	565.070.157	3,66
Pareti orizzontali (pavimenti)	17.495	487.519.907	3,16
Chiusure oscuranti	28.373	290.622.432	1,88
Pareti orizzontali (tetti non disperdenti)	6.214	287.726.259	1,86
Collettori solari a piani vetrati	23.842	258.620.598	1,67
Building automation	22.480	181.805.485	1,18
Colonnine di ricarica	66.695	126.455.078	0,82
Veneziane e tende	19.011	121.565.431	0,79
Rimozione barriere architettoniche	1.088	92.334.624	0,60
Scaldacqua a pompa di calore	12.737	76.249.996	0,49
Collettori solari sottovuoto	3.126	49.909.564	0,32
Impianti a biomassa	1.961	41.995.541	0,27
Microcogeneratori	183	14.039.410	0,09
Pompe di calore ad assorbimento	787	11.658.839	0,08
Teleriscaldamento	45	1.662.716	0,01
Collettori solari a concentrazione	572	1.335.524	0,01
Generatori di aria calda a condensazione	131	897.010	0,01
Collettori solari scoperti	18	120.272	0,00
Totale		15.445.605.682	100

Elaborazione Sole 24 Ore su dati Enea

LA RIPARTIZIONE PER MACROSETTORI (1)

Riepilogo per tipologie di intervento al 31 dicembre 2021

TIPO DI INTERVENTO	RISPARMIO ENERGETICO (GWH/ANNO) (2)	IN %	TOTALE COSTI IN EURO	IN %
Involucro	1.428,23	62,26	9.530.663.580,13	61,7
Impianto termico	811,28	35,37	2.758.977.588,27	17,9
Collettori solari	40,72	1,78	309.985.960,80	2,0
Building automation	13,58	0,59	181.805.485,14	1,2
Fotovoltaico, accumulo, colonnine ricarica	–	–	2.571.838.457,44	16,7
Eliminazione delle barriere architettoniche	–	–	92.334.624,46	0,6
Totale	2.293,81	100	15.445.605.696,24	100

(1) Condomini, Edifici monofamiliari, Unità immobiliari funzionalmente indipendenti;
(2) Risparmio energetico annuo di energia primaria non rinnovabile. Fonte: Enea

Il boom dei cappotti motivato dalla necessità del doppio salto di classe

Le scelte tecniche

Il 110% è stato usato per lavori più dispendiosi ma anche molto efficaci

Luca Rollino

Nel rapporto Enea sulle detrazioni fiscali per l'anno 2022 sono quantificati sia da un punto di vista energetico che dal punto di vista economico tutti gli interventi che hanno beneficiato delle agevolazioni fiscali nel corso del 2021.

Dal report è possibile fare alcune considerazioni. La prima è che gli interventi sull'involucro (e, in particolare, sulla parte opaca dell'involucro ovvero pareti e tetti) assorbono oltre il 40% degli interventi totali, risultando maggiormente costosi da un punto di vista di costo specifico dell'intervento e di costo del kilowattora risparmiato all'anno.

Questo non deve stupire, in quanto si tratta di lavorazioni che richiedono un'intensa attività edile, con impiego di manodopera qualificata, specifici materiali e apprestamenti di cantiere necessari a consentire l'operatività in sicurezza (si pensi in particolare ai ponteggi). Inoltre, sono gli elementi che più hanno patito la deriva inflazionistica degli ultimi anni.

Al contempo, gli stessi interventi sull'involucro hanno garantito un risparmio annuo di oltre 1.100 GWh/anno (equivalenti a circa 120 milioni di metri cubi di gas metano) su un totale di 2.300 GWh/anno generati da tutti gli interventi incentivati (quindi il 48% del totale). Si tratta quindi di interventi certamente più costosi, ma anche più efficaci di altri che sono stati meno impiegati ma non per questo hanno avuto un'incidenza specifica inferiore dal punto di vista economico. Peraltro, gli interventi sull'involucro opaco garantiscono vantaggi diretti sul comfort interno degli ambienti (si hanno ambienti più caldi) e sulla qualità estetica dei centri abitati, poiché un edificio riqualificato è immediatamente percepito come migliorativo del contesto urbano.

Gli interventi sui sistemi impiantistici riscontrano un deciso ricorso a pompe di calore, sistemi ibridi e pannelli fotovoltaici. In questi casi, il costo specifico e il costo del kilowattora risparmiato all'anno sono decisamente più ridotti, ma il totale di energia risparmiato è di circa 650 GWh/anno, a fronte di un numero complessivo di interventi di poco inferiore. Si tratta di interventi volti a migliorare il sistema di generazione del calore, che difficilmente garantiscono da soli un duplice salto di classe, ma devono essere abbinati a una produzione di energia da fonte rinnovabile (fotovoltaico ed eventuale accumulo).

Questo li rende interventi molto utili nel ridurre l'inquinamento dell'aria nei contesti urbani, in quanto è minimo il ricorso alla combustione. Da notare la riduzione degli interventi che hanno usato la caldaia a condensazione: si tratta di una tecnologia che da sola non è in grado di garantire il duplice salto di classe energetica, e peraltro obbliga a essere sempre dipendenti dai combustibili fossili (e relative oscillazioni di mercato). Inevitabile che vi sia stato un ricorso inferiore rispetto al passato.

I costi specifici più alti si sono riscontrati per gli infissi, che assorbono circa il 19% degli investimenti garantendo però "solo" 285 GWh/anno di risparmi (il 12,5% del totale): si tratta di un intervento trainato molto apprezzato e utilizzato per ragioni che vanno oltre il semplice risparmio energetico (a partire dal miglioramento del comfort acustico).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE

DELISTING

Dea Capital, via libera Consob a documento per Opa di Nova

Consob ha approvato il documento di offerta relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria promossa da Nova sulle azioni di Dea Capital. L'offerta, pari a 1,50 euro per azione, ha ad oggetto 85.731.052 azioni, pari al 32,156% del capitale di Dea Capital, la totalità delle azioni ad eccezione delle azioni proprie e delle azioni detenute da De Agostini, pari al 67,062% di Dea Capital. Il periodo di adesione all'offerta, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle 8.30 del prossimo 23 gennaio e terminerà alle 17.30 del 17 febbraio e, pertanto, sarà pari a 20 giorni di mercato aperto (salvo proroghe).

Case green, in Italia 3,7 mln di ristrutturazioni da fare

di Silvia Valente

Quasi un terzo degli edifici residenziali in Italia dovrà essere ristrutturato per rispettare le direttive europee in materia di efficientamento energetico degli immobili. Difatti la proposta di direttiva sulle case, attualmente all'esame del Parlamento europeo, punta ad avere entro i prossimi dieci anni un patrimonio immobiliare con classe energetica media a livello "D".
Il percorso per arrivare a tale risultato è disegnato sulle specificità nazionali e infatti lascia molta libertà ai singoli stati membri, seppur con alcuni punti fermi. Le nazioni europee dovranno identificare il 15% del parco immobiliare con la peggiore prestazione energetica, ossia la G, e poi portarli alla classe F entro il 2023 e alla E entro il 2033. Un doppio processo che dovrebbe coinvolgere tra 3,1 e 3,7 milioni di edifici in Italia, rispetto a un insieme di 12,2 immobili residenziali censiti nella penisola.
Le stime si basano sul documento allegato al testo licenziato nel dicembre scorso dalla Commissione europea, che tuttavia potrebbero subire variazioni anche al ribasso. Vanno infatti considerate le deroghe previste per gli edifici di carattere storico, che dovranno essere individuati dalle autorità competenti in Italia. Nondimeno potrebbero impattare sui numeri degli edifici da ristrutturare anche le decisioni nazionali in materia di seconde case o case vacanza (abitate per meno di quattro mesi all'anno). (riproduzione riservata)

Mef, Barbieri al posto di Rivera

NON SOLO MARE

BARINGS RILEVA AREE PER LOGISTICA

Barings, banca d'affari controllata dal gruppo assicurativo Usa MassMutual (Massachussetts Mutual Life Insurance), ha rilevato, tramite due fondi immobiliari italiani gestiti da Savills IM sgr, due aree edificabili da oltre 100 mila metri quadri totali per lo sviluppo di magazzini logistici di grado A. Le aree si trovano rispettivamente a Caorso (Piacenza) e Serravalle Scrivia (Alessandria). Nell'area di Caorso, acquisita da Barings per conto del fondo Breeva I, saranno sviluppati due nuovi magazzini logistici per un totale di 52 mila metri quadri (32 mila e 20 mila metri quadri) entro metà 2024. Gli immobili avranno elevati standard di sostenibilità esg e puntano all'ottenimento delle certificazioni Leed Gold e Net Zero Carbon. Nell'altra area, acquisita per conto di Breeva II a Serravalle Scrivia nella macroarea logistica di Genova, sorgerà un nuovo magazzino logistico di 52 mila metri quadri, pronto per fine 2023, con certificazioni Leed Gold e Net Zero Carbon.

Il cespite in corso di nozze dribbla l'Imu

DI IVANO TARQUINI

Non appartiene alla comunione legale dei beni il cespite utilizzato per finalità imprenditoriali acquisito in costanza di matrimonio, cosicché non può essere richiesta l'Imu al coniuge non imprenditore, seppur proprietario del 50% del bene. E' il principio richiamato dalla Cgt di primo grado di Siracusa nella sentenza 97/2023 con cui il collegio ha preso posizione riguardo ad una pretesa Imu vantata dal Comune. L'ente locale infatti riteneva che il coniuge dell'imprenditore agricolo, per la cui coppia vigeva il regime di comunione legale dei beni, avrebbe dovuto pro quota pagare l'Imu di un terreno destinato all'impresa agricola intestata al marito, sul quale vigeva l'esenzione. Di diverso avviso la Corte di primo grado, che accoglieva il ricorso del contribuente. Con il richiamo ad alcuni precedenti della suprema corte di Cassazione, la Cgt di Siracusa ha inteso ricordare una distinzione tra il regime di comunione legale previsto dall'art.177 del codice civile e quello c.d. de residuo previsto dall'art.178 del cc. Infatti con il primo, disciplinato dall'art.177 del cc è previsto che: "costituiscono oggetto della comunione: a) gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali (...) ". Infatti il terreno acquistato era entrato nella comunione dei beni in vigenza del matrimonio, seppur interamente interessato per l'attività agricola del coniuge, come da dichiarazione presente in rogito notarile. Alla luce dei fatti di causa, secondo il comune di Siracusa, tale terreno doveva essere assoggettato ad Imposta municipale per metà per ciascun proprietario (50% marito che godeva di esenzione e 50% moglie) secondo le vigenti norme Imu. Tuttavia non teneva in considerazione che ai sensi dell'art.178 del cc si dispone l'eccezione secondo cui: "I beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi costituita dopo il matrimonio e gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente si considerano oggetto della comunione solo se sussistono al momento dello scioglimento di questa". Richiamando precedenti della Corte di cassazione civile (vista la carenza di precedenti tributari, ndr) il collegio aretuseo ha delineato il solco secondo il quale non sempre un immobile, in questo caso terreno, può essere inserito nella base imponibile IMU, specie, come in questo caso, trattandosi di terreno produttivo di reddito agrario. Secondo il collegio decidente "l'acquisto dei beni destinati all'esercizio d'impresa rimane temporaneamente dalla comunione" e con il principio massimizzato ed utilizzato dal giudice di primo grado relativo alla sentenza della Cassazione sez.6 n.19204 del 28/9/2015, tali beni rimangono "esclusi automaticamente , seppur temporaneamente, dal patrimonio coniugale, senza necessità di specifica indicazione o di partecipazione di entrambi i coniugi all'atto di acquisto, atteso che (...) la norma prende in considerazione beni qualificati da un'oggettiva destinazione all'attività imprenditoriale del singolo coniuge". In estrema sintesi su tutto il terreno deve applicarsi l'esenzione Imu per attività agricola in quanto, come spiega la Corte di primo grado: "La riconducibilità della proprietà dei cespiti al solo coniuge del contribuente esclude dunque che l'obbligazione tributaria possa dirti sorta in capo allo stesso".

© Riproduzione riservata

In pole Veneto, Umbria e Sardegna con scadenze comprese tra fine gennaio e inizi febbraio

Edilizia scolastica, fondi Pnrr

Dalle regioni gli avvisi per la presentazione delle istanze

DI MASSIMILIANO FINALI

I piani per gli interventi di edilizia scolastica sono finalmente al via grazie alle risorse dell'investimento 3.3 "piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica" del Pnrr. La procedura prende avvio in esecuzione del decreto del ministro dell'istruzione e del merito 7 dicembre 2022, n. 320 e prevede che siano le regioni a indire la selezione pubblica finalizzata alla formazione di una graduatoria, per il finanziamento di un secondo piano regionale di interventi di edilizia scolastica. Tra le prime regioni ad approvare gli avvisi per la presentazione delle istanze figurano Veneto, Umbria e Sardegna, con scadenze comprese tra la fine del mese di gennaio e i primi giorni di febbraio.

Domande dagli enti locali

Possono generalmente presentare istanza gli enti locali localizzati nella Regione di riferimento, quali, ad esempio, i comuni e le loro unioni, le province e le città metropolitane. I progetti possono riguardare interventi su edifici esistenti di proprietà pubblica adibiti ad istruzione scolastica statale, ma anche la costruzione di nuovi edifici scolastici di proprietà dei medesimi enti, ovvero la costruzione di nuovi edifici da destinare a poli di infanzia. Le istanze relative agli edifici esistenti sono ammesse alla selezione solo se l'edificio oggetto di intervento è censito nell'anagrafe regionale dell'edilizia scolastica.

I progetti ammissibili

I progetti possono riguardare interventi di sostituzione edilizia di edifici scolastici o dismissione e conseguente nuova costruzione qualora non sia possibile la demolizione e ricostruzione per comprovate ragioni tecniche, economiche o monumentali o nei casi di fitto passivo. Inoltre, possono essere relativi a interventi di adeguamento/miglioramento sismico con indice di rischio sismico post operam uguale o maggiore di 0.6, nonché interventi di adeguamento/miglioramento sismico con indice di rischio sismico post operam uguale o maggiore di 0.6 e contestuale efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi energetiche. Inoltre, sono finanziabili interventi di solo efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi energetiche, purché l'immobile oggetto di intervento sia in possesso di certificato di collaudo delle strutture o sia stato sottoposto a verifica di vulnerabilità sismica presentando un indice uguale o maggiore di 0,6. Infine, il sostegno comprende anche interventi di messa in sicurezza. Non sono ammissibili a finanziamento le spese per espropri o acquisto di aree, per arredi mobili, per traslochi, pulizie, trasferimenti, incluso l'affitto di spazi ed edifici e il noleggio o l'acquisto di strutture temporanee.

Contributi con tetto al metro-quadro

Il finanziamento richiesto, valutato rispetto alla "superficie utile lorda coperta" d'intervento, deve rispettare dei massimali prestabiliti al metro-quadro. I contributi vanno da un minimo di € 1.500/m2 ad un massimo di € 2.400/m2 per interventi di sostituzione edilizia, da un minimo di € 800/m2 ad un massimo di € 1.200/m2 per interventi di solo adeguamento alla normativa antisismica, nonché da un minimo di € 1.300/m2 ad un massimo di € 1.700/m2 per interventi di adeguamento alla normativa antisismica con efficientamento energetico. Il contributo va da un minimo di € 600/m2 ad un massimo di € 1.000/m2 per la sola riqualificazione energetica e da un minimo di € 300/m2 ad un massimo di € 500/m2 per interventi di messa in sicurezza.

© Riproduzione riservata

Gli avvisi regionali

Regione	Fondi	Scadenza	Modalità di invio
Veneto	€ 76.085.987,20	Ore 12 del 31 gennaio 2023	PEC a llppedilizia@pec.regione.veneto.it
Umbria	€ 16.715.485,96	Ore 12 del 2 febbraio 2023	PEC a direzionesviluppo.regione@postacert.umbria.it
Sardegna	€ 32.031.340,92	Ore 10 del 6 febbraio 2023	Portale https://anagrafeares.regione.sardegna.it/

DIRETTIVA EUROPEA

Fino a 3,7 milioni di edifici da ristrutturare in Italia entro il 2033. Precedenza ai più energivori

Rizzi a pag. 23

Le stime della Commissione Ue sull'impatto della direttiva sulle prestazioni energetiche

Fino a 3,7 mln di case da rifare

Entro il 2033. Ma la priorità sono gli edifici più energivori

DI MATTEO RIZZI

Gli edifici da ristrutturare entro il 2033 oscillano tra i 3,1 e i 3,7 milioni. Ma la priorità sono gli edifici più energivori - quelli con cui attraverso il minimo investimento è possibile ottenere un risultato immediato - e quelli della popolazione economicamente più svantaggiata. Secondo le stime della commissione europea a tanto ammontano il numero di abitazioni residenziali colpite nei prossimi 10 anni dalla revisione della Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (Epbd) attualmente in fase di discussione al parlamento europeo in vista del voto della commissione Industria, Ricerca ed Energia (Itre) del 9 febbraio. Gli eurodeputati avrebbero dovuto esprimersi il 24 gennaio, ma l'appuntamento è stato posticipato per consentire lo smaltimento degli oltre 1.500 emendamenti presentati alla proposta della commissione europea.

La proposta di direttiva prevede un nuovo sistema di Certificazione energetica degli edifici chiuso - dalla classe A alla classe G - che tuttavia si discosta dall'attuale sistema in vigore. Ed è all'interno di questa novità che la stima delle ristrutturazioni richieste dalla commissione europea non può essere calcolato attraverso la attuale classificazione degli edifici.

In particolare, la commissione stima che del totale patrimonio immobiliare abitativo residenziale -12,2 milioni di edifici in Italia - solo il 15% cadrà all'interno della categoria più inquinante e per cui sarà richiesto di passare alla categoria F entro il 2027 e al 2033 nella classe E.

Secondo l'articolo 16 della direttiva, "la lettera G corrisponde al 15% degli edifici con le prestazioni peggiori del parco immobiliare nazionale al momento dell'introduzione della scala. Gli stati membri assicurano che le restanti classi (da B a F) abbiano una distribuzione uniforme della larghezza di banda degli indicatori tra le classi di prestazione energetica".

È previsto, inoltre, un numero di eccezioni per edifici che non sono abitati più di 4 mesi all'anno, come ad esempio le seconde case, o ancora per gli edifici storici. In particolare, questo tipo di edifici non sarà esentato da un aggiornamento energetico, ma gli stati membri possono prevedere delle regole ad hoc con interventi di miglioramento.

Per quanto riguarda i possibili rischi sull'inflazione e l'aumento dei prezzi - come già accaduto per il Superbonus italiano - la commissione vuole prevedere regole chiare fin da subito in modo che il mercato possa prepararsi alla domanda e che le imprese possano garantire una adeguata offerta.

È quindi da verificare attraverso opportuni meccanismi se l'aumento dei prezzi sia legato ad una specifica mancanza strutturale di prodotti.

Ma la proprietà della commissione è quella di chiedere un immediato miglioramento degli edifici più energivori, quindi quelli per cui il minimo investimento potrebbe produrre il massimo risultato e soprattutto per la fascia della popolazione economicamente più svantaggiata. In particolare, questo può avvenire sia attraverso i fondi del Pnrr, attraverso i fondi europei di sviluppo regionale e il fondo sociale per il clima. Ulteriore necessità è quella di mobilitare i capitali privati attraverso strumenti finanziari innovativi.

Da considerare, inoltre, che l'applicazione della direttiva chiederà regole tecniche che permetteranno agli stati membri una implementazione ragionata, sulla base delle necessità nazionali.

Da parte sua Confedilizia ha sottolineato che se la proposta di direttiva non dovesse essere modificata nella parte relativa alle tempistiche e alle classi energetiche, dovranno essere 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. Inoltre, i tempi ridottissimi determineranno una tensione senza precedenti sul mercato, con

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

aumento spropositato dei prezzi, impossibilità a trovare materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti.

Secondo i costruttori edili di Ance dei 12 milioni di immobili presenti in Italia, oltre 9 milioni risultano particolarmente inquinanti e non sono in grado di garantire le performance energetiche richieste.

© Riproduzione riservata

Del patrimonio immobiliare abitativo residenziale (12,2 milioni di edifici in Italia) solo il 15% cadrà nella categoria più inquinante

DAL 14/3 AL 27/4

L'Emilia-Romagna riqualifica gli edifici pubblici

La regione Emilia Romagna sostiene progetti per la riqualificazione energetica e l'adeguamento sismico degli edifici pubblici, a valere sul programma regionale Fesr 2021-2027, azioni 2.1.1, 2.2.1 e 2.4.1, con uno stanziamento di 30 milioni di euro. Gli obiettivi del bando sono l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, le energie rinnovabili e l'adattamento ai cambiamenti climatici, nonché la prevenzione dei rischi di catastrofe e la resilienza, prendendo in considerazione approcci ecosistemici. Possono presentare domanda i comuni, le province, la Città metropolitana, le unioni di comuni e altri soggetti pubblici. Sono considerati ammissibili i progetti realizzati negli edifici di proprietà pubblica, aventi sede nel territorio regionale, nella disponibilità dei soggetti ammissibili secondo l'ordinamento giuridico vigente. Non sono ammessi interventi su edifici di nuova costruzione o su ampliamenti. Sono esclusi altresì interventi che riguardano edifici demoliti e ricostruiti. Il bando eroga contributi a fondo perduto da un minimo del 70% fino ad un massimo dell' 80% per le seguenti tipologie di spesa: riqualificazione energetica negli edifici pubblici, supporto all'utilizzo di energie rinnovabili negli edifici pubblici, interventi di miglioramento e adeguamento sismico in associazione ad interventi energetici. La trasmissione delle domande di contributo e degli allegati, attraverso l'applicativo "sfinge2020", deve avvenire a partire dal 14 marzo 2023 e fino al 27 aprile 2023.

QUI VENEZIA

Se i conti non tornano la città diventa albergo

I PUNTI di partenza sono diversi, l'arrivo lo stesso. È il Grand Hotel Venezia: la città che diventa albergo. Nel capoluogo lagunare, gli edifici si trasformano sempre più in strutture ricettive, e ora l'ultimo caso a far discutere è la sede storica della Camera di commercio (*in foto*), un palazzo anni Venti che diventerà, in deroga alle norme, l'ennesimo 5 stelle. Il Comune è pronto a concedere il cambio di destinazione d'uso per evitare «l'elevato rischio che rimanga dismesso per molti anni con grave deperimento di un edificio storico di pregio», si legge nella delibera. E, poi, circa 8,5 milioni di euro degli oltre 11 che la società corrisponderà al Comune come contributo al cambio di destinazione d'uso saranno d'aiuto al bilancio 2023.

Quasi una prassi, ormai, visto che sempre più spesso i palazzi pubblici sono venduti e adibiti ad altro uso per evitare di chiudere i bilanci in rosso. La lista è lunga, vi figura non solo il Comune, ma anche la Regione che vuole portare sul mercato Palazzo Balbi, mentre è già stato venduto Palazzo Manfrin, e ci sono anche alcune municipalizzate come Veritas (raccolta rifiuti), Venis (società informatica del Comune) e Insula (società comunale di manutenzione urbana) che stanno pensando di impiegare per finalità analoghe Palazzo Bonfadini, Palazzo Gradenigo e Palazzo Ziani.

(Mattia Giusto Zanon)

LaVerità

La mazzata sulle case vale lo 0,1% di CO2

Bruxelles ci vuole costringere a bruciare un anno di Pil (1.400 miliardi) per un risultato ridicolo in termini di emissioni di anidride carbonica. Ma anche la Bce insiste: «Tassi alti e transizione ecologica e digitale»

di **CLAUDIO ANTONELLI** e **SERGIO GIRALDO**

■ I dati mostrano la follia della direttiva sulla casa verde che l'Ue ci vuole imporre: ci costerebbe 1.400 miliardi, un anno di Pil, ma ridurrebbe solo dello 0,1% le emissioni di anidride carbonica. Intanto la Lagarde annuncia nuovi rialzi dei tassi e insiste sulla transizione ecologica e digitale: il mandato della Bce ormai è diventato bruciare ricchezza.

alle pagine **14** e **15**

La casa verde elimina lo 0,1% di emissioni e costa 1.400 miliardi

I dati provano la follia della direttiva Ue. Dopo averla avallata, Pichetto Fratin frena: «È il governo a decidere tempi e modi»

di **SERGIO GIRALDO**

■ Rieccola. La direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici, *Energy performance of building directive* (*Epbd*), che da anni naviga nello stagno di Bruxelles, ricompare nelle cronache. La Commissione europea, con i toni paternalistici che le sono connaturati, ha presentato tempo fa, a opera del vicepresidente **Frans Timmermans**, un esteso piano di rinnovo energetico dello stock di edifici presente sul suo territorio. L'ha chiamato «ondata di ristrutturazioni» (*Renovation wave*) e ha proposto che tutti gli edifici residenziali, entro il 2030, debbano rientrare come minimo nella classe energetica F ed entro il 2033 nella classe E. Per edifici pubblici e commerciali è tutto anticipato di tre anni. Il Consiglio europeo dei ministri dell'energia del 21 ottobre scorso ha proposto una regola ancora più stringente, cioè che tutti gli edifici residenziali si trovino in classe D entro il 1° gennaio 2033.

Il tutto condito con passaporto di ristrutturazione (sic), censimento degli immobili, certificazioni varie e tutto l'armamentario burocratico tipico del Leviatano di Bruxelles. L'obiettivo è quello di ridurre le emissioni di CO_2 legate agli edifici, le cosiddette emissioni operative, riducendo i consumi energetici. Non sono le costruzioni a emettere CO_2 (anzi, addirittura lo stock di cemento esistente ha discrete proprietà assorbenti): è la conduzione degli edifici a comportare emissioni. In altri termini, l'attività umana chiamata «abitare» comporta un consumo di energia, che provoca emissioni di CO_2. La Commissione europea intende abbassare i consumi energetici delle case per ridurre le emissioni operative, in attesa che tutta la produzione di energia diventi a emissioni zero al 2050.

In Italia, nel 2021 il 34% degli immobili era in classe G, il 24% in classe F e il 16% in classe E. Circa il 75% degli edifici residenziali, pari a oltre 9 milioni di strutture, dovrebbe dunque salire in classe energetica D entro il 2033 (dati Istat e Ance). Secondo stime di Ance, la spesa necessaria in Italia sarebbe attorno ai 1.400 miliardi di euro. Potremmo dire che il tutto ci costerebbe circa un anno di Pil. Con questa spesa si ridurrebbe il consumo energetico degli edifici di circa il 40% e, con un rapporto uno a uno con le emissioni, queste si ridurrebbero nella stessa misura.

Riguardo alle emissioni di CO_2, utilizziamo i dati del Global carbon project (*Global Carbon Budget* 2022), che calcola le emissioni mondiali antropogeniche di CO_2, cioè quelle generate dalle attività umane. Secondo il *Gcb*, nel 2022 l'Ue è stata responsabile del 7,5% delle emissioni antropogeniche mondiali di CO_2, cioè 2,8 miliardi di tonnellate su un totale di circa 37,5.

Il settore dell'edilizia nel complesso è responsabile del 36% di tutte le emissioni di CO_2. Le emissioni operative rappresentano il 25%, mentre il restante 11% proviene dalle

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

La Verità

emissioni cosiddette incorporate, cioè quelle legate ai materiali e ai processi di costruzione e demolizione.

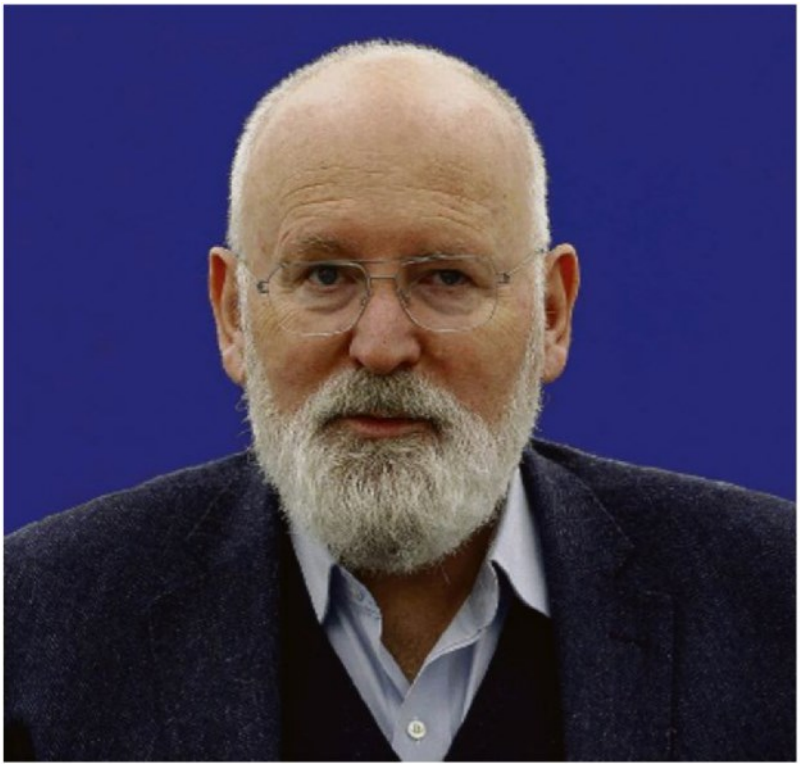
L'Italia emette in totale (dato Ispra, stima 2021) poco più di 410 milioni di tonnellate di CO_2 all'anno, pari all'1,1% di quelle mondiali. Applicando le percentuali, la riduzione delle emissioni operative in Italia sarebbe di 41 milioni tonnellate all'anno, pari allo 0,11% delle emissioni globali. In pratica, stiamo parlando del nulla. Un nulla che però ci costerebbe 1.400 miliardi di euro.

Guardiamo ora alle proporzioni. La Cina, da sola, emette 11,4 miliardi di tonnellate di CO_2 all'anno. Il grande Paese asiatico con le sue centrali a carbone emette annualmente quasi 5 miliardi di tonnellate di CO_2. Il totale delle emissioni italiane rappresenta il 9% di quelle derivanti dalle centrali termoelettriche a carbone cinesi. Le emissioni operative degli edifici italiani che verrebbero abbattute dall'operazione di efficientamento imposta dalla direttiva *Epbd* rappresenterebbero lo 0,88% di tali emissioni. Lo stesso effetto di riduzione delle emissioni si avrebbe chiudendo centrali a carbone cinesi per circa 9.000 Mw. Se sembra tanto, si tenga conto che nel solo 2021 la Cina ha installato 179.080 Mw di nuova potenza (dato ufficiale del China electricity council), tra rinnovabile, nucleare, gas e carbone, cioè 20 volte tanto. In un solo anno! I 9.000 Mw di potenza equivalgono a sei centrali da 1.500 Mw: un'inezia, da quelle parti.

Il paragone con la Cina serve solo a illustrare la mostruosità dei programmi europei, che non tengono conto del buon senso perché frutto di scelte ideologiche. Ieri il ministro dell'Ambiente, **Gilberto Pichetto Fratin**, ha detto che «sarà il governo italiano e nessun altro a decidere tempi e modi per rendere sostenibile il patrimonio immobiliare del nostro Paese». È vero, così come è vero che «la direttiva è uno strumento con ampi margini di elasticità», come ha proseguito il ministro, che a ottobre sembrava avallare la scelta Ue. Posizione rispetto alla quale ha iniziato a frenare dopo la levata di scudi di tutti i partiti di maggioranza. L'ultimo a scendere in campo è stato **Silvio Berlusconi** con un duro: «La casa è sacra».

Come sempre, quando si tratta di Ue il tema è la cappa di dirigismo imposta da Bruxelles, che nulla ha a che fare con il libero mercato tanto invocato e tantomeno con la sostenibilità, che, come dimostrano i numeri, non è minimamente in gioco. Non si pensa mai, invece, a politiche che aumentino il potere d'acquisto degli stipendi, per mettere i cittadini nelle condizioni di potersi permettere di fare interventi migliorativi sulle proprie case, se lo ritengono. Invece, si impone dall'alto una scelta politica, portata avanti con obblighi e finanziamenti (quindi a debito), dimenticando che nessun incentivo funziona meglio di libertà e prosperità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PRESSIONI A sinistra, Frans Timmermans, commissario europeo per il Clima e il Green deal e primo vicepresidente della Commissione. A destra, il ministro dell'Ambiente e della sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin [Ansa]

Real estate
Blackstone cede ad Allianz l'area di Via Solferino —p.36

Blackstone saluta via Solferino, l'area va ad Allianz per 200 milioni

Immobiliare

Passano di mano gli spazi occupati da Cdp e WeWork vicino alla sede del Corriere

I tre edifici oggetto del deal restano nel fondo real estate gestito da Kryalos Sgr

Paola Dezza
MILANO

In un mercato immobiliare nel quale dominano gli operatori fermi alla finestra nel tentativo di cercare una maggiore visibilità su questo inizio 2023, si concretizza qualche deal avviato nei mesi passati. È il caso dell'ultima acquisizione di Allianz in Italia.

Dopo il riacquisto, a metà del luglio scorso, da parte di Rcs Mediagroup dell'immobile di via Solferino che è sede del Corriere della Sera per quasi 60 milioni di euro, cambia proprietà anche la restante parte del complesso immobiliare Solferino-San Marco. Il gruppo assicurativo Allianz, secondo indiscrezioni insistenti sul mercato, avrebbe comprato per una cifra di circa 200 milioni di euro la parte restante dell'edificio – l'intera proprietà ha una estensione di oltre 34mila metri quadrati -, che ospita tutti gli uffici milanesi di Cassa Depositi e Prestiti, gli spazi di WeWork, gruppo leader negli spazi di coworking, e una filiale bancaria.

Allianz aveva intavolato trattative con Blackstone prima che emergesse la disputa tra il colosso americano e il gruppo editoriale, controversia che si è chiusa appunto nel luglio scorso con il ritorno a Rcs della sede del quotidiano - che risale a 1904 ed è stata disegnata dal più noto architetto del tempo Luca Beltrami - dopo che la stessa era stata venduta nel 2013 agli americani per essere inserita in un fondo immobiliare gestito da Kryalos, una disputa arrivata fino alla Camera Arbitrale di Milano e al Tribunale di New York. Blackstone all'epoca aveva staccato un assegno di 120 milioni di euro. L'accordo raggiunto a luglio, si legge in una nota pubblicata in quei giorni, «comporta una reciproca rinuncia a tutte le azioni e Rcs ha convenuto di corrispondere un contributo di dieci milioni di euro alle spese sostenute da Blackstone».

I tre immobili oggetto della transazione con Allianz resteranno nel fondo Delphine gestito da Kryalos. Secondo indiscrezioni, infatti, l'operazione si è concretizzata come una cessione di quote del fondo tra Blackstone e Allianz.

Poco lontano si trova il Cortile della Seta, anche questo immobile oggetto di una importante transazione. L'edificio è stato infatti acquistato da Generali e Poste Vita - insieme i due player hanno comperato immobili a Francoforte, Berlino e Roma -, che hanno messo sul piatto il controvalore di 350 milioni di euro per inserire in portafoglio un immobile iconico nel mercato italiano. Poche quindi le transazioni sul mercato, ma decisamente "ricche".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

60

Milioni di euro
A metà del luglio scorso il gruppo Rcs Mediagroup aveva riacquistato l'immobile di via Solferino per quasi 60 milioni di euro. L'edificio è noto a Milano, dato che è la sede storica del Corriere della Sera. Ora cambia proprietà anche la restante parte del complesso immobiliare Solferino-San Marco, con l'acquisizione da parte del gruppo assicurativo Allianz.

200

Milioni di euro
Il gruppo assicurativo Allianz, secondo indiscrezioni insistenti sul mercato, avrebbe comprato per una cifra di circa 200 milioni di euro la parte restante dell'edificio – l'intera proprietà ha un'estensione di oltre 34mila metri quadrati -, che ospita tutti gli uffici milanesi di Cassa Depositi e Prestiti, gli spazi di WeWork, gruppo leader negli spazi di coworking, e una filiale bancaria.

L'istituto brianzolo riduce costi e commissioni e consente ai clienti di allungare le tempistiche d'ammortamento

Il Banco Desio contro il carovita su mutui e conti

DI LUCA CARRELLO

In Italia la rata del mutuo è in continua ascesa. A dicembre 2022, come emerge dal rapporto mensile dell'Abi, il tasso medio sui nuovi prestiti ipotecari ha raggiunto il 3,09% (era al 3,06% a novembre). Per venire incontro alla clientela alle prese con il surriscaldamento dei tassi, non resta che affidarsi all'iniziativa dei singoli istituti. In questo senso Banco Desio ha permesso ai suoi clienti di allungare le tempistiche d'ammortamento, offerta valida solo per famiglie che hanno contratto un mutuo a tasso variabile e che sono in regola con i pagamenti: potranno protrarre fino a un massimo di cinque anni i piani di rientro, alleggerendo quindi l'impatto delle rate. «In questo modo abbiamo riportato la rata ai valori precedenti al rialzo dei tassi d'interesse», commenta Alessandro Decio, ad del Banco Desio. «Alcuni nostri clienti hanno subito aumenti anche di 300/400 euro al mese», aggiunge, «e visto che i nuclei familiari devono già sottostare all'incremento del costo delle bollette, ci è sembrato doveroso venire in loro soccorso».

A consentirlo sono i valori di bilancio riportati dalla banca. L'istituto, nel terzo trimestre 2022, ha raggiunto un utile netto consolidato di 64 milioni (+15,2% anno su anno) e 350,6 milioni di ricavi (+5,6%). L'incidenza dei crediti deteriorati (npl ratio lordo), invece, si è ridotta al 3,9% rispetto al 4,1% del 31 dicembre 2021, mentre il Cet1 si è attestato al 15,01%, ben al di sopra dell'asticella indicata da Bce. Risultati che hanno consentito maggiori spazi di manovra a favore di privati e imprese. La banca, infatti, è stata tra le prime a eliminare l'excess liquidity fee (commissione che le aziende pagano se hanno una liquidità superiore a 100mila euro), riducendo così i costi del conto corrente. Non solo. «Abbiamo contattato tutte le imprese clienti per capire in che condizioni fossero», rivela il ceo, «e ad alcune abbiamo incrementato le linee di credito per aiutarle a contrastare l'aumento dei prezzi delle materie prime».

Anche gli impiegati hanno beneficiato delle nuove politiche del gruppo, che a dicembre ha annunciato un bonus straordinario di 500 euro per far fronte al carovita. «Estenderemo il contributo anche ai dipendenti delle filiali ex Carige ed ex Banco di Sardegna», racconta Decio, «per dare loro il benvenuto e creare un senso di squadra. Le acquisiremo ufficialmente entro febbraio». E saranno proprio i clienti dei due rami aziendali pronti a entrare nel gruppo Banco Desio gli ultimi beneficiari delle politiche dell'istituto. «Per circa sei mesi congeleremo i loro costi di prelievo e di tenuta del conto corrente, in modo da evitare eventuali disservizi legati alla migrazione», aggiunge il ceo.

Ecco, è così che la banca brianzola dimostra la sua attenzione verso il cliente («senza di loro non esistiamo», confessa l'ad), ma anche nei confronti del territorio. «Rifuggiamo dagli slogan», conclude Decio, «e miriamo alle azioni concrete». (riproduzione riservata)

Apre in stazione Garibaldi la food hall di Cremonini

di Luca Carrello

Nasce da un investimento di 10 milioni di euro e punta a nutrire oltre 50 milioni di viaggiatori all'anno. La Garibaldi Food Hall è il nuovo polo della ristorazione milanese inaugurato ieri da Chef Express e Altarea all'interno della stazione di Milano Porta Garibaldi, a ridosso dello sviluppo immobiliare di Porta Nuova. «In soli tre piani contiene cinque concetti di ristorazione e darà lavoro a 100 persone», spiega Cristian Biasoni, ad della società del gruppo Cremonini che da quest'estate opererà anche negli aeroporti di Palermo e Catania. L'investimento nel Garibaldi Food Hall è di cinque milioni, per un attesa di circa sette milioni di ricavi l'anno. A garantirli saranno brand come McDonald's, Billy Tacos (cucina messicana) e il bar-caffetteria Panella, aperti al piano terra. Al secondo piano apriranno invece i battenti il ristorante asiatico Wagamama e la steakhouse Roadhouse.

«Puntiamo a integrare ancora di più la stazione Milano Porta Garibaldi nella città», racconta Simone Maltempi, ad di Altagares Italia (gruppo Altarea, specializzato in trasformazione urbana). È la società francese ad aver ottenuto da Rete Ferroviaria Italiana, per circa 80 milioni di euro, la concessione fino al 2041 per il Garibaldi Food Hall. «Nella struttura abbiamo investito circa tre milioni e il nostro accordo con Chef Express ha una durata di 11 anni», chiarisce il ceo. «Non si tratta di un'iniziativa isolata», aggiunge Sara Venturoni, responsabile della direzione stazioni di Rfi, «ma di un progetto che ben si inserisce nell'evoluzione strategica del Gruppo». «È una bella rappresentazione di quello che accade in Lombardia», spiega infine il governatore Attilio Fontana: «Siamo ai vertici tra le regioni europee che attraggono più investimenti». (riproduzione riservata)

EuroGroup pronta per la borsa

SÌ ALLO STADIO CON MODIFICHE, MA L'ASSESSORE GRANDI SI ASTIENE

Su San Siro i Verdi mollano il «verde» Sala

Chiara Campo a pagina 2

MAGGIORANZA SPACCATA SUL VIA LIBERA

Stadio con più posti e verde, ma l'assessore si smarca

La giunta approva le integrazioni al progetto. E chiederà garanzie sul vincolo. Grandi si astiene

Chiara Campo

■ Aumentare la capienza per garantire «almeno lo stesso numero» di posti a prezzi popolari del Meazza. Più verde, «fino almeno al 50% del totale dell'area». Cercare «risorse economiche aggiuntive» in modo da destinare «almeno 40 milioni» a progetti da realizzare nei quartieri limitrofi, «a partire da quanto delineato nello Studio d'area Mosaico presentato dal Comune». La giunta Sala al termine del Dibattito pubblico sul progetto del nuovo stadio di Milan e Inter ha recepito ieri alcune delle indicazioni emerse e quelle contenute nell'Odg votato dal Consiglio lo scorso 22 dicembre. E tra le priorità ha fissato anche che il nuovo impianto «dovrà essere allontanato dalle abitazioni di via Tesio, con soluzioni per mitigare l'impatto sonoro» e chiede alle squadre di puntare al «raggiungimento della neutralità carbonica» e alla «minimizzazione dell'impatto ambientale». Nei prossimi giorni il Comune chiederà alle squadre di aggiornare lo Studio di fattibilità accogliendo le modifiche (su cui i club si erano già espresse a favore), più avanti - dopo e Regionali - la giunta dovrebbe approvare la delibera sul pubblico interesse. Prima, il Comune «interpellerà gli enti competenti circa la possibilità che il Meazza venga ricondotto alla categoria dei beni pubblici vincolati». Dopo la *querelle* con il sottosegretario Vittorio Sgarbi il sindaco Beppe Sala non si accontenta delle garanzie fornite a parole nei giorni scorsi dal ministro alla Cultura Sangiuliano («sullo stadio non c'è alcun vincolo, deve decidere il sindaco cosa fare»), chiederà un atto formale, a Ministero e alla nuova Sovrintendente. É stata nominata Emanuela Carpani. «Valuterà le carte che per me sono abbastanza chiare e se non vorrà mettere il vincolo vorrà dire che darà torto a me. Ma dare torto a me...» ha ironizzato ieri Sgarbi. ».

L'assessore alla Rigenerazione urbana Gianfranco Tancredi è «soddisfatto delle ricadute che avranno i quartieri critici, 40 milioni sono tante risorse con cui potremo realizzare interventi per la comunità» e ribadisce che «mantenere il grande calcio nell'area di San Siro è una priorità, spero che i club accettino le nuove condizioni e che eventuali vincoli non compromettano il tanto lavoro fatto fino ad oggi».

La giunta si è spaccata, l'assessore dei Verdi Elena Grandi non ha disertato la seduta questa volta ma ha scelto di astenersi e anticipa che sull'interesse pubblico voterebbe contro: «Ho ritenuto giusto sin da oggi manifestare la mia posizione in coerenza con quanto noi Verdi abbiamo sempre sostenuto sulla questione stadio». Posizione chiarita nei mesi e ribadita ieri dal capogruppo di Europa Verde Carlo Monguzzi: «Il 99% era contro la demolizione. La giunta ha deliberato un disastro ambientale con due alberelli in più. Non ci arrendiamo, il progetto dovrà ripassare in aula, ci sono i ricorsi e la richiesta di vincolo».

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

L'impianto di Pietralata

Stadio della Roma dal Campidoglio il primo via libera

Con la pubblicazione del verbale che chiude la Conferenza di Servizi, si apre all'approvazione della delibera alla costruzione dello Stadio della Roma di Pietralata.

Magliaro a pag. 35

Nuovo stadio della Roma Il primo "sì" del Comune

▶Parere positivo da parte dei tecnici del Campidoglio per l'impianto di Pietralata

▶Adesso Giunta e Consiglio dovranno dichiarare il pubblico interesse dell'opera

Con la pubblicazione del verbale che chiude la Conferenza di Servizi preliminare, si apre la strada per l'approvazione della delibera di pubblico interesse alla costruzione dello Stadio della Roma di Pietralata. «Bene la chiusura nei tempi previsti della conferenza dei servizi preliminare per la realizzazione nuovo stadio. Con assenso tecnico prosegue iter per la realizzazione di un'opera importante per Roma che contribuirà a riqualificare il quadrante di Pietralata», ha twittato il sindaco, Roberto Gualtieri.

LE REAZIONI

E in una nota, l'assessore all'Urbanistica, Maurizio Veloccia, ha espresso soddisfazione per il «lavoro, approfondito e coordinato, svolto dagli uffici di Roma Capitale. È del tutto evidente che, essendo questa una fase preliminare, il progetto dovrà essere ulteriormente raffinato ed elaborato. Nella fase decisoria, quella della presentazione del progetto definitivo, dovranno essere accolte le prescrizioni e risolte le criticità evidenziate nella prima fase e che riguardano in particolare, come era già noto, la disponibilità delle aree e gli assetti di accessibilità e mobilità».

Gli uffici tecnici del Comune,

della Regione e dello Stato hanno esaminato il progetto preliminare che la Roma aveva depositato lo scorso 3 ottobre che prevede di costruire su 16 ettari uno stadio da 55mila posti, due parchi, tre ponti ciclopedonali e quattro parcheggi.

E hanno dato parere favorevole all'opera ovviamente a condizione che, quando la Roma presenterà il progetto definitivo, questo accolga le prescrizioni emanate. Ora, con il via libera tecnico si apre la fase politica: la Giunta Gualtieri dovrà preparare una delibera che fa proprio il verbale della Conferenza di Servizi ed esprime il pubblico interesse all'opera.

La delibera sarà esaminata dal Municipio IV Tiburtino e dalle Commissioni - Urbanistica, Mobilità, Lavori pubblici, Ambiente, Patrimonio, Commercio e Sport - che esprimeranno pareri e proposte di emendamenti. Dopo di che si andrà al voto finale in Consiglio comunale, quello che sancirà il pubblico interesse. Considerati i tempi, per febbraio la delibera dovrebbe arrivare in Giunta e per marzo è prevedibile il voto in Consiglio. Dopo di che, la Roma dovrà redigere il progetto definitivo che, come detto, per poter poi essere approvato nella futura Conferenza di Servizi decisoria dovrà recepire tutte le prescrizioni che i vari uffici hanno predisposto ora. Nessuna di queste prescrizioni è insormontabile, anzi, per la maggior parte si tratta di piccoli aggiustamenti come Ferrovie dello Stato che chiede di verificare con attenzione dove ricadranno le fondamenta del ponte ciclopedonale di via Livorno per non interferire con alcune opere di bonifica in corso. Oppure come la Soprintendenza comunale che in merito ad alcune preesistenze archeologiche - resti di un paio di ville, di una bottega e di una cisterna tutte di epoca romana - richiede di salvaguardarle e valorizzarle nel progetto definitivo. Poi c'è la questione del trasporto: il Campidoglio chiede che il progetto per il nuovo impianto non comporti ripercussioni eccessive sul traffico della Capitale.

Fernando M. Magliaro

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ENTRO MARZO IL VIA LIBERA DALL'AULA GIULIO CESARE, POI LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

LA STRUTTURA POTRÀ ACCOGLIERE 55 MILA TIFOSI E INCLUDERÀ DUE AREE VERDI E QUATTRO PARCHEGGI

Pietralata

Il nuovo stadio è più vicino

Fattibilità dell'impianto Conferenza dei servizi dice «sì» al progetto

Mariani a pagina **14**

STADIO DELLA A.S. ROMA

Primo sì tecnico Il progetto va avanti

Mariani a pagina **14**

PIETRALATA

Il titolare dell'Urbanistica, Maurizio Veloccia: «Ora passiamo a una fase ulteriore. L'obiettivo è risolvere le criticità»

Il nuovo stadio è più vicino

Ok in Conferenza di servizi allo studio di fattibilità sull'impianto della A.S. Roma

Piano di recupero del Flaminio
Frecciata dell'assessore allo Sport
Onorato al presidente della Lazio
Lotito: «Non ha mandato niente»

Maurizio Veloccia
Assessore all'Urbanistica

FRANCESCA MARIANI

••• Si è chiusa la Conferenza di servizi preliminare sullo studio di fattibilità presentato dalla A.S. Roma per la realizzazione del nuovo stadio nel quartiere di Pietralata. Ora c'è l'assenso tecnico del Campidoglio al proseguo dell'iter. «Siamo molto soddisfatti perché la conferenza si è conclusa nei tempi previsti dalla norma grazie al lavoro svolto dagli uffici di Roma Capitale. È del tutto evidente che, essendo questa una fase preliminare, il progetto dovrà essere ulteriormente raffinato ed elaborato», ha sottolineato l'assessore all'Urbanistica di Roma Capitale, Maurizio Veloccia.

Alla presentazione del progetto definitivo dovranno essere accolte le prescrizioni e risolte le criticità evidenziate nella prima fase e che riguardano, in particolare, «la disponibilità delle aree e gli assetti di accessibilità e mobilità», spiega ancora l'assessore.

Dopo la chiusura della fase preliminare, la "palla" passerà all'Assemblea Capitolina. L'aula Giulio Cesare dovrà esprimersi sulla "dichiarazione di pubblico interesse" dell'opera, approvando un'apposita delibera predisposta dall'Assessorato all'Urbanistica.

«Gli uffici del Dipartimento stanno già lavorando alla delibera che prima di essere portata in Aula sarà oggetto di una serie di valutazioni e di approfondimenti da parte delle Commissioni competenti. Come Amministrazione - spiega ancora l'assessore Veloccia - confermiamo il nostro impegno affinché l'opera possa vedere la luce perché è un'occasione importante per tutta la città e per riqualificare il quadrante di Pietralata. Andiamo avanti con ottimismo».

Un po' di pessimismo, senza però rassegnazione, trapela invece dalle parole dell'assessore allo Sport, Alessandro Onorato, sul progetto e il destino del vecchio stadio Flaminio.

«Eravamo in attesa di un progetto da Claudio Lotito (presidente della S.S. Lazio), ma non è arrivato - ha detto l'assessore durante il Premio Biscardi che si è svolto ieri al Coni - Una cosa è certa: non lasceremo il Flaminio in quello stato».

IL TEMPO
Benzinai sfidano il governo

IL TEMPO Roma
Sugli sgomberi tutto da rifare

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

«Se la Lazio non presenta nulla non è un problema, troveremo una soluzione alternativa - ha aggiunto Onorato - Lo stadio Flaminio si può ristrutturare, l'importante è che rimanga uno stadio. Ovvio che bisogna prevedere una copertura, non si può mica andare allo stadio con l'ombrello. Ma serve il progetto», ha ribadito.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Primo passo avanti sull'iter: chiuso il verbale della Conferenza dei servizi preliminare

Stadio, ora la pubblica utilità

Il sindaco Gualtieri: «Primo step superato nei tempi previsti» La Giunta pronta per la delibera

di Jacopo Aliprandi
ROMA

Primi passi avanti sul progetto Pietralata e via alla prossima tappa del lungo iter per la realizzazione dello stadio della Roma. È stato ultimato il verbale della Conferenza dei servizi preliminare, chiusa lo scorso 11 gennaio dopo aver esaminato lo studio di fattibilità dell'opera, dando l'approvazione tecnica al proseguimento dell'iter. I vari Enti hanno esaminato la prima bozza di progetto - consegnata dall'ad della Roma Pietro Berardi al sindaco Gualtieri all'inizio di ottobre - e hanno redatto il verbale con trentaquattro documenti di pareri e indicazioni necessari a far scrivere correttamente alla Roma il futuro progetto definitivo. «Bene la chiusura nei tempi previsti della conferenza dei servizi preliminare per la realizzazione nuovo stadio della Roma - ha scritto sui social il sindaco -. Con assenso tecnico prosegue iter per la realizzazione di un'opera importante per Roma che contribuirà a riqualificare il quadrante di Pietralata».

I PASSAGGI. Il prossimo step riguarda la delibera di pubblico interesse: nei prossimi dieci giorni la Giunta dovrà preparare una delibera - sugli atti del verbale della Conferenza di servizi - che dovrà essere inviata prima al Municipio IV (quello del quartiere Pietralata) e a tutte le commissioni consiliari competenti per poi approdare in Assemblea Capitolina per l'approvazione. «È del tutto evidente che, essendo questa una fase preliminare, il progetto dovrà essere ulteriormente raffinato ed elaborato - ha affermato l'assessore all'Urbanistica Maurizio Veloccia -. Nella fase decisoria dovranno essere accolte le prescrizioni e risolte le criticità evidenziate nella prima fase. Come Amministrazione confermiamo il nostro impegno affinché questa opera possa vedere la luce perché la riteniamo l'occasione, importante per tutta la città, per riqualificare l'intero quadrante di Pietralata. Andiamo avanti con ottimismo». Ultimato questo passaggio - servirà circa un mese di tempo - verrà convocata la conferenza dei servizi decisoria mentre il proponente, il club, dovrà presentare tutta la documentazione inerente al progetto architettonico definitivo, riorganizzato in base alle indicazioni del verbale appena redatto. L'iter è ancora lungo e complesso, ma c'è grande ottimismo tra le parti per poter proseguire positivamente il percorso. Il costo complessivo dell'operazione è di circa 528 milioni di euro, di cui circa 100 per i parcheggi e 20 per le urbanizzazioni. La speranza della Roma e dei tifosi è di poter inaugurare l'impianto nel 2027, l'anno del centenario del club.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il ceo della Roma Berardi e il sindaco della Capitale Gualtieri alla consegna del progetto stadio a ottobre scorso GETTY

IL PROGETTO

Stadio a Pietralata: c'è l'assenso tecnico

Lo ha comunicato il sindaco Gualtieri: «Ok nei tempi previsti»

L'iter

La chiusura della conferenza dei servizi è tra i primi passi per il sì definitivo

di **Emanuele Zotti**

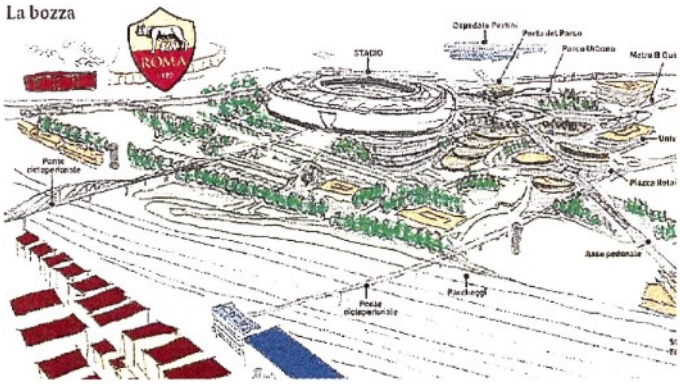
ROMA

L'iter di approvazione del nuovo stadio della Roma che dovrebbe sorgere a Pietralata prosegue in pieno "stile Friedkin". Vale a dire: poche chiacchiere e tanto lavoro, che in questo caso ha portato al compimento del primo passo nel lungo percorso che porterà alla costruzione dell'impianto. A fornire un l'ultimo aggiornamento sull'iter burocratico che riguarda l'impianto voluto dai Friedkin è il sindaco della Capitale Roberto Gualtieri che, tramite un tweet, si è detto fiducioso in vista dei prossimi step: «Bene la chiusura nei tempi previsti della conferenza dei servizi preliminare per la realizzazione del nuovo stadio della As Roma. Con l'assenso tecnico prosegue l'iter per la realizzazione di un'opera importante per Roma che contribuirà a riqualificare il quadrante di Pietralata». Parole a cui fanno eco quelle di Alessandro Onorato, assessore ai Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda: «Sono ottimista sullo stadio della Roma, mentre su quello della Lazio eravamo in attesa di un progetto sul Flaminio che non è arrivato. A Roma se si vuole si può investire e fare. Se non si presentano i progetti, degli stadi si continuerà solo a parlarne».

E adesso? La chiusura della conferenza dei servizi preliminare è soltanto uno dei primi passaggi necessari ad ottenere il sì definitivo all'impianto di Pietralata. Adesso infatti si procederà all'approvazione del verbale redatto durante la prima cds. Ultimato questo step, si procederà al voto in aula Giulio Cesare per riconoscere la pubblica utilità del progetto architettonico definitivo (che la Roma dovrà produrre tenendo conto dei pareri di tutti gli enti e gli uffici coinvolti nella cds). Superato il passaggio in Campidoglio, soltanto a quel punto verrà convocata la conferenza dei servizi decisoria, ultimo "ostacolo" da superare prima di ottenere l'ok definitivo a costruire. L'intenzione della Roma è quella di provare a completare assolutamente l'opera entro il 2027, in modo da poter celebrare il centenario della società all'interno della nuova casa giallorossa. Un altro traguardo ambizioso che i Friedkin non vedono l'ora di raggiungere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La bozza



PIETRALATA

Percorso a ostacoli per lo stadio "Sbagliati i calcoli sulla mobilità"

di **Lorenzo d'Albergo** ● *a pagina 5*

IL CAMPIDOGLIO

Stadio a Pietralata, percorso a ostacoli "Errate le previsioni sulla mobilità"

Via libera al progetto preliminare. In quello definitivo la Roma dovrà rispondere alle criticità sollevate in 34 pareri Atac: troppo ottimismo sul deflusso post partita Spunta una villa romana

di **Lorenzo d'Albergo**

Non sarà «catastrofico» come quello immaginato per il naufragatissimo progetto dello stadio a Tor di Valle. Ma l'assetto della mobilità studiato per il nuovo masterplan – quello che nei piani della Roma dovrebbe regalare ai tifosi giallorossi un nuovo impianto a Pietralata per il centenario del club, entro il 2027 – va completamente rivoluzionato. Basta leggere i pareri allegati al verbale con cui ieri si è chiusa la prima conferenza dei servizi. Gli stessi in cui fa capolino l'immancabile villa dell'antica Roma da tutelare.

Ma procediamo con ordine. Per il Campidoglio, lo dice il sindaco Roberto Gualtieri rassicurando la Roma, l'approvazione del verbale arrivata ieri è un deciso passo avanti verso la realizzazione dello stadio. L'iter prevede un passaggio in giunta e poi in consiglio comunale. Così, entro la fine di marzo, dovrebbe arrivare il bollo del Pd sul progetto con la dichiarazione di pubblico interesse: «Alla Capitale serve un nuovo impianto per il calcio». Da Trigoria filtra soddisfazione per il primo via libera. Ma pure la consapevolezza che c'è ancora molto lavoro da fare.

Se la politica ha deciso, infatti, i dirigenti capitolini sono al contrario ben più titubanti. Sono loro a firmare. E il progetto preliminare (un piano da 16 ettari, 62 mila posti a sedere e 536 milioni di euro) non li ha convinti. Da palazzo Chigi ai vigili urbani, sono 34 i documenti che rivelano le criticità dell'iniziativa giallorossa. Elementi che dovranno sparire dal progetto definitivo, pena il «no» allo stadio a Pietralata.

Si parte, come detto, dalla mobilità. La polizia municipale taglia corto: «Il tessuto viario limitrofo all'area interessata dal progetto presenta un flusso veicolare che non consentirebbe la regolare viabilità». Senza considerare eventuali intoppi per l'accesso e l'uscita delle ambulanze dall'ospedale Pertini nei giorni delle partite.

Atac – come Roma Servizi per la Mobilità e il dipartimento Trasporti – scende nel dettaglio, definendo «forse troppo semplificate e ottimistiche» le previsioni dei tecnici ingaggiati dalla Roma. L'analisi dei flussi è infatti basata sul presupposto (sbagliato) che i treni della metro B possano ospitare 1.200 passeggeri quando ne trasportano al massimo 1.000. Considerando anche le frequenze di passaggio «a fatica garantibili sotto i 6 minuti», l'azienda «solleva una fondata incertezza sulla gestione della fase di deflusso per 20 mila tifosi in tempi accettabili». Non si tiene poi conto degli orari di alcune linee bus e di alcuni treni regionali (come la Fl2 per Tivoli) che smettono di circolare prima del fischio finale dei match serali.

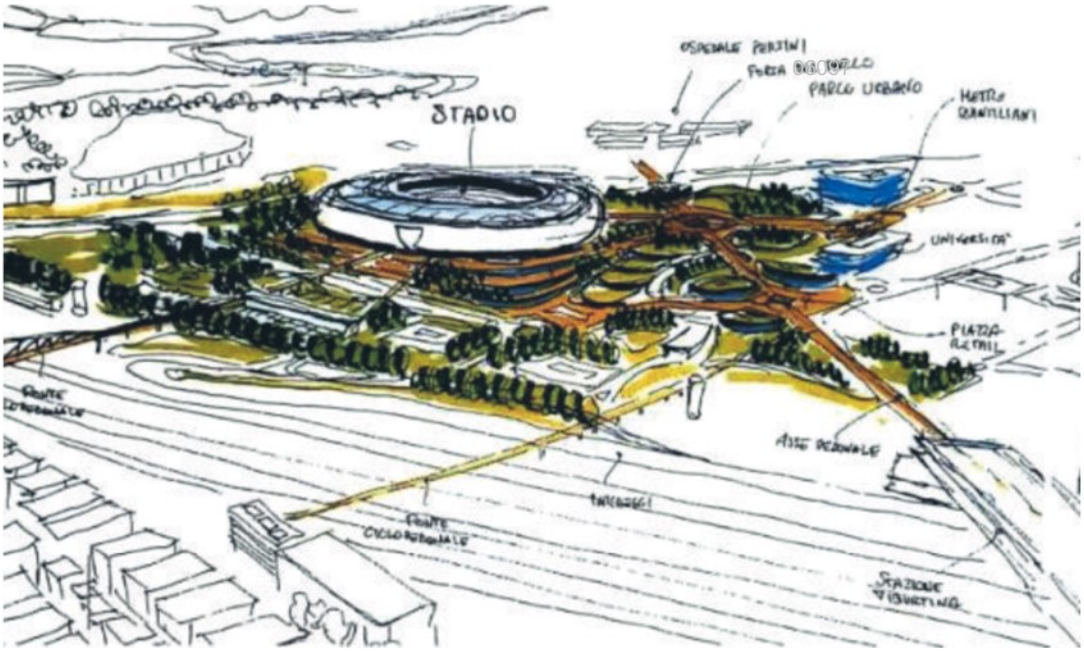
C'è quindi il nodo dei parcheggi. I conteggi sui posti auto e moto vanno rivisti. Lo stesso vale per i ponti pedonali. Vanno soddisfatte le condizioni di Rfi, titolare della stazione Tiburtina. Servirà un tavolo ad hoc.

Questione espropri: alcuni terreni ai limiti dell'area dell'intervento non sono del Comune e su due particelle c'è un contenzioso con chi ha esercitato il diritto di usucapione.

Non mancano poi sorprese archeologiche. Roma si conferma Roma: per la Soprintendenza, Pietralata è «un'area a rischio archeologico medio-alto». Le indagini concluse tra il 1998 e il 2000 hanno evidenziato «resti di una villa di età primo-imperiale, una cisterna, un *castellum aquae*, parte di un tracciato viario e alcune tombe». Per il via libera serviranno nuovi accertamenti. Magari una musealizzazione.

Si diceva, infine, di palazzo Chigi. Il parere è corposo e contiene, al pari di quello del dipartimento Urbanistica del Campidoglio, suggerimenti su come modificare la convenzione che dovrebbe legare il Comune e la Roma per 90 anni. Ovviamente a tutela di palazzo Senatorio. Che ha dato il nullaosta al progetto preliminare dello stadio, ma che si aspetta sostanziose modifiche su quello definitivo. In tempi stretti: la nuova legge sugli stadi promette di accorciare l'iter. L'accordo politico c'è. Ora tocca al club rimettersi all'opera.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



La bozza
Il primo bozzetto dello stadio che la Roma vuole realizzare a Pietralata entro il 2027, per festeggiare il centenario del club nella sua nuova casa

la Repubblica Torino

MISSIONE A NEW YORK

I piani di Torino a scuola da Bloomberg per migliorare l'urbanistica della città

Cirio e Lo Russo alla fondazione dell'ex sindaco per portare la Mole in uno dei progetti strategici

di **Sara Strippoli**

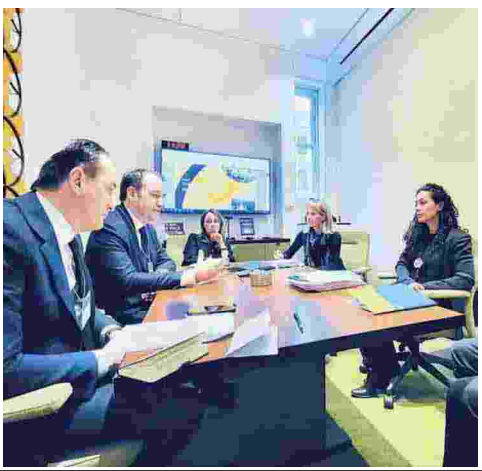
Innovare, semplificare e favorire la trasformazione dei panorami urbani è la missione della Fondazione Bloomberg Philanthropies che crede e finanzia l'innovazione smart delle città. Sulla Fondazione che lo scorso anno ha lanciato in Europa l'Asphalt Art Initiative, finanziamenti da 25mila dollari destinati a 20 città europee in grado di candidare progetti urbanistici utilizzando l'arte e il design per migliorare la sicurezza stradale e coinvolgere i cittadini delle comunità locali, punta ora Torino, in trasferta di promozione congiunta con la Regione, in attesa del passaggio di consegne per le Universiadi del 2025 previsto domenica.

Ieri il sindaco Stefano Lo Russo e il presidente Alberto Cirio hanno incontrato l'amministratore delegato di Bloomberg Associates George Fertitta e la direttrice Amanda Burden, che nella prima settimana di febbraio sarà a Torino per conoscere la città e valutare la possibilità di una collaborazione. Burden, già braccio destro di Bloomberg quando era sindaco di Ny, è considerata fra le più autorevoli figure al mondo nel campo della rigenerazione urbana e ha guidato il piano di intervento che ha toccato la metà dei quartieri di New York. Suo è il contributo determinante per la riqualificazione della High Line della Grande Mela, il parco urbano realizzato su una sezione in disuso della ferrovia sopraelevata. «Il nostro obiettivo – spiegano Lo Russo e Cirio – è far diventare Torino uno di questi progetti strategici». Tre le priorità su cui si scommette: il nuovo piano regolatore della città, la pianificazione della vivibilità e fruibilità degli spazi urbani e il *city brand*, fondamentale per raccontare la città al resto del mondo. «Sono progetti accomunati da quei valori di sostenibilità che Bloomberg ha nella sua missione – chiariscono sindaco e presidente – e che per noi significa rendere Torino un luogo di innovazione urbana, che guarda innanzitutto alla qualità della vita»

La giornata di ieri ha previsto anche l'incontro con Via Transportation, società newyorkese di infrastrutture digitali per la mobilità pubblica, partecipata anche da Exor. È stata fondata nel 2012 ed è leader per il potenziamento e il miglioramento del trasporto pubblico locale in numerose capitali del mondo. L'obiettivo in questo caso è ottimizzare gli spostamenti dei cittadini evitando che i bus circolino senza essere a pieno carico. Il beneficio è un minor impatto, sia ambientale sia economico. «Siamo molto interessati alla possibilità di conoscere il modello di piattaforma digitale che Via ha già implementato e testato con successo in molte città, come Londra e Berlino», chiariscono Cirio e Lo Russo.

E da New York arriva la notizia che dopo il confronto con il sottosegretario alla cultura Vttorio Sgarbi, Torino ha proposto al direttore del MoMa di riportare in Italia, in prestito, alcuni capolavori di grandi artisti italiani finiti fuori dall'Italia e mai rientrati. Fra questi due opere realizzate tra la fine del 1910 e l'inizio del 1911: "Funerali dell'anarchico Galli" di Carlo Carrà e "La città sale" di Umberto Boccioni: «Puntiamo al nulla osta dal MoMa per riportarli in Italia ed esporli con un grande evento a Torino», dice Lo Russo, che ieri con Cirio ha avuto un colloquio anche con il direttore del Guggenheim Richard Armstrong.

Nel pomeriggio l'incontro con il sindaco di New York Eric Adams, invitato ufficiale in Piemonte. E in serata l'appuntamento con il Gei, il Gruppo esponenti italiani che riunisce imprenditori e professionisti di origine italiana.



I piani di Torino a scuola da Bloomberg per migliorare l'urbanistica della città

Torino guarda Trento per i Giochi Ma dalla Lombardia qualcuno frena

RICERCA EREDI SCONOSCIUTI

CORRIERE TORINO

Il viaggio negli Usa Gli incontri e le trattative del governatore Cirio e del sindaco Lo Russo in missione a New York

Urbanistica, Torino punta su Bloomberg

Burden, madre della High Line, verrà in città: «A febbraio studieremo come ridisegnarla»

Amanda Burden, la pianificatrice che ha lavorato ai progetti di rigenerazione della Grande Mela ai tempi in cui Michael Bloomberg era sindaco di New York, sbarcherà sotto la Mole con il proposito di dare una mano a riprogettare Torino. Un po' come ha fatto con il nuovo parco realizzato sulla vecchia ferrovia sopraelevata newyorkese. Il progetto vede coinvolta la Bloomberg Associates, società di consulenza senza scopo di lucro fondata dal magnate. «Burden e il suo team hanno manifestato un forte interesse per la nostra proposta: fare di Torino uno dei progetti sostenuti dalla fondazione Bloomberg», spiega il sindaco Stefano Lo Russo. a pagina **2 Guccione**

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

CORRIERE TORINO

LA MISSIONE

L'urbanista madre della High Line, Burden, verrà a Torino: «A febbraio approfondiremo come ridisegnare la città»

Cirio e Lo Russo a New York stringono collaborazioni

Per il piano regolatore c'è in campo Bloomberg Mobilità smart con Via

Dalla High Line al Valentino il passo potrebbe essere più breve di quel che appare. Amanda Burden, la pianificatrice che ha lavorato ai progetti di rigenerazione della Grande Mela ai tempi in cui Michael Bloomberg era sindaco di New York, sbarcherà sotto la Mole con il proposito di dare una mano a riprogettare il volto di Torino. Un po' come ha fatto con il nuovo parco realizzato sulla vecchia ferrovia sopraelevata newyorkese.

Il progetto vede coinvolta la Bloomberg Associates, società di consulenza senza scopo di lucro fondata dal magnate dell'informazione finanziaria. «Burden e il suo team hanno manifestato un forte interesse per la nostra proposta: fare di Torino uno dei progetti sostenuti in tutto il mondo dalla fondazione Bloomberg», spiega il sindaco Stefano Lo Russo, che ieri ha incontrato i vertici della fondazione filantropica insieme al presidente Alberto Cirio, nella seconda giornata di missione a New York. «Vorremmo che ci supportassero per il nuovo piano regolatore, la pianificazione della vivibilità e della fruibilità degli spazi urbani e il city brand, cioè il modo in cui la città desidera parlare di sé nel mondo. Già la prima settimana di febbraio — preannuncia Lo Russo — verranno sotto la Mole per conoscere la città e approfondire la possibilità di collaborare».

All'incontro con la Bloomberg, anticipato dal *Corriere Torino* nonostante la volontà di tenerlo segreto fino alla fine, è seguito quello con Via Transportation, società di piattaforme digitali per la mobilità pubblica partecipata dalla Exor guidata da John Elkann. L'obiettivo dell'azienda: ottimizzare gli spostamenti dei cittadini attraverso un servizio di navette a chiamata gestite con una app. «Un modello — fanno notare sindaco e governatore — già sperimentato con successo a Berlino e Londra». E che quindi, sarebbe l'intenzione, potrebbe approdare anche sotto la Mole.

Cirio e Lo Russo hanno poi incontrato il direttore del Guggenheim, Richard Armstrong. «L'obiettivo è creare occasioni di sinergia con il nostro sistema museale — spiegano sindaco e presidente —. Nel caso del MoMa abbiamo già avuto un primo riscontro positivo: ci siamo confrontati con il sottosegretariato alla cultura Vittorio Sgarbi e in accordo con lui abbiamo proposto al museo di riportare in Italia, in prestito, esponendoli con un grande evento a Torino, alcuni straordinari capolavori, in particolare le due opere "Funerali dell'anarchico Galli" di Carlo Carrà e "La città sale" di Umberto Boccioni».

La giornata, prima dell'incontro con l'associazione degli imprenditori italiani, si è conclusa con il faccia a faccia tra Lo Russo e Cirio e il primo cittadino di New York Eric Adams, il quale ha ricevuto dai due l'invito ufficiale a visitare Torino e il Piemonte.

Gabriele Guccione

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le mostre
Con Sgarbi si ipotizza di portare a Torino due quadri di Boccioni e Carrà, oggi al MoMa

CORRIERE TORINO

Grattacieli Cirio e Lo Russo hanno visitato il palazzo di vetro dell'Onu, dove hanno portato al segretario generale Guterres l'invito a visitare Torino

La vicenda

- Seconda giornata newyorkese per il sindaco Stefano Lo Russo e il presidente della Regione Alberto Cirio

- I due hanno anche incontrato il primo cittadino di New York, Eric Adams, al quale hanno rivolto l'invito ufficiale a visitare Torino e il Piemonte

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL COMUNE VOLEVA TRASFERIRE LA SUPERFICIE EDIFICABILE DALLA PERIFERIA AL CENTRO MA LO STUDIO DEI PROGETTISTI È INCOMPLETO

Terreni edificabili, il pasticcio di Pinerolo

Battuta d'arresto sulla variante al piano regolatore. Il decano degli architetti: "Viola le norme regionali"

ANTONIO GIAIMO

Un'altra battuta d'arresto. Per la giunta cinquestelle che governa la città di Pinerolo, la variante al piano regolatore era ed è uno degli obiettivi più importanti del secondo mandato. Ma quello che almeno nelle intenzioni sarebbe dovuto essere un motivo d'orgoglio oggi appare più come un grosso guaio.

«Ci sono delle criticità», ha detto l'altra sera in Commissione consiliare l'assessore all'Urbanistica, Fabiano Vodini, che ha individuato nel lavoro dei progettisti alcuni problemi tecnici. E indica i nodi da sciogliere: «Le problematiche sono legate al fatto che mancano elementi sulle fasce di rispetto, inoltre non ci si può basare sull'aerofotogrammetria, ma si deve operare su base catastale. Nello studio dei progettisti non è presente il piano paesaggistico di partenza della Regione, ma solo alcune integrazioni». Tradotto: «Non possiamo adottare uno strumento in questa situazione».

Immediate le reazioni da parte delle opposizioni, e il consigliere del Pd, Luca Barbero, conferma: «Siamo in una situazione di stallo. Di più, ci aspettano tempi molto lunghi. E sarebbe stato meglio che osservazioni e controdeduzioni ci fossero state comunicate con tempestività».

Giuseppino Berti della lista Berti sindaco precisa che «dal giugno del 2021, quando era stato deciso che Pinerolo aveva la necessità di una variante del piano regolatore, non abbiamo saputo nulla e anche oggi manca la documentazione».

Aggiunge Fioravanti Mongiello della Lega: «Si sta mettendo in difficoltà il mercato dell'edilizia e delle ristrutturazioni. L'idea adottata dal Comune, che prevede uno spostamento della superficie edificabile dalla periferia al centro, è certamente innovativa, non consuma il suolo, ma come dimostrato dai fatti è di difficile attuazione».

Per centrare l'obiettivo si fa ricorso al principio della perequazione, adottato già in alcune città come Padova e Ravenna: si individuano aree nelle zone periferiche che, sebbene fossero edificabili, non hanno visto la costruzione di nuove abitazioni e si fa «paracadutare» la superficie in altre zone centrali di Pinerolo per completare urbanisticamente delle aree.

Un meccanismo complesso da mettere in pratica e che verrà affrontato nei prossimi giorni durante il forum cittadino degli architetti, allarmati da una variante che rimane ferma ai blocchi di partenza.

Critico Bruno Arione, il decano degli architetti, che conosce a memoria la storia urbanistica di Pinerolo: «Ritengo che si stiano violando le norme regionali della perequazione: nel primo comma si recita che questa non deve arrecare danni ai proprietari e inoltre non ho visto una sola riga che prenda in esame l'impatto che nuove costruzioni in centro potranno avere nella rete delle infrastrutture». E conclude: «Un nuovo piano serve, questo però doveva nascere dal dialogo con la popolazione e i professionisti. Ma capisco che questa amministrazione non ami il confronto». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOTO ANTONIO GIAIMO

Nella documentazione manca anche il piano paesaggistico della Regione