



**SCARICA GLI ARTICOLI**

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

BancaFinanza	<b>Convegno Federcasa. Rigenerazione urbana e nuove residenzialità</b>
Sole24Ore	<b>Finint, bis negli studentati. Sgr a oltre 4 miliardi</b> <b>Banca Finnat, utile in rialzo del 72%, corsa delle masse</b> <b>Il boom dell'intelligenza artificiale sgonfia il business del Metaverso</b> <b>Attestazione Soa per i bonus casa: sei categorie, irrilevanti gli importi</b>
ItaliaOggi	<b>Sismabonus, recupero intero</b> <b>Un Pnrr sempre più polverizzato</b>
MF	<b>Dalle alluvioni 3 miliardi di danni l'anno alle case</b> <b>Pignataro stringe su Prelios</b>
Repubblica	<b>Ion chiude su Prelios un prestito ponte contro il rialzo dei tassi</b> <b>Cara casa, quanto vali altalena real estate</b> <b>Il crowdfunding si allarga all'immobiliare</b>
Giornale	<b>Cresce il desiderio di una casa in Classe A, ma è sempre più difficile potersela permettere</b> <b>Affitti brevi: se ne parla con Ape a Genova</b>
Messaggero	<b>L'Italia centrale e l'occasione da cogliere nel post sisma</b>

---

**MILANO (da pag. 22)**

---

Repubblica	<b>Case popolari, 33 mila domande ma solo 4 su cento vengono assegnate</b>
------------	--

---

**ROMA (da pag. 24)**

---

MF	<b>AbitareIn, primo progetto residenziale a Roma</b>
Tempo	<b>La “Casa del pellegrino” riaprirà alla Caffarella</b>
Giornale	<b>Le case occupate ci costano 72 milioni l’anno</b>
Corriere	<b>Studenti, la case è un affare</b>
Repubblica	<b>Edilizia popolare. La morosità è all’80%</b>

---

**TORINO (da pag. 30)**

---

Giornale	<b>60 anni di Cassa Edile di Cuneo: una festa per i lavoratori</b>
Corriere	<b>“Contro il caro-affitti bisogna allargare la città universitaria”</b>
Repubblica	<b>Emergenza casa 25 sfratti ogni settimana</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

CONVEGNO FEDERCASA

# Rigenerazione urbana e nuove residenzialità

di Marco Buttieri



BancaFinanza



CONVEGNO

MARCO BUTTIERI

VICEPRESIDENTE  
ACCADEMIA EDUCAZIONE FINANZIARIA  
MEMBRO DEL COLLEGIO GEOMETRI DI CUNEO

## FEDERCASA: RIGENERAZIONE URBANA E NUOVE RESIDENZIALITÀ

L'EVENTO ROMANO È  
STATO UN'OCCASIONE  
PER RIUNIRE GLI ENTI  
ASSOCIATI A FEDERCASA

**M**ercoledì 29 marzo, nella cornice dell'Hotel Massimo D'Azeglio in via Cavour a Roma, si è tenuto il convegno "Rigenerazione urbana e nuova residenzialità. Il ruolo delle aziende

ERP e strumenti normativi", organizzato da Federcasa in collaborazione con Xori Group, LESS e C2R Energy Consulting, aziende parte di Xori Group.

Diversi i temi di grande attualità affrontati, legati al settore immobiliare e abitativo, tra cui la necessità di incentivare l'edilizia sociale e la riqualificazione urbana, la situazione del mercato immobiliare italiano, l'importanza dell'edilizia residenziale pubblica e privata e le politiche abitative del Governo. L'evento è stata l'occasione per porre

*Il parterre de rois del convegno "Rigenerazione urbana e nuova residenzialità. Il ruolo delle aziende ERP e strumenti normativi" organizzato da Federcasa in collaborazione con Xori Group, LESS e C2R Energy Consulting, aziende parte di Xori Group*



**CHI È LUCA ROLLINO**

Libero professionista nel settore impiantistico ed energetico CEO di XORI Group, holding che controlla un gruppo di società attive nell'ambito della consulenza energetica, ingegneristica e sales & marketing. Laureato al Politecnico di Torino in Ingegneria Edile nel 2005 ed in Architettura (Costruzione) nel 2007. Master in Business Administration presso SDA Bocconi nel 2020. Ha fondato lo Studio di Ingegneria Luca Rollino e successivamente le società che compongono il gruppo (C2R Srl, LESS Srl, Coresales Srl, Arsing Srl) di cui è amministratore.

l'accento sulla rigenerazione e riqualificazione urbana attraverso il concetto della nuova residenzialità, evidenziando il ruolo fondamentale delle aziende ERP e ponendo l'attenzione sugli strumenti normativi che consentono la cooperazione tra edilizia residenziale pubblica e privata.

Inoltre, l'occasione ha rappresentato un'opportunità preziosa per riunire gli enti associati a Federcasa che, in tutta Italia, da quasi un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici.

L'apertura del congresso è stata affidata a due importanti punti di riferimento di Federcasa: Patrizio Losi, direttore di Federcasa, e Riccardo Novacco, presidente di Federcasa, che nel corso del loro intervento hanno sottolineato quanto siano importanti questi eventi per far emergere Federcasa quale interlocutore privilegiato per affrontare con il Governo tutte le problematiche legate all'Edilizia Residenziale Pubblica, al fine di arginare i sempre più urgenti problemi di carattere sociale derivanti dalla rigenerazione sociale, architettonica e urbanistica del territorio. Moderati da Andrea Dari, direttore responsabile di Ingenio, sono seguiti gli interventi istituzionali di influenti rappresentanti del Governo, quali il Sen. Matteo Salvini ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, e il Sen. Maurizio Gasparri, vicepresidente del Senato della Repubblica, che hanno proposto le loro soluzioni sul tema della nuova residenzialità.

"Sono estremamente soddisfatto del Codice approvato in Consiglio dei Ministri, che sbloccherà tanti cantieri e si fida degli imprenditori, dei sindaci, dei professionisti, degli ingegneri, degli architetti, dei geometri", queste le parole del ministro



Sopra, un primo piano di Luca Rollino, CEO di Xori Group; sotto, tra i relatori, anche il ministro Matteo Salvini e il vice presidente del Senato, Maurizio Gasparri



**federcasa**

**LESS+**  
for more

**C2R**  
energy consulting

## SONO INTERVENUTI ANCHE IL MINISTRO **MATTEO SALVINI** E IL SENATORE **MAURIZIO GASPARRI**

Matteo Salvini, a margine dell'evento e commentando il nuovo Codice degli Appalti appena approvato dal Governo.

Il senatore di Forza Italia, Maurizio Gasparri, intervenendo al convegno: "In merito alla rigenerazione urbana io stesso ho presentato una proposta di legge affinché si possa migliorare la qualità, l'efficienza e la sicurezza, attraverso politiche urbane integrate e sostenibili in modo da salvaguardare e tutelare l'ambiente nonché le funzioni ecosistemiche del suolo".

A seguire, la tavola rotonda, a cui hanno preso parte esperti in materia che hanno ragionato insieme, in un dibattito aperto, su modalità concrete e prospettive di evoluzione relative alla rigenerazione urbana e alla nuova residenzialità. Tra i relatori della faculty: Luca Rollino CEO di Xori Group, Paolo Buzzetti vicepresidente di ASPESI, Leo Massari Chief legal officer di Xori Group, Thomas Miorin CEO di Edera, Andrea Scotti responsabile Rigenerazione Urbana, Infr. e Advisory di Cassa Depositi e Prestiti, Angelo Sicali, presidente IACP Catania. ■



Il folto pubblico accorso ad assistere al convegno



### **COS'È FEDERCASA**

*Federcasa rappresenta gli Enti pubblici di promozione e gestione dell'ERP: ovvero gli ex IACP o comunque denominati e trasformati nel corso delle riforme regionali, susseguitesì all'indomani del processo di decentramento che ha interessato l'edilizia residenziale pubblica.*

*Una rete di Enti e Aziende, quello degli ex IACP, che ha da sempre rappresentato il riferimento per l'attuazione delle politiche pubbliche dell'abitare e che oggi gestisce l'83% del patrimonio residenziale pubblico totale, con 800 mila abitazioni gestite e 7000 dipendenti e dirigenti che operano su tutto il territorio nazionale in 82 enti e rappresentano un patrimonio di esperienza e professionalità. Il presidente è Riccardo Novacco (ATER Trieste), il direttore generale l'arch. Patrizio Losi.*



### **CHI È MARCO BUTTIERI**

*Marco Buttieri, 46 anni, libero professionista. È stato presidente dell'Agenzia Territoriale per la Casa di Cuneo, dopo la fusione con Asti ed Alessandria; è vicepresidente del Piemonte Sud, ruolo che lo ha portato ad essere eletto nella Giunta Nazionale di Federcasa, la federazione che riunisce tutte le aziende per la casa d'Italia. Insieme al prof. Ghisolfi ed altri amici ha fondato l'Accademia di Educazione Finanziaria di cui è vicepresidente. Membro della Commissione nazionale amministratori condominiali del Consiglio Nazionale Geometri.*

# Finint, bis negli studentati Sgr a oltre 4 miliardi

## Fondi

**Il gruppo ha un ventaglio di 38 tra fondi mobiliari e immobiliari di varia natura**

**Tre direttrici per la crescita: energie rinnovabili, social housing e campus**

**Laura Cavestri**

MILANO

Un bouquet di 38 tra fondi mobiliari e immobiliari. È una crescita di sviluppi concentrati su tre filoni quella di Finint Investments (Gruppo Banca Finint): quello delle energie rinnovabili; gli interventi per il "social housing" a Trento e gli studentati, tra Padova e Modena.

### Strategie di investimento

Nel 2022 la società ha assunto la gestione di 285 Mpw provenienti da impianti fotovoltaici, eolici o da energie rinnovabili e 21 nuovi progetti "green" in programma.

Sul fronte dell'housing sociale ha investito più di 100 milioni di euro (dal 2011-2012) per la valorizzazione di immobili esistenti per 1434 alloggi previsti e oltre 2000 posti letto, grazie

alla nascita, oltre 10 anni fa, dei primi due fondi per l'housing sociale, rispettivamente, il Fondo Housing Sociale di Friuli Venezia Giulia e di Trentino Alto Adige (quest'ultimo ha realizzato, a Rovereto, anche 68 appartamenti per le famiglie interamente costruiti in legno recuperato dopo la tempesta Vaia). Infine, un terzo fondo è intervenuto a Ubertide, in Umbria, realizzando 100 posti letto, acquisendo un progetto che si era incagliato.

Un anno fa, la nascita del Fondo Pitagora (primo closing da 40 milioni) ha finanziato i lavori per 57 mini appartamenti (già parzialmente a reddito) nel complesso delle due torri in piazza Giovanni XXIII a Padova Est e i cantieri del nuovo Campus X di Modena nell'area dell'ex Fonderia Corni con 313 camere. Fine lavori, settembre 2025. «Il Fondo Pitagora ha forti potenzialità - ha spiegato Filippo Jelloni, direttore investimenti immobiliari di Finint Investments - e abbiamo un target di raccolta a 100-150 milioni grazie a interlocuzioni aperte con investitori istituzionali».

«Nel 2022 - ha dichiarato Mauro Sbroglio, amministratore delegato di Finint Investment - la divisione real estate ha mostrato una crescita in tutte le aree di business con l'avvio dei nuovi fondi Tulipa e Pitagora, nella divisione energy vi è stato un incremento di circa 100 milioni di euro e nella divisione sviluppo e reddito di oltre 150 milioni di euro. Anche l'area

mobiliare ha registrato una crescita delle masse di oltre 100 milioni di euro, legata all'avvio di due nuovi investimenti collettivi (OICVM) dedicati alla clientela retail e alla crescita nella divisione NPE e private capital».

«L'attenzione alla sostenibilità e al sociale dei nostri investimenti dovrà continuare e incrementare, sono le nuove generazioni che ce lo chiedono» ha aggiunto Enrico Marchi, presidente di Banca Finint. Per il 2023 è in programma il lancio della terza edizione del fondo PMI Italia (fondo di private debt dedicato alle imprese) e il fondo Principal Finance (fondo di investimento alternativo riservato, con principale target d'investimento esposizioni verso portafogli di attivi performing e distressed).

### Conti e CdA

Nel 2022, Finint Investments ha segnato un fatturato di oltre 16 milioni di euro (+23%) rispetto al 2021 e un totale delle masse gestite di oltre 4 miliardi, in crescita dell'11% rispetto ad inizio anno grazie ad una raccolta netta di oltre 300 milioni di euro.

Con il rinnovo del Consiglio di Amministrazione entrano, infine, tre nuovi esponenti: Margherita Marchi, Corporate Strategy & Business Development Director di Banca Finint, Ivonne Forno (giurista trentina), e Luca Dondi (amministratore delegato di Nomisma).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### I CONTI

**+23%**

#### Il fatturato

Nel 2022, Finint Investments ha segnato un fatturato di oltre 16 milioni di euro (+23%) rispetto al 2021.

**+11%**

#### Le masse gestite

Il totale delle masse gestite è di oltre 4 miliardi, in crescita dell'11% da inizio anno



## Banca Finnat, utile in rialzo del 72%, corsa delle masse

### Credito

**L'ad Nattino: «Sviluppo per linee interne, attenti a eventuali opportunità»**

Banca Finnat, in linea con altre banche, può brindare per i conti in crescita, realizzati grazie al traino dei super-tassi di interesse. L'istituto della famiglia Nattino, specializzato in gestioni patrimoniali e di fondi immobiliari, ha infatti archiviato il primo trimestre con un utile netto pari a 2,26 milioni, in rialzo del 72% dagli 1,31 milioni di marzo 2022. Merito, in particolare, di un margine d'intermediazione cresciuto da 16,2 a 18,2 milioni di euro, voce a cui ha contribuito positivamente un margine di interesse più che raddoppiato (da 2 a 5,8 milioni, decisivi i maggiori interessi attivi da investimenti in titoli di debito, in particolare titoli di Stato). «Chiudiamo un buon trimestre – spiega al Sole 24Ore Arturo Nattino, amministratore delegato e dg della banca – che è

frutto anche di una crescita delle masse». Il totale delle masse del gruppo si attesta infatti circa 16,6 miliardi di euro, in aumento rispetto a fine 2022 del 2,1%, grazie alla crescita della raccolta indiretta della banca (circa 6,5 miliardi di euro, +7,3% da inizio anno). Solo dieci anni fa, giusto per dare una misura della traiettoria del gruppo, le masse si attestavano a quota 8,6 miliardi. C'è spazio per crescere ancora? «Senza dubbio – dice Nattino – vogliamo proseguire con uno sviluppo per linee interne anzitutto, assumendo una quindicina di private banker (che si andrebbero ad aggiungere agli attuali 51) nei prossimi 2-3 anni». Ma nel contempo la banca privata, una delle più antiche d'Italia, non nasconde la sua disponibilità a guardarsi attorno e ad intercettare possibili occasioni di crescita esterna, possibilità concesse anche da una solidità patrimoniale ai vertici del settore, come segnala un Cei ratio pari al 41,7% a livello di banca. «Siamo sempre attenti a cogliere eventuali opportunità – dice il banchiere – La nostra dimensione ci consente di valutare anche occasioni di sviluppo per linee esterne».

Chiusa nei mesi scorsi l'Opa da parte della holding della famiglia Nattino – oggi proprietaria con oltre il 90% - che ha portato al delisting, la banca archivia la prima trimestrale da “ex quota-ta” segnalando una vitalità legata non tanto al lending – voce che per il gruppo attivo nel private è di fatto marginale, pari al 7% su tutti i ricavi del gruppo – ma quanto più per la redditività da trading che ha compensato anche la leggera discesa del fronte commissionale: le net fees si attestano infatti a 12,6 milioni dai precedenti 13,5.

Intanto, il gruppo rafforza il suo impegno sul fronte social housing. Attraverso Investire Sgr «vogliamo puntare sulle infrastrutture sociali, avendo realizzato abitazioni a canone calmierato, studentati e progetti di comunità in sette regioni italiane per investimenti complessivamente pari a oltre un miliardo di euro».

—L. D.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**ARTURO NATTINO**  
Amministratore delegato e direttore generale di Banca Finnat



## IL TREND

**Investitori dal Metaverso  
all'intelligenza artificiale**

Con l'arrivo di ChatGPT aziende e investitori stanno spostando sull'intelligenza artificiale le risorse precedentemente destinate al Metaverso creato in casa Zuckerberg. —a pagina 30

# Il boom dell'intelligenza artificiale sgonfia il business del Metaverso

## Tecnologia

Aziende e investitori in fuga dal mondo di Zuckerberg dopo l'arrivo di ChatGPT

Su "Decentraland" il prezzo dei terreni virtuali è crollato del 90%

**Biagio Simonetta**

MILANO

Era l'ottobre del 2021, nemmeno due anni fa, quando Mark Zuckerberg cambiava il nome della sua holding da un trilione di dollari in Meta. Facebook era alle prese con nuovi e vecchi problemi. Su tutti l'arrivo di un competitor come TikTok, capace di raccogliere 7 miliardi di dollari di annunci pubblicitari solo negli Stati Uniti. Così serviva l'idea nuova. E il Metaverso pareva la scelta giusta. Nel giro di pochi giorni diventò la nuova ossessione del mondo tecnologico, e conquistò altrettanto rapidamente l'attenzione degli investitori di Wall Street, pronti a seguire il nuovo trend dell'industria tecnologica.

Succedeva meno di due anni fa, e oggi sembra già preistoria. Perché, a quanto pare, l'eccesso di *hype* non è stato sufficiente a salvare il Metaverso, frutto troppo acerbo per regalare certezze. Così, non appena l'industria tec-

nologica ha trovato una nuova tendenza – l'Intelligenza Artificiale generativa – il destino del Metaverso è stato segnato. E ora rischia di finire in fretta nell'album dei flop tecnologici.

### Il boom (poi sgonfiato)

Eppure prima che ChatGPT si palesasse, indicando con chiarezza quale fosse il nuovo trend del mondo tech, il Metaverso ha vissuto mesi da autentico protagonista anche nel mondo finanziario. Nei mesi successivi all'annuncio di Meta, sembrava che ogni azienda offrisse un prodotto legato al Metaverso. Roblox, una piattaforma di giochi online con vent'anni di storia alle spalle, ha cavalcato l'onda del Metaverso in modo esemplare e nel novembre del 2021 ha toccato i suoi massimi a Wall Street, quasi duplicando il valore in poche settimane.

Anche il settore delle cripto ha sfruttato l'*hype*, creando legami ad arte col Metaverso, che a un certo punto è stato considerato anche la nuova frontiera degli investimenti immobiliari: mezzo miliardo di dollari il giro d'affari solo nel 2021, per accaparrarsi terreni virtuali. Ma il boom si è sgonfiato in fretta, e oggi il prezzo medio di vendita dei terreni a «Decentraland» è diminuito di quasi il 90% rispetto a un anno fa, secondo WeMeta, un sito che tiene traccia delle vendite di terreni nel Metaverso.

In tutto questo, Walt Disney ha chiuso la divisione che stava sviluppando le sue strategie per il Metaverso. Microsoft ha recentemente chiuso una piattaforma di realtà vir-

tuale sociale acquisita nel 2017. E anche lo stesso Mark Zuckerberg, il ceo che si era maggiormente esposto verso questa nuova tecnologia, ha fatto notevoli passi indietro, decidendo di dedicarsi maggiormente all'intelligenza artificiale.

### L'impatto di ChatGPT

Se il Metaverso è durato meno di due anni, ChatGPT può essere ritenuta la responsabile principale di questo crollo verticale. L'Intelligenza Artificiale Generativa si è dimostrata – da dicembre 2022 in poi – un trend assolutamente più affidabile e già pronto, rispetto a quello proposto da Zuckerberg. Lo si intuisce banalmente dalle ricerche globali su Google (come si vede nel grafico). E agli investitori è bastata qualche settimana per invertire rotta, catalizzando le nuove attenzioni sull'AI e abbandonando la nave del Metaverso. Il punto è che i miliardi di dollari già investiti e il clamore suscitato da un'idea rivelatasi poi non completamente svi-

luppata, hanno portato alla perdita del posto di lavoro per migliaia di persone, con le divisioni aziendali dedicate al Metaverso chiuse in tutta fretta in questo 2023.

L'improvviso aumento di popolarità

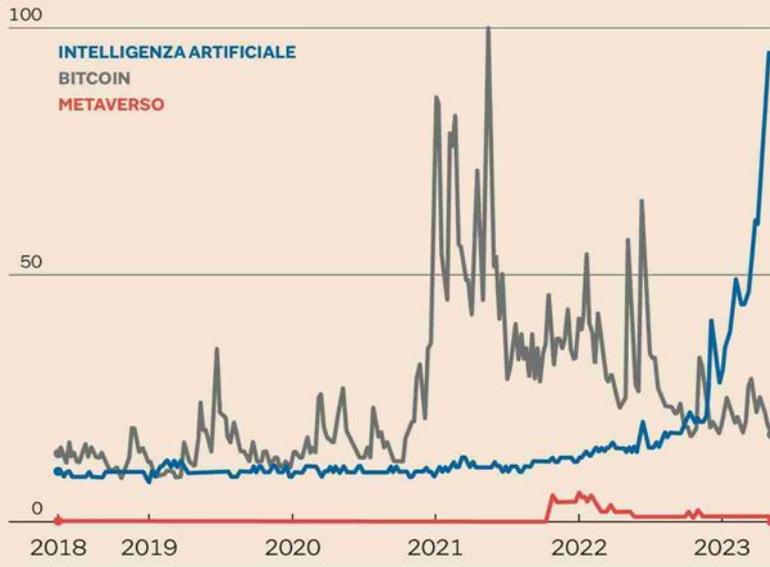


tà innescato dal rilascio di ChatGPT di OpenAI ha convinto la maggior parte degli investitori sul fatto che l'intelligenza artificiale possa aver raggiunto il suo «momento iPhone». E questo ha scatenato una corsa tra i giganti della tecnologia su come capitalizzare il nuovo fenomeno. A discapito del Metaverso e della sua breve storia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il boom dell'intelligenza artificiale

La popolarità delle ricerche su Google: Il valore 100 indica la maggiore frequenza di ricerca del termine, 50 indica la metà delle ricerche. Un punteggio pari a 0, invece, indica che non sono stati rilevati dati sufficienti per il termine



Fonte: Google Search



**Sconti casa**

Attestazione Soa  
con sei categorie  
Gli importi  
non sono rilevanti

**Giuseppe Latour**

— a pag. 36

# Attestazione Soa per i bonus casa: sei categorie, irrilevanti gli importi

**Qualificazione.** Lo scopo dell'obbligo di Soa secondo il Consiglio superiore è di garantire la professionalità delle imprese, non di replicare nei lavori privati il meccanismo di attestazione tipico dei lavori pubblici

**Giuseppe Latour**

Le regole sugli attestati Soa, tipiche degli appalti pubblici, non andranno applicate in maniera identica al mondo degli appalti privati, in caso di accesso ai bonus casa. È questo il principio chiave che discende dalle indicazioni arrivate dal Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture presieduto da Massimo Sessa, che ha analizzato la norma del decreto Ucraina (il Dl 21/2022, articolo 10 bis) con la quale a maggio 2022 è stato introdotto un principio che, dal prossimo luglio, diventerà pienamente operativo: per accedere ai bonus casa (sia il superbonus che i bonus minori) nei lavori sopra i 516mila euro è necessario affidarsi a imprese dotate di un'attestazione Soa, il sistema di qualificazione tipico degli appalti pubblici.

Se l'agenzia delle Entrate nei giorni scorsi ha chiarito il quadro dei principi da seguire in ambito fiscale, a partire dall'intricatissimo calendario (si veda la circolare 10/E del 2023 e le schede in pagina), restava aperto tutto il fronte legato all'applicazione delle regole del Codice appalti. Il meccanismo delle Soa, basato sulla verifica della capacità tecnica ed economica delle imprese tramite il loro curriculum, prevede un sistema di classifiche di importo: il concetto è che le aziende devono avere

una comprovata capacità di effettuare lavori di un certo peso economico. E prevede anche un sistema di 52 categorie di opere, a seconda del tipo di appalto: chi è specializzato nel realizzare edifici civili, ad esempio, non lavora sulle dighe o sugli impianti tecnologici. La norma del decreto Ucraina, però, non spiega se tutte queste classificazioni saranno applicate ai lavori privati legati ai bonus o se, invece, sarà sufficiente avere un'attestazione, di qualsiasi classifica essa sia.

Ora risponde il Consiglio superiore, analizzando un quesito avanzato dall'Ance, l'associazione dei costruttori. «La norma - spiega il Consiglio superiore - vuole offrire uno strumento di garanzia per quei lavori di maggiore rilevanza economica per i quali appare imprescindibile il raggiungimento di un elevato livello di affidabilità e qualità limitando drasticamente l'affidamento dei medesimi a esecutori che non sono in possesso dell'esperienza e competenza richieste a garanzia della corretta esecuzione degli interventi». Quindi, l'obiettivo è garantire che i soldi pubblici siano spesi per lavori realizzati da soggetti affidabili. «È interpretazione di questa Commissione che il riferimento all'articolo 84 del Dlgs 50/2016 (il vecchio Codice appalti) è un rinvio formale ad una disposizione dell'ordinamento che individua il funzionamento degli organismi di

attestazione». Lo scopo sostanziale della norma, allora, «non deve essere quello di replicare, anche nei lavori privati che usufruiscono dei bonus edilizi, tutto il complesso meccanismo pensato per i lavori pubblici, bensì quello di garantire la moralità, la professionalità e la presenza reale sul mercato dell'impresa».

Quindi, i requisiti «si intenderanno verificati con la dimostrazione da parte dell'impresa esecutrice della certificazione Soa a prescindere dal riferimento alla categoria e classifica corrispondenti alla natura e all'importo dei lavori da eseguire». Per i lavori privati, in sostanza, non si guarderà al dettaglio delle classifiche. In questo modo si favorisce anche l'attività di verifica del committente privato, che difficilmente potrebbe essere in grado di identificare la corretta attestazione Soa collegata alla sua tipologia di opera. Possono, allora, essere considerate idonee e coerenti con i lavori oggetto dei bonus edilizi sei categorie Soa, indipendentemente dalla classifica: OG1 (Edifici civili e industriali), OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela), OG11 (impianti tecnologici), OS6 (Finiture - di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi), OS21 (Opere strutturali speciali), OS28 (impianti termici e di condizionamento).

© 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](http://ntplusfisco.ilsole24ore.com)



**Il calendario delle scadenze tra 2022 e 2023**

## 21 maggio

**Il primo termine**

La prima data chiave da considerare sul fronte delle Soa e dei bonus casa è il 21 maggio 2022. Per i lavori in corso di esecuzione a quella data e per i contratti di appalto o subappalto stipulati prima di quella data, aventi data certa è possibile fruire di bonus casa (sia il superbonus che gli altri bonus "minori") a prescindere dalle "condizioni Soa", per le spese agevolabili che siano state sostenute fino al 31 dicembre del 2022, quando la norma sulle Soa non aveva ancora avviato la sua fase transitoria, o anche negli anni successivi al 2022, incluse le spese sostenute a decorrere dal 1° luglio del 2023, quando la norma sulle Soa entrerà pienamente a regime

## 31 dicembre

**La scadenza intermedia**

Da gennaio del 2023 è partito il periodo transitorio relativo a Soa e bonus casa. Quindi, la scadenza del 31 dicembre 2022 è anch'essa strategica. Per i contratti di appalto o subappalto stipulati a partire dal 21 maggio 2022 e fino al 31 dicembre 2022 è possibile fruire degli incentivi fiscali per le spese agevolabili sostenute fino al 31 dicembre 2022 a prescindere dalle condizioni Soa. Per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2023 e il 30 giugno 2023, invece, è necessario che le imprese che eseguono i lavori, entro il 1°

gennaio 2023, abbiano acquisito la certificazione Soa o abbiano sottoscritto un contratto finalizzato al rilascio della certificazione. Infine, per le spese effettuate dal 1° luglio 2023, gli incentivi fiscali potranno essere ottenuti solo qualora le imprese abbiano già acquisito la certificazione Soa; non basta più il semplice contratto

## 30 giugno

**L'entrata in vigore**

La norma entra pienamente in vigore dal 1° luglio 2023. Per i contratti stipulati dal 1° gennaio al 30 giugno 2023, allora, è possibile fruire degli incentivi fiscali, per le spese agevolabili sostenute tra il 1° gennaio 2023 e il 30 giugno 2023, qualora le imprese, al momento della sottoscrizione del contratto, abbiano acquisito la certificazione Soa o abbiano sottoscritto un contratto finalizzato al rilascio della certificazione; per le spese sostenute dal 1° luglio 2023, è possibile ottenere gli incentivi solo qualora le imprese abbiano già acquisito la certificazione Soa.

## 1° luglio

**La norma a regime**

Per i contratti stipulati a partire dal 1° luglio 2023 è possibile fruire degli incentivi, per le spese agevolabili sostenute a decorrere da tale data, solo qualora le imprese abbiano acquisito, al momento della sottoscrizione del contratto, la certificazione Soa

La conversione in legge del dl blocca cessioni (dl 11/23) introduce la remissione in bonis

# Sismabonus, recupero intero

## Sanatoria integrale nel caso dell'acquisto dell'immobile

**Le compravendite agevolabili sono legate al prezzo nel rogito, mentre per la detrazione ordinaria non è certo che l'impresa possa salvare tutte le spese sostenute nel tempo**

DI CRISTIAN ANGELI

**R**emissione in bonis, chi compra una casa antisismica recupera il Sismabonus per intero.

Dalla conversione in legge del decreto c.d. blocca cessioni (dl 11/2023) è arrivata una spinta alle compravendite nel caso del superbonus. Il legislatore dà il via libera alla remissione in bonis in caso di assenza del modello B che asseveri l'efficacia dei lavori, e se per il Sismabonus ordinario non chiarisce l'importo che si può "salvare", la sanatoria è completa in caso di Sismabonus-acquisti, la detrazione che spetta a chi compra la nuova abitazione antisismica derivante dalla demolizione di un edificio preesistente.

Quando un'impresa immobiliare demolisce un edificio in zona sismica e lo ricostruisce, può fruire del Sismabonus ordinario (dl 63/2013, art. 16, co. 1-4ter e 1-quinquies), con aliquota variabile dal 70 al 85% su un plafond massimo di 96 mila euro per unità immobiliare. Un documento indispensabile per ottenerlo è l'ormai famoso modello B (dm 58/2017, art. 3, co. 3), un'attestazione dell'efficacia antisismica degli interventi effettuati, da presentare prima dell'inizio dei lavori. La legge 38/2023 di conversione del decreto blocca cessioni, però, ha consentito di sanarne la tardiva presentazione con il versamento di una sanzione di 250 euro tramite l'isti-

tuto della remissione in bonis (dl 16/2012, art. 2, co. 1) seppure limitando tale possibilità ai lavori ancora in corso (si veda ItaliaOggi del 06/05/2023).

Ma quello dei lavori in corso potrebbe non essere l'unico limite alla remissione in bonis per il Sismabonus ordinario. O meglio, i suoi effetti sembrano non poter garantire all'impresa che usa la remissione in bonis di "riportare in vita" l'intero ammontare della detrazione teoricamente spettante. Come specificato dalla legge 38/2023, infatti, il rimedio della remissione in bonis va attivato entro "la prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione". Nel caso, cioè, di lavori iniziati ad esempio nel 2019 e ancora in corso, la lettera della norma sembra affermare che la demolizione e ricostruzione antisismica di un edificio per il quale non era stato depositato il modello B può fruire (grazie alla remissione) del Sismabonus ordinario, ma a partire dall'anno in corso, senza possibilità di retrodatare gli effetti al 2019. La sanatoria, cioè, avrebbe effetti solo per le spese sostenute nell'ultima annualità (il 2022), ma sul tema non esiste ancora una prassi fiscale e non è possibile giungere a una conclusione certa.

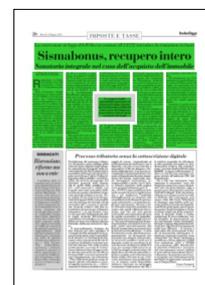
Il discorso cambia, invece, in caso di Sismabonus-acquisti (dl 63/2013, art. 16, co. 1-septies) cioè la versione della detrazione dedicata agli acquirenti delle nuove unità im-

mobiliari antisismiche derivate da demolizione e ricostruzione, e alternativa al Sismabonus ordinario. La versione acquisti della detrazione, infatti, è calcolata sul "prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita" (dl 63/2013, art. 16, co. 1-septies), vale a dire il rogito.

Di conseguenza, per il Sismabonus-acquisti fa fede solo la data di effettuazione del rogito, ciò mostrando che la remissione in bonis che sana il ritardo del modello B investe completamente il bonus, che diventa fruibile sull'intero massimale relativo all'acquisto del singolo appartamento.

Insomma, in questo caso la spesa non è sostenuta in più anni come avviene per l'impresa che demolisce un vecchio edificio per costruirne uno nuovo antisismico, e non sorgono gli stessi dubbi sull'estensione della sanatoria introdotta dal blocca cessioni convertito. L'acquirente paga infatti un prezzo "fisso" quando compra l'unità immobiliare, e la remissione in bonis gli permette di accedere integralmente al bonus, applicandosi l'aliquota di detrazione del caso a un importo puntuale.

— © Riproduzione riservata — ■



*Su Openpolis i dati su interventi, importi e soggetti attuatori. In testa la Lombardia*

# Un Pnrr sempre più polverizzato

## Oltre 172 miliardi parcellizzati in 139 mila progetti

**DI FRANCESCO CERISANO**

**R**isorse Pnrr parcellizzate in un mare magnum di interventi locali. Sono oltre 139 mila i progetti assegnatari di contributi del Piano nazionale di ripresa e resilienza e del Fondo complementare, per un totale di 172,2 miliardi investiti. Di questi, 8,6 miliardi riguardano progetti su scala nazionale come gli investimenti sulla p.a. o sulla giustizia, ma la stragrande maggioranza dei fondi (163,5 miliardi) saranno distribuiti tra regioni, province e comuni che li utilizzeranno soprattutto per ammodernare le infrastrutture (83 miliardi), per portare a compimento la transizione ecologica (26,6 mld) e quella digitale (14,7%) ma anche per micro appalti di modico valore (se ne contano quasi 80 mila sotto i 70 mila euro di valore) che rappresentano il vero rischio di disperdere risorse, come più volte paventato anche dal ministro per gli affari europei con delega al Pnrr, **Raffaele Fitto**.

E' quanto emerge dai dati pubblicati dalla piattaforma OpenPnrr di Openpolis che da ie-

ri può contare sulle informazioni rese disponibili per la prima volta dal portale governativo sul Pnrr "ItaliaDomani". Le informazioni riguardano la natura degli interventi, la loro localizzazione territoriale, gli importi assegnati e i soggetti attuatori, mentre mancano ancora informazioni sullo stato di avanzamento lavori e sulle risorse spese. Informazioni, queste ultime, non di poco conto perché rappresentano la vera cartina al tornasole per capire come sta realmente andando la messa a terra dei progetti a livello locale ma anche per individuare gli interventi di fatto irrealizzabili su cui il governo, con il ministro Fitto, sta tentando di convincere la Commissione Ue a concedere la possibilità di una rimodulazione degli obiettivi. Basti pensare ad esempio alla sperimentazione dell'idrogeno per il trasporto stradale. Le domande per i progetti sono state inferiori alle disponibilità finanziarie, motivo per cui Fitto sta cercando di

ottenere da Bruxelles l'autorizzazione a spostare i fondi su altri capitoli di spesa.

Tornando ai dati di Openpolis, Lombardia, Piemonte e Campania sono le regioni dove sono stati approvati e finanziati più progetti. La Lombardia è in testa con 21.549 interventi. Molto più distanziate Piemonte (13.688) e Campania (13.481). Poi nell'ordine, scorrendo verso il basso la graduatoria (si veda tabella in pagina): Lazio (10.428), Veneto (10.264), Sicilia (9.841), Emilia-Romagna (8.519) e Puglia (8.014). Nel complesso è il Nord Italia

l'area su cui ricade il maggior numero di interventi. Il che non significa necessariamente che sia il Nord a ricevere più risorse economiche sia perché una parte dei fondi deve ancora essere allocata e poi perché l'eccessiva parcellizzazione dei progetti fa sì che gli importi delle opere siano molto poco omogenei.



### I progetti pnrr approvati e finanziati nelle regioni

Regione	Numero progetti
Lombardia	21.549
Piemonte	13.688
Campania	13.481
Lazio	10.428
Veneto	10.264
Sicilia	9.841
Emilia-Romagna	8.519
Puglia	8.014
Toscana	6.987
Calabria	6.949
Sardegna	4.743
Abruzzo	4.446
Marche	4.431
Liguria	3.617
Trentino Alto Adige	2.666
Friuli-Venezia Giulia	2.594
Basilicata	2.281
Umbria	2.104
Molise	1.945
Valle d'Aosta	594
<b>Totale</b>	<b>139.141</b>



**La Banca d'Italia elabora la stima per dirigere le politiche in materia sulla base delle mappe del rischio dell'Ispra**

## Dalle alluvioni 3 miliardi di danni l'anno alle case

DI SILVIA VALENTE

**I**l cambiamento climatico fa ancora più paura a un Paese come l'Italia, dove il rischio idrogeologico è elevato e diffuso a macchia di leopardo su tutto il territorio nazionale. Addirittura, secondo le stime dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (Ispra) relative al 2020, il 20% della popolazione risiede in aree potenzialmente soggette ad alluvioni e il 2,2% si trova in zone ad elevata pericolosità di frane. Ne sono una dimostrazione i continui fenomeni atmosferici estremi che si abbattano lungo la penisola, come la recente alluvione in Emilia Romagna.

Dato che i fenomeni meteorologici estremi sono destinati a diventare sempre più frequenti, come conseguenza del cambiamento climatico in atto, l'impatto risulterà significativo per le attività economiche e per le famiglie. In particolare, ad essere colpito sarà il patrimonio immobiliare che rappresenta una delle principali componenti della ricchezza delle famiglie italiane.

Ecco perché Bankitalia ha pubblicato il Paper occasionale «l'impatto del rischio di alluvione sulla ricchezza immobiliare in Italia», curato da Michele Loberto e Matteo Spuri. Dal quale emerge che la perdita potenziale inflitta ogni anno al patrimonio immobiliare italiano dalle alluvioni è di tre miliardi di euro, considerando solo le abitazioni al piano terra, che sarebbero le più colpite.

Per arrivare a questo numero, il ragionamento degli esperti di Via Nazionale è partito dal valore delle abitazioni potenzialmente esposte ad alluvioni lungo lo Stivale che sfiora i mille miliardi di euro, ossia quasi un quarto della ricchezza abitativa tricolore complessiva. Una quota che scende al

12,8% (quasi 550 milioni a rischio) e al 4,7% (oltre 200 milioni) prendendo in considerazione, rispettivamente, gli scenari di probabilità media e alta che si verifichi un evento calamitoso. A livello territoriale, sempre sulla base delle mappe dell'Ispra, le aree a maggior rischio per il patrimonio abitativo derivante dalle alluvioni sono tutte nel Nord Italia, per la presenza del bacino del Po e per i prezzi delle abitazioni mediamente più elevati. Non sorprende quindi che in cima alla classifica di Bankitalia per rischiosità si trovino l'area del Distretto idrico del Po e l'Emilia Romagna, con il suo 0,71% della ricchezza abitativa a repentaglio. Sul fronte opposto della graduatoria, le regioni a minor rischio sono Molise e Basilicata.

L'ultimo fattore (da moltiplicare per il valore delle attività esposte al rischio e la probabilità che si realizzi un evento alluvionale) usato nel Paper per calcolare la perdita annua causata dalle alluvioni alle case degli italiani è la vulnerabilità degli immobili colpiti dall'evento calamitoso, ossia il danno percentuale inflitto all'immobile dall'inondazione, fissato in maniera convenzionale al 60%. Tale valore è infatti tanto cruciale per le stime prodotte quanto difficile da definire in modo preciso perché richiederebbe informazioni molto dettagliate sull'immobile di cui si vuole calcolare il rischio e misure affidabili sull'intensità dei fenomeni alluvionali. Elementi ad oggi non disponibili, quantomeno non al livello capillare che sarebbe necessario. Colmare tale mancanza di dati deve essere la priorità assoluta, come ribadito più volte da Bankitalia non solo in questo report e non solo in questo comparto, perché senza cifre puntuali non si possono né comprendere effettivamente i fenomeni né contrastarne le conseguenze, dirigendo le politiche nella giusta direzione. (riproduzione riservata)



I danni di un'alluvione



VICINA ALLA SVOLTA LA TRATTATIVA DEL GRUPPO ION

# Pignataro stringe su Prelios

*Il colosso degli npl valutato attorno a 1,3 miliardi, si punta alla firma entro l'estate*

Gualtieri a pagina 13

LA TRATTATIVA PER LA CESSIONE DEL GRUPPO MILANESE È VICINA AL PUNTO DI SVOLTA

## Ion prova a chiudere su Prelios

*L'obiettivo è arrivare alla firma entro l'estate. Enterprise value atteso attorno a 1,3 miliardi. Discussioni in corso con banche internazionali e italiane per un finanziamento di 700 milioni*

DI LUCA GUALTIERI

**L**e prossime settimane potrebbero essere decisive per il futuro di Prelios. Dopo quasi un anno di trattative, costellato di accelerazioni e battute d'arresto, il dossier per la vendita del gruppo milanese presieduto da Fabrizio Palenzona e guidato da Riccardo Serrini sarebbe vicino a un punto di svolta. Entro l'estate Ion e l'attuale azionista di Prelios Davidson Kemper potrebbero infatti firmare un accordo che valorizzi l'asset per un enterprise value di 1,3 miliardi di euro (600 milioni di equity e 700 milioni di debito). Per raggiungere questo obiettivo sarà decisivo l'accordo tra Ion e le banche sul finanziamento dell'operazione, che rappresenta l'aspetto più delicato dell'architettura finanziaria costruita negli ultimi mesi.

Discussioni con istituti esteri e italiani (circolano i nomi delle americane Jp Morgan e Goldman Sachs, di Unicredit e di un'altra grande banca tricolore) sono partite già all'inizio dell'anno e potrebbero arrivare molto presto a un punto di svolta. Nel frattempo si è chiusa la due diligence di Ion ed è scaduta l'esclusiva senza però un effetto concreto sulle negoziazioni. Il fondatore di Ion Andrea Pignataro è infatti determinato a rag-

giungere un accordo con il venditore e di includere Prelios al suo progetto di crescita sul mercato italiano.

Negli ultimi anni Ion ha investito in Italia circa 5 miliardi di cui 4,7 miliardi per una campagna acquisti che ha messo nel mirino prima Cedacri (servizi di outsourcing per il settore bancario) poi Cerved (credit information e credit management) quindi List (software per il settore finanziario). Senza dimenticare l'ingresso nell'azionariato del Montepaschi nel corso dell'ultimo aumento di capitale da 2,5 miliardi (2%) e l'interessamento per la Cassa di risparmio di Volterra sulla quale però rimane pendente il processo autorizzativo della Vigilanza. Complessivamente Ion ha impegnato in Italia quasi un terzo delle risorse investite dal 2005 a oggi e qui dà lavoro a circa 6.000 dipendenti, 500 dei quali sono stati assunti sotto la nuova gestione.

Veniamo a Prelios. Entrato nel capitale nel 2017, dopo un accordo con il nocciolo duro di azionisti composto allora da Pirelli, Intesa Sanpaolo, Unicredit e Fenice, ora il fondo americano DK, al termine di un turnaround e di un ritorno a una redditività crescente che ha portato in cinque anni il gruppo a salire da 300 a circa 750 dipendenti, è pronto per

vendere. Di ipotesi ne sono state esplorate diverse, da Intrum e Tinexta fino a Banca Progetto. Un accordo con Ion sembra però più vicino rispetto alle ipotesi studiate in precedenza. La cessione di Prelios potrebbe mettere in movimento l'intero mondo dei servicer per il recupero di npl e utp. Il settore non è nuovo alle operazioni straordinarie. Alcune realtà hanno aperto il capitale a investitori istituzionali e retail come accaduto a DoValue che nel 2017 è sbarcata in piazza Affari. Altre società sono confluite in gruppi più grandi e strutturati come ha fatto Quae-stio sgr in cui nel 2022 è entrata DeA Capital. L'anno scorso poi Illimity ha acquisito Aurora Recovery Capital (Arec), la società specializzata nella gestione di crediti utp con focus sul segmento corporate real estate. In generale però non si sono ancora viste integrazioni capaci di cambiare radicalmente le geografie del settore. Alcuni tentativi andati in questa direzione sono falliti. Così è stato ad esempio per Banca Ifis e Credito Fondiario (oggi Gardant). Non migliore fortuna hanno avuto i tentativi del fondo internazionale Värde Partners di uscire dal capitale di Guber Banca. Comprando Prelios però Pignataro potrebbe aprire le danze per un riassetto complessivo nel settore. (riproduzione riservata)



L'operazione

# Ion chiude su Prelios un prestito ponte contro il rialzo dei tassi

Nuovo investimento del gruppo di Andrea Pignataro dopo Cerved, Illimity e Mps  
di Sara Bennewitz

**MILANO** – Nonostante le turbolenze del mercato e le nuove tensioni finanziarie legate all'aumento dei tassi, il gruppo Ion di Andrea Pignataro va avanti su Prelios e starebbe definendo gli ultimi dettagli di un finanziamento da circa 700 milioni, per poter arrivare alla firma del contratto.

L'accordo per rilevare il 100% del gruppo tricolore specializzato nei crediti di cattiva qualità e nell'immobiliare, era stato firmato lo scorso dicembre con il fondo Usa Davidson Kempner (Dk), ma da allora tante cose sono cambiate. Ion non ha voluto rinegoziare al ribasso il prezzo stabilito nell'accordo preliminare - pari a circa 1,3 miliardi - preferendo invece rinegoziare le condizioni del finanziamento propedeutico all'operazione, dato il mutato contesto di mercato. Lo scorso dicembre, all'atto di firmare l'accordo preliminare Dk, Ion si era infatti impegnata a finanziare l'operazione con capitale proprio, pari a 650 milioni, e per la restante parte attraverso una linea di credito concessa dall'advisor Jp Morgan. Dopo il fallimento di Svb prima e quello di First Republic

poi, il costo del debito è schizzato rendendo l'operazione con la banca d'affari americana troppo onerosa. Ion ha quindi negoziato con un pool di banche italiane e estere, nuove linee di credito, senza garanzie o covenant particolari, con una formula innovativa di prestito ponte, che a differenza dei soliti prestiti di questo tipo ha una durata lunga, e pari a 3 anni, prolungabili eventualmente di altri due anni fino a un massimo di 5 anni. Questa linea di credito darebbe a Prelios una maggiore flessibilità perché, una volta che l'emergenza sull'inflazione e quindi del costo del denaro, dovesse rientrare, l'azienda in qualunque momento potrà cogliere la finestra di mercato a lei più propizia per rifinanziarla a condizioni favorevoli.

Nell'ambito dell'operazione è anche previsto che Ion reperisca un centinaio di milioni in più rispetto a quanto necessario, per dare al management di Prelios un margine di flessibilità finanziaria per gestire la fase di transizione. Salvo nuovi scossoni di mercato, l'operazione dovrebbe essere perfezionata entro l'estate, portando così l'esposizione di Ion sull'Italia verso quota 5 miliardi di investimenti. Nell'ultimo triennio Pignataro ha infatti rilevato Cedacri, Cerved, il 9,8% di Illimity, un 2% nel capitale di Mps. E a breve conta di chiudere l'acquisto anche dell'ex Pirelli Real Estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



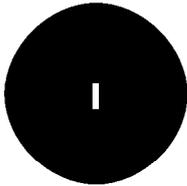
▲ **Andrea Pignataro**  
Classe 1970, è il fondatore del gruppo Ion. In Italia ha rilevato Cedacri e Cerved. Ha il 9,8% di Illimity. Nella foto a sinistra, la sede di Londra di Ion



# Cara casa, quanto vali altalena real estate

*L'asset class tutela il capitale ma soffre  
il rialzo del costo dei mutui. Giù i rogiti  
Le performance migliori in arrivo dagli affitti*

Marco Frojo



In ogni asset class esistono opportunità più o meno buone di investimento, ma questa regola è portata all'estremo nell'attuale settore immobiliare italiano. Le valutazioni e le prospettive di crescita del real estate variano enormemente a seconda della città, della tipologia di immobile e della destinazione d'uso. A Milano, per esempio, i prezzi hanno raggiunto livelli impensabili per qualsiasi altra grande città italiana e lo stesso discorso vale per molti immobili commerciali, per i quali si è iniziato a parlare di rischio bolla. Soffrono invece gli appartamenti di molte cittadine di provincia e in particolar modo quelli con una scarsa efficienza energetica. Infine il nuovo, soprattutto se centrale, è oggetto di una buona domanda lungo tutto lo stivale.

Al di là delle peculiarità delle singole tipologie di immobile, il real estate italiano (esattamente come quello europeo) deve fare i conti con il deciso aumento dei tassi voluto dalla Banca Centrale Europea, che ha causato un forte rialzo del costo dei mutui e più in generale dei finanziamenti. Il settore immobiliare è infatti uno dei più sensibili alle decisioni di politica monetaria perché praticamente nessuna operazione, sia essa condotta da un privato, da un'impresa o da un fondo d'investimento, viene realizzata senza far ricorso al debito. Oggi i migliori mutui a tasso fisso si aggirano sul 4%, mentre a inizio 2021 erano scesi fino all'1%. A questo si aggiunga il fatto che le banche sono meno propense ad approvare i finanziamenti per l'acquisto di una casa rispetto a qualche tempo fa e che Christine Lagarde, la numero uno dell'Eurotower, ha fatto capire che la stagione del rialzo dei tassi non è ancora giunta al termine.

L'aumento del costo del denaro arriva in un momento in cui il mattone stava timidamente iniziando a rialzare la testa dopo un lungo periodo di stagnazione. A dare la spinta decisiva era stato il Superbonus, che ha ormai smesso di fungere da traino. A sostenere gli immobili resta invece l'inflazione: il real estate è infatti una delle asset class che riesce meglio a tutelare il capitale dalle fiammate dei prezzi.

L'aumento del costo del denaro arriva in un momento in cui il mattone stava timidamente iniziando a rialzare la testa dopo un lungo periodo di stagnazione. A dare la spinta decisiva era stato il Superbonus, che ha ormai smesso di fungere da traino. A sostenere gli immobili resta invece l'inflazione: il real estate è infatti una delle asset class che riesce meglio a tutelare il capitale dalle fiammate dei prezzi.

Secondo le ultime rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, al momento sono però i fattori contrari a prevalere. "Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale ha invertito il segno e ha fatto registrare una diminuzione del 2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021 - si legge nell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. Questo andamento è ben illustrato dalla serie storica delle variazioni tendenziali che evidenzia come, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita sia proseguita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame, in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo".

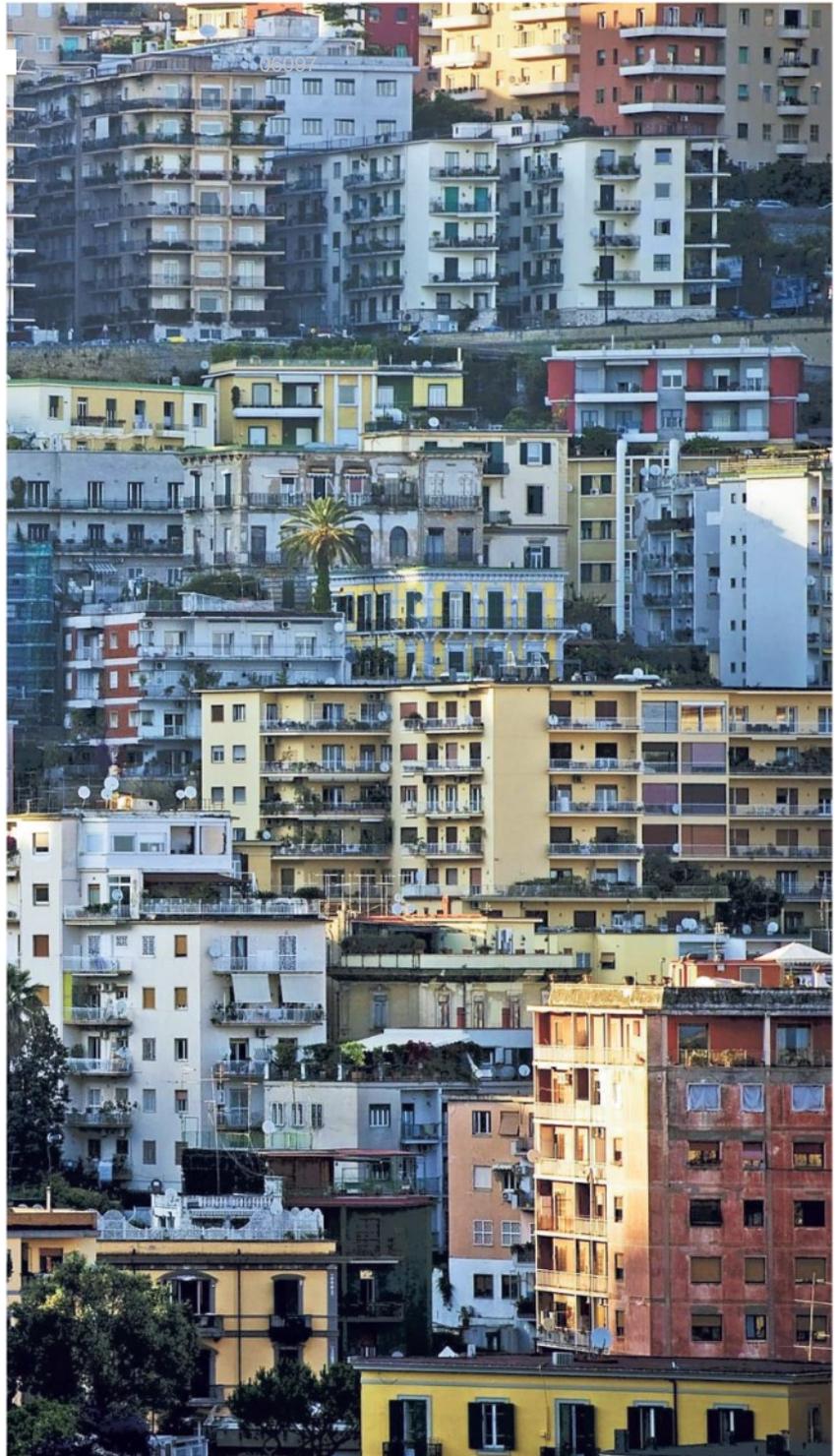
Segnali di rallentamento arrivano anche dagli immobili commerciali. Secondo le rilevazioni di Cbre, il colosso americano dei servizi dedicati al commercial real estate e agli investimenti, nel primo trimestre di quest'anno i volumi di investimento nel commercial real estate italiano sono crollati del 74% su base annua a 890 milioni di euro. "Le maggiori asset class sono state interessate da una contrazione, sia rispetto ai risultati record del primo trimestre del 2022, sia rispetto al trimestre precedente, che già mostrava segnali di rallentamento", scrivono gli esperti di Cbre, secondo i quali non mancano però fattori incoraggianti: sia il mercato degli uffici che il mercato della logistica continuano a infatti registrare bassi livelli di vacancy rate e significativi tassi di assorbimento che, associati a una limitata pipeline di prodotto nuovo, continuano ad alimentare una crescita dei canoni sul prodotto di qualità, compensando, parzialmente, l'impatto della decompressione dei rendimenti sui valori immobiliari.

Ed è proprio nel campo degli affitti che si registrano le performance migliori. I canoni mensili sono cresciuti per tutto il 2022, ma è nei contratti brevi, quelli rivolti alla clientela turistica, che c'è stato un vero e proprio boom. L'estate scorsa la domanda è cresciuta del 12% con i canoni che a loro volta sono aumentati del 5%. La stagione invernale è andata ancora meglio.



«Le locazioni brevi attraggono sempre più gli investimenti immobiliari, nazionali e internazionali perché hanno una redditività netta elevata, sono privi del rischio di morosità e sono flessibili nella durata», spiega Gian Battista Baccarini, il presidente Nazionale Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Il crowdfunding si allarga all'immobiliare

Dopo essersi affermato come strumento per reperire i capitali necessari per avviare una start up, il crowdfunding sta allargando il proprio raggio di azione agli investimenti immobiliari. A certificare la vivacità di questa nicchia nel settore dei finanziamenti è l'ultima edizione dell'Osservatorio Crowdfunding del Politecnico di Milano, secondo il quale il numero delle piattaforme dedicate a questa attività in Italia è passato da 18 a 27 in soli dodici mesi. I progetti presentati su questi portali sono solitamente progetti di breve-medio termine che mirano alla riqualificazione (o alla realizzazione ex novo) e successiva cessione di proprietà immobiliari. La raccolta nel periodo che va dal 1 luglio 2021 al 30 giugno 2022 (ultimi dati disponibili) è stata pari a 127 milioni di euro con un balzo del 38% rispetto ai dodici mesi precedenti. A livello mondiale il real estate crowdfunding ha mosso i primi passi negli Stati Uniti nel 2012 e ancora oggi sono proprio gli Usa a guidare la raccolta con complessivi 19 miliardi di dollari (dato fino alla fine del 2020), seguiti a debita distanza dall'Europa (5 miliardi di euro). Nel resto del mondo sono degni di nota i volumi realizzati in Asia, mentre l'America del Sud dà qualche interessante segnale di crescita. Nel Vecchio Continente la leadership è del mercato francese (1,8 miliardi raccolti di euro), davanti a Germania (853 milioni di euro) e Regno Unito (578 milioni di euro). Il real estate crowdfunding sta però prendendo velocemente piede anche in Estonia (537 milioni di euro), a dimostrazione dei suoi vantaggi in realtà dove i tradizionali canali di finanziamento sono meno sviluppati. "Tradizionalmente gli investimenti immobiliari sono sempre stati accessibili solo ad una limitata parte della popolazione, questo perché essi richiedono - per definizione - di immobilizzare risorse consistenti in termini di capitale e, in un secondo momento, una gestione attiva dell'immobile che assorbe tempo e risorse (si pensi alle imposte e alla manutenzione) - spiegano gli esperti dell'ateneo milanese - Il real estate crowdfunding permette di risolvere alcune delle problematiche relative a questo tipo di investimento, come per esempio la possibilità di partecipare ad un progetto con bassi importi di denaro e di delegare la gestione dell'immobile al promotore del progetto". Esistono tre diverse tipologie di piattaforme per il real estate crowdfunding: equity, lending e ibride. Le prime promuovono l'investimento attraverso la sottoscrizione di titoli di proprietà del capitale di un veicolo societario che promuove il progetto immobiliare. Nelle

secondo l'investimento avviene prestando denaro ai promotori del progetto immobiliare, che poi lo rimborseranno riconoscendo una remunerazione, che può essere fissa o indicizzata; di solito la piattaforma apre un "wallet" su cui l'investitore deposita del denaro che serve per alimentare gli investimenti e a riscuotere capitale e interessi. Le piattaforme ibride, infine, prevedono entrambi i modelli precedenti. Attualmente, a livello globale, circa la metà delle piattaforme attive prevede la modalità lending, mentre quelle equity ed ibride si dividono il resto del mercato. Ci sono infine alcune piattaforme che organizzano dei listini secondari di scambio fra investitori, per favorire la liquidità dell'investimento e ce ne sono altre che offrono piani "automatizzati" di impiego del capitale, che viene allocato progressivamente sui nuovi progetti in ingresso e reinvestito. - m. f.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Secondo l'Osservatorio del Politecnico di Milano che monitora il settore, il numero delle piattaforme dedicate a questa attività in Italia è passato da 18 a 27 in appena dodici mesi**



**PRIMI SEGNALE DI UN RALLENTAMENTO DEL MERCATO**

# Cresce il desiderio di una casa in Classe A, ma è sempre più difficile potersela permettere

*Dopo la pandemia il desiderio comune è quello di vivere in immobili migliori*

■ Dopo l'anno della pandemia il desiderio comune era quello di vivere in immobili migliori, che si è tradotto principalmente nella ricerca di una casa più ampia, ovvero con una stanza in più da adibire a studio e con uno spazio esterno di pertinenza, come un ampio balcone oppure un giardino. Oggi, dopo la crisi energetica e l'avvento dell'inflazione, si è aggiunta anche una grande attenzione ai consumi delle nostre abitazioni. Così ora la ricerca si è spostata su immobili nuovi o almeno di recente costruzione, che assicurino classi energetiche di profilo A o B, o al massimo C.

Questa focalizzazione della domanda ha avuto un significativo impatto nel mercato immobiliare del territorio di Cuneo e della sua provincia. L'offerta di immobili in classe energetica elevata già era limitata e si è strutturalmente ridotta, causando un significativo aumento del prezzo. Attualmente un immobile di classe A arriva a costare anche il doppio di un immobile simile, ma di classe F o G.

La tendenza, alimentata dalla domanda, della risalita dei prezzi per gli immobili nuovi e il parallelo aumento del costo dei mutui, sta creando anche per Cuneo una situazione di attenzione per la possibilità da parte dei giovani di procedere con l'acquisto della casa dei propri sogni. Attualmente nella città di Cuneo

solo 1 appartamento su 2 risulta accessibile al single alla ricerca di casa, percentuale che nel 2019 era oltre il 75%\*.

Si tratta di alcune delle evidenze afferenti al mercato immobiliare di Cuneo e provincia di cui si è discusso all'interno dell'incontro organizzato da ASPESI Cuneo, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa, la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, e Immobiliare.it (www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia.

## ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE A CUNEO E PROVINCIA

Il prezzo al metro quadro nel Comune, che ad oggi è prossimo a 1.900 euro, risulta in crescita di oltre il 3% nell'ultimo anno, anche se negli ultimi tre mesi ha rallentato la corsa (-0,2%). Diverso l'andamento in provincia, 1.200 euro/mq, dove il prezzo rimane praticamente stabile nei 12 mesi (+0,6%).

La provincia conserva l'interesse sviluppato nel post-pandemia dai potenziali compratori; infatti, le compravendite del 2022 conservano la nuova distribuzione di acquisti tra Comune e resto della provincia raggiunta nel 2021. Significativo osservare come l'offerta di case si sia ridotta anno su anno sia nel comune (-13%) che nella provincia (-11%), segno che molte abitazioni sono

uscite con successo dal mercato.

## UNO SGUARDO ALL'AFFITTO

Rispetto all'anno scorso la possibilità della locazione esprime un nuovo interesse: infatti la domanda, sia nel comune che nella provincia, è cresciuta in modo significativo, oltre il +10%.

Anche i canoni di locazione sono aumentati nei 12 mesi: la città di Cuneo ha raggiunto i 7,4 euro/mq, mentre la provincia i 6,8 euro/mq, entrambi in crescita del 3% e del 4% rispettivamente rispetto allo scorso anno.

## I CICLI DI MERCATO

Andando infine ad analizzare i cicli del mercato immobiliare di Cuneo e provincia a partire dal 2004, si evidenzia come la provincia segua il classico andamento circolare e attualmente abbia superato il livello di transazioni iniziale, ma senza esser riuscita a recuperare interamente il valore del 2004.

Il ciclo del comune è meno lineare, anche legato al numero limitato di compravendite - meno di 700 all'anno - con prezzi in calo a partire dal 2005 che raggiungono una sostanziale stabilità nel 2012 quando si verifica una forte ripresa delle transazioni. In pochi anni queste ritornano a calare assieme ai prezzi, seguendo poi lo stesso andamento già evidenziato in provincia, con transazioni in aumento e prezzi che ora tendono alla crescita.



OGGI IL CONVEGNO

## Affitti brevi: se ne parla con Ape a Genova

■ Si terrà oggi dalle 14, nella sede Bper Banca in via Cassa di Risparmio 15 a Genova il convegno sul tema attualissimo degli «Affitti brevi e altre figure locative». Interverranno tra gli altri il presidente nazionale di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, l'assessore al Turismo Regione Liguria Augusto Sartori, il vicesindaco di Genova Pietro Piciocchi, il direttore territoriale Bper Luigi Zanti e per Ape Confedilizia il presidente Vincenzo Nasini, Cinzia Ameri, Venanzio Mantero, Maurizio Pucci. Il convegno avrà anche un momento finale con tavola rotonda e considerazioni finali e intervento del pubblico. Da ribadire la posizione di Confedilizia su un argomento molto attuale, per il quale si è di volta in volta parlato di caro affitti e di mancanza di offerta per affitti lunghi a causa di un presunto aumento eccessivo di attività di affitto breve. Secondo Spaziani Testa, che sul tema ha scritto al Governo: «Non vi è bisogno di ulteriore regolamentazione (men che meno di tipo restrittivo della libertà e del diritto di proprietà, come nel caso di eventuali limiti al numero di notti o di unità immobiliari locative), bensì di una semplificazione di quella esistente: copiosa, ricorrente e persino contraddittoria, vista la coesistenza di normative nazionali, regionali e persino comunali».



## La ricostruzione

# L'Italia centrale e l'occasione da cogliere nel post sisma

Luca Diotallevi

**C'**è una questione, quella che riguarda l'Italia Centrale, che sembra ancora lontana da una soluzione. Gli indicatori economici e quelli sociali parlano sempre più chiaramente di una sofferenza che si aggrava, di una ripresa che non arriva, di un corridoio adriatico e di qualche "macchia virtuosa" sempre più piccola e rara che non bastano a bilanciare il declino diffuso in questa porzione di paese. Lo scenario demografico fotografa questa crisi in modo

crudo ed altrettanto crudamente ne coglie le ombre che si proiettano su di un futuro non breve.

Chi abita e lavora nelle città del Centro Italia non solo sa leggere i dati, ma ogni giorno batte il volto contro i fenomeni che quei dati riflettono fin troppo educatamente. Un conto è leggere di un deficit di infrastrutturazione, un altro è dover stanziare sempre più tempo per andare dal posto "A" al posto "B" invece che impiegarne sempre meno come ragionevolmente si sperava che sarebbe stato finalmente possibile. E

intanto la banda larga super veloce non arriva mai.

Hai voglia ad insistere sul crescente valore geopolitico del quadrilatero Roma-Lucca-Pesaro-Pescara. Che torni ad essere denso e vitale serve a prolungare la Ue verso il Mediterraneo invece che farla arretrare alle Prealpi. Serve a far sponda verso l'Adriatico ed i Balcani, che ormai non sono più provincia marginale dell'Europa, ma linea del fronte tra società libere e minacce autocratiche.

*Continua a pag. 20*

## L'editoriale

# L'Italia centrale e l'occasione da cogliere nel post sisma

Luca Diotallevi

*segue dalla prima pagina*

Hai voglia a dire che la rete delle città medie dell'Italia Centrale ha un notevole potenziale non ancora sfruttato e costituisce un potenziale driver per una prassi di riforma delle istituzioni repubblicane (nelle quali le Amministrazioni Regionali siano services territoriali a geometria variabili e non più micro-stati dalle inevitabili macro-disfunzioni).

Se si insiste, magari si può ricevere qualche apprezzamento accademico, ma se il tema e la sua urgenza non sono raccolti da attori politici ed economici, l'apprezzamento accademico rischia di lasciare le cose esattamente come stanno, con l'aggiunta di quel retrogusto amaro caratteristico della intuizione che invece le stesse cose potrebbero o avrebbero potuto andare molto diversamente.

Linee ferroviarie veloci, porti connessi, aeroporti razionalizzati, autostrade digitali, rigenerazione urbana, ricerca ed alta formazione, reshoring industriale

richiedono visione ampia, decisioni pronte ed investimenti cospicui e concentrati (pubblici e privati, materiali ed immateriali). E invece stiamo ancora qui a difendere con le unghie e con i denti una linea veloce Civitavecchia-Falconara (Roma-Ancona) che rischia l'ennesimo posticipo: come chiudere il rubinetto che porta acqua fresca in un territorio in secca.

È un alibi bell'e buono affermare che non si sa cosa in concreto si dovrebbe fare. Si sa, invece, e lo si è scritto in forma tecnica e in forma divulgativa. Il punto è un altro. La frammentazione fisica e istituzionale

dell'area non offre immediatamente quella centrale strategica, quella "testa" capace di pensare



– e soprattutto di ri-pensare – in modo sistemico gli interventi in un'area che è potenzialmente un sistema, ma che per larga parte non sa di esserlo o si comporta come se non lo fosse (in primis quando si tratta di amministrazioni pubbliche).

All'inizio di questa battaglia di idee a sostegno della "questione Italia Centrale" si era proposto non un ministero ad hoc, ma una autorità alle dirette dipendenze della Presidenza del Consiglio dei Ministri. La suggestione non è stata raccolta. Ora si dà un'altra possibilità. Andrebbe valutata attentamente.

Il Governo ha da poco nominato un nuovo Commissario per la ricostruzione delle zone del Centro Italia colpite dal sisma (Guido Castelli). Questo mandato pone chi lo riceve in una posizione difficile, ma unica. La sua competenza territoriale non è circoscritta a singole regioni. L'obiettivo che gli è stato dato lo costringe a capire che rimettere i mattoni gli uni sugli altri è, allo stesso tempo, necessario e insufficiente, addirittura inutile. A che serve ricostruire Norcia, Arquata del Tronto o Amatrice, se le persone ne debbono fuggire come si

fuggirebbe da un'isola tagliata fuori da tutte le rotte? A che serve occuparsi di Norcia, Arquata o Amatrice, se insieme non ritessi la trama di città medie e di Sistemi Locali del Lavoro dell'Italia Centrale?

A volte nelle crisi le cose si confondono, altre volte appaiono più chiare. A volte nelle crisi si molla e si lascia perdere, altre volte si prendono delle decisioni coraggiose. Può il ruolo di cui s'è appena detto diventare il punto da cui si ricostruisce una autocoscienza sistemica dell'Italia Centrale? Perché mai non lo potrebbe.

Certamente quel ruolo potrebbe anche favorire un uso sistemico e strategico dei fondi del Pnrr destinati a queste aree. Ricordiamolo ancora una volta: la posta in gioco non è solo locale, ma anche globale: è una posta in gioco di scala nazionale e continentale.



## Se le aggiudicano solo 4 su 100 Un vertice sulle case popolari

Una richiesta di case popolari che non viene mai soddisfatta perché ogni bando lascia a piedi migliaia di famiglie. Secondo le stime dei sindacati solo 4 pratiche su 100 vanno a buon fine. Un paradosso, spiegano gli addetti ai lavori, se si pensa che in città ci sono migliaia di case vuote.

di Federica Venni • a pagina 11

# Case popolari, 33 mila domande ma solo 4 su cento vengono assegnate

**Oggi l'incontro tra  
Comune e Regione  
per cercare  
una soluzione  
all'emergenza**

di Federica Venni

Una richiesta di case popolari che non viene mai soddisfatta perché ogni bando lascia a piedi migliaia di famiglie. Secondo le stime dei sindacati solo 4 pratiche su 100 vanno a buon fine. Un paradosso, spiegano gli addetti ai lavori, se si pensa che in città ci sono migliaia di case vuote.

### Domande e assegnazioni

L'ultimo avviso, in particolare, ha visto circa 17 mila partecipanti (il totale delle domande presentate nel 2022 è di 33.468): «A fronte di queste richieste e di circa 10 mila alloggi sfitti in tutta la città, solo il 4 per cento viene assegnato», spiega Ermanno Ronda, segretario generale del Sicut-Cisl di Milano metropoli. Tra chi fa domanda per una casa popolare, precisa Ronda, «il 45 per cento sono indigenti con un Isee sotto i 3.000 euro, il resto ha un Isee che va da 3.000 a 16 mila euro». Le assegnazioni, continua, vanno così: «Si assegnano circa 1.200 appartamenti all'anno, troppo pochi rispetto alle richieste. Il numero è più o meno invariato da tempo, bisogna fare di più, accelerando sulle case vuote». Ecco perché azzerare l'elenco degli appartamenti vuoti e sfitti è l'emergenza numero uno, sia per Mm che gestisce gli edifici di proprietà del Comune sia per Aler per quanto riguarda la Regione. A Milano, ad oggi, le case popolari sono circa 60 mila: Aler ne conta 32.022, Mm 27.965.

### L'emergenza sfitti e abusivi

Sul totale degli appartamenti vuoti, invece, le cifre non sono precise. Le case del Comune ad oggi non affittate (fonte Mm) perché in ristrutturazione o in assegnazione tramite bando sono 5.101. L'ente ha anche i numeri divisi per Municipio, con tanto di stato dell'arte. Un paio di esempi significativi: nel Municipio 8 ci sono 7.241 alloggi di cui 5.745 abitati regolarmente, 141 occupati abusivamente e 1.355 sfitti; di questi ultimi, però, 694 sono oggetto di affidamento lavori, di cantiere già avviato o concluso, di assegnazione. E ancora: nel Municipio 6 ci sono 4.900 alloggi, di cui 3.948 regolarmente abitati, 88 occupati abusivamente e 864 sfitti (per 293 i lavori sono in affidamento, in esecuzione o conclusi e in attesa di assegnazione).

### La guerra dei numeri

Sugli sfitti di Aler, invece, da tempo c'è la guerra dei numeri. Secondo la Regione gli alloggi che potrebbero essere assegnati ma restano vuoti sono poco meno di 3.500: secondo l'assessorato alla Casa, infatti, gli appartamenti affittati regolarmente sono 24.675, quelli occupati abusivamente sono 3.021, quelli in ristrutturazione sono 3.466, quelli inseriti in bandi di assegnazione sono 334. Poi ci sono i cambi di alloggio in corso (192) e quelli inseriti nel piano vendite (334). L'opposizione al Pirellone, con il Pd in testa, sostiene che gli sfitti Aler siano molti di più, ma un dato preciso viene fornito solo sull'intera Città Metropolitana. Per i dem, che mostrano i bilanci da cui attingono, tra Milano e hinterland Aler avrebbe 8.380 case vuote. Matematica e battaglie politiche a parte, il tema degli sfitti c'è eccome, così come quello delle occupazioni abusive.

E qui, se Aler ha più di 3 mila situazioni illegali da sanare, Mm ne ha 559, il 2 per cento del proprio pa-

trimonio. Una percentuale che si è assottigliata negli anni: si è partiti con 1.740 abusivi nel 2014, scendendo a tre cifre nel 2019. «Recuperare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica sfruttando lo sfritto è il primo nodo da sciogliere», dice Ronda: «Il Comune dovrebbe stanziare una parte degli oneri di urbanizzazione, ad esempio, per recuperare e riattare lo sfritto».

### Il Piano casa del Comune

L'assessore comunale alla Casa Pierfrancesco Maran ha confezionato un piano per la casa a 360 gradi da far approvare in giunta prima e in Consiglio comunale poi. La strategia del Comune ha come punto di partenza la creazione di una nuova società che gestisca il patrimonio abitativo milanese. Un ente di cui farebbe parte Mm e forse Aler, qualora la Regione ne sposasse l'impianto. Ma la caccia è soprattutto ad un soggetto terzo – si pensa a Cassa depositi e prestiti – che assicuri i finanziamenti. Il quadro ancora non è definito nel dettaglio, ma il Comune ne sta già parlando con la Regione. Oggi Maran incontrerà il suo omologo a Palazzo Lombardia Paolo Franco. Tra i vari temi sul piatto si parlerà anche di questo: «Vorrei vedere un piano di fattibilità prima di dare un giudizio, anche se ho qualche perplessità, una su tutte quella dei tempi lunghi che occorrono per fondere due società pubbliche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I numeri****All'ultimo bando  
17 mila candidati****1****Gli alloggi popolari**

A Milano città, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica conta in totale circa 60 mila alloggi: 32.022 sono quelli gestiti da Aler e 27.965 sono quelli gestiti da Mm

**2****Le case sfitte**

Mm conta 5.101 alloggi vuoti, molti dei quali però sono in ristrutturazione. Aler ne snocciola 3.500, ma secondo le opposizioni al Pirellone sono molti di più

**3****Gli abusivi**

Negli edifici della Regione gli appartamenti occupati abusivamente sono 3.021, in quelli del Comune sono 559. Erano 1.740 nel 2014

**4****I bandi**

Nel 2022, per i due bandi indetti sulle case popolari sono arrivate circa 17 mila domande. Secondo i sindacati vengono assegnate solo 1.200 case l'anno

**Assieme all'operatore di ingegneria Techbau svilupperà 70 appartamenti all'Eur con un investimento da 31 milioni**

## AbitareIn, primo progetto residenziale a Roma

DI MANUEL FOLLIS

**D**opo aver operato per anni solo sulla piazza di Milano, AbitareIn lancia la sua prima operazione nel settore residenziale a Roma. La società guidata da Marco Grillo quotata sul segmento Star di Piazza Affari ha avviato una collaborazione con Techbau, leader del settore dell'ingegneria e delle costruzioni e principale sviluppatore in ambito logistico, il cui primo passo sarà rappresentato appunto dal progetto di sviluppo residenziale di circa 70 appartamenti nella zona Eur della capitale. «Collaboravamo da anni con Techbau e abbiamo avuto modo di conoscerci reciprocamente», spiega Grillo, founder e ceo di AbitareIn. Da anni, aggiunge, «ci stavamo interrogando su come massimizzare gli investimenti fatti in passato applicando il nostro modello di sviluppo». Techbau si occuperà della gestione delle fasi amministrativa e costruttiva, mentre AbitareIn metterà a disposizione il proprio modello e la propria piattaforma tecnologica nelle attività volte all'ottimizzazione del prodotto e alla messa a punto delle planimetrie, nonché nelle attività di comunicazione, posizionamento strategico, go to market e customer care.

L'operazione a Roma definisce in qualche modo anche una nuova strategia della società. Intanto le future iniziative immobiliari al di fuori di Milano è probabile che almeno in una prima fase verranno affrontate in part-

nership, come è appunto quella con Techbau, con l'obiettivo di aumentare la portata degli investimenti e minimizzare i rischi. Nel caso dello sviluppo di Roma l'investimento previsto è intorno a 31 milioni, parte dei quali verrà però finanziato da accordi con il sistema bancario. In sostanza, AbitareIn e Techbau saranno co-sviluppatori, un'esperienza che permetterà alla società guidata da Grillo anche di valutare un nuovo modello di business, che potrebbe prevedere la possibilità di fornire servizi di consulenza grazie alla specializzazione sul settore residenziale. Insomma, l'operazione romana segnerà una tappa importante dello sviluppo futuro della società. Sviluppo che probabilmente passerà anche da progetti nella capitale. L'operazione all'Eur sarà realizzata mediante il recupero di un complesso immobiliare attualmente destinato a uffici, con la conservazione delle strutture esistenti ma l'obiettivo sarà quello di trovare altre opportunità a Roma. AbitareIn ha chiuso il resoconto intermedio di gestione al 31 dicembre 2022 (primo trimestre dell'esercizio) con ricavi da vendite di immobili saliti da 9 a 16 milioni e con un totale della gestione caratteristica passata da 35,5 a 44,4 milioni a fronte di un ebitda più che triplicato a 4,8 milioni. Dal punto di vista industriale la pipeline di sviluppo del gruppo era composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di 20 aree, per circa 247.000 mq commerciali, corrispondenti a 2.680 appartamenti. (riproduzione riservata)



Marco Grillo  
AbitareIn



**Caffarella****Una nuova Casa del pellegrino**

Parco dell'Appia pronto a comprare la struttura  
Sarà terminata nel 2024

Zanchi a pagina 18

## La «Casa del pellegrino» riaprirà alla Caffarella

Il Parco dell'Appia Antica comprerà un casale  
Per il Giubileo a disposizione 25 posti letto

••• La nuova «Casa del pellegrino» all'interno del parco della Caffarella sarà pronta ad accogliere i viandanti che percorrono la via Francigena già il prossimo anno. A disposizione 25 posti letto in

vista del Giubileo. Il Parco dell'Appia Antica, infatti, è pronto a comprare per 600mila euro la struttura (un casale risalente al XVII secolo) che resterà adibita a ostello anche dopo l'Anno Santo.

Zanchi a pagina 18

## VERSO IL GIUBILEO

Il Parco dell'Appia Antica è pronto per comprare la struttura

# Casa del pellegrino alla Caffarella

Sarà completata nel 2024 e avrà 25 posti letto

### *Nuovo ostello*

*Il casale lungo la Francigena manterrà questa funzione anche dopo l'Anno Santo*

**MARTINA ZANCHI**  
m.zanchi@iltempo.it

••• Il Parco regionale dell'Appia Antica sta per acquistare per seicentomila euro l'antico casale ex Mulino, all'interno del parco della Caffarella e situato lungo il percorso della via Francigena, per trasformarlo nella nuova «Casa del pellegrino» della Capitale. In vista del Giubileo la struttura potrà accogliere fino a 25 viandanti ogni sera e

manterrà questa funzione anche al termine dell'Anno Santo visto che, di questo genere di servizi legati al turismo spirituale, l'ente Parco registra una costante richiesta. Il completamento dei lavori è previsto per metà 2024 e ad aggiornare la commissione capitolina speciale Giubileo 2025, convocata dal presidente Dario Nanni per fare il punto sull'opera, ieri è stato il dirigente del Parco dell'Appia Antica Luca Fegatelli. Le risorse

economiche non mancano. Per acquisire il casale - risalente al XVII secolo e oggi di proprietà della fondazione ec-



clesiastica Gerini - l'ente regionale può contare sui fondi sbloccati dal primo decreto di Palazzo Chigi sul Giubileo 2025. Ci vorranno poi altri 54mila euro per adeguarlo al pernottamento dei pellegrini per una o due notti, il tempo necessario a recuperare le energie e ripartire l'indomani, sempre seguendo il percorso della Francigena per raggiungere, finalmente, la basilica di San Pietro.

Tutto è pronto - ha spiegato in commissione il dirigente Fegatelli - per l'acquisto della struttura, visto che la fondazione Gerini ha già accettato l'offerta di seicentomila euro e l'affare dovrebbe essere chiuso entro settembre. Una trattativa che, peraltro, per il Parco regionale ha avuto un esito più che positivo, visto che da quanto emerso nella riunione il valore dell'immobile è stato stimato in circa 1,2 milioni. Qualche perplessità però l'ha espressa il presidente della commissione Dario Nanni. «Mi chiedo se la destinazione a ostello anche dopo il Giubileo sia la scelta migliore. Dopo l'evento - commenta il consigliere della Lista Calenda - i flussi turistici si ridurranno notevolmente, e forse potrebbe essere immaginato fin da oggi un utilizzo diverso». Ad oggi comunque l'idea in campo è questa e promette di trasformare l'attuale funzione del casale, che ora è visitabile solo per piccole mostre. La «location» invece è già suggestiva. Raggiungerlo dalla «Regina Viarum» è possibile attraverso un percorso naturale all'interno del parco della Caffarella, lungo un sentiero sterrato e alberato.

Quello della Casa del pellegrino è solo uno dei progetti di accoglienza finanziati in vista del 2025. Grazie al primo Dpcm sul Giubileo, infatti, è prevista la realizzazione di un grande Ostello della gioventù nell'ex ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà nonché l'allestimento di un punto di sosta per i viaggiatori nell'ex Dazio di via Ardeatina, nei pressi del Santuario del Divino Amore.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



**Ex Mulino**  
Nella foto una parte del complesso del casale che ospiterà la «Casa del pellegrino» nel parco della Caffarella

ABUSIVI A ROMA

Le case occupate  
ci costano  
72 milioni l'anno

Francesco Giubilei

a pagina 8

# Le case occupate dagli abusivi a Roma ci costano 72 milioni

*Esposto della Lega alla Corte dei conti  
Intanto in 13mila attendono un alloggio*

**IL DOSSIER**

di Francesco Giubilei

**M**entre negli ultimi giorni vanno in scena le proteste per il tema abitativo e il caro alloggi, il costo delle occupazioni abusive nel solo Comune di Roma si aggira, secondo l'esposto inviato ad aprile alla Corte dei Conti dal capogruppo della Lega in Campidoglio Fabrizio Santori, sui 72 milioni di euro l'anno, superando i 700 milioni in dieci anni.

Santori ha chiesto di accertare «se sia configurabile il danno erariale e ogni altro profilo di responsabilità amministrativo-contabile» soffermandosi sui singoli costi delle occupazioni e, il quadro che emerge, è sconcertante. Non solo per le circa tredicimila persone che attendono la regolare assegnazione di un alloggio popolare ma anche perché tali risorse potrebbero essere utilizzate con altre finalità risolvendo l'emergenza abitativa.

La situazione degli edifici occupati a Roma è un girone infernale e, mentre il Comune deve ancora liberare 92 immobili che rappresentano sia un costo sia un mancato introito, ci sono circa 22 milioni di euro di multe inflitte agli abusivi che non si riescono a recuperare.

Inoltre, secondo i dati riportati da Santori, su 350 alloggi assegnati negli ultimi mesi, 210 sono stati destinati ad occupanti abusivi. Una situazione che si verifica anche per la decisione della giunta Gualtieri di aumentare al 35% la quota degli alloggi di riserva delle case popolari per gli abusivi.

Uno dei casi più eclatanti è il progetto di riqualificazione dell'ex caserma occupata di via del Porto Fluviale nel quartiere Ostiense. Il Comune di Roma ha stanziato 11 milioni di euro per il ripristino dell'edificio in cui dal 2003 vivono illegalmente 56 nuclei familiari provenienti da 13 diverse nazioni, regolarizzando la posizione degli occupanti. Fa discutere anche la situazione di altri due immobili occupati, lo Spin Time in via Santa Croce in Gerusalemme e il Metropoliz in via Prenestina. Come risulta da una bozza del piano casa del comune, si valuterà «la fattibilità dei progetti di recupero» e si potrebbe seguire la farsa di quanto avvenuto per l'immobile di via del Porto Fluviale.

Nell'esposto presentato alla Corte dei Conti, emerge «il calcolo stimato del danno all'erario e il calcolo del danno allo sviluppo economico ovvero nei confronti dei proprietari di interi edifici privati occupati» e si suddividono gli immobili occupati in 40 pubblici e 52 privati.

Degli edifici pubblici, si stimano mancati introiti di 270.000 euro per ogni stabile residenziale e di 400.000 euro per un palazzo con uffici, a cui sommare circa 24.000 euro di utenze mensili e 50.000 euro di danni stimati a immobile, un costo totale pari a circa 30 milioni di euro. A questa cifra vanno aggiunti i costi di mancati introiti, utenze e danni per gli immobili privati pari a oltre 17 milioni. Un capitolo a parte sono le spese del comune per i residence per l'assistenza alloggiativa temporanea (i Caat) pari a 25 milioni di euro l'anno. A Roma non solo gli abusivi non rispondono delle loro azioni ma addirittura sono legittimati e, in alcuni casi, premiati con un alloggio o addirittura la residenza. Invece di invocare espropri o intaccare la proprietà privata come sta avvenendo in questi giorni, sarebbe giusto chiedere una migliore gestione del patrimonio pubblico e, se tutti gli immobili occupati fossero sgomberati e riqualificati, potrebbero essere assegnati a chi è regolarmente in graduatoria per le case popolari.



## Business possibili

STUDENTI,  
LA CASA È  
UN AFFARE

di Antonio Preiti

**C**ominciare l'università, laurearsi, trovare un buon lavoro, fare la propria parte nella comunità: sono le belle speranze giovanili che s'infrangono con il problema della casa, del dove abitare mentre si studia. Le case, anzi le camere (moderiamo la nostra ambizione...) sono poche, spesso mal messe e sempre più costose. Il caso è deflagrato come un incendio, in pochi giorni da un'università all'altra, perché la sofferenza esiste

da tempo, ma non aveva ancora trovato la "scintilla" degli studenti in tenda per farle conquistare l'opinione pubblica.

Questo allarme non avviene nel pieno del boom degli studenti, che non c'è, anzi il numero degli studenti dannatamente diminuisce: alla Sapienza ci sono 107mila iscritti (ma erano 122mila dieci anni fa); a Tor Vergata sono 27mila (erano 31mila); a Roma Tre sono 31mila (erano 38mila). Perciò diminuiscono dovunque, tranne che alla Luiss, dove sono passati da 7mila a 10mila. Mancano le case

anche quando ci sono meno studenti.

Si potrebbe pensare: che problema c'è? Ne abbiamo tanti di laureati a Roma e in Italia; ma è dannatamente (la ripetizione è voluta) falso, perché sul totale della popolazione italiana i laureati rappresentano solo il 20%, in Francia e in Spagna, sono però il doppio! La media europea è di 33,4% di laureati su 100 abitanti (tra i 25 e i 64 anni) e noi siamo (dannatamente) in fondo alla classifica.

Case per studenti,  
il business sociale  
è possibile

**E**solo il dio della conoscenza sa quanto servirebbe avere più laureati e anche più laureati stranieri (in Italia sono appena 109mila su un totale di 1,8milioni e a Roma 13mila su 190mila), in maniera da attrarre i talenti da tutto il mondo e rafforzare la nostra economia della conoscenza.

Bisogna capire come trovare una soluzione, e per farlo occorre sapere perché di fronte a tanta domanda, non si crei un'offerta sufficiente. Oltre a ragioni generali (la difficoltà a costruire il nuovo e a riusare l'esistente; la crescita a dismisura dei costi di costruzione, trainati dal bonus 110%; l'impennata dell'inflazione; la competizione degli affitti brevi turistici), il punto cruciale è che gli investitori nel real estate, insomma nel settore immobiliare, devono attendersi canoni d'affitto (o prezzi di vendita) molto più elevati rispetto

a prima e, dato che i canoni studenteschi non garantiscono entrate sufficienti, allora le abitazioni sono rastrellate da altri mercati.

Ci sono grandi fondi d'investimento che già investono nel social housing e sono in grado di fare molto di più (in pochi giorni InvestireSGR, controllata dalla romana Banca Finnat, ha raccolto 130 milioni di euro creando un fondo per sei interventi nella rigenerazione di edifici abbandonati o per nuove costruzioni proprio per studenti, per il co-working e per i giovani lavoratori nelle start-up), ma hanno bisogno di un meccanismo di sostegno pubblico sui tassi d'interesse che compensi il minore rendimento degli affitti studenteschi. Il primo progetto è in avvio a Napoli, vicino alla stazione centrale. L'intenzione è di coinvolgere rapidamente anche Roma. Il focus della loro iniziativa è proprio la rigenerazione a fini sociali

di edifici abbandonati.

La casa oggi è l'epicentro del discontento sociale, perché si dimostra una montagna invalicabile per molte famiglie (l'affitto degli studenti è pagato dalle famiglie) rispetto all'attesa di una promozione sociale, o almeno di un giusto vivere. L'idea che si possa agire per fini sociali con i meccanismi di mercato è la novità più interessante del momento, bisognerà perseguirla insieme a tutto il resto che c'è già in campo o ci potrebbe essere. Avere gente che studia è la più bella promessa che una città può fare a sé stessa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Emergenza case****Edilizia popolare  
La morosità  
è all'80%****L'inchiesta****di Salvatore Giuffrida**

Morosità alle stelle e un debito da oltre 150 milioni: rischia il tracollo l'Ater provinciale di Roma, l'agenzia regionale che gestisce 11mila alloggi di edilizia popolare in almeno 120 comuni dell'area metropolitana della capitale. E non sta messa meglio l'Ater che gestisce il patrimonio di 40mila alloggi a Roma entro il Raccordo: da anni deve pagare un Imu da quasi 500mila euro al Comune.

In teoria i canoni di affitto, che rappresentano l'unica entrata per l'agenzia, arrivano in media a 7,75 euro per le famiglie indigenti con un reddito di 500 euro al mese. Ma non è questo il punto. Il problema è che Ater non riesce ad assicurare il pagamento di tutti gli altri affitti: in provincia di Roma i picchi di morosità e ritardi nel pagamento sono in media dell'80% e addirittura superano il 90% tra i condomini di Fiumicino, Ciampino,omezia e Guidonia. Conti alla mano, l'agenzia regionale incassa tra i 120 comuni della provincia una media di 730mila euro al mese. Un'inezia, del tutto insufficiente anche a gestire e mandare avanti l'ordinaria amministrazione: le uscite al mese sono di almeno 1 milione e 200mila euro

solo per pagare stipendi, contributi, utenze e attività dell'agenzia.

Va detto che il problema nasce da lontano, per la precisione da quando nel 2005 la Regione decise di creare l'Ater provinciale dall'agenzia territoriale di Roma trasferendo ai nuovi uffici anche un debito di quasi 20 milioni. Da quel momento però il buco legato solamente alle mancate entrate degli affitti è aumentato di oltre 80 milioni. Del resto, secondo gli ultimi elenchi aggiornati al 31 dicembre scorso, in provincia di Roma almeno 9.337 alloggi - su un patrimonio di 11mila unità immobiliari - non sono in regola con il pagamento dell'affitto. Un buco a cui bisogna però aggiungere quello delle persone che occupano alloggi senza avere i requisiti in regola: sono quasi duemila e nel corso degli ultimi anni questo significa un debito di quasi 70 milioni. Soldi che difficilmente potranno essere recuperati perché ben 1.032 occupanti illegittimi non sono sanabili e andrebbero sfrattati: una perdita per l'Ater di almeno 47 milioni. Non va meglio all'agenzia territoriale di Roma, dove l'Ater conta 48mila alloggi in cui vivono almeno 5mila famiglie che hanno un reddito da 500 euro al mese e pagano un canone di 7,75 euro di affitto.



**CUNEO**

**Celebrazioni per i 60  
 anni della Cassa Edile**

Sandrone a pagina 5

**FESTEGGIATO L'ANNIVERSARIO DELL'ENTE PARITETICO**

**60 anni di Cassa Edile di Cuneo:  
 una festa per i lavoratori**

*Premiati 66 operatori; saranno inoltre distribuiti  
 sussidi allo studio a 101 studenti meritevoli*

**Valentina Sandrone**

■ Sessanta candeline, sessant'anni di servizio per il comparto edile e per l'intero territorio: questo il ragguardevole traguardo raggiunto dalla Cassa Edile di Cuneo e celebrato nella mattina di sabato 13 maggio in un grande evento pubblico.

Il Complesso Monumentale di San Francesco era tirato a lucido per accogliere autorità, giornalisti, imprenditori, ma soprattutto le tante famiglie dei lavoratori insigniti dei premi fedeltà per i 25, i 30 e i 40 anni di attività nelle imprese edili del cuneese. Per l'occasione, infatti, 29 lavoratori sono stati insigniti di una targa e di un assegno di 1.500 euro per i loro 30 anni di lavoro nel settore edile, mentre altri 35 hanno ricevuto un attestato e un assegno di 1.000 euro per i loro 25 anni nel comparto. In via del tutto eccezionale, in occasione proprio dei 60 anni dell'ente, altri due lavoratori sono stati premiati, sempre con una targa, per i 40 anni d'attività. Entro fine maggio, inoltre, saranno distribuiti anche 101 sussidi di studio, per un valore totale di circa 32.000 euro, ai figli meritevoli degli addetti, frequentanti università e scuole secondarie di primo e secondo grado.

A fare gli onori di casa in veste di presentatore e moderatore di questa grande "festa dell'edilizia" è stato il giornali-

sta Fabrizio Pepino, che ha affiancato sul palco i numerosi ospiti intervenuti per portare il loro saluto e la loro esperienza all'uditorio presente in sala.

Dopo i saluti istituzionali, ai quali hanno preso parte la sindaca di Cuneo, Patrizia Manassero, il consigliere Vincenzo Pellegrino a nome della Provincia, la deputata del PD Chiara Gribaudo e, tramite videomessaggio, il presidente della Regione Piemonte, Alberto Cirio, il presidente della Cassa Edile di Cuneo Luca Barberis ha presentato la relazione sull'attività dell'ente.

I lavori della mattinata sono poi entrati nel vivo con la tavola rotonda a cui hanno partecipato i maggiori esperti di contrattazione collettiva e di gestione d'impresa nell'edilizia, Dario Firsech (presidente CNCE - Commissione Nazionale paritetica Casse Edili), Stefano Crestini (presidente Anaepe Confartigianato Edilizia), Cristina Raghitta (segretaria nazionale Filca Cisl), Antonio Di Franco (segretario nazionale Fillea Cgil), Francesco Sannino (segretario nazionale relazioni sindacali Feneal Uil) e Elena Lovera (presidente nazionale Formedil), i quali hanno discusso il tema della bilateralità nelle casse edili, e cioè il confronto tra imprenditori e operai e sulla normativa che attualmente regola i contratti di lavoro nel mondo dei cantieri.

A conclusione dell'incontro sono intervenuti il vicepresidente Vincenzo Battaglia e al presidente della categoria Edilizia Confartigianato Imprese Cuneo Giuseppe Trossarello, e sono quindi stati distribuiti i generosi premi ai dipendenti individuati come "fedelissimi" dell'edilizia della nostra provincia.

L'edilizia è e rimane tuttora uno dei settori trainanti per il nostro Paese, un settore che, proprio negli anni Sessanta, quando è nata la Cassa Edile di Cuneo, ha rappresentato una spinta propulsiva per la crescita dell'Italia e che spesso, nella gestione dei contratti e nella tutela dei diritti dei lavoratori, ha saputo anticipare anche i legislatori, portando nelle sedi istituzionali istanze già previamente discusse con le rappresentanze sia degli imprenditori, sia delle sigle sindacali. Un settore che è cresciuto esponenzialmente, per poi subire una crisi durata più di 10, e ritrovarsi oggi nuovamente al centro dell'economia italiana ed europea, ma che



nonostante questo risulta atomizzato. Questo dato è particolarmente evidente nella provincia di Cuneo, dove la media dei dipendenti per impresa è di 3,86 unità e dove solo il 19% dei lavoratori è un giovane di età compresa tra i 18 e i 30 anni. L'edilizia è una locomotiva che, come ricordato dai relatori, traina metaforicamente i vagoni di tutti quei comparti che gravitano direttamente o indirettamente intorno alle costruzioni, siano esse pubbliche o private, e che in un mondo globalizzato e proiettato verso un futuro sempre più digitale deve sapersi reinventare. Una comunicazione efficace, soprattutto verso i giovanissimi, l'utilizzo di strumenti sempre più sofisticati per agevolare lo studio dei progetti e la realizzazione degli stessi, un trattamento salariale idoneo alle esigenze dei lavoratori e alla loro futura pensione, soprattutto nell'ottica dello svolgimento di un lavoro usurante, lo snellimento dei processi decisionali e una prevenzione ancora più incisiva ed efficace degli infortuni, questa sembrerebbe essere la ricetta ideale per tutelare tutte le parti coinvolte nel settore dell'edilizia e per assicurare la crescita di quest'ultimo.

Se le radici di questo albero sono solide come quei dipendenti che hanno dedicato una vita all'impresa, i frutti che ne nasceranno devono guardare ai loro figli e nipoti, affinché si possa costruire insieme una casa chiamata futuro.



I premiati per i 30 anni di attività nel settore delle costruzioni edili



I premiati per i 25 anni di attività nel settore delle costruzioni edili



Alla cerimonia ha partecipato un folto pubblico

IL RETTORE GEUNA

«Caro-affitti,  
allarghiamo  
la città  
universitaria»

di **Paolo Coccoresse**

La protesta delle tende non si ferma. «I prezzi di una stanza si aggirano dai 350 ai 600 euro mensili, più di quanto molti studenti percepiscono come stipendi dei lavoretti precari e in nero a cui siamo obbligati» denunciano i militanti di Cambiare Rotta. a pagina 4

# «Contro il caro-affitti bisogna allargare la città universitaria»

Geuna riflette sulla protesta degli studenti nelle tende che ieri è sbarcata in Rettorato e oggi sarà sotto la Regione

## IL COLLOQUIO IL RETTORE DELL'UNIVERSITÀ



**Non demonizziamo le residenze private, meglio potenziare i collegamenti perché porteremo 10 mila studenti a Grugliasco**

di **Paolo Coccoresse**

La protesta delle tende non si ferma. «I prezzi di una stanza si aggirano dai 350 ai 600 euro mensili, più di quanto molti studenti percepiscono come stipendio dei lavoretti precari e in nero a cui siamo obbligati per mantenerci. Il sistema residenziale universitario pubblico è strutturalmente inadeguato», denunciano i militanti di Cam-

biare Rotta. Questa sera, ore 19, si ritroveranno in piazza Castello, davanti al palazzo della Regione, per chiedere più studentati pubblici, l'istituzione dell'equo canone per gli alloggi (che a Torino esiste già), la requisizione degli appartamenti sfitti in stile Barcellona e un reddito studentesco per far fronte all'aumento del caro-vita. Richieste ripetute ieri nel cortile del Rettorato di via Po, dove gli studenti di Cambiare Rotta hanno dormito in tenda.

«Per dare una risposta al problema, da un anno abbiamo messo in cantiere Torino Student Housing — spiega



Stefano Geuna, il rettore dell'Università di Torino —. Il progetto, che vede protagonista anche il Politecnico, si è posto l'obiettivo di rendere disponibili, nei prossimi cinque anni, 10 mila appartamenti sfitti». I due atenei vogliono costruire un meccanismo che aiuti i proprietari di un immobile a ristrutturarlo e poi ad affittarlo. «Partiremo a breve con la pubblicità. Vogliamo risolvere il problema degli studenti migliorando l'incontro tra domanda e offerta sul mercato immobiliare».

Il rettore Geuna però non rinuncia a un riflessione sulle nuove residenze da costruire con il Pnrr. «Va ricordato che l'Edisu, l'ente per il diritto allo studio della Regione, sta procedendo con il progetto di nuovi studentati che dovrebbero portare altri 1.200 posti». Dopo la (ri)apertura della Foresteria del Lingotto (inaugurata a dicembre con 170 nuovi letti), sono state incluse nella graduatoria ministeriale, da cui saranno scelti i progetti da finanziare con i fondi dell'Unione europea, anche altre due nuove strutture. La prima dovrebbe aprire in Barriera di Milano ed è la vecchia «scuola verde» Salvo D'Acquisto

in via Tollegno (224 posti). La seconda è quella da allestire in via Vanchiglia 4-6 (per accogliere altri 213 studenti). Poi l'Edisu ha pensato a studentati anche fuori Torino, a Grugliasco, a Savigliano e a Novara. «Questo tipo di residenze pubbliche sono destinate agli studenti privi di mezzi, oggi non tutti trovano posto in quelle già esistenti. Con quelle nuove però si inciderà sul mercato immobiliare calmierando i prezzi» è convinto Geuna, che condivide la necessità di riflettere sull'invasione degli Airbnb, come aveva chiesto per primo Alessandro Sciretti, il presidente di Edisu. «La domanda di affitti brevi per turisti ha dirottato una parte importante dell'offerta immobiliare destinata ai nostri iscritti».

Gli studenti in tenda chiedono che i fondi Pnrr non siano assegnati ai grandi gruppi privati che, assicurando una percentuale dei posti agli enti del diritto allo studio, beneficeranno di milioni di euro per aprire nuove residenze entro il 2026. «Il partenariato con il privato ha senso se finalizzato al raggiungimento di un obiettivo positivo per il pubblico. Non ci trovo nulla di

sbagliato», dice Geuna prima di rilanciare l'idea di «allargare» i confini della città universitaria. «L'aumento del numero degli universitari ha incrementato la pressione della domanda di abitazioni vicino alle nostre sedi, con il conseguente incremento dei prezzi. Credo che decongestionando i quartieri detti "universitari" si possa anche migliorare la situazione». Il rettore fa l'esempio del nuovo polo di Grugliasco. «Tra due anni la Città delle Scienze attirerà 10 mila universitari. «Che potrebbero decidere di risiedere anche in Valsusa, dove i prezzi sono più bassi». Ma come rendere più appetibili altre zone della città? «Migliorare la sicurezza non è una priorità perché sappiamo che l'arrivo degli studenti comporta di solito già un miglioramento». Meglio intervenire sui trasporti pubblici. «Il servizio di superficie a Torino lo reputo soddisfacente, ma una seconda linea di metropolitana porterebbe effetti positivi. Più carenti i collegamenti nell'area metropolitana. Si può lavorare sulle linee ferroviarie veloci per connettere la prima e la seconda cintura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La vicenda

● Dopo quelle della scorsa settimana al Campus Einaudi, ieri le tende degli studenti contro il caro affitti sono arrivate anche nel cortile del Rettorato dell'Università di Torino

● Per rispondere alla mobilitazione nazionale, domani sotto la sede delle Regione sbarcherà la protesta di Cambiare Rotta

● Il rettore di Unito Stefano Geuna riflette sulle proteste: «Stiamo lavorando da un anno per immettere sul mercato 10 mila alloggi; bisognerebbe allargare i confini della città universitaria»

*L'inchiesta*

# Emergenza casa 25 sfratti ogni settimana

Solo questa settimana sono previsti almeno tre sfratti, o meglio tre presidi organizzati dal mondo antagonista che si oppone. Gli sfratti sono molti di più: due anni fa ne erano rimasti in sospenso tremila dopo il blocco della pandemia. A quelli se ne sono aggiunti di nuovi e allo sportello per l'emergenza abitativa di Torino arrivano almeno 25 richieste ogni settimana. So-

no persone costrette a lasciare i loro alloggi, affittati sul mercato libero, per chiedere una casa popolare. In tutto le richieste sono 6200 (ma i sindacati sospettano un sommerso almeno pari) ma ogni anno gli alloggi assegnati non superano i cinquecento.

di **Carlotta Rocci** • a pagina 5

L'EMERGENZA ABITATIVA

## In città 25 sfratti ogni settimana nelle case popolari uno su 3 è moroso

A Torino gli alloggi a basso canone coprono un decimo delle richieste e gli inquilini sono in crisi per le bollette  
Bolla, presidente Atc: "Stiamo facendo investimenti importanti ma servirebbero 30-50mila appartamenti in più"

**I numeri**

**6.200**

**Le domande**

A Torino sono oltre seimila le domande per la casa popolare in attesa di una risposta

**500**

**Assegnate ogni anno**

Le case popolari assegnate ogni anno nel Torinese sono circa cinquecento

**300**

**Pronti a fine anno**

Nelle otto palazzine di corso Racconigi 25 saranno disponibili tra poco trecento alloggi Atc

**L'inchiesta**

*L'affitto medio è calato da 95 a 64 euro mensili ma riscaldamento e utenze pesano*



*Difficile trovare metrature ampie per famiglie: spesso a occuparle sono persone rimaste sole*

di **Carlotta Rocci**

Solo questa settimana sono previsti almeno tre sfratti, o meglio tre presidi organizzati dal mondo antagonista che si oppone. Gli sfratti sono molti di più: due anni fa ne erano rimasti in sospenso tremila dopo il blocco della pandemia. A quelli se ne sono aggiunti di nuovi e allo sportello per l'emergenza abitativa di Torino arrivano almeno 25 richieste ogni

settimana. Sono persone costrette a lasciare i loro alloggi, affittati sul mercato libero, per chiedere una casa popolare, o forse nemmeno quella perché, se è vero che la lista d'attesa per una casa Atc conta oltre 6200 domande, secondo Antonio Nicosia, segretario provinciale Sunia, «potrebbero essere altrettanti quelli che non provano a fare richiesta sapendo che il loro Isee sfiora di poche decine di euro la cifra necessaria a

fare punteggio, o per mancanza di altri requisiti. Parliamo di persone

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



che sono comunque in una situazione di emergenza abitativa».

Le case popolari assegnate ogni anno sono circa 500, non bastano per tutti: un problema sollevato più volte anche dal Comune di Torino che raccoglie le domande. A volte, però, succede che i 58.860 inquilini delle 28.771 case Atc a disposizione nella città metropolitana faticino a pagare anche canoni e spese. I morosi, "incolpevoli" e non, secondo l'Agenzia territoriale per la casa sono circa il 30%. Non perché i canoni d'affitto siano alti, anzi: la media è di 95,5 euro al mese, divenuti 64 negli ultimi contratti del 2022. Ma ci sono i costi dell'energia per gli spazi comuni e il riscaldamento. E nel bilancio di famiglie già in difficoltà si aggiungono le bollette, un conto salato che pesa soprattutto sui più fragili. «Facciamo il possibile per rateizzare - spiega il presidente Atc, Emilio Bolla - Abbiamo, per esempio, spalmato le spese di riscaldamento su 12 mesi per pesare meno sul bilancio mensile». Il sistema funziona: di solito con un piano di rate quinquennali il 20% delle morosità rientra, nell'arco di 10 anni la percentuale si riduce al 3. La Regione ha aumentato a 12 milioni (5 in più del 2022) il fondo sociale per la morosità incolpevole, al quale un anno fa avevano chiesto di accedere 5.355 inquilini.

Non sono conti da poco per Atc che con i soldi dei canoni paga la manutenzione ordinaria di stabili che, in molti casi, risalgono all'inizio del secolo scorso. Ed è per questo che c'è così bisogno anche di pesanti ristrutturazioni sulla maggior parte del patrimonio. Questi lavori sono stati in parte coperti con il superbo-

nus, i fondi del Pnrr e altri bacini nazionali. È il caso delle otto palazzine di corso Racconigi 25: entro fine anno torneranno disponibili i primi 300 alloggi. «È una stagione di investimenti importanti - prosegue Bolla - ma che comunque non riesce a fare fronte a tutte le necessità». Si calcola che il Piemonte avrebbe bisogno di 30-50 mila alloggi popolari in più, la metà circa a Torino: «Dopo tanti anni serve un piano casa dedicato all'edilizia popolare con l'obiettivo di acquisire parte del patrimonio disponibile o di riconvertire alcune aree metropolitane degradate». Bolla pensa in particolare alle circa 50 mila case vuote in città.

I sindacati degli inquilini sollevano un altro tema, quello delle molte case che, dagli anni 90, Atc ha venduto agli inquilini che ne sono diventati proprietari, caso previsto dalla legge che però «riduce la disponibilità di abitazioni pubbliche e crea situazioni ibride con condomini dove proprietari e assegnatari hanno pesi diversi», spiega Nicosia.

Si creano situazioni anomale anche quando famiglie un tempo numerose si assottigliano e case dalla metratura importante restano assegnate a persone ormai sole, mentre le famiglie in cima alla graduatoria del Comune sono troppo numerose per trovare posto negli alloggi più piccoli. «Sono casi di non facile soluzione, perché negli appartamenti assegnati da tempo vivono persone ormai anziane che non è semplice convincere a spostarsi - spiega Bolla - Diventa insomma un problema umano, non solo di metri disponibili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Casa Alloggi Atc a Torino