



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	Benetton, parte il riordino del real estate Aree edificabili, donazione a valore prefissato per tagliare le liti fiscali L'imposta sostitutiva diventa permanente Istat, lo stop alle cessioni può cambiare i conti degli incentivi all'edilizia Superbonus, proroga da 600 milioni d'investimenti Condizionatori, dalla Ue in arrivo una stretta
ItaliaOggi	La casa come bene da spillare Crowdvillage Srl, la società che gestisce ITS Lending Sugli impatriati è lo Stato a stabilire i requisiti Crisi d'impresa, approccio soft Fondo opere indifferibili, ecco il riparto delle risorse Pnrr e fondi Ue a due velocità
MF	La corte conti e l'Ue danno l'ok ai fondi Pnrr sui boschi Prezzi case stabili, affitti in forte rialzo Super fondo immobiliare Usa stacca cedole da 55 anni I Benetton riorganizzano il mattone del gruppo Cosa manca nell'attuazione del Pnrr per raggiungere gli obiettivi dell'Agenda 2030 a prevalente dimensione ambientale. Il report Asvis
Verità	L'Ue ci riprova con il catasto. Occhio alla carta del ricatto con il nuovo patto di Stabilità

Giornale	Le verifiche per la terza rata di aiuti. Gentiloni rassicura: non ci sono ritardi
Metro	Il muri di Bruxelles contro il governo Meloni “ora tagliate il debito, cambiate il catasto e dimenticate la flat tax”
Corriere	Il bonus ristrutturazioni 2023
	La replica del governo “In linea con Bruxelles. Sul catasto noi meglio di Francia e Germania”
MILANO (da pag. 30)	
Sole24Ore	MilanoSesto, altri soci in arrivo. Il dossier sul tavolo di Unipol
MF	Pinault: “Investiamo sull’Italia con Kering”
Giornale	Tolti alla mafia case e altri beni per 503mila euro
ROMA (da pag. 34)	
Leggo	Giubileo, da Termini ai parcheggi a tappe forzate
Repubblica	Pnrr, il tempo stringe 290 progetti a rischio “Sveltire le pratiche”
TORINO (da pag. 37)	
Stampa	Alloggi e stanze in affitto il caro prezzi si abbate sugli studenti fuori sede Difendersi dal rumore del traffico e della movida tutte le soluzioni per migliorare il comfort acustico L’analisi sui mutui in Piemonte il 95% è per la prima casa La tecnologia favorisce l’efficienza degli edifici cresce l’importanza del consulente Esg L’effetto Superbonus sembra essere svanito a maggio crollano le richieste di ristrutturazione

*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

Benetton, parte il riordino del real estate

Holding

Doppia scissione tra gli asset del gruppo per distribuirli ai quattro rami della famiglia

Parte il riassetto immobiliare di Edizione, la holding che fa capo alla famiglia Benetton. Con una doppia scissione che interessa da un lato la partecipata immobiliare Edizione property e dall'altra la holding di riferimento, Edizione, gran parte del ricco patrimonio immobiliare di Ponzano Veneto viene riassegnato ai quattro rami della dinastia, quello di Giuliana, Carlo, Gilberto e Luciano. Un tesoretto che vale qualcosa come 900 milioni.

Il portafoglio di pregio oggetto di divisione contiene infatti asset iconici, restano invece fuori da questa operazione i negozi della società Benetton group. Secondo le stime rese note dalla stessa società il patrimonio immobiliare copre 233mila metri quadri lordi, ha fruttato nel 2020 ricavi per 39 milioni, conta immobili sparsi in 13 Paesi e ha un valore superiore a due miliardi (compresi i negozi). Fanno parte di questo pacchetto, immobili di prestigio tra cui spiccano gioielli come il Fondaco dei Tedeschi a Venezia e l'immobile di Place de l'Opéra a Parigi, l'imponente riqualificazione di piazza Augusto Imperatore a Roma, con l'arrivo dell'hotel di lusso Bulgari, ma anche l'edificio tra la stessa piazza e via del Corso che dovrebbe ospitare uffici e spazi retail, a Milano corso di

Porta Vittoria 16 e largo Toscanini 1, a Firenze il palazzo della Borsa delle merci, a Venezia anche l'isolato del Ridotto dove la società possiede spazi retail e l'hotel Monaco e Grand Canal. E ancora a Parigi Champs-Elysees 66. Come detto i numerosi punti vendita di Benetton Group sparsi nel mondo rimarrebbero fuori dal progetto. Alcune stime parlano di un valore dell'insieme dei punti vendita intorno al 50/60% del totale del portafoglio.

L'operazione fa parte della strategia di focalizzazione sui core business di Edizione e ha visto la famiglia compatta nel procedere in questa direzione dopo il percorso di rinnovamento strategico del gruppo avvenuto negli ultimi 18 mesi con l'insediamento della nuova governance sotto la Presidenza di Alessandro Benetton. Nel dettaglio l'operazione prevede la creazione di quattro newco numerate assegnate agli esponenti della famiglia, società che avranno un valore di cespiti nell'ordine di 250 milioni. Augusto Imperatore di Roma finirà così al ramo di Luciano Benetton, mentre il Fondaco dei Tedeschi a Venezia sarà assegnato al ramo di Sabrina Benetton. Completano il portafoglio Champs Elysees a Parigi, in Edizione terza, che sarà girata al ramo di Giuliana Benetton e il Ridotto di Venezia (che include tra l'altro l'Albergo Monaco e Grand Canal) e La Volta dei Mercanti a Firenze destinata a Edizione quarta (ramo figli Carlo Benetton).

— **Mar.Man.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INCHIESTA



L'ANTICIPAZIONE

Sul Sole 24 Ore del 13 ottobre 2021 la notizia del progetto di riorganizzazione del patrimonio immobiliare che fa capo a Edizione per favorire la ripartizione all'interno dei quattro rami della famiglia Benetton



Trophy asset. Il progetto del Bulgari hotel di Piazza Augusto imperatore di Roma



AREE EDIFICABILI

Donazioni a valore
fisso contro le liti
sulle plusvalenze

Gavelli p. 12

Plusvalenze

Aree edificabili, donazione a valore prefissato per tagliare le liti fiscali

La riforma potrebbe servire a evitare i casi in cui l'agenzia delle Entrate contesta l'interposizione fittizia o l'elusione

Pagina a cura di
Giorgio Gavelli

In ambito Irpef, un'operazione che spesso origina contenzioso con l'agenzia delle Entrate è la cessione di aree edificabili. Non solo, ovviamente, sul valore dichiarato (rammentando che, per l'articolo 5, comma 3, del Dlgs 147/2015, l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro) o quando il valore è inferiore a quello periziato e assoggettato a imposta sostitutiva (su cui si vedano le sentenze 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020 delle Sezioni unite della Cassazione e la circolare n. 1/E/2021). Controverso è anche il caso di cessione preceduta da donazione.

La normativa attuale

In base all'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, sono imponibili come redditi diversi «in ogni caso» le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Diversamente, i terreni agricoli determinano plusvalenza imponibile se ceduti entro i cinque anni dall'acquisto, con esclusione di quelli ricevuti in successione.

Se la provenienza del terreno è a titolo di donazione, l'Irpef sulla plusvalenza scatta se

la cessione entro i cinque anni avviene dall'acquisto operato dal donante (questa disposizione, secondo la circolare 28/E/2006, non è applicabile alle aree edificabili). In base all'articolo 68, comma 2, per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione il costo è quello dichiarato a tali fini, o in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente. Per cui la vendita di un'area edificabile a un corrispettivo pari al valore attribuito in sede di precedente donazione azzerava la plusvalenza.

In caso di terreno agricolo, la combinazione appare conveniente solo se tra l'acquisto del donante e la successiva cessione da parte del donatario sono trascorsi meno di cinque anni.

Il contenzioso

L'Agenzia ha sempre cercato di opporsi a questo schema (in particolare quando alla donazione a familiari seguiva, in tempi brevi, la cessione a terzi, lasciando così ipotizzare che gli accordi fossero stati presi direttamente dal donante), talvolta ipotizzando l'interposizione fittizia, altre volte ravvisando un percorso elusivo.

La Cassazione ha avuto un andamento oscillante. In alcune pronunce («pro Fisco»: 5420/2018, 1734/2018, 27781/2017, 18487/2017, 5408/2017, 4966/2017) ha riconosciuto l'interposizione in base all'articolo 37 del Dpr 600/1973. In altre ha valorizza-

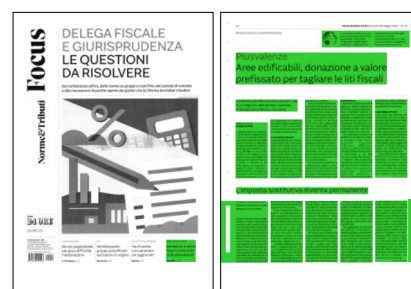
to l'aspetto della (legittima) pianificazione successoria del patrimonio («pro contribuente»: 26947/2020, 15746/2020, 10561/2020, 6276/2018, 29182/2017, 12316/2017 e 818/2017), in particolare quando il ricavato della cessione è effettivamente entrato nella disponibilità del donatario.

La possibile riforma

Così, anche per eliminare un contenzioso che non tende a scemare, nell'ambito del Ddl di delega fiscale si pensa di rivedere il criterio di determinazione di tali plusvalenze. Stabilendo che, qualora la proprietà dei terreni edificabili sia acquistata per effetto di donazione, si assume, in ogni caso, come prezzo di acquisto quello pagato dal donante. Principio analogo a quello già nell'articolo 68, comma 1 per gli immobili.

Si potrebbe altresì valutare di tornare a far valere quanto dichiarato al momento della donazione nel caso in cui tra l'atto a titolo gratuito e il trasferimento a titolo oneroso trascorra almeno un certo periodo (per esempio, cinque anni). ●

◀ RIPRODUZIONE RISERVATA



L'imposta sostitutiva diventa permanente

Terreni e partecipazioni
Rideterminazione di valore estesa ai titoli quotati

In arrivo (finalmente) la stabilizzazione a regime dell'imposta sostitutiva per la rideterminazione di valore dei terreni e delle partecipazioni. L'articolo 5, lettera h), n. 2 del Ddl delega per la riforma fiscale prevede la possibilità per i contribuenti non in regime d'impresa di rideterminare, pagando un'imposta sostitutiva, il valore fiscale delle partecipazioni e dei terreni al fine della quantificazione della base imponibile dei redditi diversi. La misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva potrà essere dif-

ferente a seconda della durata del periodo di possesso del bene oggetto di rivalutazione.

Come si apprende dalla relazione accompagnatoria al Ddl, si intende in tal modo stabilire l'inserimento a regime di una disciplina temporanea originariamente introdotta dalla legge 448/2001 e che è stata reiteratamente riproposta negli anni successivi, precisamente altre 22 volte se si conta l'articolo 1, commi da 107 a 109, della legge di Bilancio 2023.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva (originariamente del 2/4%) è salita sino al 16% e si applica sull'intero valore (mentre l'aliquota dell'imposta ordinarmente applicabile del 26% ha come base imponibile il plusva-

lore latente). L'idea di collegare il livello della "sostitutiva da affrancamento" alla durata del periodo di possesso intende probabilmente premiare le operazioni meno "speculative" e forse anche tener conto del fatto che più è durato il possesso maggiore è in genere il plusvalore maturato, e quindi la base imponibile su cui calcolare l'imposta.

Da notare che la delega parla di «partecipazioni» senza specificare che deve trattarsi di titoli non negoziati in mercati regolamentati. A quanto pare, viene quindi accolta l'estensione della rideterminazione di valore anche ai titoli quotati. Una novità della legge di Bilancio 2023 che, tra l'altro, consente di evitare la perizia riferendosi ai valori di mercato.

Quanto ai terreni, invece, il testo cita sia quelli edificabili sia quelli non edificabili, ricordando tuttavia che i terreni agricoli acquistati da oltre cinque anni al momento della cessione e quelli acquisiti per successione non determinano plusvalenze imponibili Irpef.

Sui capital gain, va osservato che l'articolo 5, lettera d) n. 1, della delega dispone l'armonizzazione della relativa disciplina, prevedendo l'elencazione delle fattispecie che costituiscono redditi di natura finanziaria, con riferimento alle ipotesi attualmente configurabili come redditi di capitale e redditi diversi di natura finanziaria e prevedendo norme di chiusura volte a garantire l'onnicom-

prensività della categoria. Verrebbe quindi meno l'attuale (problematica) distinzione tra recesso "tipico", nel quale il socio non può avvalersi del valore affrancato da contrapporre alle somme o al valore normale dei beni ricevuti, - costituenti *reddito di capitale*, ai sensi dell'articolo 47, comma 7, del Tuir, per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate - e il recesso "atipico", realizzato tramite cessione della partecipazione agli altri soci oppure a un terzo concordemente individuato dai soci medesimi, che origina un *reddito diverso* (circolari 26/E/2004 e 52/E/2004). ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le oscillazioni delle pronunce

In alcune pronunce ("pro Fisco": 5420/2018, 1734/2018, 27781/2017, 18487/2017, 5408/2017, 4966/2017) la

Cassazione ha ravvisato nelle donazioni di terreni l'interposizione fittizia, in altre ha invece rilevato una legittima pianificazione successoria.

Istat, lo stop alle cessioni può ricambiare i conti degli incentivi all'edilizia

Audizione alla Camera

La decisione non dovrebbe arrivare prima di fine anno e non inciderebbe sul debito

Il decreto legge che a metà febbraio ha improvvisamente bloccato il via vai di cessioni dei crediti d'imposta nati dai bonus edilizi «introduce una novità normativa di grande rilievo che potrebbe incidere significativamente sulla modalità di fruizione del Superbonus». Questo nuovo cambio di scenario «potrebbe implicare un cambiamento di classificazione del Superbonus e del Bonus facciate nei Conti nazionali a partire dal 2023».

La considerazione svolta ieri dall'Istat intervenuto nel ciclo di audizioni che la commissione Bilancio della Camera sta dedicando agli effetti dei crediti d'imposta sui conti pubblici è per certi versi scontata. Perché il calcolo per competenza che ha gonfiato ex post il deficit degli ultimi anni è nato proprio dalle cessioni che hanno allargato l'utilizzabilità dei crediti e quindi li hanno fatti etichettare come «pagabili». È importante però che la notazione arrivi dall'Istituto di statistica, chiamato insieme

a Eurostat a definire le modalità di classificazione di queste voci. E perché molta politica, accesa da un'inedita passione contabile nel dibattito intorno a Superbonus e affini, attende le nuove decisioni e soprattutto i loro effetti sul disavanzo di quest'anno e dei prossimi.

La ragione di tanta attenzione è semplice: se il credito torna a essere «non pagabile», l'indebitamento netto che genera non si concentra nell'anno in cui il bonus nasce ma si spalma sull'orizzonte pluriennale di utilizzo, quindi si in teoria aprono spazi di deficit per altre misure di spesa. Altrettanto facile è però individuare l'aspetto che quest'ottica trascura: per la dinamica del debito non cambia nulla, e il debito resta il problema principale per i mercati e le regole comunitarie. In ogni caso, va aggiunto, è improbabile che il nuovo cambio di indirizzo contabile arrivi a giugno, come del resto aveva fatto intendere con la sua abituale cautela il Ragioniere generale dello Stato nell'audizione di martedì. Più verosimile che se ne riparli a fine anno.

Anche l'Istat si esercita poi nelle stime degli effetti prodotti dai Bonus sull'economia e sui conti pubblici. Come sempre i calcoli sono complessi e le variabili in gioco molteplici, ma la sintesi è chiara; e conferma che l'idea di un bonus

che si ripaga grazie agli effetti su crescita ed entrate fiscali resta lontana dalla realtà. Sul «moltiplicatore», che misura l'effetto espansivo dello sforzo fiscale, l'Istituto di statistica propone due scenari. Il primo, prudenziale, arriva a misurarlo nello 0,7: un valore in linea alle stime fornite martedì dal Tesoro, che ipotizza 70 centesimi di Pil aggiuntivo per ogni euro speso dal bilancio pubblico. L'ipotesi più coraggiosa fa salire il moltiplicatore fino a 1,3, quindi con una spinta espansiva superiore alla spesa (1,3 euro di Pil per ogni euro dedicato dai conti pubblici).

Ma nemmeno questa ipotesi, in cui peraltro non si può tener conto degli investimenti che gli italiani avrebbero comunque fatto anche con i vecchi incentivi (il 51% secondo il Tesoro), non porta il bonus a «ripagarsi», perché un punto di Pil in più determina circa mezzo punto di deficit in meno. Per non costare nulla, quindi, la misura avrebbe bisogno di un moltiplicatore a 2.

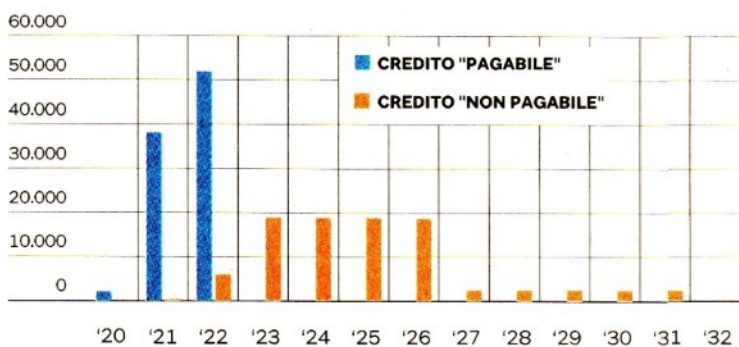
—G.Tr.



© RIPRODUZIONE RISERVATA
Sui moltiplicatori proposti due scenari da 0,7 a 1,3, livelli che comunque generano deficit

La simulazione

Impatto sull'indebitamento netto delle Pa delle agevolazioni edilizie Superbonus e Bonus facciate relative alle spese 2020-2022. Anni 2020-2032. Dati in milioni



Fonte: elaborazioni Istat su dati del ministero delle Finanze (spese 2020-2022)



Superbonus, proroga da 600 milioni d'investimenti

Edilizia

**Con la fine dell'emergenza
ripresa dei cantieri
ad agevolazione piena**

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Un importo complessivo di 600 milioni di investimenti. A tanto ammonta il valore della proroga del 110% per i Comuni colpiti dall'alluvione nella sola Emilia-Romagna. La modifica contenuta già nella prima versione del decreto approvato martedì dal Consiglio dei ministri agisce almeno su quattro livelli, con impatti diffusi dai condomini alle villette.

Il superbonus nei primi mesi dell'anno ha mobilitato in tutta la regione, in base ai dati Enea, circa 343 milioni di euro al mese di investimenti per 1.431 cantieri. Secondo il primo elenco dei Comuni contenuto nelle bozze del decreto (e in attesa di verificare un ulteriore allargamento anche ai centri colpiti di Marche e Toscana), le nuove misure speciali riguarderanno circa un quarto del territorio regionale dell'Emilia Romagna: il potenziale di questa prima parte del 2023, allora, è stato nell'ordine di poco meno di 90 milioni al mese.

Ipotizzando una piena ripartenza, con un recupero dei lavori rimasti fermi, dopo la fase emergenziale si potrebbe raggiungere un totale di circa 600 milioni fino alla fine dell'anno. La proroga inserita nel decreto, infatti, agisce su due direttrici: aumenta dal 90% al 110% la percentuale di detrazione e, allo stesso tempo, allunga la scadenza per ottenere il bonus, in tutti i casi, fino al prossimo 31 dicembre.

C'è, ovviamente, da considerare che le variabili in campo sono mol-

te. La capacità di spesa potrebbe essere ancora frenata per diverse settimane: la priorità, nelle prime fasi, sarà senza dubbio il superamento dell'emergenza. Alla fine potrebbe rivelarsi anche necessaria una ulteriore proroga oltre il 2023, dal momento che nel 2024 il superbonus sarà tagliato al 70% e, per alcuni immobili, sarà addirittura cancellato.

L'impatto del rinvio sui conti pubblici, comunque, sarà piuttosto limitato. Con le norme già in vigore, infatti, è coperta la detrazione del 90%; il nuovo decreto andrà a coprire solo il differenziale che consente di portare lo sconto fiscale fino al 110 per cento. Quindi, siamo nell'ordine di 120 milioni.

Almeno stando alle prime bozze circolate, la norma del decreto agirà su più livelli. Per i condomini, i proprietari unici di fabbricati composti da due a quattro unità e per gli enti del Terzo settore la proroga porterà la detrazione nel 2023 dal 90% al 110 per cento. Per le unifamiliari resta fermo il requisito del 30% dei lavori completati entro il 30 settembre del 2022, ma sarà possibile ottenere il 110% fino alla fine del 2023 (non più fino a settembre). Non si applicano norme più favorevoli ai lavori su unità unifamiliari e indipendenti avviati quest'anno: per loro resta lo sconto fiscale al 90% e l'obbligo di rispettare i limiti del quoziente familiare. Invariato anche il termine per gli Iacp: dovranno completare il 60% dei lavori entro giugno per avere il 110% fino alla fine dell'anno.

La proroga, però, non sembra lasciare margini per una riapertura della possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura. Quindi, di fatto, il 110% esteso per i Comuni colpiti dall'alluvione potrà essere utilizzato solo in detrazione nella dichiarazione dei redditi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Condizionatori, dalla Ue in arrivo una stretta

Casa

Costi delle manutenzioni destinati a lievitare. E problemi nella realizzazione di apparecchi nuovi che potrebbero portare a difficoltà nell'immettere prodotti sul mercato. Sono, dicono i produttori, gli effetti più macroscopi

dell'ipotesi di modifica di un regolamento in discussione a Bruxelles: quello sull'utilizzo dei gas fluorurati o F-gas, essenziali per far funzionare condizionatori e pompe di calore e che andranno sostituiti con gas naturali a partire dal 2028. E sono effetti paradossali, perché l'Ue punta a una forte diffusione proprio delle pompe di calore per il riscaldamento domestico. **Giuseppe Latour** — a pag. 35

Da Bruxelles arriva anche la stretta sui condizionatori

Casa

Il Parlamento Ue propone l'obbligo di gas naturali a partire da gennaio 2028

Rischio blocchi di produzione e incremento dei costi per i lavori di manutenzione

Giuseppe Latour

Costi delle manutenzioni destinati a lievitare. E problemi nella realizzazione di apparecchi nuovi che, nello scenario peggiore, potrebbero portare addirittura a difficoltà nell'immettere prodotti sul mercato. Sono, secondo le aziende produttrici, i due effetti più macroscopici dell'ipotesi di modifica di un regolamento attualmente in discussione a Bruxelles: quello che disciplina l'utilizzo dei cosiddetti gas fluorurati o F-gas, essenziali per far funzionare condizionatori e pompe di calore. E sono effetti paradossali, perché con altri provvedimenti attualmente in discussione (come la direttiva Ecbd sulle case green) l'Ue sta progettando una forte diffusione proprio delle pompe di calore, destinate a diventare la principale tecnologia per il riscaldamento domestico (il target è di 30 milioni di apparecchi in Europa entro il 2030).

Gli F-gas sono gas sintetici utilizzati nel settore della refrigerazione: quindi, come detto, per condizionatori e pompe di calore, oltre che per apparecchi industriali più complessi. Il loro principale problema è l'alto livello di emissioni nel caso in cui vengano liberati nel

momento che il propano è altamente infiammabile. E perché, contemporaneamente, altre norme europee (come il regolamento Ecodesign o la direttiva Ecbd) potrebbero portare un forte incremento della domanda di queste tecnologie. Nello scenario peggiore si potrebbe arrivare a blocchi nella produzione e a difficoltà nel trovare apparecchi sul mercato.

C'è, poi, sul tavolo la questione della manutenzione degli impianti esistenti. Questi si troverebbero, di colpo, a funzionare con gas vietati. La manutenzione resterà possibile, dal momento che le bozze prevedono la possibilità di utilizzare dei refrigeranti riciclati o rigenerati. Il problema, però, è che potrebbe diventare molto costosa. Le norme, infatti, prevedono una progressiva riduzione delle tonnellate di CO₂ equivalente che possono essere immesse sul mercato attraverso questi gas. Più le quote diminuiscono, più il prezzo dei refrigeranti sintetici potrebbe lievitare. Riparare un condizionatore rotto, in sostanza, potrebbe diventare poco conveniente.

Conclude così Luca Binaghi, presidente di Assoclimate: «Una regolamentazione che vieti completamente l'utilizzo di refrigeranti sintetici come proposto dal Parlamento europeo

momento che il propano è altamente infiammabile. E perché, contemporaneamente, altre norme europee (come il regolamento Ecodesign o la direttiva Ecbd) potrebbero portare un forte incremento della domanda di queste tecnologie. Nello scenario peggiore si potrebbe arrivare a blocchi nella produzione e a difficoltà nel trovare apparecchi sul mercato.

Conclude così Luca Binaghi, presidente di Assoclimate: «Una regolamentazione che vieti completamente l'utilizzo di refrigeranti sintetici come proposto dal Parlamento europeo



renderebbe in alcuni casi impossibile e in generale più difficoltosa e costosa l'installazione di un impianto di climatizzazione. È necessario un approccio differenziato ai divieti, che contempli le necessarie tutele della sicurezza per i cittadini e gli operatori nell'adottare le nuove tecnologie proposte dall'impianto normativo». L'adozione di un regolamento F-gas «non chiaro, eccessivamente ambizioso e non ben ponderato metterebbe in difficoltà molte aziende». Rendendo impossibile il raggiungimento degli stessi obiettivi di adozione delle pompe di calore fissati da Bruxelles.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alcuni partiti, anziché rendere fruibile il mercato immobiliare, lo vogliono asfissiare

La casa come bene da spillare

I nuovi bersagli sono costituiti dai B&B e dagli Airbnb

Cessiamo di indicare al pubblico ludibrio i proprietari di un appartamento. Sarebbe ora che qualche partito aggiornasse il proprio software in modo da smettere di combattere la ricchezza per combattere, finalmente, la povertà

Si tollera l'occupazione abusiva, spesso guidata dalla criminalità, accompagnata dall'inerzia delle amministrazioni pubbliche competenti, a partire dalle prefetture per finire con gli assegnatari che non possono entrare nelle loro case per l'occupazione altrui

Sfrondiamo quindi la protesta studentesca della parte strumentale (del tutto prevalente) e pretendiamo dalle università di affrontare il problema degli alloggi dei fuori sede in modo appropriato, anche ponendo limiti numerici alle iscrizioni

DI DOMENICO CACOPARDO

Qualcuno (un giornale che fu importante) titolava l'altro ieri: «Città in ostaggio del business B&B», omettendo nel titolo chi ha il primo posto nella hit parade dell'hostellerie, gli Airbnb. Singolare visione, questa di Repubblica, giacché cerca di speculare su una categoria di cittadini italiani che è di gran lunga maggioritaria: mi riferisco ai proprietari di un appartamento. C'è da dire subito che la proprietà privata è disciplinata dall'art. 42 della Costituzione: «La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, a enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti».

Invero, mai articolo della Costituzione più bella del mondo è stato più maltrattato, a parte la presunzione di innocenza di cui si è fatto strame dalle procure della Repubblica e dagli strumenti di comunicazione di massa. Quindi, al secondo posto nell'inosservanza della Costituzione c'è proprio questo articolo 42. Basti pensare alle occupazioni abusive da parte di gruppi di antagonisti e da parte di gruppi di "senza casa" organizzati da associazioni legate al sindacato. Ed è il caso di ricordare la coppia di pensionati che difficilmente raggiunge la fine del mese e, magari, lo fa con i proventi di un modesto canone di affitto.

E anche l'occupazione abusiva di case, di sovente gui-

data dalla criminalità accompagnata dall'inerzia delle amministrazioni pubbliche competenti, a partire dalle prefetture per finire con gli enti proprietari di alloggi assegnati ad assegnatari che non possono entrare nelle loro case per abusiva occupazione altrui.

Fenomeni, questi, che si spomano con la posizione di molti tribunali in materia di sfratti: una posizione sostanzialmente espropriativa dei diritti dei proprietari. È, peraltro, ripugnante rispetto al sistema giuridico italiano stesso, privare proprietari di appartamenti in relazione alle esigenze non sempre trasparenti, spesso molto opache di cosiddetti senza tetto protetti oltre che da associazioni specifiche dalla criminalità organizzata.

Ora, l'occasione per riaprire il fronte è stata rappresentata dalla protesta degli studenti fuorisede che esplose nella seconda metà di aprile, ad anno accademico prossimo alla chiusura delle lezioni. Se c'è un diritto allo studio - e c'è - non c'è un diritto allo studio specifico in una università specifica in una facoltà specifica. Le università più accreditate, ma anche le altre, debbono, ripeto debbono, procedere a selezioni di coloro che chiedono l'iscrizione in relazione al numero dei posti-studio di cui dispongono. L'uso tutto nazionale di ammettere tutti, a meno che non si tratti di facoltà a numero chiuso, è una anomalia del sistema. Esso infatti costringe ad accogliere masse di studenti che per ragioni di spazio e numero dei docenti non riescono a seguire i corsi e le relative esercitazioni. E qui non è questione di specificità nazionale, ma questione di apprendimento e di formazione.

Una volta terminati gli studi universitari di prima o di seconda soglia i giovani italiani dovranno misurarsi nella ricerca del lavoro almeno con gli studenti graduati delle altre università europee. Ed è l'Italia nel suo complesso che paga il gap negativo che caratterizza la loro formazione in

senso generale e in senso geografico. Non solo, quest'accoglienza indiscriminata nelle università e il connesso fenomeno dei fuori corso priva studenti meritevoli dell'accesso o del diritto all'apprendimento che dovrebbe essere naturale per chi è ammesso a frequentare una università.

Se poi esaminiamo gli «score» delle università in giro per il mondo ci rendiamo presto conto che, insieme a qualche eccellenza, per il resto siamo nella totale, irrimediabile mediocrità. Ed è strumentale in senso politico, cioè al fine di squalificare il governo per un problema dalle radici anose, il mettere contro gli studenti in cerca di alloggio i proprietari di case che le usano come B&B o Airbnb, essendo quest'ultimo un utilizzo lecito e proficuo, visto che gran parte degli occupanti di queste rilevanti disponibilità di alloggio è composto da giovani, spesso ancora studenti, che girano il mondo per conoscerlo e che vengono in Italia per vedere con i loro occhi quali sono i nostri valori paesaggistici, urbanistici, architettonici, archeologici, pittorici, scultorei. Insomma per



vedere l'arte nella culla dell'arte.

Di fronte a un fenomeno che non esito a definire libero e liberale, in tanti, gli amatori del controllo dello Stato per via fiscale, si sbracciano a proporre discipline capaci di incidere sulla piccola libertà di intrapresa che B&B e Airbnb rappresentano. In Italia come in tutto il mondo. Sta alle università occuparsi -come si fa fuori dai nostri confini- dell'housing dei propri studenti e, per farlo, firmano convenzioni con soggetti disponibili alla locazione a studenti e, soprattutto, realizzano strutture di accoglienza adeguate al numero dei fuori sede che ospitano nei loro corsi.

Giorni fa, in un convegno, il sindaco di Parma, **Michele Guerra** ha riferito che in un incontro con gli studenti prossimi alla maturità aveva scoperto che nessuno di loro considerava prioritario, per il dopo, un lavoro a tempo indeterminato. Una verità che dovrebbe far riflettere i partiti, tutti i partiti e i sindacati, soprattutto la Cgil con la sottopancia Uil, che parlano di una società virtuale del tutto diversa dalla società reale. Sfrondiamo quindi la protesta studentesca della parte strumentale (del tutto prevalente) e pretendiamo dalle università di affrontare il problema degli alloggi dei fuori sede in modo appropriato, anche ponendo limiti numerici alle iscrizioni.

E non indichiamo al pubblico ludibrio, come è accaduto troppo spesso, i proprietari di un appartamento. Qualche partito infatti deve aggiornare il proprio software in modo da cessare di combattere la ricchezza per combattere, finalmente, la povertà.

www.cacopardo.it

— © Riproduzione riservata — ■

BREVI

Crowdvillage Srl, la società che gestisce ITS Lending- unica piattaforma italiana di lending crowdfunding immobiliare dedicato alla rigenerazione dei borghi - ha nominato un nuovo consiglio di amministrazione, composto, oltre che da Nicola Portacci, già amministratore unico, da Danilo Broggi e Fabio Allegreni.

— © Riproduzione riservata — ■



Sugli impatriati è lo Stato a stabilire i requisiti

Docenti e ricercatori impatriati, per l'applicazione delle agevolazioni i requisiti sono fissati dalla legge non dall'Agenzia delle Entrate. Così la sentenza della Corte di giustizia della Lombardia n. 940/2023, la quale sancisce che il lavoratore, ai fini di usufruire del regime di parziale esenzione di cui all'art. 44, primo comma, del dl 78/2010, non debba necessariamente farne richiesta al suo datore di lavoro o applicarlo direttamente nella dichiarazione dei redditi (circolare n. 33/E/2020). La pronuncia è importante perché vi sono molti altri aspetti presi in considerazione dai documenti di prassi e non contemplati dalla normativa. Con la Legge di Bilancio 2022 (art. 1, comma 763, della L. 234/2021) si è dato nuovo impulso al regime di favore previsto per tale categoria, introducendo una proroga alle agevolazioni fiscali (90% di esenzione dell'imponibile) ad essa spettante, alla condizione che i lavoratori si fossero trasferiti in Italia "prima dell'anno 2020", quindi in taluni casi già scaduti nel 2020 o nel 2021, essendo la norma originaria (il ricordato art. 44 del dl 78/2010, prima delle modifiche apportate dal dl 34/2019) valevole per la durata massima di quattro anni, compreso quello di trasferimento della residenza. Periodi per i quali - a detta dell'Amministrazione finanziaria (circolare n. 17/E/2022) - nulla più possono pretendere, oltre al "riallineamento" temporale con quelli rientrati successivamente, ottenendo un ulteriore periodo di benefici per soli quattro anni dall'esercizio della "opzione".

Ciò a condizione dell'esercizio dell'opzione (in questo caso certo obbligatoria) contemplata al nuovo comma 5-ter dell'art. 5 del dl 34/2019 per cui "I docenti o ricercatori, che siano stati iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero o che siano cittadini di Stati membri dell'Unione europea, che hanno già trasferito in Italia la residenza prima dell'anno 2020 e che alla data del 31 dicembre 2019 risultano beneficiari del regime previsto dall'articolo 44 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, possono optare per l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3-ter del predetto articolo 44..."

Tanto solo se essi versino un corrispettivo del 10 o del 5% dei redditi di lavoro dipendente o autonomo prodotti e oggetto dell'agevolazione per l'anno preceden-

te l'esercizio della necessaria opzione. Quest'ultima sarà da esercitare per il (primo) caso di avere un figlio minorenni o un'unità immobiliare di tipo residenziale in Italia oppure (nel secondo) tre figli minorenni e l'unità immobiliare in questione.

Una forte contraddizione, a meno che non la si voglia liquidare non come un refuso ma come un reale e voluto impedimento (che però appare privo di senso) per usufruire dell'opzione, sta nella mancata previsione nel comma 5-ter del DL n. 34/2019, che regolamenta le condizioni necessarie per accedere all'esercizio dell'opzione, del "figlio a carico" a fianco del minorenni o in affido preadottivo, laddove al comma 3-ter dell'art. 44 del DL n. 78/2010 invece è specificatamente contemplata insieme alle altre figure prima menzionate.

Se così non fosse, a costoro pur sempre potrà spettare, nel caso provvedano ad acquistare (loro, il coniuge, il convivente o i figli, anche in comproprietà) un'unità immobiliare di tipo residenziale in Italia entro diciotto mesi dalla data dell'esercizio dell'opzione (a meno che quest'ultima condizione non fosse già stata raggiunta dopo il trasferimento o nei dodici mesi precedenti). Inoltre desta perplessità la previsione del par. 3 della ricordata circolare n. 17/E/22, per la quale l'esistenza dei requisiti va verificata al "momento dell'esercizio dell'opzione". Quindi anche a distanza di 6 e 7 anni dal trasferimento in Italia, per cui la situazione familiare del docente/ricercatore potrebbe essere radicalmente mutata da allora, vanificando l'effetto dell'applicazione della norma "senza soluzione di continuità".

Emilio de Santis

— © Riproduzione riservata — ■



Studio del Notariato interviene su crisi da sovraindebitamento e alternative liquidatorie

Crisi d'impresa, approccio soft

La composizione deve precedere l'espropriazione forzata

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Precedenza assoluta alle procedure di composizione, in presenza dei requisiti, e alla soddisfazione concorsuale dei creditori, rispetto allo strumento dell'espropriazione forzata individuale. Nelle pieghe della nuova disciplina sulla crisi di impresa risulta evidente la presenza di una certa discrezionalità dei giudici sui temi della meritevolezza del debitore e della convenienza delle proposte, rispetto alle alternative liquidatorie.

Così il **Consiglio nazionale del notariato** – commissione studi processuali - nello studio n. 33-2023/PC del 20/03/2023, avente a oggetto l'espropriazione forzata immobiliare e la crisi da sovraindebitamento, di cui alla legge 3/2012. Il documento, innanzitutto, evidenzia che le procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento del soggetto non fallibile (definito anche debitore civile), di cui alla legge 3/2012 sono state ripetutamente modificate nei contenuti sostanziali e, allo stato attuale, si collocano all'interno della disciplina sulla crisi di impresa (CCII), di cui al dlgs 14/2019, come aggiornato dalla legge 41/2023.

L'espropriazione forzata immobiliare è stata anch'essa oggetto di numerosi interventi normativi finalizzati a limitarne un generalizzato utilizzo, attraverso l'ideazione di strumenti alternativi di soddisfazione del debito, molti dei quali rimasti privi di riscontro pratico applicativo. L'esigenza di trovare altri strumenti, rispetto alla tradizionale esecuzione forzata, come indicato dal notariato, trova la sua ragione in alcuni limiti ri-

scontrati nel procedimento esecutivo, strutturato per dare attuazione coattiva al diritto di credito di un debitore inattivo e assente. Lo studio, quindi, tenta di fornire un quadro di insieme della nuova disciplina, con l'attenzione rivolta agli elementi che la contraddistinguono rispetto a una tradizionale liquidazione, immobiliare in particolare, tenendo conto delle modifiche intervenute sull'impianto di entrambe le procedure (espropriazione e sovraindebitamento). In effetti, il primo intervento riguarda proprio la rivisitazione di detti strumenti con una armonizzazione della disciplina della crisi e dell'insolvenza del detto debitore, non fallibile, con quella prevista per le imprese di maggiori dimensioni.

Il secondo intervento concerne il collocamento della disciplina del sovraindebitamento nell'ambito più ampio della disciplina sulla gestione della crisi di impresa, con la conseguenza che sembra realizzata una completa autonomia sistematica delle procedure concorsuali rispetto alla centralità del processo esecutivo, tant'è che la liquidazione giudiziale è diventata una extrema ratio mentre l'obiettivo prioritario della riforma risulta individuabile nella continuità aziendale, anche in chiave preventiva.

Il documento ripercorre le novità introdotte nell'ambito del codice della crisi, prendendo atto di tre strumenti di composizione (piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, il concordato minore e la liquidazione controllata), cui si deve aggiungere l'istituto dell'esdebitazione, nell'ambito di una proce-

dura di liquidazione controllata, e quello del debitore incapiente.

F'in dalla versione iniziale della legge 3/2012 si è sempre discusso dei requisiti di meritevolezza del debitore. Con gli ultimi interventi legislativi si è dato ancor più risalto alla condotta del creditore, ponendolo in una condizione che appare, in linea generale, di minor tutela, nel caso in cui lo stesso, con il proprio comportamento, abbia determinato o aggravato l'eccessivo indebitamento con l'introduzione di un nuovo bilanciamento degli interessi coinvolti. Questo appare, anch'esso, rovesciato rispetto all'espropriazione forzata, in linea con l'evidente spirito di favor debitoris e nel rispetto del principio di concorsualità, con la conseguenza che risulta favorita la proposta del debitore rispetto all'alternativa liquidatoria. In relazione alla puntuale rassegna della normativa vigente, la commissione conclude che l'espropriazione forzata non è, come potrebbe apparire, residuale ma al contrario appare oggi ridefinita in chiave di maggior efficienza, tra procedure esecutive individuali e strumenti di composizione della crisi, restando un mezzo di riscossione forzata del credito, in assenza di un vero e proprio sovraindebitamento o nel caso in cui il piano di ristrutturazione o di concordato minore non ricomprenda beni oggetto di pignoramento. Di conseguenza, i nuovi strumenti per la risoluzione della crisi dovranno prevalere rispetto alla tradizionale espropriazione forzata individuale, che dovrà essere dichiarata improcedibile, previa eventuale sospensione della stessa.

© Riproduzione riservata



Fondo opere indifferibili, ecco il riparto delle risorse

Fondo opere indifferibili, in arrivo il riparto per gli enti che hanno aderito alla procedura ordinaria per il primo semestre 2023. Il relativo decreto è stato firmato dal Ragioniere generale dello Stato ed è attualmente all'esame degli organi di controllo. Il decreto del Mef del 10 febbraio scorso, pubblicato sulla G.U. del 9 marzo, ha completato il quadro attuativo dell'art. 1, commi 369 e seguenti, della legge 197/2022, disciplinando la procedura ordinaria per accedere ai contributi statali a copertura dei maggiori costi delle opere pubbliche dovuti ai rincari di materiali ed energia. Possono accedere tutte le stazioni appaltanti, fatta eccezione per gli enti locali che hanno confermato la pre-assegnazione del 10% nell'ambito della procedura semplificata relativa allo stesso semestre. Possono accedere anche coloro che hanno beneficiato di risorse nel 2022 ma non sono riusciti ad andare a gara entro lo scorso 31 dicembre. Come la procedura accelerata, anche quella ordinaria prevede sue finestre semestrali. La prima si è aperta il quinto giorno dalla pubblicazione del decreto (14 marzo) e si è chiusa 25 giorni dopo (3 aprile). La seconda finestra sarà aperta fra il 16 giugno al 6 luglio 2023. Per il primo semestre si è in attesa del decreto Rgs che, sulla base della graduatoria redatta secondo le priorità fissate dal citato decreto, provvederà all'assegnazione delle risorse in essa ricompresi. Il provvedimento, che costituisce titolo per l'avvio delle procedure di affidamento delle opere e per l'accertamento delle risorse a bilancio, era atteso entro il 3 maggio, ma non ha ancora visto la luce. A questo punto, il tempo stringe, specialmente per gli interventi che hanno milestone ravvicinate.

Matteo Barbero

Di **Direttore** *di* **Stampa**



I dati del rapporto Ifel. Ancora da spendere 3,9 mld della programmazione 2014-2020

Pnrr e fondi Ue a due velocità

Ai comuni mancano 14,3 mld dalle politiche di coesione

DI FRANCESCO CERISANO

Il Pnrr e la politica di coesione marciano a due velocità diverse. Almeno per i comuni. Il Recovery Plan, al di là delle incertezze sulle prossime scadenze da concordare con Bruxelles, per i sindaci procede spedito con 40 miliardi di fondi, 35 mila gare già bandite per un valore di 17,7 miliardi su un totale di assegnazioni che già toccano quota 34 miliardi (di cui il 44,9% al Sud Italia).

Lo stesso non si può dire per le politiche di coesione dove invece il piatto piange. Sono infatti ancora 14,3 i miliardi, a fondo perduto, ancora a disposizione per i comuni tra vecchia programmazione 2014-2020 nuova programmazione 2021-2027. E' quanto emerge dalla tredicesima edizione del rapporto della Fondazione Ifel (la Fondazione Anci per l'economia e la finanza locale) su "La dimensione territoriale nelle politiche di coesione" diffuso ieri.

Dal vecchio ciclo di programmazione Ue, tra Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr), Fondo sociale europeo (Fse), Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (Feasr) e Fondo europeo per la politica marittima (Feamp), le risorse destinate ai comuni ancora da spendere sono 3,9 miliardi di euro, mentre per quanto riguarda il nuovo ciclo di programmazione, tra Fesr, Fondo sociale europeo plus (Fse+) e Fondo per la Transizione Giusta (Just Transition Fund), il nuovo strumento finanziario che mira a fornire sostegno ai territori che devono far fronte a gravi sfide socio-economiche

che derivanti dalla transizione verso la neutralità climatica, secondo le stime dell'Ifel, sono previsti ulteriori 10,4 miliardi da spendere entro il 2029.

"Rispetto alle politiche di coesione, il Pnrr sembra un treno ad alta velocità", ha osservato **Alessandro Cannelli**, presidente Ifel e delegato finanza locale Anci. "Gli avvisi per i comuni sono stati pubblicati dopo soli 4 mesi dall'approvazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza a Bruxelles. E i comuni a loro volta hanno già pubblicato bandi per 17,7 miliardi. Mentre invece, nel ciclo 2014-2020 delle politiche di coesione ci sono voluti dai 16 mesi ai 3 anni e mezzo perché le regioni pubblicassero i bandi per i comuni". Numeri che portano i sindaci a chiedere maggiore semplificazione nella governance dei fondi europei, sul modello di quanto recentemente realizzato dall'esecutivo con il Pnrr.

"E' evidente come la governance del Pnrr debba essere, sia in termini di semplificazione che di tempistica, un modello per le politiche di coesione", ha aggiunto il sindaco di Novara con riferimento alle novità introdotte dal decreto Pnrr ter (dl 13/2023) che ha accentratato la regia del Recovery presso il ministero guidato da **Raffaele Fitto** (e quindi presso palazzo Chigi) che ha assorbito funzioni prima delegate essenzialmente al ministero dell'economia e delle finanze.

Al restyling della governance vanno poi aggiunte semplificazioni amministrative e procedurali direttamente riconducibili ad interventi specifici del Recovery Plan, che dovrebbero

contribuire ad accelerare tempi che sembrano già molto brevi se paragonati a quelli delle politiche di coesione.

Basti pensare che dopo 4 mesi dalla sua approvazione da parte del Consiglio europeo (luglio 2021) i primi avvisi diretti ai comuni sono arrivati nel mese di novembre 2021. Mentre dall'approvazione dell'Accordo di partenariato 2014-2020 (nell'ottobre 2014), la regione più rapida a pubblicare i primi bandi per i comuni è stata l'Emilia Romagna dopo 16 mesi (dicembre 2015). La più lenta è stata la Campania dopo 3 anni e mezzo (febbraio 2018).

Lo studio della Fondazione Ifel evidenzia infine come nel periodo di programmazione 2021-2027 la geografia della coesione europea dell'Italia sia cambiata, con il ritorno tra le regioni meno sviluppate del Molise e della Sardegna, e l'ingresso tra le regioni in transizione delle Marche e dell'Umbria.

Dei 74 miliardi di euro destinati all'Italia, nell'ambito dei Fondi strutturali europei 2021-2027 il 65% è destinato alle regioni del Mezzogiorno (47,9 miliardi) e il restante 35% alle regioni del Centro-Nord (26,1 miliardi di euro).



Le risorse UE 2014-2020 e 2021-2017 per l'Italia

	Milioni di euro		Var. % 2014 -2020//2021 -2027
	2014 -2020	2021 -2027	
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR)	21.542	26.341	22,3%
Fondo Sociale Europeo plus (FSE+ ex FSE)	11.206	14.809	32,1%
Totale	32.748	41.150	25,7%

Fonte: elaborazione IFEL-Ufficio Analisi ed Elaborazione Dati Economia Territoriale su dati DPCoe, 2023



La corte conti e l'Ue danno l'ok ai fondi Pnrr sui boschi

Arrivano due via libera, dalla commissione europea e dalla Corte dei conti, alle misure del Piano nazionale di ripresa e resilienza per la forestazione urbana ed extraurbana; misure entrambe gestite dal ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica. Andiamo con ordine.

Con una deliberazione del 9 maggio 2023, la Corte dei conti ha chiuso la propria iniziativa di controllo prendendo atto dell'attività svolta dal ministero. La magistratura contabile chiede al Mase «di proseguire e accelerare l'esercizio proattivo delle proprie funzioni di vigilanza e controllo nei confronti dei soggetti attuatori beneficiari» delle risorse Pnrr per la tutela e la valorizzazione del verde urbano ed extraurbano nell'intervento «*Rimboschimento e tutela del verde*». La Corte chiede, inoltre, al dicastero guidato da Gilberto Pichetto di attuare un «monitoraggio continuo del relativo stato di avanzamento così da prevenire eventuali ritardi o criticità tali da compromettere il raggiungimento del target finale».

Nelle ultime ore, invece, la commissione europea ha dato esito positivo all'attività di verifica («*sampling*») sulla misura, con la conseguente conferma della rendicontazione sulla domanda di pagamento di dicembre 2022.

Il Pnrr prevedeva come milestone di fine 2022 la messa a dimora di un milione e 650 mila specie arboree e arbustive: un traguardo superato per tempo dal Mase, con oltre due milioni di unità, tra piante e semi, destinate a undici città metropolitane che hanno progettato interventi di forestazione sul loro territorio. La task force di progetto composta tra gli altri da ministero, Centro interuniversitario biodiversità Cirbises, Ispra e Comando biodiversità dell'Arma dei Carabinieri approfondirà ulteriormente le azioni di verifica e controllo e nel frattempo è stato pubblicato l'avviso per le annualità 2023 e 2024, nel quale sono tenuti in considerazione i suggerimenti tecnici giunti dall'Anci e dalle Città metropolitane.

Espedito Ausilio



Prezzi case stabili, affitti in forte rialzo

di Matteo Banuani

Nel primo trimestre di quest'anno i prezzi delle case sono rimasti stabili mentre per gli affitti hanno fatto registrare un forte rialzo. Lo sottolinea la Banca d'Italia nel "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia". Secondo l'indagine condotta tra 1.458 agenti immobiliari dal 3 aprile al 4 maggio 2023, nel trimestre oltre il 60% degli operatori continua a indicare prezzi delle abitazioni stabili. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire, attestandosi su valori molto bassi. Anche i tempi di vendita sono scesi, toccando il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo. Le attese sulle variazioni dei prezzi di vendita per il II trimestre restano prevalentemente improntate al pessimismo. Le condizioni della domanda appaiono in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, sebbene in lieve attenuazione, anche con riferimento a un orizzonte biennale. Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015. Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi 12 mesi l'andamento atteso dell'inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a pesare sulla domanda di abitazioni. (riproduzione riservata)



Centri commerciali e dividendi sempre in crescita. Così Federal Realty Investment Trust ha resistito a otto recessioni

Superfondo immobiliare Usa stacca cedole da 55 anni

DI FRANCESCA GEROSA

Attualmente il consenso vede un aumento del rischio di recessione negli Stati Uniti, complice anche lo stallo sull'aumento del tetto al debito Usa, e una riduzione del medesimo rischio nel Regno Unito e nell'Eurozona. Si tratta di un grande cambiamento rispetto all'inizio del 2023, quando la probabilità di recessione nei successivi 12 mesi era stimata a un notevole 90% nel Regno Unito, all'80% in Europa e al 60% negli Stati Uniti.

Una recessione potrebbe avere un impatto significativo sui guadagni delle aziende, costringendole a ridurre le spese per conservare la liquidità, quindi a sospendere o ridurre i pagamenti dei dividendi. Tuttavia, molte aziende pagano dividendi che possono resistere a una recessione. Federal Realty Investment Trust, un fondo di investimento immobiliare che investe in centri commerciali negli Stati Uniti, ha dimostrato la resilienza dei suoi dividendi nel corso degli anni. Infatti, ha continuato ad aumentarli durante le ultime otto recessioni, nota Motley Fool.

In particolare, Federal Realty Investment Trust ha iniziato a pagare dividendi nel lontano 1967. Da allora, l'economia americana ha attraversato ben otto recessioni: 1970: è durata 11 mesi; 1973-1975: 16 mesi; 1980-1982: due recessioni, causate dalla Fed che ha aumentato i tassi per combattere l'inflazione elevata. La prima è durata 6 mesi, la seconda 16 mesi; 1990-1991: 9 mesi in segui-

to all'invasione del Kuwait da parte dell'Iraq; 2001: 8 mesi a seguito del crollo delle dot-com; 2008-2009: la Grande Recessione causata dalla crisi finanziaria è stata quella più lunga dalla Grande Depressione (18 mesi); 2020: la pandemia di Covid-19 ha causato una recessione pesante ma breve. Ebbene, Federal Realty Trust ha continuato ad aumentare il suo dividendo durante ogni periodo di contrazione economica. Vanta una serie ininterrotta di 55 anni consecutivi di crescita dei dividendi. È la serie più lunga nel settore delle società immobiliari tanto che la colloca nel gruppo d'élite dei dividend king, ovvero le società che hanno aumentato il dividendo in modo consecutivo per 50 o più anni. La società ha incrementato il suo dividendo con un tasso di crescita annuo composto del 7% durante oltre mezzo secolo. Dato il suo focus sul settore immobiliare, sensibile all'economia, la capacità di Federal Realty Investment Trust di continuare a far crescere il dividendo durante tutto il ciclo economico risulta sorprendente. L'azienda possiede oltre 100 proprietà commerciali, tutte di alta qualità in zone suburbane di primo livello negli Stati Uniti, e vanta un rating BBB+/Baa1 che le garantisce un maggior accesso a capitali a costi più bassi per finanziare gli investimenti legati alla crescita. Inoltre, il Reit ha un payout ratio (quota di utile da distribuire) ragionevole, 67% nel 2023, che gli consente di trattenere liquidità sia per finanziare la crescita sia per mantenere un solido profilo finanziario. (riproduzione riservata)

to all'invasione del Kuwait da parte dell'Iraq; 2001: 8 mesi a seguito del crollo delle dot-com; 2008-2009: la Grande Recessione causata dalla crisi finanziaria è stata quella più lunga dalla Grande Depressione (18 mesi); 2020: la pandemia di Covid-19 ha causato una recessione pesante ma breve. Ebbene, Federal Realty Trust ha continuato ad aumentare il suo dividendo durante ogni periodo di contrazione economica. Vanta una serie ininterrotta di 55 anni consecutivi di crescita dei dividendi. È la serie più lunga nel settore delle società immobiliari tanto che la colloca nel gruppo d'élite dei dividend king, ovvero le società che hanno aumentato il dividendo in modo consecutivo per 50 o più anni. La società ha incrementato il suo dividendo con un tasso di crescita annuo composto del 7% durante oltre mezzo secolo. Dato il suo focus sul settore immobiliare, sensibile all'economia, la capacità di Federal Realty Investment Trust di continuare a far crescere il dividendo durante tutto il ciclo economico risulta sorprendente. L'azienda possiede oltre 100 proprietà commerciali, tutte di alta qualità in zone suburbane di primo livello negli Stati Uniti, e vanta un rating BBB+/Baa1 che le garantisce un maggior accesso a capitali a costi più bassi per finanziare gli investimenti legati alla crescita. Inoltre, il Reit ha un payout ratio (quota di utile da distribuire) ragionevole, 67% nel 2023, che gli consente di trattenere liquidità sia per finanziare la crescita sia per mantenere un solido profilo finanziario. (riproduzione riservata)



La famiglia Benetton rimette mano agli asset immobiliari

Deugeni a pagina 15

Scissione di Edizione Property per ripartire tra i quattro rami familiari un valore immobiliare di oltre 850 milioni

I Benetton riorganizzano il mattone del gruppo

DI ANDREA DEUGENI

A un passo dalla conclusione dell'operazione Dufry-Autogrill, e messe a segno la vendita di Aspi e l'opa su Atlantia con contestuale delisting e cambio nome in Mundys, il presidente di Edizione, Alessandro Benetton completa l'ultimo grande dossier che era rimasto aperto sul tavolo della holding di famiglia nel nuovo corso: il riassetto immobiliare di Edizione Property, redistribuendo a monte una parte degli asset alle società dei quattro rami familiari.

Si tratta della controllata (al 100%) della cassaforte di Ponzano Veneto che dal 2014 gestisce il patrimonio immobiliare storico dei Benetton. Gli asset (98 in 13 Paesi che hanno generato 44,7 milioni di ricavi nel 2021) valgono complessivamente oltre 2 miliardi di euro e comprendono sia immobili di prestigio -fra i quali spiccano gioielli come il Fondaco dei Tedeschi a Venezia o l'immobile di Place de l'Opéra o sugli Champs Élysées a Parigi, edifici già messi a reddito- e sia i numerosi punti vendita di Benetton Group sparsi nel mondo, più altri immobili strumentali. Secondo quanto risulta a *MF-Milano Finanza*, il cda di Edizione ha appena varato una doppia scissione simultanea per consentire il trasferimento a monte degli attivi: quella di Edizione Property e quella di Edizione con quattro società (Edizione Prima, Seconda, Terza e Quarta) che fanno capo ai quattro rami e che contengono gli immobili non funzionali ai business del gruppo o di società controllate. Sono proprietà selezionate del valore complessivo di 850-900 milioni e che verranno ora gestite in autonomia dalle quattro holding sopra Edizione, rafforzate così anche patrimonialmente. Ogni società si trova in pancia asset per oltre 200 milioni. Il resto degli immobili (del valore di circa 1,1 miliardi) rimarrà nel bilancio di Edizione Property. Fra i trophy asset, l'immobile di piazza Augusto Imperatore di Roma, dove a giugno aprirà l'Hotel Bulgari, è stato assegnato a Edizione Prima controllata da Ricerca (ramo Lu-

ciano Benetton e figli). Il Fondaco dei Tedeschi a Venezia è andato invece a Edizione Seconda controllata da Regia (ramo Sabrina Benetton). Il palazzo sugli Champs Élysées è stato conferito poi a Edizione Terza, gestita dalla galassia Evoluzione (ramo Giuliana Benetton e figli). Mentre Il Ridotto di Venezia -che include tra l'altro l'Albergo Monaco e Gran Canal- e La Volta dei Mercanti a Firenze sono finiti nel portafoglio di Edizione Quarta, controllata da Proposta (ramo figli Carlo Benetton). L'operazione, i cui cantieri erano stati aperti a gennaio e che non è prodromica a cessioni, fa parte della strategia di focalizzazione di Edizione sui core business, in particolare quelli statuari che sono Mundys, Dufry-Autogrill e Benetton Group. A questi si aggiunge la partecipazione industriale di lungo termine Cellnex, il big spagnolo delle torri tlc sulla cui tola di comando è appena arrivato l'ex amministratore delegato della cassaforte veneta, Marco Patuano, per la razionalizzazione della società, oltre alle partecipazioni finanziarie stabili (Generali e Mediobanca).

A quanto risulta il processo è stato condiviso da tutti i rami familiari, rappresentati nel board di Edizione. Una ritrovata unità dopo che in passato è stata valutata anche la vendita del mattone e che caratterizza la nuova gestione del tandem Benetton-Enrico Laghi (ceo). In 18 mesi, la maratona operativa ha visto il cambio dello statuto della holding e la conseguente rifocalizzazione del business sulla mobilità integrata, la ristorazione e la storica produzione tessile. Mancava il riordino del patrimonio immobiliare che non era di interesse del gruppo, ma sempre di proprietà della famiglia nordestina. (riproduzione riservata)



Cosa manca nell'attuazione del Pnrr per raggiungere gli obiettivi dell'Agenda 2030 a prevalente dimensione ambientale. Il report Asvis

L'Italia mostra una crescita costante della quota di superficie agricola utilizzata (Goal 2) destinata all'agricoltura biologica ma per raggiungere l'obiettivo Ue del 25% entro il 2030 bisogna accelerare il processo di messa a punto del Piano di azione nazionale per il biologico. Lo riferisce l'ASviS in un report più ampio dedicato ai temi della sostenibilità affrontati dal governo italiano. Sul tema della risorsa idrica (Goal 6), invece, il Pnrr mostra una mancanza di visione sistemica sugli impatti derivanti dalla crisi climatica, dal depauperamento delle risorse e dall'inquinamento. Per risolvere il grave problema della perdita delle nostre reti idriche - in media il 42% dell'acqua oggi immessa nella rete non raggiunge l'utente finale - bisogna favorire la stabilità degli investimenti dedicati al settore. Relativamente alla quota di fonti di

energia rinnovabile (Goal 7) da installare, qui il Pnrr non è adeguato all'urgenza della transizione energetica. Il Piano infatti non indica i target per le rinnovabili alla scadenza del 2026 (per raggiungere gli obiettivi prefissati in sede Ue bisognerebbe installare entro quella data almeno 40 GW di fonti rinnovabili). Anche sul taglio delle emissioni climalteranti (Goal 13) il Pnrr non sembra capace di interpretare il ruolo che l'Europa ci attribuisce sulle attività di mitigazione. C'è poi da fare un discorso anche metodologico: il Pnrr deve sì rispettare il vincolo europeo di destinare almeno il 37% delle risorse all'azione climatica e alla transizione verde ma non impone vincoli specifici per la mitigazione delle emissioni al suo concludersi nel 2026. Per questo risulta difficile fare una valutazione 'ex-ante' dell'impatto del Piano

sulle emissioni.

Rispetto invece al target relativo all'offerta del trasporto pubblico (Goal 11), l'investimento per gli autobus meno impattanti aumenta in modo significativo il parco dei mezzi a basse emissioni ma il contributo di questi veicoli risulta ancora insufficiente per raggiungere l'obiettivo di incrementare entro il 2030 il 26% del trasporto pubblico locale rispetto al 2004. Per centrare l'obiettivo bisogna, per esempio, accelerare la transizione verso la trazione elettrica. Il giudizio è negativo sulle misure legate alla tutela del capitale naturale. Il Pnrr, infatti, non risponde all'esigenza di tutelare e ripristinare i nostri ecosistemi marini (Goal 14, il 95,6% degli stock ittici è sovrasfruttato) e impiega risorse troppo esigue per le attività di protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi (Goal 15). (riproduzione riservata)



L'Ue ci riprova con il catasto Occhio alla carta del ricatto con il nuovo patto di Stabilità

Nelle Raccomandazioni della Commissione c'è un invito a rivedere gli estimi
Ora ce ne infischiamo, ma la trappola può scattare con le regole sui conti pubblici

di **DANIELE CAPEZZONE**

■ Si è riaperta la stagione di caccia, con i proprietari di immobili nella scomodissima parte della preda. Intanto – come *La Verità* racconta da mesi – c'è la tremenda spada di Damocle rappresentata dalla direttiva Ue sulla casa green: purtroppo l'Europarlamento ha votato un testo pessimo, e ora si entrerà nella oscura fase del negoziato con le altre istituzioni europee.

In più – come accade a scadenze regolari – non appena un'istituzione internazionale si pronuncia sull'Italia, torna il mantra della "riforma del catasto". A chiacchiere, solo a scopo di monitoraggio (ma allora non si vede perché agire sui valori catastali): ma nei fatti il retropensiero è sempre lo stesso, e cioè quello di innalzare ancora la patrimoniale sul mattone degli italiani (che già costa uno sproposito: 21 miliardi l'anno di gettito). Si ricorderà che nella scorsa legislatura ci aveva provato il governo di **Mario Draghi**: all'ultimo momento, per fortuna, una ritrovata compattezza del centrodestra riuscì a evitare che il colpo di mano avesse luogo all'interno della vecchia delega fiscale. Adesso ci riprova la Commissione Ue attraverso le periodiche "Raccomandazioni" rivolte all'Italia, e pure stavolta non manca un passaggio sull'allineamento dei valori del catasto. La formula usata dalla Commissione è come sempre ipocrita: si sostiene che sia «importante affrontare alcune sfide da parte dell'Italia che non sono incluse nelle

riforme già incardinate da Roma, in particolare gli estimi catastali che sono largamente superati e che servono come base per calcolare le imposte sugli immobili».

Chiosa perfettamente il presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**: «La Commissione europea, che non brilla per originalità, chiede nuovamente all'Italia di intervenire sul catasto per aumentare ancora di più la tassazione sugli immobili. Copia-incolla fatto anche stavolta, passiamo oltre».

Spaziani Testa si riferisce al fatto che ormai non si contano più, e arrivano ogni anno puntuali e fastidiose come cartelle dell'Agenzia delle Entrate, documenti in fotocopia che chiedono sempre le stesse cose (devastanti per i contribuenti italiani, se fossero realizzate): riforma del catasto; ripristino della tassazione sulla prima casa (e, come sappiamo, già ora non tutte le prime case sono esenti); incremento della tassa di successione; e il mitico spostamento della tassazione «dalle persone alle cose». Con lo Stato italiano che – in genere – ricorda bene di incrementare la tassazione «sulle cose», e curiosamente dimentica di alleggerire quella «sulle persone». Memoria intermittente.

E così, anno dopo anno, si ricomincia (dicevo della stagione di caccia), con Ocse, Fmi e Commissione Ue ben armati di fucile. Ogni anno ci sono le Raccomandazioni-paese di Bruxelles. Ma poi non mancano pressioni ulteriori. È di inizio 2018, per fare un solo esempio e per restare a tempi tutto sommato recenti, il documento Oc-

wealth taxes (l'Ocse ha un vero e proprio feticismo per la patrimoniale): nel documento si spiegava che le patrimoniali servivano a ridurre le disuguaglianze. C'è del vero: nel senso che contribuiscono a mettere tutti in miseria. Poco tempo dopo arrivò il Fmi, con un paper dal soave titolo *Verso una riforma fiscale favorevole alla crescita*. E come volevano «favorirla» la crescita gli scienziati del Fmi? Introducendo una nuova tassa sulla prima casa, con tanto di riforma del catasto. Da quel momento, a scadenze regolari, la giostra ricomincia a girare. E non manca mai chi – a sinistra – è pronto a recitare il mantra: «Più tasse, più vincolo esterno».

A maggior ragione, dunque, la destra non può accontentarsi di giocare di rimessa. Da questo punto di vista, è estremamente positivo che nella nuova delega fiscale predisposta dal viceministro **Maurizio Leo** non ci sia la riforma del catasto. Tuttavia occorre evitare che da Bruxelles scatti la via di mezzo tra una trappola e un ricatto, magari usando – non appena sarà stato modificato entro fine anno – il famigerato Patto di stabilità.

Come i lettori della *Verità* ricordano, nella (pessima) bozza predisposta da **Paolo Gentiloni**, si prevede un percorso (di quattro anni che possono diventare sette) per un rientro dei paesi indebitati (quei governi dovranno via via ridurre deficit e debito). Il futuro negoziato tra ciascuna capitale e Bruxelles prevede aggiustamenti legati alle solite fantomatiche "riforme". Ecco, occorre evitare che al momento opportuno

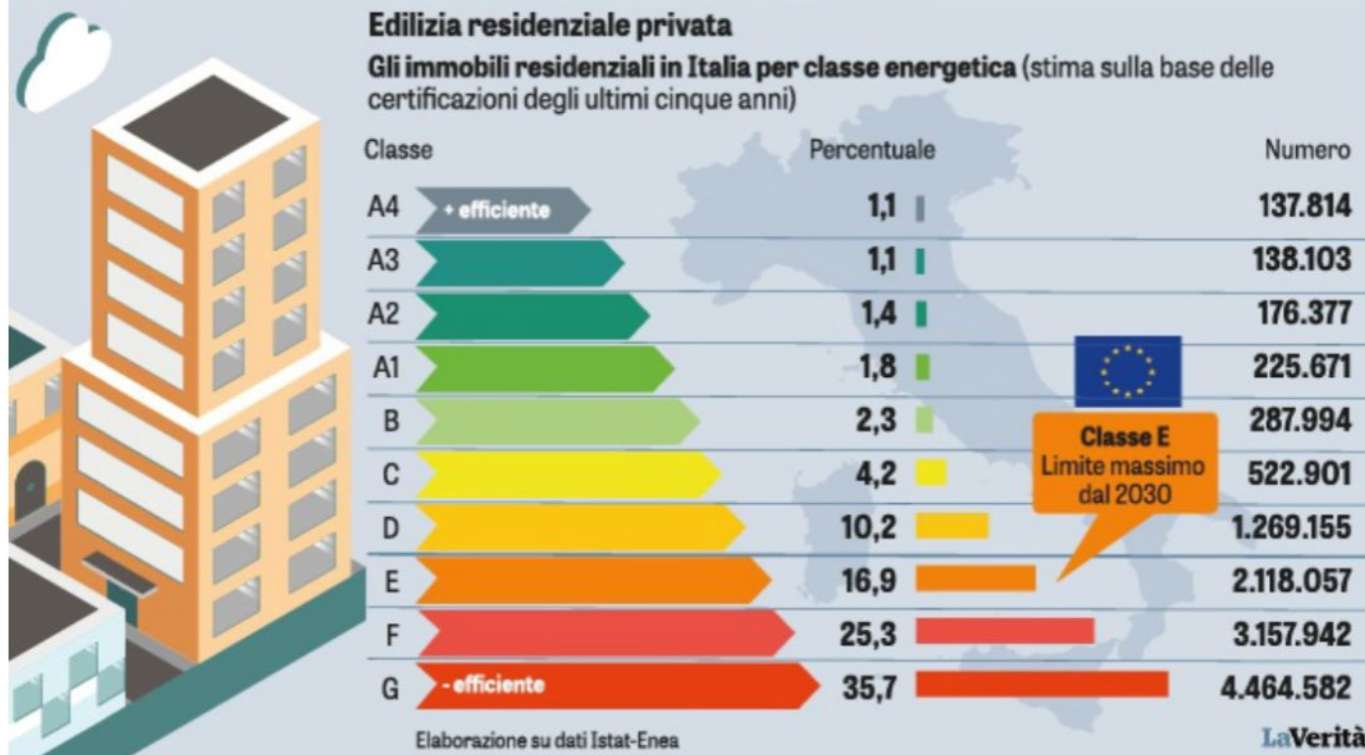


qualcuno, da Bruxelles, per concedere all'Italia flessibilità minima rispetto alle prossime leggi di bilancio, usi il ricatto della richiesta di riformare il catasto. Dunque oggi (rispetto alla coazione a ripetere delle solite Raccomandazioni) è sufficiente ignorare il documento proveniente da Bruxelles. Ma domani – se la minaccia dovesse essere reiterata e resa ultimativa al momento della

legge di bilancio e con l'arma del nuovo Patto di stabilità – occorre essere pronti a dire no. E ricordare che noi siamo l'unico paese a proprietà immobiliare diffusa (con il 70% degli italiani proprietari di un immobile). Peggiorare la situazione dei proprietari significa dare un colpo alla ricchezza dell'Italia e alla sicurezza economica dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA DIRETTIVA UE SULLE CASE PUÒ ESSERE DEVASTANTE



LA SFIDA DEI CANTIERI

Le verifiche per la terza rata di aiuti Gentiloni rassicura: non ci sono ritardi

Il commissario europeo: «Chiediamo uno sforzo perché sappiamo che sta arrivando la parte più difficile, non solo per l'Italia»

Lodovica Bulian

■ Il successo del Pnrr italiano «è anche quello dell'Unione europea». Gli occhi della Commissione sono puntati su Roma, cioè sul Paese maggiormente esposto, avendo chiesto e ottenuto la quota massima di prestiti a disposizione del Piano, oltre a quella prevista a fondo perduto: 191 miliardi che vanno spesi entro il 2026. Per bocca del Commissario agli Affari economici, Paolo Gentiloni, arriva la sollecitazione a fare bene e a fare presto. La partita si incrocia con quelle della crescita e del debito, delle riforme e degli investimenti che a quel Piano si agganciano. Se dunque va modificato, e per l'esecutivo Meloni va modificato, bisogna che la revisione arrivi agli uffici «quanto prima, avverte Gentiloni, entro giugno».

È il giorno della presentazione delle raccomandazioni di Bruxelles ai Paesi membri, contenute nel pacchetto di primavera. L'attuazione del Pnrr è al centro dei moniti a tutti gli Stati: «Invitiamo i Paesi membri ad accelerare o a continuare nell'attuazione dei piani nazionali, a seconda dei casi». Quello italiano «è in corso - si legge nel report Ue - ma con un rischio crescente di ritardi». La Commissione raccomanda all'Italia di «garantire una governance efficace e rafforzare la capacità amministrativa, in particolare a livello subnazionale, per consentire un'attuazione conti-

nua, rapida e costante del Piano» e di «procedere alla rapida attuazione dei programmi della politica di coesione». Del resto il nostro Paese attende ancora il via libera alla terza tranche da 19 miliardi di euro di dicembre, su cui la Commissione si è presa un surplus di valutazione. I tecnici di

Bruxelles stanno ancora controllando la documentazione. «Stiamo ultimando la nostra valutazione sulla terza rata ma questo non significa che il piano in sé sia in ritardo - spiega Gentiloni - Quello che noi chiediamo con forza è uno sforzo, perché sappiamo che la parte più difficile del piano arriverà, non solo per l'Italia».

I timori europei sono quelli di un mancato raggiungimento de-

gli obiettivi in relazione anche alle modifiche che Roma vuole apportare e che Bruxelles attende: «Abbiamo bisogno di un forte impegno, in particolare se il piano verrà modificato - precisa Gentiloni - Siamo disponibili a discuterne in modo flessibile e costruttivo ma questo deve essere fatto quanto prima». Ci sono dei tempi: «Non guardiamo alle scadenze formali - ancora Gentiloni - ma alla realtà. E la realtà ci dice che l'Italia dovrebbe richiedere una quarta erogazione a giugno e una quinta a dicembre. È chiaro che per mantenere questo ritmo bisogna che la discussione sulle più che legittime richieste di modifica avvenga il prima possibile, perché è difficile farla do-

po giugno».

Nelle stesse ore il ministro per il Pnrr Raffaele Fitto è in Aula alla Camera a rispondere al fuoco incrociato di question time e interrogazioni. Quanto alle modifiche al Piano da trasmettere a Bruxelles, prima si passerà dalla «relazione semestrale che verrà inviata al Parlamento la prossima settimana, in ordine all'effettiva possibilità di realizzare tutti gli investimenti previsti». È stata fatta una verifica di fattibilità dei progetti e una rimodulazione sarà necessaria «nella prospettiva di garantire un utilizzo efficace di tutte le risorse e di individuare le forme di finanziamento più adeguate, rifuggendo da soluzioni semplicistiche che alla prova dei fatti risultano del tutto inattuabili» rispetto alla scadenza del giugno 2026.

Quanto alla terza tranche, «tutti gli atti e provvedimenti necessari al conseguimento della terza rata» previsti entro il 31 dicembre 2022 «sono già stati adottati». Le raccomandazioni di Bruxelles, tiene a dire poi Fitto in una nota, «sono in linea con la visione e le priorità del governo», e sulle modifiche l'interlocuzione è «positiva». Siamo comunque a un giro di boa delicato perché ora si apre la fase di messa a terra dei progetti. Nel caso di un ritardo certificato, l'Italia potrebbe perdere una parte consistente dei fondi, i contributi verrebbero immediatamente sospesi.

LA LINEA UE

C'è la disponibilità a discutere modifiche in modo flessibile ma con rapidità

LE PROSSIME TAPPE

L'Italia dovrebbe chiedere la quarta rata entro giugno Step successivo a dicembre

PARTITA A SCACCHI

Il ministro per gli Affari europei, Raffaele Fitto e (destra) il commissario Ue agli Affari economici, Paolo Gentiloni



Il muro di Bruxelles contro il governo Meloni «Ora tagliate il debito, cambiate il catasto e dimenticate la flat tax»

Le Raccomandazioni di primavera si trasformano in un atto politico contro l'Italia, cui viene suggerito maggiore rigore sui conti pubblici dal 2024 e soprattutto l'abbandono di qualsiasi velleità di riforma del fisco che non abbia intenti «ridistributivi»

Gian Maria De Francesco

■ Bruxelles alza il muro contro l'Italia. E i mattoni sono facili da reperire: gli squilibri economici del nostro Paese sono stati utilizzati come un'arma per convincere il governo Meloni ad «adeguarsi» ai diktat della Commissione europea. Alla quale le politiche dell'attuale esecutivo non piacciono per nulla. Di qui una lista di «suggerimenti» da adottare: la riforma del Fisco dovrebbe lasciar perdere la flat tax e introdurre un patrimoniale per garantire equità. A questo proposito servirebbe adeguare gli estimi catastali ai valori di mercato, mentre le concessioni pubbliche, a partire da quelle balneari, andrebbero messe a gara quanto prima.

È chiaro che le Raccomandazioni di primavera, presentate ieri dal vicepresidente della Commissione Valdis Dombrovskis e dal commissario agli Affari economici Paolo Gen-

tiloni, si inseriscono nella discussione tra Roma e Bruxelles sia sulla modulazione del Pnrr che nella denuncia di alcuni eccessi del Green Deal (che ieri il Parlamento Ue ha parzialmente bocciato). Ultima ma non meno importante la diatriba sulla ratifica del Mes che vede l'Italia unico Paese a non aver ancora aderito alla riforma del trattato istitutivo.

Ma andiamo con ordine e vediamo quali siano le «mancanze» messe in evidenza ieri dalla Commissione. Immane il riferimento ai conti pubblici in rosso. In Francia, Italia e Finlandia, si legge nel documento, «il debito lordo delle amministrazioni pubbliche non ha rispettato il parametro di riferimento per la riduzione del debito. Ciò fornisce una prova, a prima vista, dell'esistenza di un disavanzo eccessivo sulla base del criterio del debito in questi tre Stati membri». Considerata l'incertezza delle prospettive macroeconomiche, la Commissione ha già annunciato che «non proporrà l'apertura di nuove procedure per i

disavanzi eccessivi», ma tra un anno torneranno e «gli Stati membri dovrebbero tenerne conto durante l'esecuzione dei bilanci per il 2023 e la preparazione dei bilanci per il prossimo anno», ha avvertito Dombrovskis. Stesso discorso sul deficit. Insomma, la manovra 2024 dovrà essere improntata alla prudenza e la parte investimenti andrà dirottata sul Pnrr proprio per non incidere sul disavanzo. A questo proposito Gentiloni ha specificato che il costo dei sostegni di emergenza per l'Emilia-Romagna sarà valutato come «misura una tantum e temporanea» e l'Italia dovrebbe inoltre avere accesso al Fondo di solidarietà.



Resta, tuttavia, una questione tutta politica che vede nella commissione von der Leyen (che oggi visiterà le zone alluvionate dell'Emilia Romagna) il principale avversario politico del governo Meloni. Le raccomandazioni sconfessano il lavoro dell'attuale esecutivo e danno la sensazione che l'Italia a Bruxelles non sia «benvenuta» ma «tollerata».

Nell'ambito della riforma fiscale, si legge nel testo, «c'è il potenziale per aumentare le entrate da altre fonti meno dannose per la crescita, come la proprietà, l'Iva e l'autorizzazione all'uso dei beni costieri demaniali, al fine di ridurre il carico fiscale sul lavoro in un modo neutrale

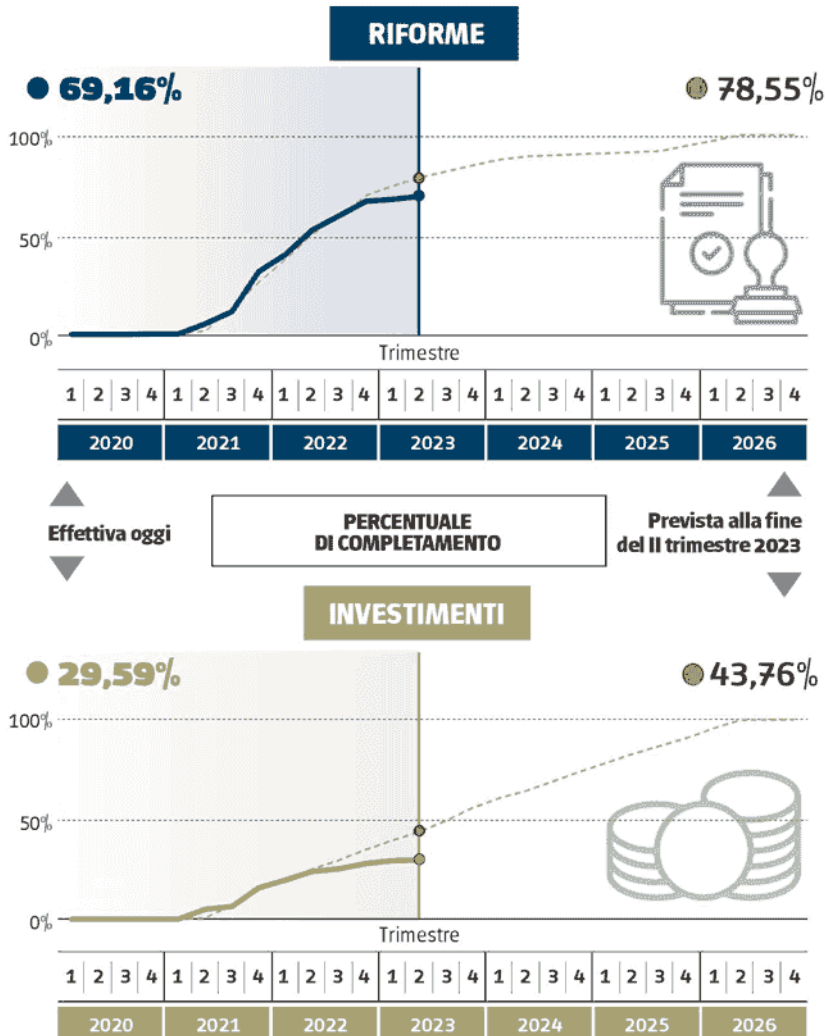
per il bilancio». C'è anche «margine per migliorare la concezione delle tasse ambientali, che, nonostante entrate relativamente elevate, non promuovono sufficientemente la transizione verso tecnologie più pulite», prosegue la Commissione aggiungendo che «è importante affrontare una sfida di lunga data che non è inclusa nella legge delega, vale a dire i valori catastali in gran parte obsoleti». Nulla di nuovo: è quello che dicono tutte le principali istituzioni: abbassare l'Irpef aumentando l'Iva, le patrimoniali (a partire dalla casa) e le tasse sulle emissioni di CO2. Bruxelles, però, va oltre af-

fermando che «è cruciale preservare la progressività del sistema, ridurre la complessità, aumentare gli incentivi per il lavoro e assicurare che sia neutrale per il bilancio». Insomma, la flat tax non s'ha da fare. Analogamente, bisogna implementare «procedure competitive efficaci per l'assegnazione di licenze per la gestione di strutture marittime» per evitare «una significativa perdita di entrate». Bruxelles non ci è molto amica. Ora si può dire.

UNA TANTUM

Le misure per l'alluvione non saranno computate nel calcolo del deficit

LO STATO DI AVANZAMENTO DEL PNRR



FONTE: OpenPnrr.it

WITHUB

144,4%

Il rapporto debito/Pil in Italia nel 2022. È il secondo più alto dopo la Grecia che è al 171,3%

2.790

In miliardi di euro il valore record del debito pubblico italiano alla fine dello scorso marzo



SUPERBONUS 110% 

FABIO VIDOTTO

Il bonus ristrutturazioni 2023

Come funziona il bonus ristrutturazioni 2023?

Il bonus ristrutturazioni 2023 è una detrazione del 50% sull'Irpef fino a un massimo di 96.000 euro di spesa, per interventi di riqualificazione edilizia, manutenzione straordinaria e ordinaria sia in condominio che in edifici singoli.

Il bonus può essere richiesto da tutti i contribuenti soggetti al pagamento delle imposte sui redditi.

Fino a poco tempo fa era possibile anche optare per altri due strumenti alternativi alla detrazione, ossia la cessione del credito o lo sconto in fattura, ma il Governo ha recentemente bloccato queste opzioni per motivi legati ad esigenze di risparmio.

Quindi resta valida solo la soluzione della detrazione divisa in dieci rate annuali di pari importo.

Il rimborso della metà delle spese sostenute, o di una sola parte in caso di superamento del limite stabilito, avviene con la compilazione della dichiarazione dei redditi nell'anno successivo al pagamento delle fatture.

www.detrazionifacili.it



La replica del governo «In linea con Bruxelles Sul catasto noi meglio di Francia e Germania»

di **Enrico Marro**

ROMA «Terremo conto delle raccomandazioni di Bruxelles, ma le nostre politiche già sono in linea con il documento della commissione Ue. La politica di bilancio è prudente e cresciamo più degli altri Paesi europei», dicono informalmente a Palazzo Chigi.

Alcune delle raccomandazioni della Ue sono ricorrenti, come quella di adeguare il catasto ai valori di mercato. Cosa che i governi di centrosinistra non sono riusciti a fare e che questo governo non vuole fare. «Ma questa raccomandazione dovrebbero rivolgerla a tanti altri Paesi, compresi Francia e Germania, dove i valori catastali sono più vecchi dei nostri e risalgono agli anni Sessanta e Settanta», replica il viceministro dell'Economia, Maurizio Leo.

Altri rilievi della commissione riguardano invece le azioni di questo governo, come quelle sul Pnrr e sulla riforma del fisco. E poi c'è la messa in guardia sul rispetto dei vincoli di bilancio e sul rischio dell'avvio della procedura di infrazione per deficit eccessivo nel 2024. Ma la partita è ancora tutta da giocare,

osservano a Palazzo Chigi, perché la discussione sulla riforma del Patto di stabilità europeo, cioè delle regole con le quali giudicare i bilanci dei singoli Stati, è ancora in corso e, in ogni caso, l'eventuale avvio di una procedura non riguarderebbe solo l'Italia, ma diversi Paesi in Europa, visto che attualmente sono ben 14 quelli che non rispettano la regola di un deficit non superiore al 3% del Pil mentre il criterio della riduzione del debito non è rispettato, oltre che dall'Italia, dalla Francia e dalla Finlandia.

Sul Piano nazionale di ripresa e resilienza, dove si stanno manifestando crescenti difficoltà, è intervenuto ieri sera, con una nota, il ministero degli Affari europei guidato da Raffaele Fitto per sostenere che le posizioni di Bruxelles, di forte preoccupazione per i ritardi nell'attuazione del Piano, «sono in linea con la visione e le priorità del governo Meloni, e del lavoro che si sta portando avanti». Sul capitolo RePowerEU da aggiungere al Pnrr, «come emerge da una lettura non superficiale del rapporto — dice il ministero — si conferma l'avanzamento dell'interlocuzione positiva con la commissione in attesa della formalizzazione dello stesso». Inoltre, «ad oggi sono solo quattro

Stati membri ad aver presentato la proposta RePowerEU». E la riforma della governance, sottolinea Fitto, «consente un chiaro potenziamento della capacità amministrativa al fine di accelerare l'attuazione del Piano nei tempi previsti». Resta il fatto che Bruxelles non ha ancora dato il via libera al pagamento della terza rata da 19 miliardi all'Italia relativa al rispetto degli obiettivi del Pnrr previsti per il secondo semestre 2022 mentre lo stesso Fitto ha ammesso che non sarà possibile centrare tutti i target previsti dal 2023 al 2026 e per questo il nostro Paese è impegnato in un difficile negoziato con Bruxelles per modificare il Piano. Fitto ha chiesto a tutti i ministri di presentare le proposte di revisione entro oggi.

Sulla riforma del fisco, Leo sottolinea che la commissione Ue «chiede di attuare la riforma del fisco e il nostro disegno di legge delega fa proprio questo». Il viceministro assicura che il rispetto del principio dell'imposizione fiscale progressiva sarà garantito: «Innanzitutto la nostra riforma partirà col ridurre le aliquote Irpef da quattro a tre e poi, a fine legislatura, se ci saranno le risorse, faremo la flat tax. Ma anche in questo caso la progressività sarà mantenuta grazie alla no tax



area e al sistema di deduzioni e detrazioni». Secondo Leo anche la raccomandazione di ridurre le tasse sul lavoro è rispettata: «Renderemo deducibili per i lavoratori dipendenti alcuni costi, dai trasporti alla formazione. Rafforziamo i fringe benefit ed estenderemo ai dipendenti la flat tax incrementale. Infine, vogliamo introdurre un'aliquota ridotta sulla tredicesima». Il tutto, conclude il viceministro, «tenendo assolutamente conto degli equilibri di bilancio: la spesa sarà tenuta sotto controllo e tutto sarà fat-

to solo se ci saranno le coperture». Proprio quest'ultimo punto è il più delicato e rischia di far fallire l'obiettivo del governo di una forte riduzione del prelievo fiscale.

In un quadro denso di incognite (dalla guerra all'inflazione) il governo punta su una crescita dell'economia superiore alle attese, che porterebbe più entrate, ampliando i margini per la manovra di bilancio 2024 che appare già ipotecata per una dozzina di miliardi, necessari a confermare il taglio del cuneo fiscale deciso prima dal governo

Draghi e poi rafforzato dal governo Meloni. Un'operazione in un certo senso obbligata, altrimenti le retribuzioni nette subirebbero una riduzione dal primo gennaio 2024.

Il dossier

- L'Unione europea ha stanziato 191,5 mld di euro per il Pnrr italiano grazie a sovvenzioni e prestiti dell'Rrf (Recovery and Resilience Facility), il fondo dedicato a contrastare gli effetti della pandemia

- L'Italia integra l'importo con 30,6 miliardi attraverso il Piano complementare, finanziato direttamente dallo Stato



Al governo

Raffaele Fitto, ministro degli Affari europei, politiche di coesione e Pnrr (a sinistra) e Maurizio Leo, viceministro dell'Economia (foto Ansa, Imago)



I fondi per l'Italia

Dati in miliardi di euro

	SOVVENZIONI	PRESTITI	TOTALE	TARGET DA CENTRARE
Pre-finanziamento (13% totale) - luglio 2021	9	15,9	24,9	Via libera al piano
• 1 ^a rata Richiesta entro dicembre 2021	10	11	21	51
• 2 ^a rata giugno 2022	10	11	21	45
• 3 ^a rata dicembre 2022	10	9	19	55
• 4 ^a rata giugno 2023	1,9	14,1	16	27
• 5 ^a rata dicembre 2023	7	11	18	69
• 6 ^a rata giugno 2024	2	9	11	31
• 7 ^a rata dicembre 2024	5,5	13	18,5	58
• 8 ^a rata giugno 2025	2	9	11	113
• 9 ^a rata dicembre 2025	4	9	13	49
• 10 ^a rata giugno 2026	7,5	10,5	18,1	20

LEGENDA
 ■ Sovvenzioni
 ■ Prestiti
 ■ Addendum RePowerEu 30/4/2023

TOTALE PNRR 191,5



MilanoSesto, altri soci in arrivo

Il dossier sul tavolo di Unipol

Real estate

L'investimento al vaglio della compagnia assicurativa e di altri investitori

Slitta l'esame al consiglio di Intesa, un altro mese per la due diligence

Luca Davi

L'accordo di massima tra le parti, seppur complicato, c'è, tanto che all'orizzonte si profila l'ingresso di nuovi investitori, a partire da Unipol. Di certo serve ancora qualche settimana per far sì che l'intero progetto della nuova MilanoSesto spicchi il volo.

Dopo che a fine aprile era stata firmata una lettera di intenti non vincolante - che permetteva di avviare la due diligence di un mese circa per definire la vendita del progetto da Hines e Prelios alla cordata formata da Coima e Redo - in questi giorni tutti i soggetti coinvolti hanno concordato di concedersi qualche settimana in più. Obiettivo: proseguire gli approfondimenti di rito e di arrivare, se non ci saranno intoppi, alla firma dell'accordo definitivo attorno a fine giugno.

Tempo supplementare e prezioso che servirà a incardinare al meglio un progetto a dir poco delicato, visto che in ballo c'è il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia e uno dei più grandi a livello europeo. MilanoSesto, l'area ex acciaierie Falck a nord di Milano, nei piani passerà al tandem Coima-Redo, che lo scorso 15 marzo aveva lanciato un'offerta - subito però formalmente respinta da Hines e Prelios, attuali sviluppatori dell'area - per rilevare

il progetto che insiste sulla maxi area di Sesto San Giovanni.

Dopo l'iniziale bocciatura, Hines, che aveva rilevato il complesso progetto di rigenerazione urbana da Davide Bizzi nel 2018, ha scelto la via dell'accordo per sfilarsi dal progetto, mantenendo d'altra parte la propria disponibilità per sviluppare la parte residenziale in affitto.

L'accordo di massima (si veda Il Sole 24Ore dello scorso 28 aprile) prevede che l'area passi di mano per una cifra vicina ai cento milioni di euro, valore che peraltro costituiva la base dell'offerta lanciata a metà marzo. In questa fase si sta lavorando su più fronti: dall'architettura complessiva dell'operazione ai valori in gioco, fino al porzionamento dell'area di MilanoSesto. Tra le variabili politico-urbanistiche c'è ad esempio quella del futuro stadio del Milan (pare che la società prema) e delle varianti al piano regolatore visto che si andrà a modificare la tipologia di residenziale. Secondo indiscrezioni raccolte dal Sole 24Ore, dovrebbero essere scorporati gli uffici del lotto Unione O, per una superficie di 50mila metri quadrati su un totale di 150mila mq, dove il colosso americano Hines con Prelios punta a realizzare entro il 2027 un complesso direzionale già affittato a Intesa Sanpaolo. Dal punto di vista finanziario, è previsto che Redo, tramite il fondo ReCity, e Coima (tramite Coima Impact) entrino dunque in Unione Zero. Per questo motivo, i due soggetti stanno raccogliendo l'interesse potenziale di nuovi sottoscrittori, o di nuovi versamenti dagli attuali. E sempre in questo quadro ReCity, a quanto risulta al Sole 24Ore, ha sottoposto il dossier a Unipol, che avrebbe già dato un orientamento favorevole a investire tra i 40/50 milioni in una logica di supporto. Ad essere sondata sul tema

sarebbe stata anche Generali, che però non sarebbe della partita.

Si vedrà. Ieri il tema doveva essere al centro di un Cda di Intesa Sanpaolo, che nell'operazione è il principale finanziatore, ma a quanto risulta, complice lo slittamento dell'intero dossier, la questione è stata rimandata. Ca' de Sass, al pari delle altre banche finanziatrici (UniCredit, BancoBpm e Banca Ifis) dovrebbe esaminare il dossier per analizzare la posizione finanziaria e allungare il debito (si parla di altri tre anni su una posizione da circa 900 milioni, di cui 300 già svalutati), scaduto formalmente a fine gennaio.

Per il maxi-progetto immobiliare, del valore di cinque miliardi di euro, con il cambio dei soggetti sviluppatori si prospetta anche una mutazione della natura del progetto che avrà una maggior trazione sociale, con più spazi dedicati al social housing rispetto al precedente progetto, che era più proiettato sul leisure. Adiacente a Unione o sorgerà la Città della Salute e della Ricerca, nodo centrale dell'intera area, che dovrebbe prevedere le nuove sedi del Besta e dell'Istituto dei Tumori e un centro di formazione, insieme al nuovo campus di ricerca Vita Salute del San Raffaele. Idealmente i tempi traggerebbero le prime opere entro il 2025, la Città della Salute nel 2026 e il termine della riqualificazione entro il 2032.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

40-
50

MILIONI

Unipol pronta a investire tra i 40/50 milioni nel progetto MilanoSesto in una logica di supporto



Pinault: «Investiamo sull'Italia con Kering»

«Nel Paese lavorano per noi 13 mila dipendenti sui 47 mila in tutto il mondo», sottolinea il numero uno del colosso del luxury da oltre 20 miliardi di ricavi. Che inaugura a Milano il nuovo headquarter da 9.500 metri quadri tra via Spiga e via Senato, dopo il logistico hub di più di 16 ettari a Trecate. All'opening il sindaco Sala e il ceo di Gucci, Bizzarri

«**M**ilano vede nascere oggi una nuova bellissima casa per Kering». Così François-Henri Pinault inaugura, da una veranda con vista mozzafiato sul Duomo, il building da 9.500 metri quadrati tra via Senato e via della Spiga, dove da inizio marzo hanno traslocato dagli uffici di via Mecenate 91 (vedere box a pagina II) oltre 300 dipendenti del colosso da 20,4 miliardi di fatturato nell'ultimo esercizio (vedere MFF del 15 febbraio). «Mi fa piacere accogliere chi crede nella nostra città. Per la quale ritengo fondamentale insistere sull'internazionalizzazione», dice in un breve speech il sindaco Beppe Sala. Una dimensione davvero notevole per la casa milanese di Kering, se si pensa che l'headquarter mondiale, al 40 di rue de Sèvres a Parigi, conta 17 mila metri quadrati. La cerimonia in pieno understatement non prevede un taglio del nastro, ma avviene alla presenza di un ristretto numero di big names: da Marco Bizzarri, ceo di Gucci, a Carlo Capasa, presidente di Cnmi-Camera nazionale della moda italiana; da Antonio De Matteis da pochissimo chairman di Pitti immagine a Sabina Belli, ceo di Pomellato, fino a Matteo Lunelli di Altagamma e Alain Prost, ad di Ginori 1735. Il gruppo mondiale del lusso va a occupare a Milano tutti gli spazi adibiti a ufficio nel building Spiga26. Un complesso per il quale sono stati investiti, tra acquisto e riqualificazione, 250 milioni di euro da parte della società di real estate Hines. «La storia d'amore tra l'Italia e Kering è partita più di 20 anni fa. Questo ci sembra un segnale per confermare il ruolo di Kering quale polo di riferimento nel panorama italiano del lusso e dell'imprenditoria», ricorda François-Henri Pinault in un breve speech. Una tappa ulteriore dopo la realizzazione dell'hub logistico globale di 162 mila metri quadri a Trecate (Novara) nel 2021 e i consistenti investimenti in corso da parte delle maison del gruppo in Italia (vedere MFF del 27 maggio 2022). «E sviluppiamo poli industriali in Italia anche per le maison non italiane, come per Saint Laurent, Balenciaga e Alexander McQueen». La location è stata selezionata sia per l'indirizzo strategico nella via simbolo di Milano, sia per

la qualità del progetto di riqualificazione architettonica dello storico edificio per opera di Scandurra studio architettura e Sce project. Le soluzioni progettuali sono volte a salvaguardare Palazzo Pertusati Gropallo (progettato nel XVIII secolo dall'architetto Simone Cantoni e considerato un modello di stile neoclassico, poi ampiamente ristrutturato dopo la Seconda guerra mondiale, ndr), come bene del patrimonio nazionale, ma anche ad adeguarlo a nuovi standard di efficienza ambientale ed energetica. Gli interni sono stati totalmente riprogettati per garantire una maggior versatilità e flessibilità, un'illuminazione naturale e un'esperienza improntata al comfort. Cinque piani sono adibiti agli ambienti di lavoro, dotati, tra l'altro, di una mensa e di una caffetteria, mentre all'ultimo piano è stata allestita una sala conferenze con vista panoramica. Il palazzo ospita più di 300 postazioni di lavoro, oltre a box telefonici ad uso individuale, sale riunioni e spazi interattivi. L'arredamento è impreziosito da elementi iconici del design italiano, inseriti in spazi finemente decorati con colori e materiali naturali, il tutto incorniciato da un ambiente che valorizza il verde naturale. Gli spazi comuni includono la mensa interna, il bar e una spettacolare terrazza panoramica di oltre 1.500 metri quadri con vista sul Duomo e sui tetti del centro di Milano. Con l'obiettivo di essere un ambiente aziendale concepito per valorizzare la collaborazione tra team e il lavoro di squadra, il progetto otterrà a breve le certificazioni Leed platinum e Well gold. «Questa nuova sede rappresenta una



tappa fondamentale per la presenza di Kering nel Paese, e sono certo che contribuirà a rafforzare ulteriormente il senso di appartenenza degli oltre 13 mila dipendenti del gruppo in Italia», sottolinea François-Henri Pinault. Un numero che rappresenta circa un terzo dei 47 mila occupati nel gruppo in tutto il mondo. (riproduzione riservata)

Tommaso Palazzi

Il ritorno nel Quadrilatero della moda dopo 4 anni nella green tower di via Mecenate 91

È durata meno di cinque anni la presenza degli uffici corporate di **Kering** nella torre di via Mecenate 91 (nella foto, in primo piano), a poca distanza dal **Gucci hub**, (ricavato dall'ex fabbrica aeronautica **Caproni**, al civico 79, ndr). La torre si sviluppa su nove piani e gli interni sono scanditi dall'alternarsi di legno e pietra, con spazi verdi che richiedono bassi consumi idrici, mantenuti da un sistema di irrigazione che sfrutta sensori di pioggia e monitora il grado di umidità del suolo. Kering vedeva riuniti in un'unica location i dipartimenti di finance, internal audit, communications and institutional relations, human resources, information technology, legal, real estate, general services, construction, travel retail ed e-commerce. Oltre agli head-

quarters di Parigi, in rue de Sèvres 40, Kering ha sedi regionali anche a New York (Kering Americas) e Hong Kong (Kering Asia Pacific), nonché uffici corporate a Firenze e ulteriori sedi a Londra, Shanghai, Tokyo e Seul. Il fondo **Milano core I**, sottoscritto da **Investcorp** e gestito da **Castello sgr**, ha acquisito l'edificio di via Mecenate 91 nel settembre del 2021 per 70 milioni da **Bel real estate group**. Il ritorno nel Quadrilatero della moda può essere letto come uno statement per il colosso da 20,4 miliardi guidato da **François-Henri**

Pinault. E chi sa che non sarà usato per delle sfilate già tra giugno e settembre. Magari in occasione del debutto da **Gucci** di **Sabato De Sarno**. (riproduzione riservata)

Tommaso Palazzi



Il nuovo headquarter di Kering a Milano

HOUSING SOCIALE

Tolti alla mafia case e altri beni per 503mila euro

■ La Città metropolitana acquisisce altri tre immobili sequestrati alla mafia. Le strutture, situate a Vermezzo con Zelo, hanno un valore di 530mila euro e saranno destinate all'housing sociale. La decisione è stata presa nel corso della seduta del consiglio metropolitano. L'ente di area vasta, come ha spiegato il consigliere delegato al Bilancio e Patrimonio, Dario Veneroni, ha partecipato alla manifestazione di interesse dell'ANBSC - Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, per l'acquisizione a titolo gratuito di un immobile ad uso abitativo da 237.600 euro e di un'unità a uso laboratorio del valore di 164mila euro, oltre a un'autorimessa per 107mila euro. La proposta, che conta sulla collaborazione con l'associazione «Una casa anche per te onlus» e con l'associazione laica cattolica «San Vincenzo De Paoli», prevede una destinazione di housing sociale per gli immobili, con l'accoglienza temporanea di nuclei familiari del territorio che hanno subito uno sfratto, mamme sole con bambini, papà separati e persone con bisogni abitativi.



I PROGETTI

Giubileo, da Termini ai parcheggi a tappe forzate

Emiliano Pretto

A che punto siamo con i cantieri del Giubileo? La grande riqualificazione della porta di accesso della Capitale, piazza dei Cinquecento, davanti a Termini, è in affanno: siamo nella fase della conferenza dei servizi ma già si sa che l'intervento sarà diviso in due lotti: il primo riguarderà il rifacimento della parte nord, e sarà realizzato entro al fine del 2024. Per il secondo bisognerà attendere la chiusura della porta Santa. L'iconico tunnel di piazza Pia, che permetterà una passeggiata pedonale da Castel Sant'Angelo a San Pietro, è invece più avanti: il 15 maggio si è chiusa la conferenza dei servizi e i lavori partiranno a luglio. Lo stato di avanzamento dell'iter dei principali interventi per il Giubileo è stato al

centro dell'ultima riunione tra la cabina di Regia di Palazzo Chigi e il sindaco di Roma, Roberto Gualtieri. Tra le tante opere si è parlato del parcheggio interrato sul lungotevere Castello, per cui è stata ultimata la progettazione definitiva, con cantieri previsti in autunno. Più problematico, invece, il parcheggio di piazzale Risorgimento. In questo caso è ancora in corso la valutazione di un aumento dei posti auto e non si hanno date certe per i lavori. Una cosa è, invece, sicura: per tutte le opere sarà una corsa contro il tempo.



CAMPIDOGLIO

Pnrr, il tempo stringe 290 progetti a rischio “Sveltire le pratiche”

Il presidente Caudo sollecita una conferenza dei servizi permanente o ci sarà un “effetto domino”: i piani sono collegati uno all’altro

A che punto siamo

1

Da realizzare

290 progetti da portare a termine nel 2026 e il cui valore ammonta a 1.141.175.000 €. Entro dicembre 2023 i lavori di molte opere devono essere avviati per non perdere i fondi.

2

Le scadenze

Entro il 2023 devono iniziare i lavori per la realizzazione dei “Poli civici” e per migliorare l’edilizia scolastica. Da avviare i cantieri dei Piani urbani integrati e dei nuovi alloggi pubblici

3

I fondi

50 milioni per le Biblioteche di Roma, 21 milioni per l’edilizia scolastica, 180 milioni per i Pui di Corviale, Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà, 40 milioni per il Pinqua

di **Gabriella Cerami**

La paura di fare tardi piomba sul Campidoglio. La clessidra scorre, i progetti da mettere in cantiere entro la fine del 2023 sono tanti, talmente tanti che gli uffici sono già ingolfati. Il presidente della commissione speciale per l’Attuazione del Pnrr, Giovanni Caudo, lancia l’allarme e chiede un iter più snello. I tecnici, pochi considerata la mole di lavoro che comporta il Piano nazionale di ripresa e resilienza, potrebbero non fare in tempo ad esaminare le carte e i bandi di gara e a dare il via libera all’attuazione delle opere.

Dunque, «in considerazione delle tempistiche stringenti» e «al fine di rispettare le scadenze previste è necessario e urgente» istituire una conferenza dei servizi permanente «per rendere più agevole e celere l’espressione dei pareri e delle autorizzazioni».

La richiesta, rivolta al sindaco Roberto Gualtieri e al Direttore generale di Palazzo Senatorio, Paolo Aiello, tramite lettera ufficiale pro-

tocollata ieri, è stata formalizzata dal presidente Caudo, per il quale si rischia di «di produrre colli di bottiglia. Per questo chiedo di fluidificare i processi».

In ballo ci sono infatti per Roma circa 290 progetti, per un totale di un miliardo e centocinquanta mila euro di fondi dell’Unione europea. La realizzazione di molte di queste opere, per ottenere i finanziamenti, deve iniziare entro dicembre, ciò significa che, prima di questa data, per ciascuno di questi progetti si deve riunire la conferenza dei servizi, quindi devono arrivare pareri, nulla osta o atti di assenso, forniti da diverse amministrazioni, gestori di beni o servizi pubblici. Un sistema burocratico molto complesso che rischia di schiacciare ogni aspettativa. Per questo Caudo chiede di unificare la conferenza dei servizi e renderla permanente.

La macchina delle realizzazioni dovrebbe girare a tutta velocità e invece, in linea con gran parte dei Comuni italiani, anche la Capitale lamenta carenza di organico per la cosiddetta «messa a terra» dei



progetti.

Nella lettera viene specificato infatti che, durante la riunione della commissione per l'attuazione del Pnrr, «si sono palesate varie criticità». Tra queste si fa riferimento agli investimenti, pari a 50 milioni di euro, destinati ai "Poli Civici", ossia al Piano di potenziamento delle Biblioteche. Campanello d'allarme anche riguardo l'edilizia scolastica, previsti 21 milioni, e il Programma innovativo della qualità dell'abitare (Pinqua), per cui sono stanziati 40 milioni. A rischio anche il progetto dei Piani urbani integrati di Corviale, Tor Bella Monaca e Santa Maria della Pietà per un importo di 180 milioni.

Ognuna di queste opere è legata ad altre, così se una di queste non dovesse rispettare i tempi, e dunque non essere realizzata, potrebbe verificarsi un effetto domino.



Un cantiere edile

SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

COME CAMBIA IL MERCATO DELLE LOCAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ

Alloggi e stanze in affitto il caro prezzi si abbatte sugli studenti fuori sede

Quando si parla di stanze in affitto nelle grandi città si pensa che siano un'opzione soprattutto per i giovani universitari fuorisede. Che, nei mesi estivi, si mettono alla ricerca di un tetto in vista dell'inizio dell'anno accademico. Ma è ancora così? Stando a un'analisi di Immobiliare.it Insights, business unit specializzata in analisi di mercato di Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia, sembrerebbe di no. Lo studio che ha coinvolto le principali città universitarie italiane ha evidenziato infatti come nella "bassa stagione" della ricerca (i mesi che vanno da ottobre a marzo) i prezzi delle singole e dei posti letto siano generalmente aumentati rispetto all'alta stagione precedente, segno quindi che il mercato delle stanze

si è sganciato dalle logiche di stagionalità. Milano rimane saldamente in testa alla classifica: una singola costa di media 628 euro al mese, in crescita di oltre il 6% nel confronto con il periodo di "alta stagione". Al secondo posto, con una differenza di oltre 150 euro al mese, c'è Bologna, dove per una singola in media si spendono 467 euro mensili, il 3% in più rispetto al periodo aprile-settembre 2022. Chiude il podio Roma a 452 euro al mese, il 2,3% in più rispetto al precedente periodo. Torino si piazza a metà classifica: è infatti l'undicesima grande città per il costo medio mensile che è di 370 euro. La variazione del prezzo tra ottobre e marzo, rispetto al periodo da aprile a settembre è del 6,4%.

«Se in precedenza la stanza era considerata una sistemazione temporanea a uso

dello studente universitario fuorisede, ora nelle grandi città ha molto spesso mutato la sua funzione» dice Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it. Infatti, data la crescita dei prezzi di affitto in tutte le grandi città, che in molti casi sono diventati difficilmente affrontabili anche da chi lavora e percepisce uno stipendio fisso, la stanza è diventata la sistemazione più gettonata anche tra i giovani al primo impiego.

«Questa tipologia di richiesta, quindi, ha portato il mercato delle stanze fuori dalla logica di stagionalità universitaria che da sempre lo ha contraddistinto: ora - conclude Giordano - la domanda per la singola si spalma sull'anno e non si concentra più nei mesi che precedono l'inizio dell'anno accademico». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

I CONSIGLI DI CRISTINA MAROCCO, ESPERTA DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI TORINESI

Difendersi dal rumore del traffico e della movida tutte le soluzioni per migliorare il comfort acustico

All'eccellenza termica degli edifici in classe A4, corrisponde anche un livello superiore di comfort acustico? «In realtà, una risposta univoca non esiste: la progettazione acustica nel mondo contemporaneo rispetta idealmente i limiti imposti dal Dpcm 5/12/1997, decreto che definisce le prestazioni minime di isolamento acustico per gli edifici, che spaziano (per le residenze) dal potere fonoisolante delle partizioni fra unità immobiliari differenti (valore minimo 50) al livello di isolamento al calpestio dei solai (valore massimo 63); dall'isolamento acustico di facciata (valore minimo 40) al livello di rumorosità massimo degli impianti discontinui (valore minimo 35) sino al livello continuo equivalente per gli impianti a funzionamento continuo (valore minimo 25)» spiega Cristina Marocco, coordinatore della commissione acustica dell'Ordine degli Ingegneri torinesi.

«Parallelamente e, soprattutto, volontariamente è possibile raggiungere prestazioni più elevate attraverso l'applicazione della norma Uni 11367 sulla classificazione acustica degli edifici, che ci permette di comprendere mediante la lettura di un solo parametro, il grado di isolamento del nostro immobile che andrà dalla classe I (più performante anche degli attuali limiti di legge) alla IV» precisa l'esperta. In realtà, questi numeri dicono poco, occorre infatti vivere e abitare uno spazio per comprenderne il suo comfort "corretto" dal contorno in cui si immerge: il traffico stradale, i vicini rumorosi, la movida. Inoltre, la materia acustica e quella termica non si muovono sempre nella stessa direzione e non è automatico, ad esempio, che una facciata ben isolata in un ambito lo sia anche nell'altro.

«Pensiamo al contesto in cui vive e respira un qualsiasi edificio, che sarà caratterizzato da zone climatiche e classi acusti-

che: le prime concorreranno alla definizione del confort termico in modo prioritario, le seconde - nella maggior parte dei casi - risponderanno a una prestazione decontestualizzata dall'ambiente in cui si inseriscono. Nel caso d'esempio delle facciate, i valori di isolamento da rispettare risultano essere uguali sia per le zone centrali sia per le periferie più silenziose, fatto salvo che per qualche comune illuminato» dichiara l'ingegnere acustico. Viene allora naturale pensare che raramente l'eccellenza termica corrisponda a quella acustica: quest'ultima resta ancora oggi un lusso per pochi, dal punto di vista economico e culturale, ponendo tale criterio di benessere al secondo posto. «Finché continueremo a vivere con il pensiero limitante che il silenzio sia perseguibile solo comprando la distanza, non faremo mai quel salto di qualità - conclude Marocco - che ci porterà a una corrispondenza univoca tra i due comfort». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CASA E IMMOBILIARE

L'analisi sui mutui in Piemonte il 95% è per la prima casa

In Piemonte il 95% dei mutui è stipulato per la prima casa, in crescita del +1,5%. È quanto emerge dall'analisi di Kiron Partner, Gruppo Tecnocasa, che ha preso in considerazione diversi indici quali: scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti nel 2022 e confrontati con l'anno precedente. L'acquisto della prima casa in Piemonte, quindi, è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 95% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,3%. Le operazioni di consolidamento dei debiti, (con il quale si estinguono i debiti accumulati nel breve periodo, sostituendoli con una nuova forma di finanziamento con una diversa rata o una differente tempistica di rimborso) costituiscono lo 0,3%. Chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità, per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione a fronte di garanzie patrimoniali, rappresenta lo 0,7% del totale. È pari allo 0,6% la percentuale di coloro che accendono un mutuo per costruire o ristrutturare la pro-

pria abitazione. Interessante analizzare anche quanti scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,0%.

Rispetto all'anno precedente si rileva una crescita per l'acquisto della prima casa del +1,5% e un calo per consolidamento del -0,3%, sostituzione e surroga del -1,3%. Pressoché invariate le altre finalità.

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo periodo in Piemonte il 51,3% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 34,1% delle preferenze. Rispetto al periodo precedente, quindi, c'è stata una crescita per i prodotti a tasso variabile del +27,7%, a tasso variabile con Cap del +11,3%, e un calo per i prodotti a tasso fisso del -39,4%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Mentre a livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,1 anni (nell'anno precedente era pari a 25,2 anni) in

Piemonte la durata media è pari a 24,7 anni (nell'anno precedente era pari a 23,7 anni). Segmentando per fasce di durata, emerge che il 36,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 37,1% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 16,3% ricade nella durata 16-20 anni, il 10,1% si colloca nella fascia 10-15 anni.

Nel 2022 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 121.000 euro, quando invece nell'anno precedente ammontava a 116.000 euro. In Piemonte il ticket medio è risultato pari a circa 110.700 euro (prima ammontava a 106.500). Suddividendo il campione emerge che il 6,1% dei mutui erogati ha un importo inferiore a 50.000 euro. Il 44,9% dei mutui - che è la percentuale più consistente - ha un importo appartenente alla fascia tra i 50.000 e i 100.000 euro. Il 30,6% dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento da 100.000 a 150.000 euro. Il 12,6%, inoltre, si colloca nella fascia successiva, da 150.000 a 200.000 euro. Infine, la percentuale dei mutui che superano i 200.000 euro è pari appena al 5,8%. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

GLI EFFETTI DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA E LE NUOVE PROFESSIONI LEGATE ALLA TRASFORMAZIONE DEGLI IMMOBILI

La tecnologia favorisce l'efficienza degli edifici cresce l'importanza del consulente Esg

Cambiano tutte le professioni e anche per le società real estate diventa prioritario rivedere le strategie aziendali e investire in soluzioni che permettano un continuo adattamento alle dinamiche di un mercato in rapida evoluzione. Una ricerca di JLL, azienda specializzata in servizi e gestione investimenti immobiliari a livello mondiale mette in luce le dieci tendenze che avranno più impatto sul settore immobiliare nel corso del 2023. «In continuità con le tendenze emerse nell'ultimo biennio, - commenta Luca Villani, Head of Occupiers & Work Dynamics di JLL Italia, - per le aziende si conferma centrale la volontà di creare un impatto positivo in termini di sostenibilità e benessere, adottando una visione olistica e considerando nelle proprie decisioni non più solo il singolo individuo, ma la comunità. La transizione verso nuovi ecosistemi ibridi di lavoro è una

trasformazione ancora in atto e il compito dei player real estate sarà quello di accompagnarla e facilitarla».

Ecco che sta iniziando ad affermarsi la figura del “consulente Esg”, professionista in materia di Sviluppo etico e sostenibile, tutela dell'ambiente, della qualità della vita e attività a minore impatto ambientale. Questo anche perché la tecnologia favorisce il miglioramento dell'efficienza operativa e della resilienza degli edifici - una priorità assoluta da qui al 2025 per il 53% delle aziende. Le emissioni prodotte dal funzionamento degli immobili nel 2021 sono state superiori del 5% rispetto ai livelli del 2020 e del 2% rispetto al picco pre-pandemico del 2019. La domanda di energia per il riscaldamento, il raffreddamento, l'illuminazione e le attrezzature degli edifici è aumentata di circa il 4% rispetto ai livelli del 2020. Un altro esempio è l'home stager: il suo ruolo è creare un ambiente di vita desiderabile per i po-

tenziali acquirenti utilizzando mobili, illuminazione e altri elementi di design per far saltare le caratteristiche migliori degli ambienti. L'allestimento aiuta a massimizzare il valore di una casa in modo che possa essere venduta al prezzo più alto possibile.

Oggi l'agente immobiliare si occupa di comunicazione, blogging, podcasting, social networking attività che solo cinque anni fa erano impensabili associate ad un processo di acquisizione o vendita di un immobile. Ma non basta. Un altro aspetto centrale è la gestione dei dati: la possibilità di selezionare le informazioni che servono per programmare una azione di vendita, simulare gli scenari di approccio, verificare, prima di lanciarle, le campagne di promozione e prospezione e recepire per tempo il gradimento o l'insoddisfazione del cliente, saranno tutte esperienze che aiuteranno gli agenti a prendere le migliori decisioni. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SPECIALE CASA E IMMOBILIARE

I DATI DELL'OSSERVATORIO MENSILE FINDOMESTIC: GLI INTERVENTI SULLE ABITAZIONI NELL'ULTIMO MESE SONO SCESI DEL 19,4%

L'effetto Superbonus sembra essere svanito a maggio crollano le richieste di ristrutturazione

Sembra che ormai l'effetto Superbonus sia ormai finito e questo anche per le tante incertezze e le modifiche alla normativa. Secondo l'Osservatorio mensile Findomestic, infatti, per la prima volta a maggio dopo quattro mesi di crescita consecutiva calano le intenzioni di acquisto (-8,4% rispetto ad aprile). A determinare l'andamento negativo è proprio il comparto casa: basti pensare che le intenzioni di ristrutturare casa registrano una flessione a doppia cifra (-19,4%).

Sfiorano una flessione del 20% (-19,4%) le intenzioni di ristrutturare casa, calano dell'11,8% gli impianti di isolamento termico e del 9,2% le caldaie a condensazione o biomassa. In calo anche i mobili (-12,7%) che, tuttavia, si confermano su livelli superiori alla media degli ultimi 12 mesi. In controtendenza solo gli impianti fotovoltaici (+11,9%) e gli infissi (+4,4%).

Il settore "casa" soffre la fine dell'"effetto Superbonus", ma non è l'unico a subire un ripiegamento delle intenzioni d'acquisto: senza una prospettiva concreta di incentivi nuovi o rivisti nei parametri anche le auto nuove cedono il 7% (tengono meglio le elettrificate a -1,4%) e le usate l'11%. I motoveicoli, un mercato in forte crescita dal 2021 ad oggi, fanno rilevare ancora intenzioni d'acquisto in positivo: +8,6%.

Torna a sorridere il settore della tecnologia dopo il calo generalizzato della propensione all'acquisto (e delle vendite) registrato nel primo trimestre dell'anno. L'intenzione di dotarsi di un tablet raggiunge i livelli massimi da un anno a questa parte (+15,8% nell'ultimo mese). Andamenti contrapposti per i due segmenti degli elettrodomestici con i piccoli in flessione del 6,3% e i grandi in crescita del 10,4%. L'arrivo della bella stagione sembra non offrire un ulteriore impulso ad attrezza-

ture per lo sport e fai da te, che rimangono sostanzialmente stabili (in lieve calo dell'1,4% il fai da te) su livelli comunque elevati e superiori ad un anno fa. Piccolo ridimensionamento per le intenzioni di acquistare un'e-bike (-4,3%) dopo 3 mesi di crescita consecutiva.

Che la spinta del Superbonus si sta esaurendo è evidente anche dai dati forniti dall'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile). Gli ultimi disponibili, aggiornati al 30 aprile, riportano che in Piemonte gli edifici coinvolti sono stati 29.446 per un totale di 5,5 miliardi. E i lavori realizzati sono all'82,2%. Il mese precedente, invece, erano 29.216 per un totale di 5,3 miliardi e la realizzazione all'81,9%. Il rallentamento spicca se si confronta con gennaio: 26.937 edifici, 4,6 miliardi e una percentuale di realizzazione al 79,8%. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

