ASPESI Unione Immobiliare

RASSEGNA STAMPA

Dal 16/03/2023

SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)	
Sole24Ore	**Riuso a fini universitari per gli immobili inutilizzati**
	Edilizia, più spazio per i ribassi d'asta e i commissari straordinari
	Spaziani Testa(Confedilizia): "No a indicazioni tassative, serve un approccio diverso"
	Crediti 110% da 19 miliardi l'anno. Giorgetti stoppa gli sconti in F24
	Bonus edilizi, arriva la compensazione dei contributi
ItaliaOggi	**Ora il digitale riprogetta la casa**
	Cessioni, edilizia libera salva
	Agenti immobiliari per il green
MF	**Case green? La tentazione di vendere e andare in affitto**
Messaggero	**Costi alti e tempi stretti: il 60% di edifici da sistemare**
SecoloXIX	**Case green, Liguria indietro**
Forbes	**I mattoni del futuro**
MILANO (da pag. 20)	
Sole24Ore	**Nell'ex area Falck il maxi incrocio tra finanza, real estate e politica**
	Hines-Prelios, su MilanoSesto offerta già respinta al mittente
MF	**MilanoSesto, tensione tra Intesa, Hines e Prelios**
Repubblica	**I colossi del mattone contro. Sesto dà il via alle sfide**
	Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036
Giorno	**Casa, stangata mutui. I tassi frenano il mercato "Anche i benestanti rimandano gli acquisti"**

	Box alle stelle: 100.000 euro è (quasi) la norma
Avvenire	**Caro affitti, il sindaco: è un prodotto negativo del successo della città**
Foglio	**A Milano vogliono stare tutti. I ritardi sull'housing e il metodo Fondazione Cariplo**
Libero	**Alloggi fuorisede, due miliardi di euro**
ROMA (da pag. 34)	
QN	**Il mercato dell'abitare vola a +3,5%**
TORINO (da pag.35)	
Stampa	**Ex Olivetti, la bonifica costa cento milioni**

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

Riuso a fini universitari per gli immobili inutilizzati

Demanio
Possibile anche collocare impianti fotovoltaici

Filippo Di Mauro

Per provvedere alle esigenze degli studenti universitari, l'articolo 15 del nuovo decreto Pnrr coinvolge l'agenzia del Demanio, che dovrà individuare immobili inutilizzati dallo Stato e usabili come residenze (comma 1) o impianti sportivi (comma 2).

Alla luce della sentenza 4773/2022 del Consiglio di Stato, la norma consente pure di realizzare elementi di campus (strutture diffuse per studenti, borsisti, dottorandi, Erasmus, visiting professors, mense, biblioteche, sale riunioni, impianti sportivi e spazi culturali).

L'Agenzia con le proprie risorse potrà anche contribuire per il 30% della spesa per le relative ristrutturazioni. Dovrà pure individuare gli immobili, non inseriti in programmi di valorizzazione, che potranno ospitare impianti sportivi e (articolo 16 del Dl 13/2023) di produzione di energia da fonti rinnovabili, a partire dal fotovoltaico.

L'articolo 15 del Dl prevede che l'agenzia del Demanio, sentito il ministro dell'Economia, individui i beni immobili inutilizzati di proprietà dello Stato, che possono essere destinati ad alloggi o residenze universitarie. Da tale individuazione sono esclusi gli immobili statali in uso o suscettibili di uso per finalità dello Stato o (legge 191/2009, articolo 2, comma 222) di altri soggetti pubblici.

Il Demanio potrà decentrare, razionalizzare e accorpare uffici, contribuendo poi, entro il 30% del quadro economico, al recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione, anche in concorso con le risorse messe a disposizione da altre pubbliche amministrazioni e dal Pnrr. Potrà anche destinare immobili a impianti sportivi (si ritiene, connessi agli insediamenti universitari) prevedendo appositi finanziamenti nell'ambito del Pnrr, assieme a fondi dell'Istituto per il credito sportivo.

I piani d'investimento dell'Agenzia potranno essere modificati, nei limiti delle risorse stanziate a legislazione vigente per gli investimenti di competenza. Saranno possibili iniziative di partenariato pubblico-privato, da attuare in conformità alle regole Eurostat, in via prioritaria con i soggetti attuatori o con i beneficiari dei finanziamenti del Pnrr.

Per realizzare questi interventi, sarà possibile sia l'affidamento in concessione di beni immobili sia l'affidamento della progettazione, costruzione, ristrutturazione, recupero e gestione delle residenze universitarie e degli impianti sportivi da realizzare sugli immobili statali.

La norma statale coglie l'occasione per favorire sviluppo ed efficienza della progettazione degli interventi di residenze universitarie, consentendo alle amministrazioni pubbliche, qualora siano soggetti attuatori, di avvalersi mediante convenzioni dei servizi di progettazione della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici.

Su alloggi o residenze universitarie, potrà scendere in campo anche il ministero della Difesa, che potrà individuare beni del Demanio militare o a qualunque titolo in suo uso, da destinare, anche per il tramite di Difesa Servizi spa, a realizzazione e valorizzazione di opere di protezione ambientale, opere di edilizia residenziale pubblica destinate al personale e impianti sportivi, utilizzando, anche in parte, le risorse del Pnrr in coerenza con tale piano.

È prevista una collaborazione tra il ministero della Difesa e l'agenzia del Demanio, verosimilmente partendo dal presupposto che spesso beni pubblici civili (facenti capo al Demanio) e militari (facenti capo al ministero della Difesa) sono collocati in zone strategiche, utili all'espansione e alla miglior utilizzazione delle università. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25 febbraio
Vincoli culturali e paesaggistici
La Soprintendenza speciale Pnrr assume tutte le competenze
Riuso a fini universitari per gli immobili inutilizzati

EDILIZIA SCOLASTICA

Più spazio ai ribassi d'asta e commissari straordinari

Claudio Tucci, p. 11

Scuola

Edilizia, più spazio per i ribassi d'asta e i commissari straordinari

Quando un nuovo edificio viene costruito sostituendone uno in funzione, autorizzata la spesa di 4 milioni per affittarne un altro

Claudio Tucci

Per tentare di accelerare, e semplificare, gli interventi sull'edilizia scolastica, in larga parte targati Pnrr (e quindi con scadenze da rispettare puntualmente), il ministro dell'Istruzione e del merito, Giuseppe Valditara, in pochi mesi, ha messo in campo due provvedimenti normativi. Il primo è contenuto nel decreto Milleproroghe di fine anno, con il quale è scattata la proroga di due mesi, dal 31 marzo al 31 maggio 2023, del termine ultimo per l'aggiudicazione degli interventi di messa in sicurezza, ristrutturazione, riqualificazione o costruzione di edifici di proprietà dei comuni destinati ad asili nido, scuole dell'infanzia. Sul segmento 0-6 si sono rilevati i maggiori ritardi attuativi (il Pnrr prevede di creare oltre 260mila nuovi posti) tanto che è dovuta scendere in campo anche Invitalia con il meccanismo degli accordi quadro.

Il secondo provvedimento normativo è datato metà febbraio (nuovo decreto Pnrr) dove, per la prima volta, si apre a una sorta di "modello Genova" anche per la scuola con un nutrito pacchetto di misure che prevedono ribassi d'asta non solo per i nuovi progetti Pnrr ma anche per quelli in essere e la possibilità per sindaci e presidenti di Città metropolitane e Province di avvalersi del supporto di altre strutture pubbliche, oltre ad aver alzato le soglie per ricorrere agli affidamenti diretti. Ma procediamo con ordine.

Per quanto riguarda i ribassi d'asta, viene introdotta la possibilità di un loro utilizzo da parte degli enti locali anche per i «progetti in essere» e non più soltanto per i progetti Pnrr. Ciò consentirà di rimuovere un vincolo all'utilizzo di tali risorse, quantificabili in oltre 350 milioni, potendo, dunque, concorrere a rimediare al fenomeno dell'aumento del costo dei materiali. Si accelerano poi i tempi per gli appalti. Sindaci e presidenti di provincia e di città metropolitana, ai quali già dal 2020 spettano, per l'edilizia scolastica, i poteri di commissario straordinario, ora potranno avvalersi di altre strutture pubbliche, centrali e locali, per ricevere supporto specialistico (è previsto un compenso). In questo modo i tempi per i lavori di messa in sicurezza potranno essere ulteriormente accelerati, nel rispetto della normativa nazionale ed Ue, garantendo sostegno agli enti locali di minori dimensioni, sprovvisti di professionalità tecniche specifiche che possano seguire gli appalti.

Tra gli altri interventi, viene estesa la possibilità di operare come commissari straordinari per l'edilizia scolastica - già prevista fino al 31 dicembre 2026 per sindaci e presidenti di Provincia e di Città metropolitana - anche ai soggetti attuatori degli interventi, alle stazioni appaltanti (se diverse dai soggetti attuatori), alle centrali di committenza e ai contraenti generali. Arrivano anche specifiche deroghe al Codice dei contratti pubblici e si innalza la soglia per l'affidamento diretto su servizi e forniture, compresi i servizi di ingegneria/architettura e attività di progettazione (di importo inferiore a 215mila euro). In tali casi potrà essere effettuato l'affidamento diretto anche senza la consultazione di più operatori economici (fermi restando i principi cardine in materia). Le deroghe al Codice dei contratti pubblici vengono estese anche agli accordi-quadro per l'affidamento dei servizi tecnici e dei lavori stipulati da Invitalia (che ha fatto partire due gare da 660 milioni per accelerare 362 interventi su asili e scuole dell'infanzia - per presentare le offerte c'è tempo fino al 4 aprile), e anche per l'affidamento congiunto della progettazione ed esecuzione.

Nel pacchetto di interventi "salva Pnrr Scuola" c'è anche la norma che autorizza, quando si tratta di costruire nuovi istituti mediante sostituzione di edifici, la spesa di 4 milioni per la locazione di immobili o per il noleggio di strutture temporanee modulari a uso scolastico (per

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

il tempo necessario a completare i lavori).

Semplificate anche le procedure per il concorso di progettazione: i premi verranno corrisposti direttamente sulla base delle valutazioni delle commissioni giudicatrici, rinviando agli enti locali le verifiche sul possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale, economico-finanziari e tecnico-organizzativi. Gli enti locali affideranno poi ai vincitori del concorso successivi livelli di progettazione, nonché la direzione dei lavori, con procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, qualora gli stessi enti non decidano, per garantire la milestone del Pnrr, di ricorrere alla misura dell'appalto. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Concorsi di progettazione
I premi saranno pagati prima di verificare i requisiti e l'affidamento dei lavori sarà con procedura negoziata senza pubblicazione del bando

215.000 euro

La nuova soglia
Valore dei lavori per i quali diventa possibile ricorrere all'affidamento diretto su servizi e forniture

«Dall'Europa imposizione inaccettabile»

LA STRADA
Necessario puntare a incentivare e non a imporre Va lasciata libertà ai paesi

A Radio 24

Spaziani Testa (Confedilizia): «No a indicazioni tassative, serve un approccio diverso»

Simone Spetia

«Le deroghe sono poca cosa rispetto all'impianto delle norme». Non è la prima volta che Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, la federazione che raccoglie i proprietari di immobili, esprime un giudizio negativo sulle norme europee in merito all'efficientamento energetico delle case.

Un giudizio che prescinde dallo stretto merito del provvedimento, da eventuali discussioni su «anni, deroghe o spostamenti», ma si concentra su una questione di principio: «Noi contestiamo l'impostazione in sé - dice a "24 Mattino" su Radio 24 - che è quella di prevedere una imposizione, un obbligo, un intervento a gamba tesa su tutti gli immobili europei, con delle indicazioni tassative mentre si potrebbe e si dovrebbe agire diversamente. Se tra i tanti obiettivi utili ai proprietari, all'Unione europea e al pianeta c'è anche il risparmio energetico, credo che i Paesi debbano avere la libertà di rag€giungere questi obiettivi magari su linee guida che ci da l'Ue, ma senza scadenze così nette che in particolare in un Paese come l'Italia generano effetti devastanti».

Si parla di impatto sul clima, di risparmio, ma anche di risorse che possono essere reperite tramite la programmazione europea. «Gli argomenti non reggono. Il Pianeta si è chiarito che non lo salviamo, perché l'Europa incide per l'1% sulle emissioni di tutto il mondo. Il risparmio in bolletta giudicano i proprietari come attuarlo e semmai sperano in incentivi per aiutare ad attuarlo. Non ce lo deve spiegare il Parlamento europeo come risparmiare sulle bollette. Dal lato delle risorse dobbiamo dircelo: non ci saranno mai risorse bastanti».

La dimostrazione è nei numeri del superbonus: «Non sono bastati bonus e cessione del credito per molti meno immobili. Io continuo a ripetere che se va avanti questo provvedimento in Italia si dimenticherà un'emergenza vera, che è quella dell'adeguamento sismico. L'approccio deve essere diverso, quello di incentivare e non imporre. Se si deve trattare di un provvedimento europeo, si può fare ma indicando solo quale obiettivo si vuole raggiungere, lasciando libertà agli Stati. In Italia abbiamo altre necessità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIORGIO SPAZIANI TESTA
È il presidente di Confedilizia, federazione che rappresenta i proprietari di case

Norme & Tributi
«Case green, bonus ai più deboli
Portata del 110% troppo ampia»

Crediti 110% da 19 miliardi l'anno Giorgetti stoppa gli sconti in F24

Conti. Nella memoria al Senato l'Istat stima il picco 2023-25 nell'utilizzo effettivo dei crediti, il peso scende a 15 miliardi nel 2026 e crolla dal 2027. Il ministro: «Molte banche hanno spazi per compensare»

Per le Finanze il 76% dei costi resta scoperto nonostante l'effetto espansivo sulle entrate

Marco Mobili
Gianni Trovati
ROMA

Il governo è «aperto al confronto per un secondo tempo sostenibile del meccanismo della cessione del credito», ma la «stagione di bonus al 110% per tutti e di sconti o cessioni per un numero ampissimo di interventi non tornerà mai più».

Il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti chiude in modo netto l'epoca delle ristrutturazioni edilizie superpagate dallo Stato, e lo fa per una ragione di «numeri insostenibili per le casse dello Stato»: riassunti in «120 miliardi di minori incassi spalmati fino al 2026» che, «se qualcuno non l'ha ancora capito, sono debito maturato che lo Stato dovrà pagare».

Le cifre che il titolare dei conti italiani è tornato ieri a snocciolare nel suo intervento conclusivo del convegno organizzato da Eutekne e Dottori commercialisti sui bonus edilizi non lasciano spazio nemmeno ai sogni di «autofinanziamento» vagheggiati dai tifosi del Superbonus. Lo stesso ministero dell'Economia ha del resto fatto i conti, riassunti dal direttore del dipartimento Finanze Giovanni Spalletta: in pratica, ha spiegato, «la misura permette di recuperare il 24% in termini di maggiori entrate, cioè poco più di 16 miliardi su 67,1 miliardi di costo». In altri termini il 76% delle mancate entrate, ora contabilizzate come spesa dopo la riclassificazione concordata da Eurostat e Istat, alimenta la falla nei conti pubblici. Anche in termini di debito, come ha sottolineato Giorgetti.

L'impatto sulla linea del debito/Pil, rimasta inalterata perché la riclassificazione contabile si è occupata del deficit, arriva quando i crediti d'imposta vengono effettivamente utilizzati dall'acquirente finale, che li sconta dalle proprie tasse, e questo meccanismo aumenta il fabbisogno coperto con l'emissione di titoli di Stato.

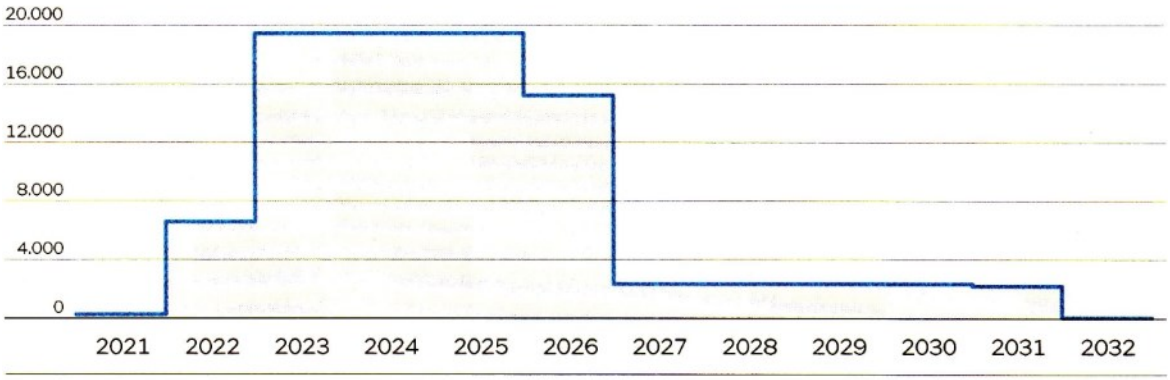
La prospettiva è stata dettagliata sempre ieri in una memoria consegnata dall'Istat alla commissione Finanze del Senato nel ciclo di audizioni sui crediti d'imposta. Secondo le stime dell'Istituto di statistica, il botto partirà proprio quest'anno, con un utilizzo reale di crediti per 19 miliardi (dopo i poco più di 6 miliardi del 2022) destinato a ripetersi nel 2024 e 2025. La curva comincerà a scendere dal 2026, quando si attesterà a 15 miliardi, per crollare a quota 2 miliardi annui solo dal 2027. Sono numeri che spiegano bene come mai il governo sia intervenuto a gamba tesa sul meccanismo, e che alimentano più di un dubbio ulteriore sull'ipotesi che la riclassificazione apra fantomatici «margini fiscali» sui prossimi anni: margini inevitabilmente destinati a trasformarsi in altro debito pubblico se non coperti in altro modo.

Sul decreto, Giorgetti non chiude la porta a correttivi ma tiene a sottolineare che il governo è «freddo» sull'idea di consentire alle banche le compensazioni tramite gli F24 dei propri clienti. Il punto è che i calcoli delle Entrate, che «non sono stime ma dati consuntivi incontrovertibili», dicono che «molte banche e assicurazioni sono lontane dal rischiare di non avere spazio» per compensare i crediti con gli F24 propri. Banche invitate alla «tranquillità» anche dal direttore dell'Agenzia Ernesto Maria Ruffini perché le norme ormai offrono «un filtro molto rilevante» contro le frodi per cui le compensazioni non dovrebbero riservare sorprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'impatto

Stima del profilo 2021-2032 della fruizione dei crediti per Superbonus e bonus facciate maturate negli anni 2020-2022. *Dati in milioni*



Fonte: Istat

Superbonus al 110%. Lo stop alle ristrutturazioni superpagate dallo Stato è dovuto alle spese diventate insostenibili per l'Erario

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

I CORRETTIVI AL DECRETO

Bonus edilizi, arriva il via libera per compensare i contributi

Mobili e Parente —a pag. 8

Bonus edilizi, arriva la compensazione dei contributi

I correttivi

Probabili riaperture anche su sismabonus, per Iacp e Onlus

Marco Mobili
Giovanni Parente

La compensazione dei bonus casa con i contributi previdenziali trova una copertura normativa. Tra gli emendamenti al decreto Superbonus all'esame della Camera, il governo è pronto a inserire anche quello che consente alle banche, alle imprese e agli intermediari di poter compensare i crediti con i contributi previdenziali. Questa possibilità era stata ritenuta possibile nei mesi scorsi soltanto in via interpretativa da una circolare dell'agenzia delle Entrate ma allo stesso tempo è stata più volte bloccata in via giurisdizionale dai tribunali. Ora con la norma si potrebbe consentire ai cessionari di poter sbloccare i crediti incagliati ampliando la propria capacità di compensazione.

Tra le altre novità in arrivo la proroga al 30 giugno per completare i lavori sulle unità unifamiliari (si veda il Sole 24 Ore di ieri) è stata data per certa anche dal relatore al decreto legge Andrea de Bertoldi (FdI) nel corso del suo intervento al convegno di studi sui bonus edilizi organizzato ieri a Roma da Eutekne, Consiglio nazionale dei commercialisti e degli esperti contabili e Ordine dei commercialisti di Roma. Il relatore ha confermato anche la riapertura del superbonus per gli interventi agevolati con il sismabonus effettuati nel cratere, così come quelli per le case popolari (Iacp) o per le Onlus.

Sull'edilizia libera De Bertoldi ha ribadito quanto anticipato ieri su queste pagine ossia che per infissi, caldaie e condizionatori a pompa di calore l'inizio lavori come condizione di accesso alla cessione del credito o dello sconto in fattura potrà essere attestata o dal bonifico parlante effettuato prima del 16 febbraio scorso o in assenza di un acconto e del bonifico da un'autocertificazione del committente e del contribuente che attestino l'effettivo avvio dei lavori sempre prima del 16 febbraio. Un modo per far uscire dal "guado" chi era rimasto spiazzato dal blocco delle cessioni, non avendo la possibilità di dimostrare l'avvio lavori prima della stretta.

De Bertoldi ha confermato, inoltre, i segnali positivi arrivati dal Governo sul via libera alla proroga di tre mesi per il superbonus sulle villette. In pratica, con un emendamento di sintesi, si punta ad allungare dal 31 marzo al 30 giugno il termine entro cui effettuare i bonifici del 110% per villette e unità indipendenti.

Possibile anche un intervento per consentire la comunicazione delle opzioni di cessioni e sconti in fattura relative al 2022 anche se non ancora completate. L'ipotesi è quella di consentire la comunicazione alle Entrate anche prima della conclusione dell'accordo di cessione, purché risulti avviata l'istruzione per la cessione del credito da parte del cessionario. La via resta stretta a causa del calendario: la scadenza per l'adempimento è, infatti, fissata al 31 marzo, quindi l'ipotesi allo studio dell'esecutivo è di pubblicare un "comunicato legge" per consentire la procedura subito dopo l'approvazione dell'emendamento in commissione Finanze al Senato.

Altri interventi in conversione potrebbero riguardare richieste avanzate dai commercialisti. Tra queste ci sono la facoltà e non l'obbligo di liquidazione di stati avanzamento lavoro per gli interventi diversi dai superbonus e la facoltà e non l'obbligo di inclusione nelle asseverazioni tecniche dell'attestazione di congruità delle spese relative all'apposizione del visto di conformità. Del resto, come evidenziato dal presidente dei commercialisti Elbano de Nuccio, «occorre evitare di chiudere la porta in faccia a coloro che hanno operato nell'ambito di una sostanziale correttezza nonché di punire eccessivamente chi i lavori li ha fatti davvero, pur commettendo qualche errore meramente formale o documentale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonifico o autocertificazione per attestare l'avvio lavori sull'edilizia libera

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

19 miliardi

L'UTILIZZO DEL BONUS 110%
Secondo l'Istat quest'anno l'utilizzo reale di crediti d'imposta per il 110% peserà per 19 miliardi. Questa spesa si ripeterà nel 2024 e nel 2025 per scendere poi negli anni successivi.

Le modifiche allo studio

1
UNIFAMILIARI
Sulle villette rinvio al 30 giugno

Il Governo ha dato il via libera all'emendamento per prorogare dal 31 marzo al 30 giugno il termine per i bonifici del 110% sulle villette, anche se il relatore prova a ottenere un termine più ampio

2
COMPENSAZIONI
Stop ai limiti sui contributi

Niente limiti alla compensazione dei crediti da bonus edilizi con i debiti previdenziali. Si punta così a superare l'interpretazione restrittiva di alcuni Tribunali in materia

3
AVVIO DEI LAVORI
Autocertificazione su infissi e caldaie

Per salvare sconto in fattura e cessione del credito prima del 16 febbraio si potrà dimostrare l'avvio lavori in edilizia libera con il bonifico o un'autocertificazione

4
L'ISTRUTTORIA
Comunicazioni di cessioni

Si lavora alla possibilità di consentire la comunicazione di cessioni relative al 2022 anche se l'istruttoria è ancora in corso

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Mm *Stime di mercato, gusti abitativi e ristrutturazioni: le funzioni affidate a dati e app*

Ora il digitale riprogetta la casa

Il delivery cambia le cucine, lo smart working gli spazi diurni

DI ELENA GALLI

La casa del futuro è green e risponde a esigenze di vita che continuano a evolversi, con spazi esterni (dal balcone al terrazzo, al giardino) sempre più ricercati. Ieri, durante la seconda giornata del Milano Marketing Festival 2023, si è parlato anche di real estate, «un mercato che tipicamente ha una dinamica abbastanza lenta» ma che vede un utilizzo sempre più massiccio dei dati «per costruire servizi e fare analisi previsionali e per capire come la domanda si sta evolvendo», ha affermato **Antonio Intini**, chief business officer di Immobiliare.it. «I dati sono sempre più rilevanti per capire se ci sono gap di mercato tra domanda e offerta e quali sono le metrature più richieste». Insomma, «l'utilizzo del dato rappresenta un vantaggio competitivo per chi vuole fare un nuovo sviluppo».

Dati, ma anche digitalizzazione. «Abbiamo fatto un investimento importante per digitalizzare l'integrazione tra l'interior design e la filiera delle costruzioni, un settore composto da tanti player, tante aziende, tanti artigiani e nel quale la parte di execution è molto empirica», ha spiegato **Lorenzo Pascucci**, ceo e founder di Contract district group, marketplace italiano di home design con partnership attive su centinaia di cantieri tra Milano e Roma. Contract district group ha lanciato Home-J, app per seguire i lavori di casa dal rogito all'arredo, controllando ogni fase del viaggio che porta alla realizzazione di una nuova abitazione.

Anche il network immobiliare in franchising RE/MAX Italia ha recentemente introdotto MAX/Deal, una procedura di offerta digitale che permette di definire con precisione il giusto prezzo di un immobile in tempi molto rapidi, «per rendere trasparenti prezzi e offerte di tutti gli acquirenti: come un'asta, senza che sia un'asta», ha dichiarato **Valeria Baggia**, chief operating officer di RE/MAX Italia, aggiungendo: «si riesce a vendere al miglior prezzo sia per il venditore sia per l'acquirente. L'agente immobiliare del futuro dovrà saper usare sempre di più la tecnologia: il settore non potrà prescindere da operatori preparati».

Quello immobiliare è un mercato che, pur registrando una discesa nel numero delle compravendite legata ai mutui, mantiene una certa «vivacità anche per le caratteristiche della domanda», ha proseguito Baggia, con la ricerca di spazi esterni che dopo i lockdown è passata «dal 4 al 16%», ha aggiunto Intini. Il trend è quello di «uscire dalle cerchie più ristrette delle città» e di «ricercare una stanza in più, sulla spinta delle nuove esigenze lavorative dettate dallo smart working», ha continuato Intini, con «la richiesta di due bagni anche nei trilocali». Anche «la distribuzione della casa sta prendendo dinamiche diverse», ha continuato Pascucci, «cambia il layout, con spazi che di giorno hanno funzione di ufficio e di notte fanno uscire letti all'improvviso», una «casa che risponde a esigenze di vita che continuano a evolversi». Con il boom del delivery cambia, per esempio, la cucina, mentre gli spazi comuni dei condomini diventano lobby, con concierge e locker (armadietti, *ndr*) dove depositare i pacchi dei corrieri. E poi c'è la direttiva dell'Unione europea sulle case green: gli edifici residenziali dovranno raggiungere, come minimo, la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e D entro il 2033. Una sfida enorme ma anche una grande opportunità, in vista di una sostenibilità che non può però essere solo ambientale ma deve riguardare anche i prezzi, con le banche chiamate a prevedere maggiori garanzie. Per una casa «che si acquista col cuore, ma è sempre più green», ha concluso Valeria Baggia.

© Riproduzione riservata

Valeria Baggia, Lorenzo Pascucci e Antonio Intini

Il ministro Giorgetti ha annunciato le correzioni al decreto 11/2023. Freddo sull'F24

Cessioni, edilizia libera salva

Per le villette bonus edilizi ok se lavori chiusi al 30 giugno

CRISTINA BARTELLI

Sette correzioni e mezza al decreto blocca cessioni (dl 11/23). Ok a esclusione dalle stringenti regole per Iacp (case popolari) e No profit, adempimenti alleggeriti per professionisti, e adempimenti legati alle decorrenze dei nuovi obblighi meno rigidi. Proroga per le villette di conclusione lavori al 30 giugno. Ma gelo sulla compensazione tramite F24 delle banche. Gli interventi migliorativi al testo del decreto legge sono stati elencati dal relatore alla legge di conversione della misura all'esame della Camera Andrea de Bertoldi e confermate a stretto giro dal ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti, intervenuti ieri al convegno organizzato da Eutekne sul futuro dei bonus edilizi. Andrea de Bertoldi, sostenuto poi dalle conferme del ministro dell'economia, ha fatto il punto sulle mediazioni raggiunte tra tecnici del ministero dell'economia e richieste del parlamento sulle correzioni al decreto blocca cessione. Confermate le anticipazioni riportate da ItaliaOggi, ci sarà dunque la proroga per la conclusione delle villette al 30 giugno con l'impegno del relatore « a lavorare per un possibile ulteriore allungamento del termine». Gli ospiti di Enrico Zanetti, organizzatore dell'evento per Eutekne hanno poi incassato il via libera alle richieste portate avanti dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti su chiarimenti normativi di portata interpretativa sia su adempimenti antiriciclaggio sia su questioni legate al visto di conformità e a richieste documentali. Giorgetti ha anticipato che: «Pensiamo anche che possano essere utili alcune norme di natura interpretativa, finalizzate a eliminare incertezze applicative e deflazionare il futuro contenzioso, che sono state proposte dal consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. Restiamo invece più freddi di fronte alla proposta di consentire alle banche di utilizzare i crediti d'imposta, che acquistano, in compensazione con gli F24 dei loro clienti, anziché in compensazione con gli F24 propri». La freddezza è nei 17 mld elaborati dall'Agenzia delle entrate sulla capienza fiscale. Il direttore dell'Agenzia delle entrate Ernesto M. Ruffini ha spiegato che i sistemi introdotti hanno evitate ancora più frodi e che quello che dovesse emergere è legato ai controlli sui 110 mld comunicati sulla piattaforma: « stiamo andando a scandagliare le comunicazioni e sono 13 milioni e mezzo».

Elbano de Nuccio presidente del consiglio nazionale dei commercialisti ieri è tornato a chiedere che con gli opportuni cambiamenti il meccanismo diventi strutturale.

© Riproduzione riservata

Le novità sui correttivi

Villette unifamiliari	Proroga, anticipata con comunicato legge del ministero dell'economia al 30 giugno 2023 (in corso di valutazione se possibile un termine più lungo)
Edilizia libera (ristrutturazione al 50%, caldaie, infissi)	L'inizio lavori è verificato se si ha il bonifico con l'acconto o l'autocertificazione della data certa del contratto prima del 17 febbraio
Sisma bonus acquisti	Invece del preliminare registrato si va verso il riferimento della data rilascio della richiesta del titolo abilitativo per la demolizione o costruzione
Sisma bonus cratere	Escluso dall'applicazione del dl 11/2023. Continuità con la normativa precedente
Onlus e Iacp	Per queste casistiche si esclude il divieto di cessioni e sconto in fattura
Interventi interpretativi	Accolte le richieste dei commercialisti in ordine a temi di carattere interpretativo dalle disposizioni antiriciclaggio all'asseverazione e Sal
Comunicazione cessione crediti entro il 31 marzo 2022	Verso equiparazione delle autorizzazioni bancarie da comunicare alla piattaforma Entrate per la validità delle cessioni dei crediti entro il termine
F24	Non si profila una soluzione di compromesso sulla compensazione con gli F24. Solo attività di moral suasion verso le banche per la ripresa degli acquisti

Diritto & Fisco
Cessioni, edilizia libera salva

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

EVENTO FIAIP

Agenti immobiliari per il green

Agenti immobiliari protagonisti dell'impennata della consapevolezza del valore del vivere fra quattro mura «green» nel nostro Paese, ma anche alle prese con una «consistente diminuzione dell'offerta» di strutture residenziali, soprattutto nelle grandi città, dove, invece, i prezzi salgono fino al 10%. E, nel frattempo, il 2022 si configura come l'anno nel quale i livelli di compravendita di abitazioni hanno subito una crescita che non si registrava da oltre vent'anni (+3,5% rispetto al 2021, pari a 775.000 transazioni complessive). È quanto emerso dal convegno promosso ieri pomeriggio dalla Fiaip (la Federazione degli stessi professionisti dell'intermediazione di edifici) a Roma, occasione per illustrare dati sull'andamento immobiliare, nonché per puntare i riflettori sulla percezione delle politiche relative all'efficienza energetica, grazie alla decennale collaborazione con l'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e con l'I-Com (Istituto italiano per la Competitività); a seguito di un'indagine su una «fetta» rappresentativa di esponenti della categoria, si apprende come il 56% degli acquirenti di immobili comprenda, oramai, l'importanza di contare su una casa il più possibile «sostenibile», mentre tale percentuale scende al 45% nel caso di chi, invece, vende. Dall'analisi della Federazione presieduta da Gian Battista Baccarini affiora, poi, un altro aspetto di rilievo, ovvero la propensione degli agenti intervistati ad introdurre nei listini immobiliari anche la voce «ristrutturato green», così da fornire una quotazione per edifici riqualificati pure dal punto di vista energetico, che ha incontrato il favore del 69% del campione interpellato. Si tratta, viene messo in luce, di un elemento in crescita, al confronto col 2021, e ciò «potrebbe attenuare la criticità evidenziata dal sistema creditizio, che fatica ad offrire prodotti di finanziamento» che possano supportare la rigenerazione delle abitazioni.

Simona D'Alessio

© Riproduzione riservata

L'omofobo va licenziato

Salario minimo no Italia, sì Ue

Indagine di Telemutuo sulla reazione degli italiani chiamati ad adeguarsi alla normativa approvata dal Parlamento Ue

Case green? La tentazione di vendere e andare in affitto

DI PAOLA VALENTINI

Non è bastato il rialzo del costo del denaro, e di conseguenza delle rate dei mutui, per mandare in soffitta la convenienza di comprare una casa rispetto all'affitto. Secondo l'analisi di Telemutuo, nonostante il rialzo dei costi di finanziamento ipotecario la rata mensile relativa alla sottoscrizione di un mutuo acceso per coprire l'80% del costo di finanziamento per l'acquisto di una abitazione a Milano, Roma o Napoli continua a presentare vantaggi se confrontati con il corrispettivo costo medio di locazione dello stesso immobile.

La simulazione realizzata da Telemutuo ha preso in considerazione i finanziamenti della durata di 25 e 30 anni che rappresentano quasi il 70% dei mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 36 anni, il segmento di popolazione più interessata dal dilemma se affittare o acquistare un appartamento. In questa fascia, nelle città di Milano, Roma e Napoli, il costo della rata di un mutuo presenta un valore inferiore anche del 24% rispetto al corrispondente canone di locazione previsto per lo stesso immobile. «Il rincaro del costo dei mutui a cui abbiamo assistito negli ultimi mesi ha soltanto ridotto la convenienza di acquistare una casa nelle grandi città italiane rispetto all'affitto», spiega Angelo Spiezia, ad di Telemutuo. «Se è vero che il livello dei costi di finanziamento per l'acquisto di un immobile si è alzato rispetto al minimo storico degli anni passati, ci troviamo oggi su un livello ben al di sotto dei massimi storici toccati attorno al 2010. Allo stesso tempo, il costo del finanziamento si è accompagnato a un deciso incremento medio dei canoni di locazione registrato negli ultimi anni. Fattore che ha giocato ulteriormente a favore dell'acquisto. Senza dimenticare l'effetto portafoglio ovvero la possibilità di capitalizzare le rate del mutuo a un costo addirittura inferiore a quello del canone di locazione previsto per un immobile della stessa categoria».

A Milano la tipologia di immobile più richiesta dalla fascia di acquirenti al di sotto dei 36 anni è il bilocale. Considerando un costo di acquisto medio di 300 mila euro e un valore medio di locazione pari a 1.300 euro al mese per la stessa abitazione, ne deriva che con un mutuo a copertura dell'80% del prezzo di acquisto il valore finanziato è 240 mila euro. La rata mutuo a 25 anni è 1.207 euro al mese e a 30 anni di 1.071 euro al mese. Entrambe le opzioni, spiega l'analisi, presentano un risparmio considerevole rispetto al canone di affitto compreso tra -7% e -17%.
A Roma il medesimo appartamento presenta un costo di 280 mila euro. Lo stesso immobile, preso in locazione, avrà un canone di circa 1.200 euro al mese. Anche in questo caso le proiezioni di mutuo evidenziano la convenienza ad acquistare. Richiedendo un mutuo a copertura dell'80% del prezzo di acquisto, dovendo quindi anticipare 56 mila euro, ne deriva che con mutuo a copertura dell'80% del prezzo di acquisto il valore finanziato è 224 mila euro e la rata del mutuo a 25 anni è 1.127 euro al mese e 30 anni di 999 euro al mese. Entrambe le opzioni presentano un risparmio rispetto al canone di affitto compreso tra -6% e -16%.
A Napoli il costo di acquisto ipotizzato scende a 180 mila euro. Lo stesso immobile presenta invece un canone medio di locazione mensile di circa 840 euro. Considerando un mutuo pari all'80% del prezzo di acquisto, ovvero 144 mila euro in 25 anni si avrebbe una rata di 725 euro, che scende a 642 nell'ipotesi di durata pari a 30 anni con un risparmio compreso tra il 14% e il 24% rispetto al canone di locazione.(riproduzione riservata)

L'inflazione gonfiata è un caso

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Costi alti e tempi stretti: il 60% di edifici da sistemare

▶Confedilizia: servono 120mila euro per efficientare un'unità immobiliare

▶L'Enea: molti palazzi indietro di una o due classi energetiche

LA PREOCCUPAZIONE DELLE CATEGORIE PRODUTTIVE: «NON BISOGNA PROCEDERE PER OBBLIGHI»

BRANCACCIO (ANCE): «GLI OBIETTIVI INTERMEDI FISSATI DA BRUXELLES VANNO RIVISTI. SERVE UN PIANO PIÙ A LUNGO TERMINE»

IL FOCUS/1

ROMA «Saranno in tutto circa dieci milioni le unità immobiliari coinvolte dalla stretta green sulle case. Questi immobili rischiano adesso di subire una forte svalutazione per effetto della direttiva europea per l'efficienza energetica degli edifici». Va dritto al punto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che definisce la proposta di direttiva europea sulle case green «una misura devastante per il nostro patrimonio immobiliare». I tempi sono strettissimi. I costi dei lavori: proibitivi. «Alla luce degli ultimi dati Enea sugli interventi legati al Superbonus – prosegue Giorgio Spaziani Testa – è possibile stimare che i lavori condominiali richiesti da Bruxelles costeranno intorno ai 600mila euro, mentre per efficientare le singole unità immobiliari e portarle due classi energetiche più su se ne spenderanno circa 120mila. Una stangata che rischia di mandare in default i proprietari di case». Aggiunge il numero uno di Confedilizia: «Non bisogna procedere per obblighi, ma fare leva su misure incentivanti e di indirizzo. Ricordando le specificità dei singoli Paesi, perché in Italia abbiamo bisogno innanzitutto di case anti-sismiche, e non solo di cappotti termici».

GLI OBIETTIVI

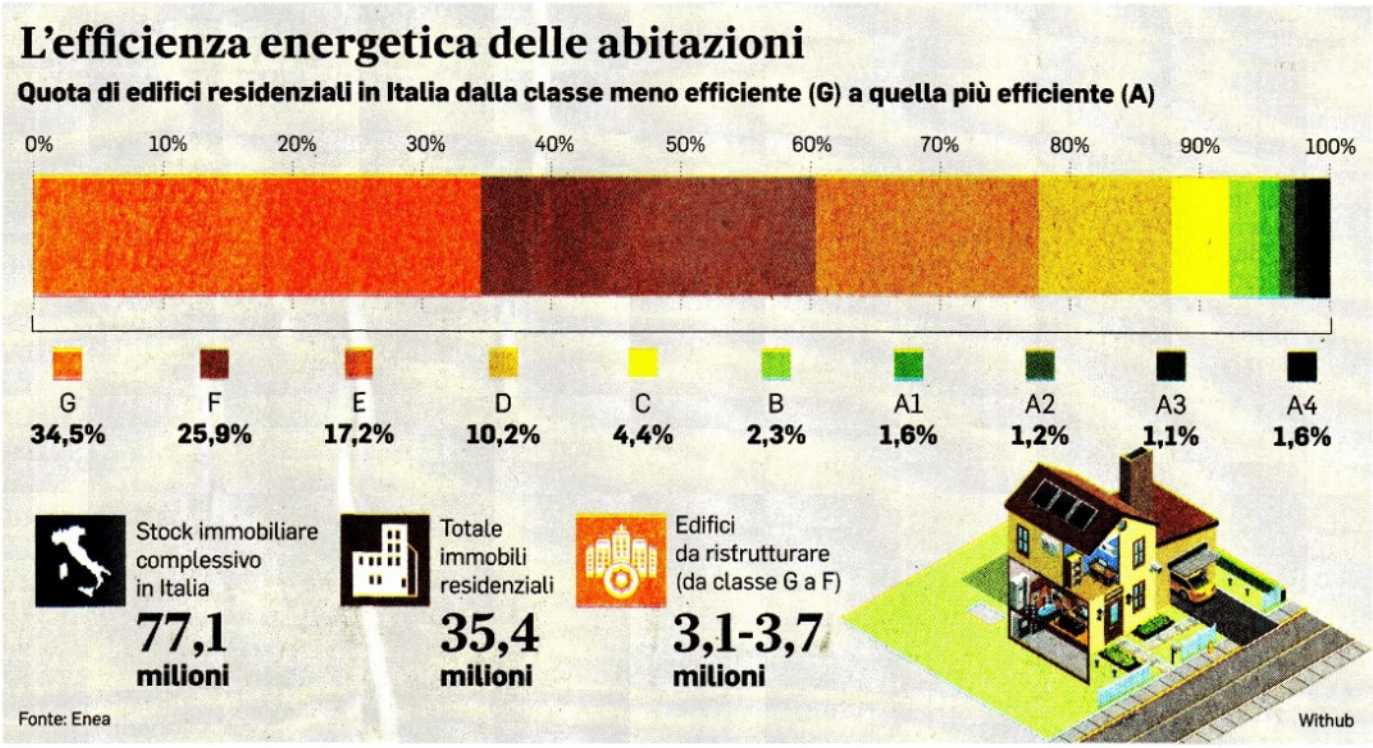
Se la direttiva europea sul miglioramento della prestazione energetica degli edifici dovesse essere approvata entro la fine di quest'anno, allora gli Stati Ue avranno tempo fino al 2025 per recepirla. E gli obiettivi da raggiungere sono a dir poco sfidanti: Bruxelles chiede di arrivare alla classe energetica E entro il primo gennaio 2030 e la classe D entro il primo gennaio 2033. Ma in Italia, evidenziano i dati Enea, circa il 35% degli immobili risulta in classe G, mentre il 25% si trova in classe F. Che fa il 60% di edifici da ristrutturare: insomma, rispetto ai nostri vicini, abbiamo un patrimonio immobiliare decisamente più "agé". In Francia la direttiva europea impatterebbe sul 17% degli edifici, per intenderci, e in Germania sul 6%. E qui si arriva al secondo problema, dopo quello dei costi legato al salto di due classi energetiche. Per venire incontro a Bruxelles, i calcoli li ha fatti l'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili, occorrerebbe ristrutturare 1,8 milioni di edifici in 10 anni e quindi calare a terra 180mila interventi all'anno da qui al 2033: uno sforzo che le imprese edili difficilmente sarebbero in grado di reggere. Ecco perché secondo la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, «gli obiettivi intermedi al 2030 e al 2033 vanno rivisti». Per raggiungere gli obiettivi previsti da Bruxelles, e possibilmente trasformare la direttiva europea in un'opportunità, c'è bisogno secondo i costruttori di una pianificazione degli interventi sul medio e lungo periodo. Proviamo a fare un confronto. Tra il 2018 e il 2020, quando non era ancora attivo il Superbonus, la media degli interventi è stata di appena 2.900 interventi all'anno. Con gli incentivi del 110% sono stati realizzati invece quasi 100mila interventi nel 2021 e 260 mila nel 2022. L'Ance ha anche chiesto «un piano Marshall per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, di lungo periodo e con regole stabili nel tempo, a differenza di quanto accaduto con il Superbonus». Le varie associazioni, non solo l'Ance, sostengono che l'impatto della direttiva europea non potrà ricadere sulla testa dei proprietari. Tradotto, lo Stato è chiamato a farsi carico almeno in parte delle spese, con un adeguato piano di incentivazione. Sul tema è intervenuto anche il presidente del Consiglio nazionale dei commercialisti, Elbano de Nuccio: «Con l'approvazione della direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici inevitabile pensare a nuovi meccanismi di incentivi, ma devono essere stabili e sostenibili e non possono essere riconosciuti a tutti». I lavori di coibentazione sono di gran lunga i più onerosi, ma non è uno scherzo nemmeno sostituire la caldaia del palazzo o installare dei pannelli fotovoltaici sul tetto. All'interno degli appartamenti il passaggio da una classe energetica poco efficiente a una migliore passa attraverso la sostituzione di infissi, porte e finestre. Chiaramente i

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

costi variano in base al numero delle finestre, ma generalmente servono almeno 10-15mila euro per un'operazione di questo tipo. Nel complesso, in un appartamento di medie dimensioni in una zona non centrale, i lavori di efficientamento svolti in casa possono assorbire anche più di ventimila euro.

Francesco Bisozzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE NUOVE NORME SULL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO: GLI IMMOBILI GIÀ CERTIFICATI SONO SOLO 200 MILA E, DI QUESTI, IL 39,9% È NELLA CLASSE PIÙ BASSA

Case green, Liguria indietro

I proprietari: 2 su 3 saranno fuori dalla direttiva Ue. In 10 anni prevista una spesa da 30 mila euro a famiglia

Le associazioni liguri dei proprietari sono intente a fare calcoli che riguardano la direttiva Ue sulla Casa green: la salita in classe energetica E, entro il 2030, di tutti gli immobili oggi nelle classi energetiche G ed F, e i lavori per centrare, entro il 2033, la classe D rischiano di comportare una stangata che vale non meno di 30 mila euro a famiglia e arriverà in alcuni casi fino a 60 mila euro. In Liguria gli immobili sono lontani dall'obiettivo, anche per la presenza di numerosi edifici storici. Due case su tre oggi sono sotto la classe E. SILVIA PEDEMONTE / PAGINE 8 E 9

La casa green fa paura I proprietari liguri: «Rischiamo la stangata»

Efficientamento energetico, l'allarme delle associazioni sulla nuova direttiva Ue «Abbiamo edifici in classi basse, ogni famiglia dovrebbe spendere 30 mila euro»

I dati del Superbonus non incoraggiano: siamo tra i fanalini di coda per lavori ultimati

Il Comune convocherà a breve un tavolo con tutti i soggetti e le categorie coinvolte per discuterne

Silvia Pedemonte

Più del sessanta per cento degli edifici residenziali liguri è inquadrato in una classe energetica inferiore alla D: le percentuali si ricavano dalle fotografie ufficiali di Siape Enea (Sistema Informatico sugli attestati di prestazione energetica), aggiornato al 2023, e dal Rapporto annuale 2022 sulle certificazioni energetiche sempre di Enea. Spopola la G, la più bassa, accanto alla classe F e E. Tradotto: la direttiva dell'Unione Europea sulle case green appena approvata fa tremare i polsi più che mai, specie dopo le esperienze in molti casi disastrose di bonus e Superbonus.

Le associazioni dei proprietari sono già intente a fare calcoli: la salita in fascia E, entro il 2030, di tutti gli immobili oggi in fascia G ed F, e l'efficientamento per centrare, entro il 2033, la fascia D è una stangata che rischia di tradursi in non meno di 30 mila euro a famiglia (e arrivare anche a 60 mila euro). «Ora è fondamentale limitare danni che, altrimenti, sarebbero devastanti». Vincenzo Nasini, presidente Ape Confedilizia (Associazione proprietà edilizia) aveva già battezzato quanto previsto per gli immobili, nel pacchetto "Fit for 55" come una vera e propria «eco-patrimoniale che imporrebbe sacrifici impensabili ai proprietari. Quale famiglia, oggi, ha 30 o 40 mila euro da spendere? E come non considerare che il nostro patrimonio immobiliare non è ugua-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

le a quello di una città qualunque della Finlandia, per fare un esempio. Servono deroghe per gli immobili di pregio, i nostri borghi storici, la nostra storia. Altrove possono pensare di buttare giù e ricostruire. Noi, certamente, no. Altro aspetto: nel 70 per cento dei casi noi siamo proprietari e solo nel 30 per cento in locazione. Anche questo è un dato che distingue la Liguria e l'Italia dal resto dell'Europa».

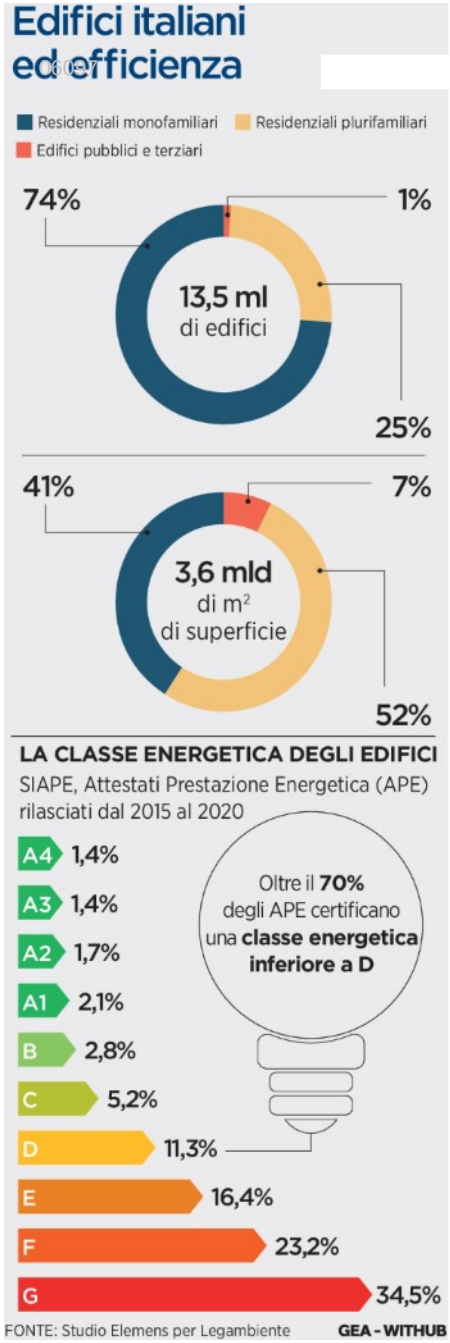
La pelle brucia ancora sull'esperienza dei Superbonus. La Liguria è tra le ultime regioni italiane rispetto alla percentuale dei lavori realizzati con il 110%, stando ai dati al 31 gennaio 2023 di Enea: la media in Liguria è del 68,9 per cento, quasi dieci punti percentuali in meno rispetto alla nazionale (che supera il 76%). «Abbiamo vissuto esperienze devastanti e con la direttiva green rischiamo di patire pure peggio. Faremo tutto per arginare la norma Ue, sperando in regolamenti attuativi di buon senso. Ci muoveremo con iniziative nazionali e locali».

Chi ha già iniziato a prendere carta e penna e scrivere per protestare è l'Uppi (Unione piccoli proprietari immobiliari) con una nota che tuona: «La direttiva Ue affossa il valore delle case degli italiani». Per Genova e Liguria, il quadro lo tratteggia l'avvocato Fabio Salvadori, presidente Uppi nel territorio della Lanterna: «Gli edifici residenziali, solo a Genova, sono 30 mila, in gran parte in classi energetiche inferiori alla D. La ristrutturazione di una così grande quota di immobili in un periodo così limitato pone enormi problemi in termini di oneri insostenibili per i proprietari, di reperibilità di materiali e di aumento esponenziale dei costi per i materiali, invece, disponibili. E l'improvvisa svalutazione delle case in classi energetiche basse avrebbe ricadute disastrose non solo sul mercato ma anche sul sistema bancario ancorato al regime delle garanzie ipotecarie».

Il Comune, con l'assessore Matteo Campora e il vicesindaco Pietro Piciocchi, convocherà a breve un tavolo con associazione dei proprietari, degli amministratori condominiali, associazioni di categorie: «L'obiettivo è assolutamente condivisibile - afferma l'assessore Campora, che fra le deleghe ha quella alla Transizione ecologica -Ma i cittadini devono essere messi in condizioni e tempi giusti per rispondere alle norme. Noi stiamo facendo diversi sforzi, sul patrimonio immobiliare, anche con il progetto Gen-ius che coinvolge anche gli edifici scolastici».

Per gli edifici pubblici l'obiettivo dell'Ue è fare in modo che venga raggiunta la classe energetica E entro il 2027. Marco Scajola, assessore regionale che, fra le deleghe ha quella all'Edilizia, sottolinea un punto chiave. Quello delle risorse economiche. «Sul patrimonio abitativo di edilizia residenziale stiamo già da tempo lavorando per la riqualificazione energetica, ottenendo anche riconoscimenti internazionali e investendo fondi nostri e del Pnrr. Certo, gli obiettivi tracciati dall'Europa mettono pubblici e privati in condizioni di dover investire risorse che, senza una programmazione finanziaria che vada di pari passo con sostegni, diventa complicata da mettere in atto». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

VINCENZO NASINI
PRESIDENTE APE
CONFEDILIZIA

«Le nostre città, i borghi storici, non sono come quelli in Finlandia: loro possono buttare giù e ricostruire, noi no»

MATTEO CAMPORA
ASSESSORE DI GENOVA
ALLA TRANSIZIONE ECOLOGICA

«La finalità è del tutto condivisibile ma i cittadini devono essere messi in condizione di potersi adeguare»

MARCO SCAJOLA
ASSESSORE REGIONALE
CON DELEGA ALL'EDILIZIA

«Gli obiettivi tracciati dall'Europa mettono pubblici e privati in condizioni di dover investire risorse che diventa complicata»

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

I mattoni del futuro

RiceHouse, società benefit fondata nel 2016, costruisce edifici con materiali risicoli innovativi e 100% naturali

di **Samuele Lazzero**

Riso ed edilizia. Apparentemente una combinazione strana, inconsueta, avveniristica ma estremamente azzeccata. Avvenne così che, nell'ammirare le distese di riso del biellese, la ceo e cofondatrice di Ricehouse, Tiziana Monterisi, intuì la possibilità di coniugare gli scarti derivanti dalla produzione del riso con il mondo delle costruzioni, creando nuovi materiali naturali a impatto zero. Ricehouse è nata nel 2016 ed è una società benefit che vuole fare da tramite tra la valorizzazione della materia prima e l'applicazione concreta nel mondo edilizio, ponendosi come fine quello di promuovere un cambiamento responsabile.

"Il nostro obiettivo principale è la commercializzazione di nuovi prodotti derivati dalla paglia di riso e dalla lolla", interviene Monterisi. "Noi crediamo fermamente che la responsabilità ambientale, unita all'innovazione tecnologica, possa fornire un'alternativa valida alla crescente necessità di risorse primarie". È fuor di dubbio che nel settore delle costruzioni vi siano consumi energetici ed emissioni di biossido di carbonio elevati e che, parimenti, la filiera risicola produca un alto tasso di inquinamento. Dopo aver valutato queste problematiche è sorta l'idea di creare nuovi materiali direttamente dal riciclo degli scarti della lavorazione agricola. Un ottimo esempio di economia circolare.

"Il nostro *core business* è lo sviluppo e la commercializzazione di prodotti innovativi per le costruzioni, 100% naturali, che si dimostrino tuttavia anche portatori di un'elevata efficienza termica e acustica, di comfort abitativo, salubrità degli ambienti ed eco compatibilità. Accanto a questa *business unit* ce ne sono altre due: la prima si concentra sulla progettazione di nuovi organismi di vita abitativa autosufficienti e in equilibrio con i sistemi presenti in natura; la seconda su ricerca e attivazione di collaborazioni con aziende in settori diversi dal nostro (design, arredamento e molti altri) che intendano sviluppare soluzioni innovative attraverso la conversione dei sistemi produttivi, secondo nuovi paradigmi di sviluppo sostenibile".

L'IMPRESA È IMPEGNATA ANCHE IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA: "VOGLIAMO COINVOLGERE I CONDOMINI NELLA TRASFORMAZIONE DELLE COPERTURE IN TETTI VERDI E SENSIBILIZZARE SULL'IMPORTANZA DELL'INTEGRAZIONE DEL VERDE IN CITTÀ"

Alessio Colombo, coo, eTiziana Monterisi, ceo

Gli edifici vengono realizzati, struttura portante a parte, in riso. Ne sono stati costruiti un centinaio dal 2016 in poi, prevalentemente nel Nord Italia ma con la prospettiva di arrivare in nuovi mercati. Tra i progetti ce n'è uno recente che merita un cenno: quello della rigenerazione sociale ed urbana delle torri di via Russoli, a Milano. "Con questo progetto vogliamo relazionarci con più soggetti. *In primis* i professionisti delle costruzioni, ai quali vogliamo far conoscere i materiali, le tecnologie e il nostro *concept* progettuale; e poi vogliamo coinvolgere anche gli stessi condomini nella trasformazione delle coperture in tetti verdi, attraverso un processo di co-design. Vogliamo sensibilizzare la cittadinanza sulla bio-architettura e sul valore dell'integrazione del verde nel contesto urbano attraverso attività formative che proporremo quest'anno e nel 2024, partendo dal presupposto che il cambiamento si debba effettuare all'interno delle città e, in particolar modo, in quelle zone più abbandonate a se stesse: le periferie".

www.ricehouse.it

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Nell'ex area Falck il maxi incrocio tra finanza, real estate e politica

I protagonisti

Gli interessi miliardari (e le dinamiche personali) in ballo sulla partita

Luca Davi

Si chiama Milanosesto, ma in verità quella che si sta giocando sulla maxi-area da 1,4 milioni di metri quadri alle porte del capoluogo lombardo è una partita che va ben al di là dei semplici confini comunali o regionali. Perché il dossier relativo allo sviluppo del più grande piano di rigenerazione urbana d'Italia, uno dei più grandi d'Europa, oggi praticamente fermo, genera appetiti e interessi di livello nazionale e internazionale, visti i numeri in gioco. E la stazza degli attori in campo, molti dei quali protagonisti di primo piano dell'economia e della finanza italiana, lo conferma.

Anzitutto dal lato dei finanziatori: il progetto di Milanosesto chiama a raccolta le due principali banche italiane per dimensione, ovvero Intesa Sanpaolo e UniCredit, accanto a cui siedono BancoBpm e Banca Ifis. Il pool di banche capitanato da Ca de' Sass, che nella partita ha un ruolo di primo piano, ha aperto una linea di credito complessiva da circa un miliardo che è scaduta a gennaio. Da qui la necessità di trovare a breve una soluzione.

Banche a parte, a confermare quanto però il progetto stimoli gli appetiti globali è anche lo standing degli sviluppatori che fino ad oggi hanno messo le mani sull'area. A partire dallo statunitense Hines, fondo che in Italia è guidato da Mario Abbadessa, nome prestigioso del real estate a livello globale, colosso attivo in 25 paesi con oltre 144 miliardi di dollari di asset in gestione che dal 2016 ha finalizzato in Italia investimenti per oltre 4 miliardi di euro, principalmente nelle città di Milano e Firenze. Hines non opera da solo: per Milanosesto ha stretto un accordo con Cale Street, società di investimento immobiliare sostenuta dal Kuwait Investment Office, a conferma dell'appeal internazionale dell'area. Ma Hines ha siglato soprattutto una partnership industriale anche con Prelios, gruppo leader in Italia nei servizi immobiliari specializzati e nella gestione dei crediti deteriorati. Tutto bene se non fosse che, nel contempo, Prelios – realtà presieduta da una figura di rilievo nella finanza italiana come Fabrizio Palenzona - a sua volta ha da tempo in essere una partnership strategica (relativa alla gestione delle inadempienze probabili) con la stessa Intesa Sanpaolo.

Fili che si intrecciano e la cui tenuta viene sollecitata, insomma. Fili come quelli che uniscono ora l'altra coppia di soggetti che tentano l'ingresso in partita, ovvero Coima e Redo: la prima, capitanata da Manfredi Catella, è una delle realtà italiane leader nel real estate, protagonista tra le altre cose anche dello sviluppo del quartiere Porta Nuova a Milano. Redo Sgr è invece il fondo promosso da Fondazione Cariplo e partecipato da Cdp: autentico precursore dell'housing sociale, Redo è di fatto una creatura di Giuseppe Guzzetti, storico presidente Cariplo, azionista di rilievo di Intesa. Ma l'attenzione sull'area è massima anche per motivi istituzionali: sulla Città della Salute e della Ricerca c'è il radar acceso della Regione Lombardia, la quale crede fortemente al progetto. E non ammette ulteriori ritardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La Regione Lombardia, crede fortemente al progetto, e non pare disposta ad ammettere ulteriori ritardi

TRA GLI USA E IL GOLFO

Hines ha stretto un accordo con Cale Street, società d'investimento del Kuwait

Finanza & Mercati

Hines-Prelios, su Milanosesto offerta già respinta al mittente

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Il Sole 24 ORE

Hines-Prelios, su MilanoSesto offerta già respinta al mittente

Real estate

«Irricevibile, anzi provocatoria la proposta inviata martedì dal tandem Coima-Redo In un comunicato ufficiale le due società specificano: «Il progetto non è in vendita»

Laura Cavestri
Paola Dezza
MILANO E CANNES

Un'offerta «irricevibile, anzi provocatoria». È la risposta – preludio all'esito non breve e per nulla scontato della vicenda appena nata – da parte di Hines e Prelios tramite comunicato, giunto ieri pomeriggio e inviato dalle due società impegnate nel progetto Milanosesto in merito alla notizia – anticipata ieri dal Sole 24Ore – della presentazione di un'offerta da circa cento milioni di euro da parte di una cordata guidata da Coima e Redo per rilevare l'area di Milanosesto e "Unione 0".

«In relazione a quanto apparso sulla stampa – si legge nella nota congiunta delle due società – Hines e Prelios Sgr, che martedì sera hanno ricevuto un'offerta di acquisto, definita binding, da parte di Coima e Redo, precisano che il progetto Milanosesto non è in vendita. Stupisce che sia pervenuta un'offerta, senza alcuna base seria meritevole di approfondimento e senza alcuna possibilità di trovare un riscontro se non nel fermo diniego. Hines e Prelios Sgr qualificano assolutamente irricevibile, anzi provocatoria, l'offerta ricevuta. Hines e Prelios Sgr si riservano ogni azione utile alla tutela dei propri interessi economici e reputazionali».

Oggetto del contendere sono gli 1,5 milioni di metri quadrati dell'ex area Falck tra Milano e Sesto San Giovanni. Un progetto di riqualificazione ambizioso, tra i più estesi d'Europa per metratura e tormentati nella realizzazione, nel record di soci e investitori entrati e usciti dalle porte girevoli, con la scadenza delle linee di finanziamento cui si sono aggiunti lo stop ai lavori causa Covid e i rincari da inflazione per materie prime, energia e manodopera. Un progetto che sulla carta vale circa cinque miliardi di euro.

Anche se, all'origine, ci sarebbe un ripensamento dell'intero progetto da parte di Intesa Sanpaolo (l'istituto capofila del pool di finanziatori insieme a UniCredit, BancoBpm e Banca Ifis), per un masterplan a maggiore "trazione" sociale, in cui sanità, ricerca, social housing e studentati dovrebbero avere un ruolo di primo piano.

I diretti interessanti non commentano notizie e indiscrezioni, anche se al Mipim di Cannes, la maggiore fiera internazionale dedicata al settore immobiliare, gli operatori hanno avuto modo di commentare il profilarsi di questa operazione.

Il momento di mercato non è uno dei più favorevoli, tra gli investitori la parola d'ordine è cautela e in molti si attendono un ritocco al ribasso dei prezzi degli asset immobiliari per tornare a vedere un settore vivacizzato da più operazioni. Lo stesso sviluppo è un segmento che oggi risente della situazione contingente.

Che i rapporti fossero tesi tra Hines-Prelios e Banca Intesa era una voce che circolava da alcune settimane. Certamente la banca è la più esposta sul progetto con un debito salito a 900 milioni di euro dai 680 milioni certificati all'uscita di Davide Bizzi a fine 2018. Per l'istituto sarà impossibile sfilarsi dal progetto fino alla conclusione.

Secondo qualche indiscrezione forse da rivedere è la gestione dell'intero impianto di sviluppo, con la vendita di singoli lotti a investitori internazionali.

Nelle intenzioni di chi vorrebbe rimettere in discussione l'impianto, la "nuova" Milanosesto dovrebbe essere improntata, in particolare, allo sviluppo di aree dedicate all'housing sociale e di studentati, con un parco urbano di 45 ettari, secondo una logica di welfare abitativo che intende rispondere anche alla mancanza (sinora) di un'adeguata offerta residenziale accessibile per i redditi medi e medio-bassi, in una città in cui i prezzi medi, al metro quadrato, hanno superato i 5mila euro i e canoni di locazione, di fatto, escludono dalla fascia metropolitana un numero sempre maggiore di abitanti. Tuttavia, la partita è ancora tutta da giocare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La notizia data ieri dal Sole tiene banco al Mipim di Cannes Decisivo il ruolo di Intesa Sanpaolo

Finanza & Mercati

Hines-Prelios, su MilanoSesto offerta già respinta al mittente

Il Sole 24 ORE

L'ANTICIPAZIONE DEL SOLE
Ieri sul Sole 24 Ore la notizia dell'offerta di Coima e Redo per rilevare da Hines e Prelios il progetto di rigenerazione Milanosesto

MilanoSesto. Un dettaglio del progetto di Park Associati

Finanza & Mercati

Hines-Prelios, su MilanoSesto offerta già respinta al mittente

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Redo e Coima si offrono di rilevare il progetto. La risposta secca: proposta irricevibile e provocatoria

Milanosesto, tensione tra Intesa, Hines e Prelios

DI MANUEL FOLLIS

Che il clima dietro le quinte di Milanosesto non fosse disteso, *MF-Milano Finanza* lo aveva rilevato già all'inizio di febbraio e la giornata di ieri non ha fatto che confermare la tensione, che anzi adesso è abbastanza evidente. Ieri mattina un articolo del *Sole24Ore* dava sostanzialmente per fatta una rivoluzione nel progetto di sviluppo che coinvolge le aree ex Falck di Sesto San Giovanni: la Coima di Manfredi Catella e Redo, società partecipata da Cariplo e da Cdp, pronte a subentrare a Hines per la realizzazione del quartiere. La soluzione però non sembra così vicina. Anzi. Hines e Prelios Sgr hanno confermato di aver «ricevuto un'offerta di acquisto, definita binding, da parte di Coima e Redo» ma hanno tenuto a precisare con una nota ufficiale che «il progetto Milanosesto non è in vendita». Il comunicato da toni secchi. «Stupisce che sia pervenuta un'offerta, senza alcuna base seria meritevole di approfondimento e senza alcuna possibilità di trovare un riscontro se non nel fermo diniego». La società guidata in Italia da Mario Abbadessa e Prelios Sgr hanno addirittura qualificato come «assolutamente irricevibile, anzi provocatoria, l'offerta ricevuta» e si riservano «ogni azione utile alla tutela dei propri interessi economici e reputazionali».

Una risposta che ha lasciato di stucco alcuni osservatori e che molti hanno letto come un attacco a Intesa Sanpaolo, che è di fatto il principale sponsor del progetto, sul quale la banca ha anche una esposizione significativa. In realtà il dossier Milanosesto ormai da tempo è seguito dal chief lending Officer Raffaello Ruggieri e forse non è un caso che l'istituto di credito non venga esplicitamente nominato nella nota di risposta di Hines e Prelios. La tensione è evidente, così come è evidente la minaccia di azioni legali. Ma è altrettanto chiaro che uno scontro non conviene a nessuno, tanto che filtra da più parti la sensazione che i prossimi giorni saranno fondamentali per trovare una riconciliazione, anche se il «come» sarà tutto da verificare. Secondo quanto risulta, nelle scorse settimane Ruggieri avrebbe sondato diverse ipotesi per rimettere mano al progetto di sviluppo. Alla fine sono stati individuati Coima e Redo come i migliori operatori per guidare il futuro dell'area.

Va sottolineato che lo scorso marzo il Fondo immobiliare «Unione 0» (gestito da Prelios Sgr e partecipato da Hines e Cale Street) ha concluso un contratto preliminare proprio con Intesa Sanpaolo per la locazione della durata di oltre 15 anni della torre ad uso direzionale che sorgerà nel primo lotto privato Unione 0 di Milanosesto. In sostanza, la banca trasferirà nel primo lotto dell'area parte dei suoi uffici. (riproduzione riservata)

Tim avvia la gara per Netco

I colossi del mattone contro Sesto dà il via alle sfide

di **Francesco Manacorda**

È la guerra del mattone su Milano-Sesto. Da ieri due colossi dell'immobiliare, ciascuno con un alleato al suo fianco, sono in contrasto sulle sorti dell'ex area Falck di Sesto San Giovanni. Da una parte Hines e Prelios, dall'altra Coima e Redo. *a pagina 2*

Il risiko del mattone riparte dalle ex Falck

Sulla maxi area industriale dismessa si sfidano i colossi del settore: Hines e Prelios rifiutano l'offerta di acquisto di Coima e Redo, con Intesa che cerca di salvare un prestito di 900 milioni

di **Francesco Manacorda**

È la guerra del mattone su Milano-Sesto. Da ieri due colossi dell'immobiliare, ciascuno con un alleato al suo fianco, sono in contrasto sulle sorti dell'ex area Falck di Sesto San Giovanni. Da una parte ci sono il braccio italiano del gruppo Usa Hines, guidato a Milano da Mario Abbadessa, e Prelios, la società di gestione del risparmio specializzata nel settore immobiliare. Dall'altra Coima del costruttore Manfredi Catella – il maggior concorrente di Hines in città – e Redo, anch'essa società di gestione del risparmio, che ha come obiettivo l'housing sociale.

Sullo sfondo, ma nemmeno troppo, Intesa Sanpaolo, che nei progetti di sviluppo di quell'area ha prestato oltre 900 milioni di euro ed ha già dovuto fare rettifiche di valore per 300 milioni perché i suoi crediti appaiono di più difficile riscossione rispetto a quanto prevedesse. Non è la sola banca coinvolta, ci sono anche Unicredit, Banco Bpm e Bper, ma è di gran lunga la più esposta.

Le cifre in ballo, del resto, fanno girare la testa: investimenti che nel corso di un decennio dovrebbero toccare i cinque miliardi su oltre 1,5 milioni di metri quadri. Dal 2019 Hines e Prelios sono al lavoro sull'area dell'ex Falck, dismessa dall'azienda a metà anni Novanta e da allora passata in mano tra diversi sviluppatori che hanno visto svanire uno dopo l'altro i loro progetti. Hines è il partner industriale dell'operazione, advisor per l'intero progetto, ed ha la maggioranza di Iron Srl, la società che controlla MilanoSesto, anche se le sue azioni sono in pegno alle banche, prima fra tutte appunto Intesa, che le hanno concesso crediti. Insieme a Prelios come partner finanziario, Hines ha poi dato vita a Unione 0, un fondo immobiliare che deve sviluppare il primo lotto dell'enorme progetto, 250 mila metri quadri destinati a ospitare anche il nuovo quartier generale di Intesa.

Ma ieri – anticipata da una notizia data dal Sole 24 ore – ai due soggetti è arrivata un'offerta di Coima e Redo. Le società propongono a Hines e Prelios di comprare le loro partecipazioni in Milano-Sesto per cento milioni di euro. Nettissima la risposta dei poten-

Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

ziali venditori: non solo, hanno spiegato in una nota, «il progetto MilanoSesto non è in vendita», ma l'offerta ricevuta è «assolutamente irricevibile, anzi provocatoria». Una risposta irrituale per quella che viene considerata un'offerta scorretta. Che cosa succede davvero? Spiegazioni ufficiali ne arrivano poche, ma secondo alcune fonti finanziarie Hines si era impegnata a versare 250 milioni di equity nel capitale di Unione 0 e a sottoscrivere finanziamenti per altri 250 milioni, forte anche del fatto di avere come coinvestitore Cale Street, società di investimenti del fondo sovrano del Kuwait. Finora però, spiegano le stesse fonti, di quei milioni ne sarebbero arrivati molti meno provocando la crescente irritazione di Intesa, che sulla partita ha un evidente interesse. Anche per questo, lo scorso gennaio, la banca avrebbe chiuso le linee di credito all'operazione MilanoSesto: unica eccezione un piccolo finanziamento che ha permesso di pagare gli stipendi. In casa Hines si spiega invece che i 250 milioni di equity sono da considerare nei circa tre anni del piano e che a dicembre scorso le banche creditrici – tranne Intesa – avevano approvato un finanziamento di pari entità. E poi le commissioni che devono essere corrisposte a Hines e Prelios per la gestione di Unione 0, che nel periodo di sviluppo del piano, ammontano a cinquanta milioni. La banca, che ne aveva approvato l'entità, ora vorrebbe ridurle alla luce dello scarso avanzamento del progetto. Hines controbatte di aver fatto una proposta di riduzione che non è stata considerata. Ora entrano in campo Coima e Redo, quest'ultima, peraltro, partecipata dalla stessa Intesa e che ha come azionista di maggioranza relativa la Fondazione Cariplo, che è il primo socio anche della banca. Una provocazione, come sostengono Hines e Prelios? Di certo un pungolo ben appuntito. O i due nuovi entranti prenderanno il testimone dalle mani di Hines e Prelios, che però al momento paiono intenzionati a non mollarlo, oppure la stessa Intesa potrebbe puntare su questa offerta alternativa per spingere i due protagonisti attuali a investire di più su MilanoSesto. Il tutto, non va dimenticato, in un mercato dove si stanno addensando le nuvole.

Diverse le banche esposte su crediti diventati di più difficile riscossione

I punti
Dieci anni e 5 miliardi

1
L'ex area Falck
È un territorio di 1,5 milioni di metri quadrati che fino agli anni '90 era occupato dalle acciaierie

2
Le aziende
Oggi il piano di rigenerazione è di Milanosesto S.p.A. e Hines, il cui project management è Prelios

3
La riconversione
Il progetto prevede nuovi edifici su un milione di metri quadrati e 450 mila metri quadrati di verde

4
Le funzioni
Ci saranno case, uffici, negozi, il maxi ospedale Città della salute e una sede dell'università del San Raffaele

5
I tempi e i soldi
Un investimento di 5 miliardi di euro, di cui 450 milioni pubblici. Il cantiere è iniziato nel 2022 e finirà nel 2032

Le acciaierie
Quel che resta degli stabilimenti sull'ex area Falck a Sesto. Il piano di riconversione prevede un nuovo quartiere che dovrà ospitare 50 mila persone al giorno tra residenti e fruitori dei servizi

Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036

L'ex area Falck

Case, uffici, negozi e Città della salute l'obiettivo è finire per il 2036

Servizio
a pagina 3

Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036

Case, uffici, negozi
e il grande ospedale
della Città della salute
Un piano su cui ora
soffia il vento della crisi

di **Miriam Romano**

Un'operazione da quasi cinque miliardi di euro. È la stima per trasformare le ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni in un centro urbano, con case, giardini e un polo della salute là dove ci sono stati per decenni grandi forni, rulli dei laminatoi e capannoni. Ma adesso, con l'affondo di Coima e Redo sui Hines e Prelios, attuali sviluppatori del primo lotto dell'area, qualcosa cambia. Colpa anche di una congiuntura che tra rialzi dei costi delle materie prime dovute alle difficoltà di approvigionamento, inflazione spinta dai rincari energetici, e aumenti dei tassi di interesse che finora hanno garantito credito facile quasi per tutti, rischia di far traballare alle fondamenta il patto silente che regge lo sviluppo della Grande Milano: costruire sempre e comunque, sapendo che la fame, soprattutto di case, consentirà di dare tutto in pasto a un mercato disposto a pagare.

Nulla permette di dire che lo sviluppo immobiliare stia subendo una battuta d'arresto, ma certo qualche scricchiolio si avverte. Proprio sull'area MilanoSesto i lavori nel lotto di Unione 0 sono fermi da alcune settimane e altre opere pubbliche rischiano lo stop: è il caso della nuova stazione ferroviaria, dove la Cimolai, la società che ha avuto i lavori in appalto, ha chiesto un rialzo dei prezzi dovuto alle condizioni di mercato; rialzo comprensibile, ma finora non approvato proprio dalle banche creditrici che temono di veder salire troppo i costi del progetto.

Non è una questione da poco, anche perché l'infrastruttura deve servire uno dei nodi nevralgici dell'intero progetto: la Città della salute e della ricerca, il nuovo polo sanitario lombardo che conta

Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

500 milioni circa di finanziamenti pubblici che, anche questa volta lungaggini permettendo, vedrà la luce nel 2025 con le due sedi dell'Istituto neurologico Carlo Besta e dell'Istituto dei Tumori.

Sul primo lotto, oggi in mano a Unione 0, il cronoprogramma punta alla 2025. Su una superficie lorda di circa 250 mila metri quadrati dovrebbero nascere uffici, attività commerciali di vicinato, appartamenti destinati prevalentemente ad affitti con canoni accessibili, un hotel, uno studentato da 700 posti letto, 13 ettari di verde a firma dei paesaggisti di Land (il masterplan complessivo ne contempla 45), 15 chilometri di percorsi ciclopedonali. Il nuovo quartiere avrà a disposizione 60 mila metri quadrati completamente pedonalizzati. Sui progetti c'è un pool di quattro studi di architettura italiani: Antonio Citterio e Patricia Viel, Barreca & La Varra, Park Associati, Scandurra. Il masterplan complessivo di MilanoSesto, invece, è di Norman Foster. Sono stati siglati i primi accordi per l'occupazione degli edifici. Il primo con il gruppo Accor per la realizzazione di un hotel da 204 camere e 97 appartamenti in affitto per medi e lunghi periodi. Un'altra costruzione è stata pre – affittata a Intesa San Paolo: circa 50.000 metri quadri in cui sono previste più o meno 4.000 postazioni di lavoro.

Tutti aspetti che da qui all'intera riqualificazione di MilanoSesto, oggi prevista per il 2036, potrebbero cambiare: il piano di Coima e Redo sarebbe infatti destinato a ridurre la parte residenziale "pura" e puntare di più su studentati e housing sociale.

L'eredità delle fabbriche
Un'immagine dell'area da 1,5 milioni di metri quadrati dell'ex Falck a Sesto

Archistar e miliardi per un quartiere da finire nel 2036

Casa, stangata mutui I tassi frenano il mercato «Anche i benestanti rimandano gli acquisti»

Le case di lusso vanno a ruba, prima frenata nella fascia medio-alta
L'analisi di Nomisma: prezzi ancora al top, possibile calo a fine anno
Dal centro a Citylife, le Olimpiadi invernali attirano gli investitori

L'INTERVENTO

Il sindaco Sala «Il costo della casa è un effetto negativo del successo milanese Non ho mai nascosto i problemi»

RISIKO MILIONARIO

Capitali stranieri puntano sul centro Immobili da affittare a turisti e studenti Tempo di vendita due settimane

Le Olimpiadi Milano-Cortina, come era successo per Expo, stanno calamitando investitori: un fenomeno che si riflette in una domanda alle stelle di immobili di pregio. Un risiko miliardario che si gioca in centro e nei quartieri in fase di riqualificazione, mentre i segnali di rallentamento nella fascia alta si colgono nelle compravendite dipendenti dall'erogazione di mutui, a causa dell'incremento dei tassi di interesse. Anche le famiglie benestanti rimandano gli acquisiti, in attesa di condizioni più favorevoli. La fotografia emerge dall'ultimo rapporto di Engel & Völkers e Nomisma. Nel 2022 il volume di compravendite sul mercato residenziale milanese ha registrato un incremento annuo del 6,2%, contro il 3,1% di Roma e il 4,7% dell'Italia. La zona Duomo conferma valori medi compresi nel range 8.500-18.500 euro/mq. Le quotazioni top toccano i 20-21 mila euro/mq nel Quadrilatero, a Brera e in zona Castello-Foro Buonaparte, e i 17-18 mila euro/mq in San Babila e Cordusio. Nella zona Ovest quotazioni per gli immobili ristrutturati al nuovo vanno dai 4.200-4.500 euro/mq di Gambara–Bande Nere e San Siro ai circa 10.000 euro/mq di Sempione–Arco della Pace–Chinatown e Vercelli. Restano fuori range le quotazioni di City Life, tra 8.800-15.000 euro/mq. Per quanto riguarda la zona Est i prezzi presentano un trend al rialzo, più accentuato nei quartieri di Città Studi e Porta Venezia. Nella zona Nord, invece, i prezzi medi delle zone Centrale-Loreto e Isola-Gioia variano tra 4.900 e 7.150 euro al mq per le proprietà nuove e ristrutturate al nuovo, e i prezzi medi top di Porta Nuova-XXV Aprile raggiungono quota 19.500 al euro/mq. Infine, nella zona Sud, le quotazioni medie crescono in tutte le aree, in un range che varia, per le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo, tra 6.500 euro/mq di Medaglie d'Oro-Lodi e 11.000 euro/mq di Porta Romana-Crocetta-Quadronno.

di **Andrea Gianni**

MILANO

«**Nella fascia** più alta Milano vola: il tempo di vendita degli immobili è di sole due settimane, gli sconti sono prossimi allo zero. Segnali di rallentamento si avvertono invece nella fascia medio-alta, quella scelta dalle famiglie con disponibilità economiche ma che devono comunque ricorrere al credito per comprare casa». Ad analizzare il mercato immobiliare milanese è Chiara Pelizzoni, senior analyst e project manager Nomisma, che ha curato la ricerca Engel & Völkers. Sul tema del costo della casa è intervenuto ieri anche il sindaco Giuseppe Sala, a margine degli Assolombarda Awards: «Più che il costo della vita è il costo dell'abitare che a Milano è alto e a volte è un prodotto negativo del successo della città. Quello che io non devo e non posso fare è rispondere a questa narrazione con un'altra».

Pelizzoni, fra gli indicatori positivi per il mercato ci sono segnali di frenata. Qual è la sua lettura?

«I ben noti problemi di rialzo dei tassi spingono le famiglie con

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

buone disponibilità economiche ma che hanno la necessità di ricorrere al credito per comprare una nuova casa a procrastinare gli investimenti. Viene rimandato così l'acquisto, che spesso è legato alla necessità di spazi più ampi dovuta alla nascita di figli o a motivi di lavoro, a periodi con condizioni più favorevoli».

Le Olimpiadi stanno avendo effetti sul mercato?

«I grandi eventi, come fu Expo, rendono le città più attrattive per gli investitori internazionali. Milano è riconosciuta come una buona piazza dove investire, sia per gli affari sia per il turismo».

Le compravendite a Milano sono cresciute del 6,2% nel 2022, rispetto a una media nazionale del +4,7%.

«Questo risultato deriva da un primo semestre del 2022 brillante, mentre il terzo trimestre ha avuto performance più negative. Questo è un primo segnale preoccupante, perché le performance di Milano hanno un effetto anticipatore su un ciclo immobiliare nazionale che parte dal 2000. L'inversione di tendenza è dovuta a problematiche macroeconomiche, inflazione, erosione del potere d'acquisto delle famiglie. Le banche, inoltre, tendono a erogare con più difficoltà credito rispetto al passato».

I prezzi in continuo rialzo stanno spingendo fuori da Milano famiglie anche con redditi medi. Quando si avvertirà una discesa del costo della casa?

«Per adesso, pur in un quadro di compravendite calanti, i prezzi restano alti, in linea con il balzo che si è registrato durante la pandemia. Si può stimare una prima flessione dei prezzi verso la fine del 2023».

La domanda di case di lusso a Milano resta alta. Chi sono gli investitori?

«Il centro resta attrattivo per gli investitori stranieri, anche per destinare immobili a scopo ricettivo per turisti o per studenti, in particolare nelle zone più vicine alle università, come Città Studi o Porta Romana. Il centro attira anche per lo stile di vita, la mondanità, la connotazione finanziaria. Poi ci sono le famiglie, giovani coppie con disponibilità economiche, che in questo caso si spostano dal centro scegliendo aree con più spazi verdi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS

Il mercato delle case di pregio

Copravendite di immobili residenziali nel 2022

Incremento annuo per confronto

MILANO	**+6,2%**
ROMA	+3,1%
ITALIA	+4,7%

Le quotazioni per case nuove o ristrutturate al nuovo (euro/mq)		trend dei prezzi sul semestre
In centro		stabile
zona Duomo	**8.500-18.500**	
Quadrilatero-Brera	**20-21.000**	
Castello-Foro Buonaparte	**20-21.000**	
San Babila e Cordusio	**17-18.000**	
In zona Ovest		stabile
Gambara-Bande Nere e San Siro	**4.200-4.500**	
Sempione-Arco della Pace-Chinatown	**circa 10.000**	
Vercelli-Washington	**circa 10.000**	
City Life	**8.800-15.000**	
In zona Est		in rialzo
Città Studi e Porta Venezia	**4.450-9.350**	
In zona Nord		in rialzo
Centrale-Loreto	**4.900-7.150**	
Isola-Gioia-Maggiolina	**4.900-7.150**	
Porta Nuova-XXV Aprile	**fino a 19.500**	
Garibaldi-Moscova-Arena	**fino a 12.800**	
In zona Sud		in rialzo
Medaglie d'Oro-Lodi	**6.500**	
Porta Romana-Crocetta-Quadronno	**11.000**	

Fonte: Rapporto ENGEL & VÖLKERS/NOMISMA WITHUB

LA CARENZA DI POSTI AUTO, IN CENTRO SI SPENDONO ANCHE 165.000 EURO

Box alle stelle: 100.000 euro è (quasi) la norma

Quello dei parcheggi dei residenti in città è ormai un'emergenza, che costringe spesso a girare sotto casa anche un'ora alla ricerca di un buco dove infilare l'auto.

Tra cantieri che occupano strada e marciapiede in pratica tutto l'anno, i dehors dei locali ormai diventati permanenti, gli per trascorrere magari solo la serata in zona, parcheggiare l'auto vicino a casa a Milano è diventato quasi impossibile.

Le soluzioni sono due: rinunciare all'auto, come vorrebbe il Comune che sta valutando anche l'ipotesi di rendere a pagamento il pass residenti per la seconda auto; oppure avere un box, o un posto auto a pagamento. A Milano però quello dei garage e dei posti auto è un mercato fuori controllo. Forse anche più di quello della casa.

Posto moto o posto barca?

Un buon indicatore di quanto siano impazzite le compravendite in questo settore lo danno le quotazioni dei posti moto. Analizzando le offerte attualmente disponibili si scopre, per esempio, che la media del prezzo di un posto moto è circa 6.000 euro. Si va dai 18.000 euro di un posto in zona San Babila, ai 4.000 per un angolino nei sotterranei di un palazzo anni 60 in zona Gratosoglio. **Luca Tavecchio**

CITTÀ PER RICCHI

Casa, stangata mutui
I tassi frenano il mercato
«Anche i benestanti
rimandano gli acquisti»

IL CASO

Caro affitti, il sindaco: è un prodotto negativo del successo della città

A Milano «i problemi ci sono e non li ho mai nascosti, dico piuttosto che più che il costo della vita, è il costo dell'abitare che è alto. Ed è un prodotto negativo del successo della città». Il sindaco Giuseppe Sala è tornato a parlare dei costi proibitivi dell'abitare a Milano. «Io devo semplicemente lavorare e cercare di migliorare le cose. Il mio impegno c'è, anche più di prima».

Sul caro prezzi è intervenuto Samuele Piscina, consigliere comunale della Lega, che ha criticato la proposta di delibera per l'aumento degli oneri d'urbanizzazione presentata dall'assessore Giancarlo Tancredi: «è in arrivo un ennesimo boom dell'aumento dei prezzi delle case a Milano. Così, da un momento all'altro, il Comune aumenta i suoi ricavi mettendo in cassa milioni di euro, differenziando solo gli aumenti tra periferie al di fuori della cerchia della 90-91 (10%) e centro (125%). Ma chi pagherà questi aumenti? Di sicuro non i costruttori».

Cronaca di MILANO
Sala: la soluzione tocca alla politica
Una legge per i bimbi di coppie gay
Un fine settimana ad alta tensione

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

Come abitare qui?

A Milano vogliono stare tutti. I ritardi sull'housing e il metodo Fondazione Cariplo

Il mattone a Milano è un terno al lotto vinto per assicurazioni, fondi sovrani e manager con ancoraggio asiatico. Tanto è vero che nelle classifiche dei grandi investitori immobiliari Milano si piazza subito dopo Londra, Parigi, Berlino e Stoccolma. Ma per chi vive e lavora in città, e non ha capitali alle spalle, la casa può essere un incubo. E' il tema del momento, un po' troppo drammatizzato e mediatizzato: la Città metropolitana è tra le più vivibili e *affordable* in Europa. Ma c'è un evidente gap di programmazione soprattutto su giovani e ceti medi, rispetto ad altri città d'Europa. A colmare il gap, da anni, è soprattutto Fondazione Cariplo che ha dato un senso (e fonti) all'housing sociale milanese. "Milano è una città di successo che è diventata molto più attrattiva dopo Expo – spiega al Foglio Sergio Urbani, dg di Fondazione Cariplo – successo che però va pianificato e programmato perché i valori immobiliari crescono, incidendo sui prezzi della città che innescano a loro volta l'aumento delle diseguaglianze. Ma alla lunga possono indebolire lo stesso percorso di crescita. In questo momento Milano sta raggiungendo soglie importanti, è in grado di attrarre giovani che però una volta laureati, nel momento in cui decidono di mettere su famiglia, alla ricerca di una casa trovano grandi difficoltà. Anche perché la dinamica degli stipendi non ha seguito quella dei valori immobiliari". Sono tanti quelli che "incontrano ben presto difficoltà enormi, sono i worker (infermieri, tranvieri ma anche impiegati di banca) che non ce la fanno a vivere in città. La città cresce, è sempre più appetibile", spiega Urbni, in questo smentendo certe lagne giornalistiche, "perché offre una buona sanità, un'ottima formazione. Ma il problema casa rischia di mettere in crisi il modello".

E' esattamente quello che è successo negli ultimi anni, con la complicazione della pandemia che ha allargato la forbice tra chi può permettersi la metropoli europea e chi – nel migliore dei casi – ripiega su Vimodrone. "L'idea dell'housing sociale in Fondazione parte con la finalità di produrre un'offerta in grado di rispondere alle esigenze della fascia intermedia: quella immediatamente successiva all'edilizia pubblica (70 mila gli alloggi) che lascia una larga fetta del bisogno insoddisfatta. Dal 2006 – spiega ancora Urbani – abbiamo realizzato circa 5 mila appartamenti offerti a prezzo di costo. Hanno partecipato molti soggetti all'investimento, come Cassa depositi e prestiti, banche e assicurazioni, Regione Lombardia, grazie ad un'alleanza col comune di Milano che ha messo a disposizione le aree. Abbiamo ottenuto risultati importanti ma certo non risolutivi: sono 3.500 appartamenti in affitto e 1.500 in vendita convenzionata". Non è solo la residenzialità a necessitare di progetti e investimenti, su cui la città è comunque in ritardo: "Abbiamo realizzato anche mille posti letto di edilizia universitaria e altri mille sono in fase d'arrivo. Per realizzare tutto questo abbiamo creato una società dedicata, Redo, dove noi siamo l'azionista di riferimento al 40 per cento, ma c'è poi CdP è al 30, Investire Sgr al 20 e Intesa Sanpaolo al 10. Oggi gestiamo oltre un miliardo di euro di risorse per procedere con questo progetto, che risponde alle esigenze del territorio". Certo una boccata d'ossigeno nel mercato immobiliare milanese spesso inavvicinabile. "Ci sentiamo un partner strategico dell'amministrazione comunale, anche perché oggi la casa è nell'agenda politica di tutte le istituzioni. Col comune di Milano stiamo lavorando anche alle azioni complementari, in grado spesso di permettere l'avvio di nuovi progetti. Cerchiamo di affiancare il primo miglio della progettualità, sempre al servizio del comune".

Ma Fondazione Cariplo guarda avanti, è nel suo Dna, perché la città invecchia. Nel 2050 più della metà della popolazione avrà più di 65 anni: una situazione difficile per il sistema di welfare: "Ci stiamo dando obiettivi ad hoc proprio per gli anziani indigenti e in difficoltà, perché altrimenti la situazione diventerà davvero complessa. Bisogna aiutare le persone a restare incluse e produttive il più a lungo possibile, e rispondere a bisogni diversi da quelli del passato. Oggi e anche domani gli anziani chiedono e chiederanno non solo servizi ma anche più più relazioni", conclude Urbani.

Daniele Bonecchi

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

DALLA BANCA DEL TESORO

Alloggi fuorisede, due miliardi di euro

ANTONIO CASTRO → a pagina 37

Il progetto

Cassa Depositi Prestiti: 2 miliardi per gli alloggi degli studenti fuori sede

Milano, capitale finanziaria. Milano distretto universitario sempre più gettonato. Ma l'affluenza record (la domanda è cresciuta del 16%) mette in evidenza la debolezza abitativa dedicata proprio ai fuori sede. Agli studenti che sono diventati una fascia di utenza importante per il mercato immobiliare. E sempre di più lo saranno in futuro visto quanto le famiglie - nonostante tutte le difficoltà - continuano ad investire nella formazione. Ormai la domanda abitativa nei grandi centri urbani (Milano, Roma, Torino, Bologna)supera abbondantemente l'offerta. E così il mercato cresce. Ed ha attratto l'attenzione di chi intende investire a livello immobiliare. Anche soggetti finanziari pubblici che rappresentano delle vere e proprie corazzate del risparmio. Ieri Cassa Depositi e Prestiti - intercettata dall'Agenzia di stampa sull'energia e le infrastrutture Ageei - ha annunciato che intende scommettere sull'housing: student, senior, social con il nuovo Fondo Nazionale per l'Abitare Sostenibile. A dirla tutta la strategia era già stata anticipata dal Piano Strategico 2022-24.

In Lombardia - come nelle altre metropoli attrattive per la formazione universitaria - in questo modo si intende intercettare non solo la mobilità internazionale ma anche cavalcare il tasso di incremento dell'iscrizione alla formazione terziaria.

Ma l'offerta è debole. E conseguentemente il mercato aumenta in valore. Cdp Real Asset Sgr (controllata al 70% da Cdp) gestisce dal 2009 tutti i fondi immobiliari per l'Abitare. Con una potenza finanziaria di 2 miliardi di euro, che ha generato un pacchetto complessivo di investimenti di circa quattro miliardi di euro. Lo scopo dell'investimento è «di supportare il disagio abitativo» con una particolare attenzione «al riuso del territorio per la fascia grigia della popolazione, ovvero destinate alle famiglie che non sono in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto agli alloggi di residenza agevolata. Il progetto prevede 20mila appartamenti (case popolari) e 7mila posti letto tra residenze temporanee e studentesche. Gli studentati che Cdp ha contribuito a realizzare si trovano a Milano, Ferrara, Venezia, Torino, Padova. Il fondo immobiliare del Tesoro investe in altri fondi immobiliari locali che realizzano gli interventi necessari. Entro il giugno 2026 (Pnrr) si dovranno realizzare 100.000 posti letto.

AN. CA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

QN Quotidiano Nazionale

Report dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale: il mattone resta l'investimento per eccellenza

Il mercato dell'abitare vola a +3,5%

ROMA

La casa si conferma l'investimento per eccellenza delle famiglie Italiane: i dati del report dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale Fiaip evidenziano nel 2022 livelli di compravendita nel settore residenziale che non si registravano da oltre vent'anni (+3,5% rispetto al 2021, pari a 775 mila transazioni complessive). I valori di mercato sono stazionari, salvo aumenti nei grandi centri urbani (da +5 a +10%), generati da una domanda che rimane alta a fronte di un'offerta sempre più ridotta, sia in relazione alla vendita che all'affitto.

Per l'uso diverso dall'abitativo si registra invece un andamento delle compravendite (negozi +0,5% uffici -0,1% capannoni -0,3%) e dei prezzi (negozi +0,2%, uffici +0,1% e capannoni -0,8%) sostanzialmente sulla stessa linea del 2021. Accompagnato da un Focus sull'efficienza energetica nel settore immobiliare, realizzato da 10 anni in collaborazione con Enea e I-Com (Istituto per la Competitività), il report è stato presentato oggi a Roma. Dal Focus sull'efficienza energetica è emerso che il 70% degli immobili nuovi sono nelle prime due classi energetiche (A e B), così come si è rilevato un +10% rispetto al 2021 di immobili ristrutturati nelle migliori classi energetiche.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL CASO ITALVOLT

Ex Olivetti, la bonifica costa cento milioni

CLAUDIA LUISE

Più che la perdita di Italvolt, preoccupano i motivi che hanno spinto Carlstrom a lasciare Scarmagno: gli altissimi costi di bonifica dell'ex area Olivetti. In un documento riservato, si parla di tre fattori che hanno un «impatto significativo». – PAGINA 45

La società di consulenza a cui si è rivolto l'imprenditore svedese: "Non si conoscono i materiali con cui è costruita la fabbrica da dismettere"

"Bonificare l'ex Olivetti costa cento milioni" la stima che ha fatto fuggire Italvolt in Sicilia

Si va dai 42,6 milioni a un massimo di 74,3 a cui vanno aggiunte altre spese

ANDREA TRONZANO
ASSESSORE REGIONALE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Serve un aiuto della Ue o dello Stato a chi acquista il sito e lo voglia ridestinare alla produzione

La Regione: integrare la banca dati del riuso a quella dei siti da bonificare

CLAUDIA LUISE

Lars Carlstrom, l'imprenditore svedese che voleva costruire una gigafactory a Scarmagno, è andato via dal Piemonte e ieri ha presentato il suo progetto in Sicilia. Le promesse, per ora solo sulla carta, sono sempre le stesse: Italvolt nascerà con un investimento di circa tre miliardi di euro da realizzare in tre anni (con un budget iniziale di 5 milioni di euro) e impiegherà circa 2 mila lavoratori. E lo stabilimento, dopo aver rinunciato al canavese, dovrà sorgere nelle aree ex Fiat di Termini Imerese. Carlstrom ha presentato tutto il progetto, come aveva fatto in Piemonte, ai sindacati e ai rappresentanti delle istituzioni siciliane parlando di una gigafactory con cinque linee di produzione. A Scamagno l'ex Olivetti è di proprietà del fondo Monteverdi, gestito da Prelios sgr con il quale l'investitore aveva dovuto firmare un accordo preliminare. A Termini Imerese, invece, dovrà partecipare alla gara per l'assegnazione delle aree (quelle dell'ex Blutec che è in amministrazione da quattro anni): i commissari straordinari stanno predisponendo il bando che potrebbe essere pubblicato dopo la convocazione del tavolo, previsto i primi giorni di aprile, al ministero per le Imprese e il made in Italy. Il Piemonte perde così un progetto estremamente ambizioso che comunque non è mai decollato. Ma, più che la perdita di Italvolt, preoccupano i motivi che hanno spinto Carlstrom a lasciare Scarmagno: gli altissimi costi di bonifica dell'ex area Olivetti. In un documento riservato, commissionato da Italvolt a Ramboll (gruppo danese di consulenza ingegneristica), si parla di tre fattori che hanno un «impatto significativo» sull'entità dei costi. Il primo è «l'incertezza sul potenziale riuso dei materiali della fabbrica e su come è stata edificata». Incertezze, appunto, fanno lievitare i costi di dismissione da un minimo di 42,6 milioni a un massimo di 74,3 milioni. Cifre a cui va aggiunto poi il prezzo per la sicurezza del cantiere e altre opere civili che possono accrescere il prezzo totale di un altro 15%. Ramboll raccomanda, quindi, per una stima più precisa, «un sondaggio completo sulle fondamenta e sui materiali usati per la costruzione». Inoltre nel documento si specifica che non è stato possibile valutare l'edificio C, distrutto da un incendio, e che solo per quella parte potrebbero servire altri 10 milioni. Non si parla apertamente di amianto ma si lascia intendere.

Dubbi a cui risponde l'assessore regionale allo Sviluppo delle attività produttive, Andrea Tronzano. «Sui siti dismessi stiamo lavorando in modo serrato perché possono

TORINO
"Torino è multietnica un patto con gli islamici"

"Bonificare l'ex Olivetti costa cento milioni" la stima che ha fatto fuggire Italvolt in Sicilia
Conbipel

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

essere aree interessanti dove attrarre investimenti senza consumare ulteriore suolo green. La banca dati del riuso verrà integrata con la banca dati dei siti da bonificare al fine di evidenziare sin da subito i costi connessi all'eventuale investimento laddove vi siano ancora interventi di bonifica da realizzare», spiega l'assessore. Per Tronzano il tema è complesso «perché pur valendo il principio europeo del "chi inquina paga", purtroppo non sempre ciò succede. Dobbiamo allora immaginare soluzioni pragmatiche che ci consentano di facilitare i recuperi anche delle aree in cui residuano interventi di bonifica». E lancia una proposta: «Quello che penso possa essere utile, soprattutto in questo momento dove la politica europea è rivolta ai temi green, è un aiuto della Ue o dello Stato a chi acquista il sito e lo voglia ridestinare alla produzione oppure lo destini a sito per produrre energia pulita». Come ulteriori ipotesi, conclude l'assessore, «si può anche pensare a una compensazione tra siti: nuovi investimenti in siti green a fronte di cessione a favore del pubblico di siti dismessi per una rinaturalizzazione e quindi un uso per i cittadini». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Su La Stampa

Gigafactory, sogno svanito "Ma l'ex polo Olivetti deve essere rilanciato"

Nei mesi scorsi il fondatore di Italvolt aveva raccontato a *La Stampa* le difficoltà riscontrate a Scarmagno soprattutto legate alla rete elettrica e aveva assicurato che stava valutando una zona alternativa in Piemonte per la gigafactory

L'ex polo dell'Olivetti a Scarmagno. L'area è tutta da bonificare