ASPESI Unione Immobiliare

RASSEGNA STAMPA

Del 21/03/2023

SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)	
Sole24Ore	**Banche Usa, ecco i numero della crisi**
	Social housing con sconto Imu
	Alba Leasing, l'utile del 2022 sale del 50% a 15,7 milioni
	Cessioni anche dopo il 31 marzo con la sanzione di 250 euro
	Superbonus villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori
ItaliaOggi	**Scuole antisismiche prioritarie**
MF	**Di cosa tener conto nelle future decisioni di politica monetaria**
MF	**Case, prezzi +3,8% nel 2022. Milano la più cara**
	Un tavolo per il Superbonus
	Il pasticcio ripropone la questione del ruolo di Eurostat
	Superbonus, Lombardia su tutti
Repubblica	**Case, picco nei prezzi "Ma tassi e vincoli Ue frenano il mercato"**
Avvenire	**Casa, i prezzi accelerano. Nel 2022 su del 3,8%**
Tempo	**Il mattone corre. Ora si teme la Bce**
Gazzetta	**Istat, crescono i prezzi delle abitazioni nel 2022 registrato picco del +3,8%**
Stampa	**Meno vendite ma per le case prezzi record**
	Dubbi a Bruxelles sullo stadio di Venezia
MILANO (da pag. 22)	
Sole24Ore	**Concrete-Rusconi, raccolta da 5 milioni su progetti a Milano**

	Nuova incognita su MilanoSesto: stop ai lavori della Città della salute
MF	**Milano, Nexi pensa di traslocare da corso Sempione a CityLife**
Giornale	**Milano come Venezia "Meno case su Airbnb per battere il caro affitti"**
Repubblica	**Maran: "Troppo affitti turistici serve una stretta come a Venezia"**
	Vademecum dell'Ordine per fermare i contratti selvaggi ai giovani architetti
Avvenire	**Stretta sugli affitti il modello Venezia anche per Milano**
	"Stretta sugli affitti turistici"
	L'Osservatorio Nomisma - Aumento dei prezzi anche per gli alloggi di fascia medio-massa: più disuguaglianze
Corriere	**Affitti brevi nel mirino del Comune**
ROMA (da pag. 33)	
Tempo	**Sostegno Ue alla Capitale nella corsa a Expo 2030**
	Tre milioni per il Celio. E il parco cambia volto
Messaggero	**Expo 2030, Bruxelles appoggia Roma**
	Una svolta per la corsa della Capitale. E il faro sui diritti imbarazza Riad
TORINO (da pag. 38)	
Stampa	**"Tassi dei mutui in rialzo ora è corsa alle surroghe"**

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

L'ALTRO FRONTE

Negli Usa in bilico fino a 190 piccole banche locali

Morya Longo —a pag. 4

Banche Usa, ecco i numeri della crisi

Le cause. Le perdite potenziali sui titoli e la fuga di depositi di 550 miliardi mettono in bilico fino a 190 banche statunitensi: First Republic cade in Borsa

Le conseguenze. Gli istituti medio-piccoli Usa erogano metà del credito al settore commerciale e industriale e il 60% dei mutui: la crisi ora pesa sul Pil

Decisamente più solide le banche europee, con coefficienti elevati. Ma sfiducia e tassi alti pesano anche qui
Morya Longo

Il nuovo crollo in Borsa di First Republic Bank, anche nel giorno in cui le altre banche tentano il rimbalzo e in cui si sparge l'indiscrezione di un possibile salvataggio in arrivo guidato da JP Morgan, ha un significato ben preciso: la crisi creditizia non è finita. E l'anello debole di questa turbolenza va cercato negli Stati Uniti tra le banche di medie dimensioni: quelle con attivi inferiori ai 250 miliardi di dollari, sottoposte a una normativa più blanda grazie alla riforma voluta da Trump nel 2018. Per intenderci: gli istituti delle dimensioni di Silicon Valley Bank, della Signature Bank e - appunto - della First Republic. Un complesso di istituzioni colpite dal fuoco incrociato di due (e forse tre) problemi emersi all'improvviso. Problemi che - secondo uno studio elaborato da un gruppo di economisti sui dati di 4.800 istituti e pubblicato su «Social Science Research» - potrebbero mettere in serie difficoltà fino a 190 banche americane nei casi più estremi. Quanto visto sinora, insomma, potrebbe essere solo la punta di un iceberg.

Il primo problema riguarda le enormi perdite potenziali e non contabilizzate derivanti dal portafoglio di titoli "congelati" nel bilancio alla voce «held to maturity»: la Fdic le stimava a fine 2022 a 620 miliardi di dollari e ora - con un calcolo che include l'intero bilancio delle banche - uno studio azzarda ad ipotizzare 2mila miliardi. A questo problema si somma il secondo: la fuga di depositi dalle banche, che JP Morgan stima possa essere stata di 550 miliardi di dollari solo la settimana scorsa. Infine c'è un'incognita ulteriore: la possibile carenza (che secondo FT avrebbe colpito proprio la First Republic Bank) di titoli da consegnare come garanzia per ottenere finanziamenti dalla Fed. Un fuoco incrociato di problemi che rischia di mettere un bastone gigantesco nelle ruote non solo delle banche ma anche dell'economia statunitense.

Il «freezer» dei bilanci

Partiamo dalle perdite potenziali o occulte. Esiste una parte del bilancio delle banche nota come «held to maturity»: qui gli istituti inseriscono i titoli che dichiarano di voler tenere fino alla scadenza. Dato che alla scadenza qualunque titolo obbligazionario (di stato o no) viene rimborsato al suo valore nominale, a meno che non ci sia un default, le regole prevedono che questi titoli vengano contabilizzati al costo ammortizzato e non al valore di mercato. Quindi il loro valore di bilancio resta stabile. Insomma: se i prezzi scendono, la banca non segnala perdite.

Il punto è che nel 2022 il forte rialzo dei tassi operato dalla Fed e da tante banche centrali del mondo ha letteralmente affossato i prezzi di tutti i bond. Stimano Erica Jiang, Gregor Matvos, Tomasz Piskorski e Amit Seru, economisti di varie università e autori di uno studio sul tema, che l'intero portafoglio titoli delle medie banche abbia perso il 10% medio, con punte del 20%. Ma una parte di queste perdite non compare nei bilanci, perché - appunto - «congelata» alla voce «held to maturity». Voce che qualcuno ha già ribattezzato «hide to maturity», cioè perdite «nascoste fino alla scadenza». Nel 2008 le perdite erano nascoste nei veicoli fuori-bilancio, oggi in una posta di bilancio alla luce del sole. Ma l'effetto, in fin dei conti, non è così diverso.

La fuga di depositi

Il problema, capitato per esempio alla Silicon Valley Bank, si presenta se succede qualcosa che costringe la banca a prendere quei titoli dal «freezer» e a venderli all'improvviso. In quel caso le perdite da potenziali diventano reali. È esattamente ciò che è accaduto alla SVB, colpita da una fulminante fuga di depositi. Infatti la banca, per restituire i soldi ai clienti, ha dovuto vendere abbondanti porzioni di titoli «congelati», prendendo tutto d'un colpo le intere perdite che non aveva mostrato nel 2022. Ecco perché colpisce il fatto che - se la stima di JP Morgan è esatta - solo la scorsa settimana siano fuggiti dalle banche Usa ben 550 miliardi di dollari di depositi: altri istituti potrebbero insomma trovarsi nella situazione della Silicon Valley Bank.

Anche perché una fetta importante dei depositi bancari non è coperta dalla garanzia, dato che supera il limite dei 250mila dollari. Calcolano gli economisti che hanno redatto il report citato prima, che in media il 23% delle attività delle banche Usa è finanziato proprio da depositi non assicurati. E sono questi i primi che rischiano di scappare. O che stanno già scappando. Esistono infatti molte alternative dove depositare quei soldi in un momento così turbolento e incerto: se i conti correnti in Usa offrono ancora intorno a zero, un titolo di Stato a 3 mesi negli Usa paga un interesse del 4,58%. Non è un caso che - certifica JP Morgan - ben 120 miliardi di dollari fuggiti dalle banche siano finiti nei fondi monetari.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Qual è l'impatto di questa fuga? Secondo lo studio se solo il 10% dei depositi non assicurati dovesse fuggire, finirebbero a rischio fallimento 66 banche con 201 miliardi di attivi. Ovviamente maggiore fosse la fuga, maggiore sarebbero i danni. Certo, per avere i numeri effettivi bisognerebbe sapere quanti derivati di copertura dal rischio tassi sono stati fatti e quanti titoli disponibili per la vendita ogni banca abbia. Ma questi numeri fanno comunque capire che un problema persiste. Si dirà: le banche possono attingere alle linee della Fed. Vero. Se non per il fatto che per farlo servono titoli da dare in garanzia (collateral), e non è detto che le banche ne abbiano abbastanza disponibile. Signature e First Republic Bank sembra abbiano avuto proprio questo problema.

Sarà recessione in Usa?

Il problema non è solo delle banche, ma anche dell'economia. Sebbene gli istituti medio-piccoli in Usa abbiano solo il 30% degli asset dell'intero sistema bancario, sono fondamentali per finanziare le imprese e le famiglie americane. Goldman Sachs ha calcolato che le banche medio-piccole statunitensi fanno circa la metà dell'intero credito al settore commerciale e industriale, circa il 60% del totale prestiti al settore residenziale (mutui), circa l'80% del totale credito per immobili commerciali e circa il 45% del credito al consumo negli Usa. Insomma: pesano sull'economia. Se hanno problemi e chiudono i rubinetti, allora la recessione potrebbe arrivare davvero. E la speranza di «no landing» (niente atterraggio dell'economia), che i mercati hanno accarezzato a lungo, potrebbe svanire. O forse no: Goldman Sachs, analizzando questi dati, stima che la crescita del Pil Usa potrebbe perdere appena 0,3 punti percentuali restando nel 2023 positiva. Vedremo. E vedremo anche cosa deciderà di fare la Fed giovedì: alzare i tassi o prendere una pausa?

I numeri delle banche europee

Le banche del Vecchio continente sono di tutt'altra pasta. Secondo gli ultimi dati dell'Eba, il capitale primario (Cet 1) è in media del 14,8%, il liquidity coverage ratio (che misura le attività liquide e non vincolate utilizzabili per far fronte a necessità urgenti) è al 162,5%, mentre le sofferenze creditizie sono solo all'1,8% (Npe ratio). Mai, negli ultimi 15 anni, le banche europee erano state così solide e redditizie.

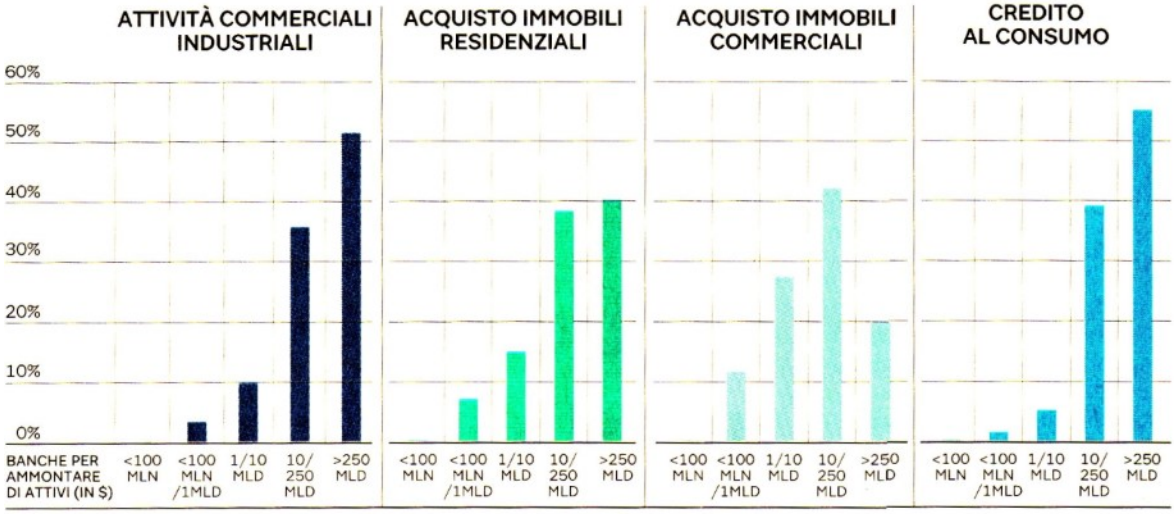
Eppure anche le banche europee, in un contesto di tassi in rialzo, hanno delle vulnerabilità. Secondo i dati dell'Eba hanno 3.300 titoli di Stato nei bilanci. E (dato aggiornato a giugno) il 55% è inserito proprio nella posta di bilancio «held to maturity». Quindi anche in Europa delle perdite inespresse ci sono. La stessa Eba aveva però rassicurato qualche mese fa: anche alzando i tassi di 200 punti base (da allora la Bce li ha alzati di 225) e anche se le banche fossero costrette ipoteticamente a vendere tutti i titoli che hanno, comunque il capitale resterebbe sopra i livelli di guardia. Certo, però, che una crisi di fiducia importata unita allo "stigma" che la vicenda Credit Suisse ha messo sui titoli subordinati «Additional Tier 1», qualche problema potrebbe crearlo anche in Europa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AIUTI PER FIRST REPUBLIC?
L'Ad di JPMorgan Jamie Dimon starebbe portanto avanti discussioni con altri Ceo di importanti banche Usa per sostenere la First Republic Bank. Lo scrive il Wall Street Journal. Le discussioni sono in fase ancora preliminare. L'idea sarebbe di aumentare il capitale della banca.

Quanto contano le banche medie e piccole nell'economia reale Usa

Finanziamenti alle attività commerciali e industriali, all'acquisto di immobili residenziali e commerciali e al credito al consumo. *Dati in % sul totale credito ai vari settori*



Fonte: Federal Deposit Insurance Corporation, Goldman Sachs Global Investment Research

DIPARTIMENTO FINANZE

Social housing con sconto Imu

Esenzione o aliquota ridotta Imu anche per il periodo strettamente necessario alle attività tecnico-amministrative per l'assegnazione degli alloggi di social housing, purché il comune lo preveda espressamente, stabilendo anche il periodo entro il quale viene assicurato il regime agevolativo. È quanto prevede la risoluzione 2/2023 del dipartimento Finanze.

—**Gabriele Sepio**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ntplusfisco.ilsole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

DALLA FINANZA

Alba Leasing, l'utile del 2022 sale del 50% a 15,7 milioni

Credito

Risultati in forte crescita per Alba Leasing. Il bilancio approvato ieri dal Cda vede il 2022 chiudersi con un nuovo massimo dell'utile lordo a 15,7 milioni di euro, in crescita del 49,3% rispetto al 2021, facendo segnare un utile netto di 10,4 milioni di euro in aumento del 42,1% sull'anno precedente. La società ha registrato anche volumi di produzione record raggiungendo per la prima volta uno stipulato di 1,637 miliardi di euro, con un incremento dell'8,2%, un dato superiore al +6,8% registrato dal mercato italiano del leasing. Nel corso del 2022 Alba Leasing ha stipulato circa 11mila contratti per un ticket medio di 151mila euro, in aumento rispetto al valore dell'anno precedente. Cresce l'immobiliare che incide per il 24%, mentre l'auto (15%) è in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente sulla scia della contrazione del mercato automotive. Il segmento aeronavale rappresenta il 2% dei nuovi volumi. I risultati del 2022 confermano Alba Leasing al terzo posto assoluto nel ranking di mercato con una quota del 7,3%, escludendo le evidenze del noleggio a lungo termine.

—**R. Fi.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cessioni anche dopo il 31 marzo con la sanzione di 250 euro

Continua il pressing sulla soluzione Abi-Ance che passa dagli F24 Si studia la conversione dei crediti in titoli di Stato

Ultime trattative

Per i contratti non firmati comunicazioni sanabili anche oltre la scadenza

Non c'è solo il termine legato alle villette. C'è una seconda scadenza che incombe venerdì 31 marzo: riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Le opzioni di cessione e sconto devono, infatti, essere comunicate all'agenzia delle Entrate prima di trasformare la detrazione in credito di imposta. Anche quest'anno il termine per comunicare le opzioni relative alle spese del 2022 (ma anche alle cosiddetta rate residue degli anni precedenti) era fissato per il 16 marzo. La legge di conversione del decreto Milleproroghe ha, però, spostato in avanti questo termine, fino al 31 marzo.

Chi va oltre questo limite, però, non perde tutto. Non rispettando la scadenza, infatti, viene meno solo la possibilità di cedere l'annualità 2022 (da utilizzare nel 2023). L'alternativa è portarla in detrazione nella dichiarazione dei redditi, laddove ovviamente ci sia capienza fiscale. Le rate residue, invece, potranno essere cedute il prossimo anno.

A questa scadenza se ne somma un'altra, legata agli interventi agevolati con il super ecobonus. Per questi è previsto che, almeno cinque giorni feriali prima del termine del 31 marzo, sia presentata l'asseverazione relativa ai lavori realizzati sul portale dell'Enea. In questo modo, l'Agenzia per le nuove tecnologie e l'energia avrà tempo di trasmettere i dettagli degli interventi alle Entrate. Al momento della comunicazione delle opzioni di cessione e sconto, così, si potranno fare verifiche incrociate tra i dati delle Entrate e quelli dell'Enea. Questa seconda tagliola scade venerdì, il 24 marzo. E, in queste ore, proprio a causa dei termini in scadenza, arrivano da parte degli utenti diverse segnalazioni di rallentamenti nel caricamento dei documenti sul portale.

Il problema di queste prossime scadenze è che, a causa del prolungato blocco del mercato, molti committenti e fornitori non hanno trovato acquirenti ai quali cedere i loro crediti. Senza un contratto firmato di cessione, al momento, non è possibile comunicare l'opzione. Quindi, di fatto, il termine di fine mese è per molti cittadini impossibile da rispettare. Con il rischio di vedere sfumare un anno di sconto fiscale.

Per risolvere questo problema, allora, la commissione Finanze della Camera e il ministero dell'Economia stanno lavorando da diversi giorni su più fronti. Il primo è quello che dovrebbe consentire di comunicare l'opzione senza un contratto firmato, ma in presenza di una semplice istruttoria avviata. La novità dovrebbe entrare in un emendamento e, successivamente, in un comunicato che consentirà di bruciare i tempi, facendo diventare di fatto la modifica operativa da subito.

Il secondo fronte è amministrativo. A valle della modifica, infatti, sarà possibile cambiare anche le regole per la remissione in bonis, grazie a un'indicazione dell'agenzia dalle Entrate. Se, infatti, attualmente serve un contratto firmato entro il 31 marzo per accedere alla remissione, la riapertura dei termini con sanzione potrà scattare anche in presenza di un semplice impegno. Chi non arriverà in tempo per fine mese, allora, potrà versare 250 euro e completare la procedura entro il prossimo 30 novembre.

Questo intreccio di scadenze così fitto si lega al calendario parlamentare, che appare altrettanto intricato. Domani dovrebbero partire le votazioni che, stando agli obiettivi di partenza, si chiuderanno entro giovedì. La settimana successiva, a partire da lunedì, il testo arriverà in Aula alla Camera per l'approvazione in prima lettura. A quel punto si passerà al Senato dove il testo approderà presumibilmente blindato. Il termine di conversione, comunque, è il 17 aprile: entro questa data, e probabilmente non molto prima, la legge di conversione arriverà in Gazzetta Ufficiale.

Sul tavolo, infine, resta la questione dello sblocco della cessione dei crediti: sono ore febbrili per provare a risolvere il rebus che, a poche ore dalle votazioni, appare ancora aperto. Dai parlamentari continua il pressing per ottenere il via libera alla proposta Abi-Ance, che prevede l'utilizzo di una quota degli F24 intermediati dalle banche per compensare crediti attualmente in pancia agli istituti, liberando così capacità fiscale. È un'ipotesi sulla quale il Mef ha già espresso la sua contrarietà; per questo si sta facendo largo la controproposta di consentire alle banche, solo per i nuovi acquisti, di trasformare i crediti in titoli di Stato, laddove non sia possibile compensarli. Anche se la sostenibilità, in termini di impatto sul debito, è tutta da valutare. Così resta anche una terza via: se non dovessero maturare modifiche normative, il Governo si affiderà alla moral suasion verso potenziali acquirenti che continua ad avanzare negli ultimi giorni.

—**Gi.L.**
—**G.Par.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Superbonus e villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori

Bonus edilizi

Proroga di tre mesi, dal 31 marzo al 30 giugno, con possibile valutazione di un rinvio alla fine di settembre. Lo spostamento in avanti del termine indicato dal decreto Rilancio per i lavori effettuati su abitazioni unifamiliari e unità indipendenti dovrebbe diventare realtà a breve. Oggi ultimo vertice prima dell'avvio del voto di domani in commissione Finanze alla Camera della legge di conversione del decreto cessioni. Obiettivo: andare in Aula la prossima settimana.

Latour e **Parente** —*a pag. 8*

Superbonus villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori

Decreto cessioni. Con lo spostamento di tre mesi per completare gli interventi possono essere ultimate anche le opere in sospeso

Per infissi e caldaie lo sconto in fattura potrà essere salvato dal bonifico o dall'autocertificazione

Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Proroga di tre mesi, dal 31 marzo al 30 giugno. Anche se, nel corso della discussione, l'idea dei parlamentari è di spingere per un rinvio più lungo, addirittura fino alla fine di settembre. Lo spostamento in avanti del termine indicato dal decreto Rilancio (Dl 34/2020) per avere uno sconto fiscale del 110% sui lavori effettuati su abitazioni unifamiliari e unità indipendenti dovrebbe diventare realtà a breve. Oggi, infatti, è in programma un ultimo vertice prima dell'avvio del voto di domani in commissione Finanze alla Camera della legge di conversione del decreto cessioni (relatore: Andrea de Bertoldi, FdI). L'obiettivo è chiudere nel giro di un paio di giorni, per poi essere pronti ad andare in Aula la prossima settimana (si veda anche l'altro articolo in pagina).

Lo schema della modifica sulle villette prevede, al momento, un cambio del termine entro il quale andranno completati i lavori per i quali al 30 settembre scorso era stato raggiunto un avanzamento pari almeno al 30 per cento. Questo, però, pone alcune questioni. La norma, infatti, entrerà in vigore per la metà di aprile (data di scadenza dei termini per la conversione), dopo la scadenza naturale del termine di fine marzo. Servirà, quindi, anche in questo caso (come per le opzioni di cessione e sconto) un comunicato per tranquillizzare il mercato. Chi ha un cantiere aperto, infatti, questa settimana dovrà avere certezze per riprogrammare pagamenti e lavori che, stando alle regole attuali, al momento dovrebbe chiudere entro la prossima settimana.

A rendere ancora più scivolosa la materia, poi, c'è la questione dell'allineamento tra avanzamento dei lavori e dei pagamenti. In caso di pagamento delle spese da parte del committente non ci sono dubbi: entro fine mese vanno effettuati i bonifici e anche successivamente è possibile completare il cantiere. In caso di cessione del credito e sconto in fattura, invece, la materia è più complessa. Un'interpretazione più prudente, basata sulle regole in materia di Sal, dice che entro fine mese in questi casi bisogna completare i pagamenti ma anche i lavori: è la linea che finora è stato meglio seguire. Un'interpretazione meno prudente, invece, afferma che entro fine mese devono arrivare, anche in questo caso, solo pagamenti e fatture scontate. I lavori potranno essere completati più avanti. Insieme alla proroga, allora, per proiettarci verso i prossimi tre mesi, servirebbe un chiarimento anche su questo punto.

Quella in materia di unifamiliari, comunque, non è l'unica modi-

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

fica che appare consolidata. È, ormai, pronta anche la correzione che proteggerà quei lavori, come l'installazione di una caldaia o il cambio degli infissi, per i quali il decreto 11/2023 chiede l'avvio delle opere prima del 16 febbraio per poter mantenere la cessione e lo sconto. Si passerà da due strade per blindare le cessioni. La prima è costituita dal versamento di un acconto mediante un bonifico parlante prima del termine. In assenza di un bonifico, la seconda strada passa dalla presenza di due autocertificazioni, relative all'esistenza di un contratto, una del venditore e una dell'acquirente.

Una correzione dovrebbe rimediare al caso delle pronunce di diversi Tribunali che hanno bloccato la possibilità di compensazione orizzontale tra crediti tributari e debiti previdenziali. Andando in direzione di quello che ha detto l'agenzia delle Entrate (che invece ha aperto alla compensabilità), la Camera dovrebbe rimuovere ogni tipo di ostacolo.

Altro capitolo consolidato riguarda le salvaguardie. In alcuni casi, cioè, le cessioni resteranno: questa protezione dovrebbe arrivare per gli interventi agevolati con il sismabonus, ma solo se effettuati nell'area del cratere sismico. Un'ulteriore finestra dovrebbe aprirsi per categorie particolari come gli Iacp e le Onlus.

C'è, poi, il tema dei bonus acquisti e dei preliminari di vendita. Se, infatti, il decreto cessioni ha fatto riferimento alla registrazione del preliminare, lasciando senza cessioni i soggetti che avevano solo firmato i contratti, la Camera dovrebbe cambiare: l'obiettivo è agganciare l'applicazione del vecchio regime alla data di presentazione del titolo abilitativo per l'avvio dell'opera.

Nel pacchetto, infine, entreranno diverse correzioni interpretative, sollecitate nei giorni scorsi dal Consiglio nazionale dei commercialisti. Si parlerà di antiriciclaggio, limitando i documenti che proprio i commercialisti devono produrre. Ma anche di remissione in bonis per il sismabonus, di chiarimenti sulle Soa e di precisazioni su asseverazioni e visti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

UNA SCADENZA PER DUE

31 marzo

Villette

Il 31 marzo scade il termine per effettuare, portandole in detrazione al 110%, le spese relative a unifamiliari e abitazioni indipendenti per le quali al 30 settembre scorso sia stato effettuato almeno il 30% dei lavori. Questa scadenza, salvo sorprese, sarà rinviata in avanti di tre mesi, fino al 30 giugno prossimo. In questo modo i contribuenti avranno più tempo per effettuare i bonifici parlanti e per completare i lavori di ristrutturazione

31 marzo

Cessione e sconto

Lo stesso giorno, il 31 marzo, scade anche il termine per comunicare all'agenzia delle Entrate le opzioni di cessione e sconto in fattura relative al 2022, oltre alle rate residue relative al 2020 e al 2021. Questo termine si incrocia con quello del 24 marzo. Entro questa data, cioè cinque giorni prima della scadenza del 31 marzo, va presentata all'Enea l'asseverazione, essenziale per effettuare la comunicazione entro fine mese

Sono 32 invece i progetti presentati dagli enti locali per il solo efficientamento energetico

Scuole antisismiche prioritarie

Autorizzati gli interventi per 936 mln di fondi aggiuntivi

DI EMANUELA MICUCCI

L'efficientamento energetico da solo non è la priorità delle scuole, neppure nell'anno della crisi energetica. Sono 32 in tutta Italia le scuole in cui sono stati autorizzati solo interventi di efficientamento energetico in base alle richieste di comuni e province, grazie ai fondi per Pnrr per la messa in sicurezza e la riqualificazione dell'edilizia scolastica. Pari ad appena l'8% di tutti i 399 interventi indicati dagli enti locali a fronte delle risorse aggiuntive messe a disposizione con il decreto del ministro dell'Istruzione **Giuseppe Valditara** il 7 dicembre 2022 e pari a circa 936 milioni, nell'ambito appunto del Pnrr. Meglio puntare a interventi che comprendono insieme adeguamento o miglioramento antisismico ed efficientamento energetico, che rappresentano infatti il 66% di quelli individuati nei Piani presentati dalla regioni entro lo scorso 17 febbraio. Oppure direttamente alla demolizione degli edifici scolastici esistenti e alla loro ricostruzione, scelta questa verso cui è orientato il 21% dei progetti. Del resto, anche la sola messa in sicurezza interessa appena il 5% degli interventi regionali.

Dalla tabella degli interventi autorizzati, appena pubblicata dal ministero, non emergerebbe neppure un intervento di solo abbattimento delle barriere architettoniche nelle scuole. Le risorse, infatti, potevano essere dedicate a messa in sicurezza degli istituti, riqualificazione, adeguamento sismico e antincendio, eliminazione delle barriere architettoniche. Interventi che comuni e province potranno immediatamente attuare, avviando subito la definizione delle progettazioni e le procedure d'appalto dei lavori anche grazie alle procedure semplificate previste dal governo per l'edilizia scolastica.

L'Anagrafe nazionale dell'edilizia scolastica, considerando solo i dati sulla sicurezza sismica, registra che appena il 12,2% delle scuole è stato progettato, o successivamente adeguato, alla luce della normativa tecnica antisismica: sono 4.894 edifici. Mentre il 39,3%, cioè 15.790 immobili scolastici, non è a norma. E per il 46,6%, cioè 18.726 edifici scolastici, i dati non sono disponibili.

Nel dettaglio, una prima parte degli interventi con queste risorse Pnrr era stato autorizzato il 28 febbraio con il decreto direttoriale n.15: si trattava di 331 interventi per un importo di 835.254,809 euro. A questa si è aggiunta una seconda parte del finanziamento pari a 101.725.703 euro per 68 interventi autorizzati con il decreto direttoriale del 10 marzo.

Opere queste ultime che interessano solo 10 regioni: Basilicata (3 interventi per 1.895.000 euro), Calabria (15.151.468 euro per 9 interventi), Campania (9 interventi per 19.310.048 euro) Emilia-Romagna (21 interventi per 21.034.421 euro), Liguria (13.894.045 euro per14 interventi). Lombardia (4 interventi per 8.679.744 euro) Puglia (1 intervento per 2.437.896 euro) Sardegna (15.409.935 euro per 6 interventi) Sicilia (1 intervento da 506.600 euro) Toscana (1 intervento a 1.423.118 euro).

Nel complesso, circa un terzo degli interventi sarà realizzato in Emilia-Romagna, Lombardia e Sicilia, un ulteriore 30% tra Lazio e Campania, Piemonte, Basilicata, Sardegna e Toscana, il 22% tra Puglia, Veneto, Calabria e Liguria, la restante quota tra tutte le altre regioni. Tra le grandi città, nessuno intervento sarà realizzato a Roma. Mentre Milano ne vedrà 4, uno di solo efficientamento energetico con il miglioramento di almeno due classi energetiche. Infine, il 40% dei finanziamenti riservato alle regioni del Mezzogiorno.

L'efficacia delle graduatorie, tuttavia, è subordinata alla registrazione di entrambi i decreti da parte degli organi di controllo. Mentre con un successivo decreto verranno autorizzati alcuni ulteriori interventi, utilizzando i residui della programmazione.

In effetti, a dicembre, nel presentare le nuove risorse individuate nel bilancio del ministero da ripartire su base regionale per interventi che autorizzati sulla base delle indicazioni delle regioni Valditara indicò la cifra di 953.507.000 euro. Ci sarebbero, quindi, circa 17milioni di euro per ulteriori progetti.

© Riproduzione riservata

Di cosa tener conto nelle future decisioni di politica monetaria

DI GIOVANNI SABATINI *

Le crisi della Silicon Valley Bank e del Credit Suisse, pur nelle loro sostanziali differenze, le cause e le misure adottate per affrontarle e la preoccupazione di effetti di propagazione stimolano alcune riflessioni.

La prima riflessione riguarda il quadro regolamentare sulle banche definito dal Comitato di Basilea (Basel Committee on Banking Supervision) e la sua implementazione. Il fulcro della disciplina aggiornata dopo la grande crisi finanziaria è costituito da una revisione importante degli assorbimenti di capitale a fronte delle attività ponderate per il rischio. Il nuovo impianto normativo, a cui comunemente ci si riferisce come Basilea 3, ha così comportato più che un raddoppio degli indici patrimoniali delle banche (per le banche Italiane l'indice del capitale di migliore qualità - Cet1 ratio - è passato dal 7,1 del 2007 al 14,8 nel 2022). Tuttavia la vicenda di Svb, in particolare, evidenzia come le banche rischino di andare in default soprattutto per problemi di liquidità e non per mancanza di capitale. Svb aveva un Cet1 del 15,6% ma anche un impressionante squilibrio tra l'orizzonte temporale delle sue passività (depositi a vista, peraltro molto concentrati da un punto di vista geo-settoriale) e quello delle attività (titoli a tasso fisso a medio e lungo termine). Squilibrio favorito sia dall'esenzione, prevista dalle regole statunitensi per la maggioranza delle banche nazionali, dell'obbligo di rispettare i livelli minimi degli indici di liquidità indicati dalle regole di Basilea e applicati in modo estensivo in Europa sia dalla non applicazione negli Stati Uniti del quadro prudenziale delineato dal Comitato di Basilea per il rischio di tasso di interesse in posizioni non detenute per la negoziazione, anche in questo caso a differenza dell'Europa.

La seconda riflessione riguarda il ruolo della supervisione. Nella vicenda SV Bank sorprende che un tale squilibrio tra attività e passività sia sfuggito alla supervisione nonostante l'esenzione dal rispetto dei requisiti fissati dal Comitato di Basilea in termini di indici di liquidità. In Europa uno strumento importante su cui si basa l'azione di vigilanza è il processo interno richiesto alle banche volto a verificare l'adeguatezza dei livelli di liquidità (Ilaap, Internal Liquidity Adequacy Assesment Program). Nel caso di Credit Suisse si erano verificati da tempo situazioni (Greensill, Archegos solo per citare le più rilevanti) che avrebbero dovuto innescare più rigorosi e tempestivi interventi di supervisione volti anche a verificare l'adeguatezza dei meccanismi di governance e di controlli interni. E' evidente, dunque, come una adeguata supervisione e un efficace sistema sanzionatorio sono essenziali per assicurare la stabilità del settore finanziario anche a prescindere da quanto sia strutturato e dettagliato il quadro regolamentare. Sotto questo profilo, il sistema unico di vigilanza realizzato nell'ambito dell'Unione Bancaria rappresenta un asse portante della stabilità finanziaria in Europa.

La terza riflessione riguarda i meccanismi di risoluzione delle crisi bancarie. In una situazione di crisi di liquidità determinata da una fuga dei depositi (oggi resa più veloce dalla tecnologia a dalla diffusione immediata delle informazioni - talvolta anche incomplete o fuorvianti - tramite i social media) la reazione delle autorità deve essere immediata, il coordinamento delle diverse autorità che intervengono nella gestione della crisi deve portare a decisioni e azioni nel giro di poche ore anche per prevenire fenomeni di contagio. Oggi il secondo pilastro dell'Unione Bancaria, il meccanismo unico di risoluzione delle crisi (SRM), è incompleto e frammentato per quanto riguarda la gestione delle banche di minori dimensioni e gestito da una pluralità di autorità per quanto riguarda le banche sottoponibili alla procedura di risoluzione. In particolare, quest'ultima vede coinvolte il supervisore unico (Ssm), il meccanismo di risoluzione europeo (Srm), la Commissione (DG Comp), le autorità competenti nazionali. Le responsabilità e i meccanismi di coordinamento di queste autorità ad oggi non appaiono ben definite e strutturate e dunque le interazioni tra le stesse potrebbero non essere tali da garantire la necessaria immediatezza di reazione.

La quarta riflessione riguarda il meccanismo di tutela dei depositi. La crisi della Svb ha posto le autorità statunitensi ancora una volta di fronte al dubbio se intervenire solo a tutela dei depositi garantiti (negli Usa fino a 250.000 dollari) e far subire le perdite per tutte le somme in eccesso ovvero se estendere la garanzia a tutti i depositi, in considerazione dei gravi impatti che avrebbe potuto subire l'economia della Silicon Valley e in particolare l'ecosistema delle start-up innovative con conseguenze tali da portare l'economia americana in recessione. Con pragmatismo le autorità americane, dopo iniziali tentennamenti, hanno deciso di optare per il salvataggio di tutti i depositi anche quelli oltre la soglia dei 250.000 dollari. Più complessa e necessaria di maggiori approfondimenti la decisione, nel caso Credit Suisse, delle autorità svizzere, che da un lato, hanno proceduto con l'azzeramento di alcuni titoli subordinati (quelli inclusi nella categoria degli "Additional Tier 1" -AT1), ma allo stesso tempo hanno salvaguardato gli azionisti, con un intervento che alimenta dubbi circa l'esatto ordine di priorità nella svalutazione delle diverse categorie del passivo. Su questo punto sono opportunamente intervenuti a fare certezza la Vigilanza Bancaria della Bce (Bce-Ssm) e il Comitato di Risoluzione Unico (Srb) chiarendo che nell'Unione Europea gli strumenti subordinati AT1 possono essere soggetti a riduzione di valore o azzeramento solo dopo che gli strumenti di capitale di migliore qualità (cd. Common equity) siano stati completamente utilizzati per coprire le perdite, come previsto dalla direttiva sul risanamento e risoluzione Brrd. E' evidente che la scelta delle autorità americane è criticabile perché comporta il rischio di azzardo morale, cioè spingere

Giorgetti non teme i crack

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

verso comportamenti non adeguatamente responsabili sia delle banche sia dei depositanti nella convinzione che "se qualcosa andrà male" le autorità interverranno a coprire le perdite. Ma allo stesso tempo la stabilità, evitare il fallimento di un elevato numero di imprese e filiere e tutelare l'occupazione sono "beni pubblici" la cui difesa può richiedere l'utilizzo di risorse pubbliche. È certamente un delicato e complesso equilibrio per gestire il quale forse non esiste una risposta generale e valida per tutte le circostanze ma si rende necessaria una certa flessibilità, pur all'interno di un quadro giuridico che ne definisca presupposti e limiti, che consenta alle autorità di valutare caso per caso individuando le soluzioni più adeguate, come appunto accaduto negli Usa.

La quinta riflessione riguarda la politica monetaria e il punto di equilibrio tra la ricerca della stabilità dei prezzi e la stabilità finanziaria. La fiammata inflazionistica determinatasi nell'economia statunitense prima e poi in Europa, giudicata inizialmente temporanea e dimostratasi molto più persistente rispetto alle aspettative, ha portato le autorità monetarie a reagire con una velocità nel rialzo dei tassi di interesse mai vista negli ultimi decenni. Tale velocità ha sorpreso i mercati, ha accentuato gli effetti per le banche più esposte al rischio tasso e ha creato difficoltà a imprese e famiglie, con potenziali effetti in termini di stabilità finanziaria. E' evidente che a fronte di una inflazione che raggiungeva le due cifre occorreva reagire per evitare che l'inflazione si radicasse nelle aspettative degli operatori, anche recuperando le iniziali esitazioni. Tuttavia, soprattutto in Europa, una rilevante componente dell'inflazione è determinata da uno shock da offerta, in particolare dall'impennata dei prezzi della componente energetica e dalle complesse condizioni del quadro geopolitico, rispetto al quale la politica monetaria ha minore efficacia. Ecco, dunque, che nelle future decisioni di politica monetaria sarà determinante una valutazione dei dati, una misurazione degli effetti delle precedenti decisioni sui tassi non soltanto in termini di contenimento e riduzione dell'inflazione ma anche in termini di effetti sull'economia e sulla stabilità dei mercati. Anche in questo caso occorre individuare il punto di equilibrio tra il rischio di fare troppo poco e il rischio di fare troppo.

(riproduzione riservata)

**direttore generale Abi*

Case, prezzi +3,8% nel 2022. Milano la più cara

di Silvia Valente

Prosegue l'accelerazione dei prezzi delle case in Italia. Anche nel quarto trimestre del 2022 infatti l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta del 2,8% rispetto allo stesso periodo del 2021. Questo si deve, spiega la rilevazione periodica dell'Istat, all'incremento del costo sia delle abitazioni nuove (+4,6% contro il +2,9% del trimestre precedente) sia delle case esistenti (+2,4% dal 2,9%).
Così la stima complessiva relativa al 2022 è di un incremento del 3,8% del prezzo delle case rispetto al 2021, la variazione annua più ampia dal 2010, l'inizio della serie storica. Nello specifico, i prezzi delle abitazioni nuove segnano un +6,1% e quelli delle abitazioni esistenti crescono del 3,4%.Le abitazioni risultano più costose lungo tutto lo Stivale ma in modo più marcato al Nord (+3,4% nel Nord-Ovest e +4,2% nel Nord-Est) e più contenuto al Centro, al Sud e nelle Isole (rispettivamente +1,9% e +0,6%). Qui però si registra la variazione tendenziale per le abitazioni nuove più alta del Paese: +7,8%.
Quanto alle singole città, a Milano i prezzi delle abitazioni aumentano del 6,4% su base annua, oltre un punto percentuale in più rispetto al trimestre precedente e più del doppio della media nazionale. Seguono con distacco Torino, dove la crescita del costo delle case si attesta al +3,9%, e poi Roma con un rialzo del +2,8% ma con un netto rallentamento dei rincari delle abitazioni nuove (da +6,4% a +1,1%).(riproduzione riservata)

Superbonus, Lombardia su tutti

SUPERBONUS, DIETRO LO STOP IL RISCHIO SPREAD. NO ALLE CARTOLARIZZAZIONI

IL GOVERNO: AVVIEREMO UN CONFRONTO SUI CREDITI INCAGLIATI DELLE IMPRESE

Un tavolo per il Superbonus

Tramonta l'idea delle cartolarizzazioni, spuntano quelle delle compensazioni tramite F24 e dello sconto in fattura solo per gli incapienti. Ieri incontri a Palazzo Chigi con banche e aziende edili

DI SILVIA VALENTE

Il governo Meloni sembra aver accantonato l'ipotesi della cartolarizzazione dei crediti fiscali per il superbonus mentre sembra aver aperto alla compensazione tramite i modelli F24 presentati in banca. Ancora una volta il bonus edilizio si conferma il protagonista assoluto della scena politica interna italiana. Imponendo con il decreto legge del 16 febbraio lo stop allo sconto in fattura e alla cessioni dei crediti, il governo punta a far sgonfiare la bolla di crediti fiscali da 16-19 miliardi che fanno riferimento alle imprese del settore edilizio e che sono rimasti incagliati, cioè non cedibili alle banche. Ma l'esecutivo prova anche a recuperare risorse preziose per la prossima manovra, perché al ritmo odierno il superbonus «continua a generare 3 miliardi di crediti al mese, dunque se lo lasciassimo fino a fine anno, non avremmo i soldi per fare la finanziaria» ha spiegato la premier Meloni.

Allo stesso tempo però tutti gli attori in campo devono collaborare per trovare 24-25 miliardi di liquidità ed evitare il fallimento di 25 mila imprese, il blocco definitivo di 90 mila cantieri e la perdita di 130 mila posti di lavoro. Per questo la delegazione del governo, capeggiata dal sottosegretario alla presidenza del Consiglio Alfredo Mantovano, con i ministri dell'Economia Giancarlo Giorgetti, e dell'Ambiente Gilberto Pichetto Fratin, ha incontrato lunedì 20 i rappresentanti di Abi, Cdp e Sace, e quelli delle imprese e dei costruttori (Ance, Confindustria, Confedilizia, Confapi e Alleanza delle Cooperative Italiane). Al termine Palazzo Chigi ha annunciato l'apertura di un tavolo tecnico in cui «saranno individuate norme transitorie al fine di fornire soluzioni nel passaggio dal regime antecedente al decreto legge a quello attuale, tenendo conto della situazione delle imprese di piccole dimensioni e di quelle che operano nelle zone di ricostruzione post-sisma».

Per non penalizzare il settore edile le risposte devono essere «rapidissime», come sottolineato dall'Ance, soprattutto alla luce delle nuove disposizioni europee in materia di transizione green degli immobili. La soluzione per accelerare lo smaltimento dei crediti però non è stata ancora individuata, anche se non mancano le proposte messe sul tavolo dal mondo bancario e dai rappresentanti dell'edilizia. Si ragiona in primis sulla fattibilità delle compensazioni tramite i modelli F24 presentati in banca, auspicata da Abi e Ance. Tale ipotesi sarebbe uno strumento di finanza pubblica e quindi comporterebbe un costo per le casse statali: nella pratica infatti le banche impossibilitate ad acquistare nuovi crediti, perché senza spazio di smaltimento fiscale, potrebbero scaricare i debiti compensandoli con gli importi dei pagamenti fiscali fatti dai clienti con i modelli F24 ai propri sportelli.

Non si esclude inoltre la possibilità di consentire lo sconto in fattura per alcune fasce di reddito e per gli incapienti. E ancora un'altra strada allo studio, come ricostruito dal leader Fabi, Lando Maria Sileoni, è il coinvolgimento di Cdp e Sace «che hanno liquidità e possono comprare dalle banche i crediti fiscali ora bloccati». Anche in questo caso il tempo di realizzazione non sarebbe breve, il che non attrarrebbe il favore dei rappresentanti delle imprese edili.

Nell'operare la scelta il governo dovrà, oltre che ascoltare le parti, considerare i costi da affrontare e guardare alle decisioni di Eurostat su come contabilizzare le spese dei bonus edilizi, che arriveranno a inizio marzo. (riproduzione riservata)

Lavori edili

Il pasticcio ripropone la questione del ruolo di Eurostat

DI ANGELO DE MATTIA

A proposito del Superbonus del 110% e degli altri bonus riguardanti gli edifici si pongono -aldilà dei punti nodali riguardanti il blocco delle cessioni dei crediti fiscali e dello sconto in fattura- altre questioni di valenza generale. Fondamentale è il ruolo di Eurostat, l'organo statistico della Commissione europea che svolge la propria attività integrando le strutture statistiche nazionali dell'Unione. Come l'operazione sia considerata ai fini del bilancio di uno Stato non è ininfluente.

Poiché non è la prima volta che Eurostat rivede le proprie posizioni è doveroso sollevare il problema dei criteri adottati, della loro oggettività e stabilità nonché trasparenza, ma, prima di tutto, il livello della loro fissazione con riferimento alle fonti delle norme, non apparendo coerente che sia uno stesso organismo a stabilire la regola, a sovrintendere alla sua applicazione. In ogni caso, ribadito che il problema del 110% non può di certo riassumersi nella questione Eurostat - che dovrebbe pronunciarsi definitivamente sull'argomento il 1° marzo - resta tuttavia l'opportunità di una riflessione che, come si pone pure nel caso dell'antitrust comunitario il quale ha una configurazione istituzionale analoga, valuti l'ipotesi di un assetto di Eurostat da vera e propria Authority staccata dalla Commissione e con responsabilità nei confronti dell'Europarlamento.

Quanto alla cessazione della cessione dei crediti fiscali, pur non potendosi negare il fondamento delle decisioni adottate innanzitutto con riferimento all'impatto sui conti pubblici di una spesa dello Stato intorno ai 110 miliardi, sono tuttavia non trascurabili le argomentazioni che riguardano le legittime aspettative che i bonus hanno ingenerato, l'impatto che il blocco avrebbe su imprese di costruzione (si fa il numero di 25 mila circa), su famiglie, lavoratori , banche e, per un altro verso, l'apporto dato alla crescita dell'economia e all'adeguamento degli immobili ai criteri che si impongono per la transizione ambientale. E' doveroso, comunque, ricercare un bilanciamento tra la prevenzione dei rischi concernenti i conti pubblici - con quel che ne seguirebbe in materia di spread Btp-Bund e di riduzione degli spazi fiscali per altre misure - e gli impatti economici, finanziari e sociali di una misura non adeguatamente calibrata. Si deve sperare che i confronti del Governo con le rappresentanze economiche e sociali approdino a un risultato che, per essere valido, occorre che sia ampiamente condiviso, innanzitutto per la sistemazione dei crediti incagliati (15 miliari) che le banche non possono acquisire per l'essersi esauriti i loro cosiddetti cassetti fiscali.

Le vie suggerite - compensazione dei crediti ceduti con gli F24 prodotti dai clienti alle banche per il pagamento delle imposte, ipotesi di forme specifiche di cartolarizzazione, ampliamento del numero dei soggetti che possono essere cessionari, chiarimento sull'esercizio di bilancio su cui gravano i bonus concessi e altre possibili misure - vanno analizzate e deve essere assunta una linea bilanciata per il futuro. Appare molto interessante l'idea avanzata dal residente dell'Abi, Antonio Patuelli, in un'intervista a *Repubblica*, di inquadrare questa materia e le decisioni da assumere nel contesto delle scelte che si dovranno adottare per la Direttiva europea in divenire sulla casa green. Il decreto legge del Governo sul blocco in questione, ha detto Patuelli, è ovviamente emendabile in sede di conversione. Non è come le tavole di Mosè o l'art.139 della Costituzione. Si può aggiungere che, quanto meno, si osservi la "proporzionalità" che era già nel codice di Hammurabi del 18° secolo a.C. (riproduzione riservata)

Un tavolo per il Superbonus

NELLA REGIONE AMMESSI IN DETRAZIONE 12,1 MILIARDI DI INVESTIMENTI PER 61 MILA EDIFICI

Superbonus, Lombardia su tutti

Sul podio anche Veneto ed Emilia
Enea: In Italia 385 mila interventi
di riqualificazione per 68,5 miliardi

DI SILVIA VALENTE

Mentre nei palazzi del potere si discute su come e se modificare l'ultima normativa in materia di Superbonus (domani iniziano le votazioni sugli emendamenti), i cantieri sul territorio si fermano.
La stragrande maggioranza dei lavori avviati si concentra in Lombardia, con quasi 61mila edifici coinvolti e oltre 12,1 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione. Quota che pareggia da sola le risorse autorizzate nelle altre due regioni sul podio: il Veneto con 6,6 miliardi di investimenti (per 48mila interventi) e l'Emilia-Romagna che si ferma a 6 miliardi (con 33mila cantieri avviati).
Ma soprattutto la Lombardia risulta protagonista di quasi il 18% e il 15% rispettivamente del totale degli investimenti ammessi a detrazione a livello nazionale (68,5 miliardi) e degli interventi edilizi avviati finora (385mila).
Queste precisazioni sulla ripartizione territoriale delle risorse sono contenute nel Focus della Camera dei Deputati sulla dimensione economica del Superbonus, elaborato alla luce dei dati dell'Enea aggiornati al 28 febbraio 2023.
Il testo poi si sofferma sulla tipologia di edifici maggiormente coinvolti negli specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche detraibili al 110%. In questo caso, dominano la scena i condomini con 32 miliardi di investimenti ammessi a detrazione, il 47,9% del totale (68,5 miliardi) e quasi 55mila lavori avviati. Considerando inoltre che in Italia ci sono circa 1,2 milioni di condomini, secondo l'Istat, la misura ha avuto un impatto sul 4,5% di tutti i condomini italiani.
Passando alla medaglia di argento, gli edifici unifamiliari hanno avviato 221mila lavori, pari a oltre la metà dei cantieri nazionali, a cui corrispondono però il 36,8% delle detrazioni finora ammesse, ossia 25 miliardi.
L'ultimo posto sul podio spetta alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti che rappresentano il 15,4% degli investimenti (10,5 miliardi) ma quasi il 30% dei lavori autorizzati, di cui oltre l'86,5% conclusi.
Non sorprende quindi che l'investimento medio più elevato risulti versato per i lavori nei condomini, sfiorando i 598mila euro. Il distacco è molto elevato con i 114mila euro degli edifici unifamiliari ma ancor di più con i 97mila euro delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti. (riproduzione riservata)

L'IMMOBILIARE

Case, picco nei prezzi "Ma tassi e vincoli Ue frenano il mercato"

L'Istat registra il terzo anno di rincari: +3,8% Acquirenti sempre più attenti alla classe energetica

di **Rosaria Amato**

ROMA – I prezzi delle case accelerano, soprattutto per quelle di nuove costruzioni, che godono anche degli effetti della direttiva sull'efficientamento energetico appena approvata dal Parlamento Europeo.

L'Istat rileva per il 2022 un aumento del 3,8%, con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un più 6,1% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono del 3,4%. Si tratta del terzo aumento annuo consecutivo, dopo l'1,9% del 2020 e il 2,5% del 2021, e anche dell'aumento maggiore da quando l'Istat pubblica questi dati, dal 2010. Ma si tratta anche di una tendenza che è destinata a rallentare, valutano le organizzazioni dei consumatori, per effetto del rialzo dei tassi d'interesse che scoraggia i nuovi mutui. Secondo l'Unione nazionale consumatori anzi il rialzo dei tassi deciso dalle Bce «produrrà una drastica riduzione dei volumi di compravendita». E in effetti nell'ultimo trimestre 2022 le compravendite frenano del 2,1%, rileva l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

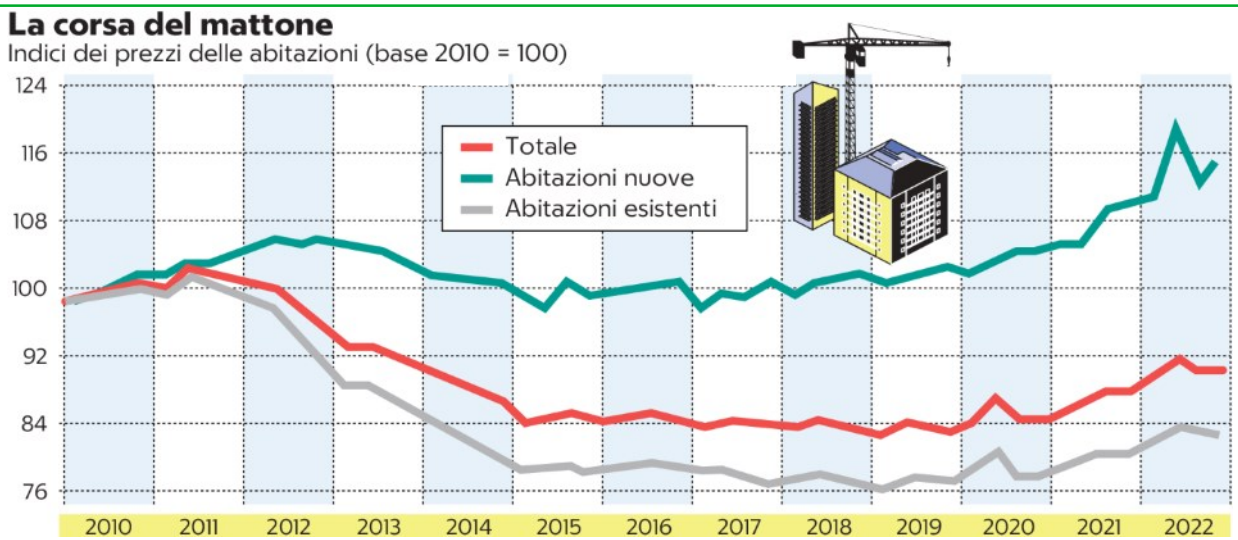
Non solo: in realtà il rallentamento emerge anche dai prezzi: se si considera solo il quarto trimestre, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie rimane invariato rispetto al trimestre precedente, mentre aumenta del 2,8% nei confronti dello stesso periodo del 2021, leggermente in rallentamento rispetto al 2,9% nel terzo trimestre 2022.

Del resto anche gli aumenti dei prezzi, per quanto siano ai massimi degli ultimi 12 anni, non riescono a far tornare il mercato ai livelli degli anni precedenti. Infatti rispetto alla media del 2010 nel 2022 i prezzi delle abitazioni sono inferiori del 9,5%. Ancora una volta però il calo è dovuto esclusivamente alle abitazioni esistenti (meno 17,1%), mentre i prezzi di quelle nuove aumentano del 14,2%. Anche l'ultimo report della Federazione degli agenti immobiliari (Fiaib) sottolinea come nelle decisioni di acquisto pesi ormai moltissimo (per il 58% degli acquirenti) la classe energetica dell'edificio, attestata dall'Ape. Gli italiani, nonostante la ferma opposizione del governo alla direttiva sulle case green, si stanno già spostando su case e appartamenti più efficienti, in vista dell'entrata in vigore delle norme Ue che fisseranno l'obbligo di raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e la D entro il 2033.

Anche perché i costi dell'efficientamento si presentano particolarmente onerosi: Silvi Costruzioni Edili calcola circa 60 mila euro a famiglia, per quel 62% di italiani proprietari di case in classe G e F, le classi energetiche più basse.

Nella media del 2022 la crescita dei prezzi è particolarmente sostenuta nel Nord, più contenuta nel Centro e nel Sud e Isole, dove però si registra, per le abitazioni nuove, la variazione tendenziale più alta del paese, del più 7,8%. Mentre se si guarda alle città è in testa Milano, con un aumento su base annua del 7,5%; seguono Roma e Torino. A Milano, sottolinea Assoutenti, sono sempre di meno le famiglie che possono permettersi l'acquisto di una casa: se si considera uno stipendio netto mensile di 1.800 euro, per acquistare una abitazione nel capoluogo lombardo servono oggi 16,8 anni di stipendio, contro i 10,7 anni di Roma e i 6,2 di Torino.

©RIPRODUZIONE RISERVATA


La corsa del mattone
Indici dei prezzi delle abitazioni (base 2010 = 100)
124
116
108
100
92
84
76
Totale
Abitazioni nuove
Abitazioni esistenti
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022

Avvenire

ISTAT

Casa, i prezzi accelerano Nel 2022 su del 3,8%

PAOLO **PITTALUGA**

Casa, dolce casa, ma quanto costi all'acquisto? Alla domanda prova a rispondere, con una foto complessiva, l'Istat. Che ha visto proseguire, l'anno scorso, l'accelerazione dei prezzi delle abitazioni comprate dalle famiglie, cresciuti mediamente del +3,8%. Un incremento, che segue quelli dei due anni precedenti, che è il più marcato da quando è disponibile la serie storica dell'indice Ipab (Indice prezzi delle abitazioni), ossia dal 2010. Una corsa al rincaro particolarmente sostenuta al Nord e più contenuta al Centro e al Sud ed Isole dove, però, si registra, per le abitazioni nuove, la variazione tendenziale più alta del paese (+7,8%). Secondo l'analisi, si consolida l'accelerazione dei prezzi delle case di Torino, Roma e Milano. Secondo le stime preliminari dell'Istituto di statistica, negli ultimi tre mesi del 2022 l'indice Ipab sugli acquisti dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è rimasto invariato rispetto al trimestre precedente ed è cresciuto del 2,8% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +2,9% nel terzo trimestre 2022). La crescita è dovuta sia ai prezzi delle nuove abitazioni (+4,6% rispetto al +2,9% del trimestre precedente), sia a quelli delle esistenti che aumentano del 2,4%, in lieve frenata sul terzo trimestre 2022 quando era 2,9%. Il tutto in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita: flessione del 2,1% nel quarto trimestre 2022 secondo l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per il settore residenziale, dopo la crescita dell'1,6% del trimestre precedente. La stabilità dell'Ipab dipende da dinamiche opposte: da una parte i prezzi delle abitazioni nuove aumentano (+2,7%) mentre, dall'altra, quelli delle esistenti diminuiscono (-0,6%). La media dice che, l'anno passato, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 3,8%, quelli delle nuove hanno fatto registrare un +6,1%, mentre quelli delle esistenti un +3,4%.

Analizzando l'evoluzione per aree geografiche nel quarto trimestre 2022 si conferma in tutte le ripartizioni territoriali la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua. Il rialzo è decisamente marcato al Nord (+3,4% nel Nord-Ovest e +4,2% nel Nord-Est) e più contenuto al Centro e al Sud ed Isole (rispettivamente +1,9% e +0,6%). E si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni in tutte le città. In particolare a Milano, dove i prezzi delle abitazioni aumentano, su base annua, del 6,4%, in crescita sul trimestre precedente (dal +5,6%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL TEMPO

ISTAT

Con il rialzo dei tassi da parte della Banca centrale già si intravede un rallentamento

Il mattone corre Ora si teme la Bce

Nel 2022 accelerazione del 3,8% nei prezzi delle abitazioni

GIANLUCA ZAPPONINI

••• Il mattone prende quota, ma attenzione agli effetti indesiderati del rialzo dei tassi. I quali, è bene saperlo, andranno contabilizzati un po' più in là. Nelle more, prosegue, nel 2022, la fase di accelerazione dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, cresciuti in media d'anno del +3,8%. Questo aumento, che segue quelli registrati nei due anni precedenti, è il più ampio da quando è disponibile la serie storica dell'indice Ipab elaborato dall'Istat, ovvero dal 2010. Come hanno spiegato proprio dall'Istituto di statistica di Via Cesare Balbo, i prezzi delle abitazioni nuove fanno registrare un aumento +6,1% mentre quelli delle abitazioni esistenti crescono del 3,4%. Nel dettaglio, la crescita dei prezzi è particolarmente sostenuta nelle ripartizioni del Nord e più contenuta nel Centro e nel Sud e Isole, dove tuttavia si registra, per le abitazioni nuove, la variazione tendenziale più alta del paese (+7,8%). Si consolida, poi, l'accelerazione su base tendenziale dei prezzi delle abitazioni di Torino, Roma e Milano (in cui si registra un incremento del +7,5% dei prezzi delle abitazioni esistenti). Non è tutto. Sempre secondo l'Istat, a leggere le stime preliminari, nel quarto trimestre 2022 l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, rimane invariato rispetto al trimestre precedente e aumenta del 2,8% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +2,9% nel terzo trimestre 2022), comunica l'Istat. La crescita tendenziale dell'Ipab si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+4,6%, in accelerazione rispetto al +2,9% del trimestre precedente), sia a quelli delle esistenti che aumentano del 2,4%, decelerando lievemente rispetto al terzo trimestre 2022 (era +2,9%). Attenzione però, perché un conto sono i prezzi, un conto sono le unità immobiliari effettivamente vendute. Tali trend di costo delle abitazioni, infatti, «si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita: -2,1% la flessione registrata nel quarto trimestre 2022 dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per il settore residenziale, dopo il +1,6% del trimestre precedente)», spiega l'Istat. Su base congiunturale la stabilità dell'Ipab è frutto di dinamiche opposte: da una parte i prezzi delle abitazioni nuove aumentano (+2,7%) mentre, dall'altra, quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono (-0,6%). Tutto ciò premesso e volendo andare con lo sguardo al di là del proprio naso, ora che il costo del denaro è al 3,5% e i mutui a tasso variabile decisamente più onerosi, in seguito all'ultima stretta da 50 punti base decisa la scorsa settimana dalla Banca centrale europea, è facile intravedere un ulteriore rallentamento della domanda di mattone. Se non altro perché accedere a un mutuo sarà più costoso di prima.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Diversità

Il costo delle nuove case è salito del 6,1% mentre per le esistenti del 3,4

INFLAZIONE RIPARTE ANCHE LA CORSA ALL'ORO SOPRA I 2 MILA DOLLARI L'ONCIA CON UN BALZO DEL 3,9%

Istat, crescono i prezzi delle abitazioni nel 2022 registrato picco del +3,8%

●**ROMA.** Colpisce duramente la pandemia, imperversa la guerra in Ucraina, i mercati finanziari vivono pericolosamente sull'ottovolante e gli italiani si rifugiano come sempre nel mattone. E in un momento di particolare turbolenza su tutte le borse mondiali come quello attuale, al di là dei confini nazionali prende sempre più piede anche la corsa all'altro bene rifugio per eccellenza, l'oro. Con quotazioni che solo oggi sono schizzate oltre i 2.000 dollari l'oncia.

Secondo le ultime rilevazioni dell'Istat, la tradizionale propensione tutta italiana per l'acquisto di case è tornata a farsi sentire con forza nell'ultimo anno, tanto che i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 3,8%, mettendo a segno il più grosso incremento da inizio 2010. Ma anche a livello internazionale è corsa ai beni rifugio: i mercati già provati dal crac di Svb e spaventati dal salvataggio di Credit Suisse hanno fatto volare il prezzo dell'oro sopra i 2 mila dollari l'oncia per la prima volta da marzo 2022 (con un balzo del 3,9% a 2.005 dollari) per poi farlo comunque rientrare leggermente attorno 1.980 dollari.

Secondo i dati dell'Istat sul mercato immobiliare, nonostante nel 2022 le quotazioni delle case siano diminuite del 9,5% (+14,2% per quelle nuove e -17,1% per le esistenti), proseguono tuttavia i rincari, per il terzo anno consecutivo dopo l'incremento dell'1,9% nel 2020 e del 2,5% nel 2021. Con i prezzi delle abitazioni nuove che lo scorso sono saliti del 6,1% e quelli delle abitazioni esistenti che hanno fatto registrare un +3,4%. I consumatori non sembrano però particolarmente ottimisti. L'Unione nazionale consumatori ad esempio accoglie favorevolmente la notizia diffusa dall'Istat ma il presidente Massimiliano Dona avverte che «purtroppo, però, si tratta di un dato destinato presto a peggiorare» perché, spiega, il rialzo dei tassi di interesse deciso dalle Bce, facendo salire il costo dei mutui, «produrrà una drastica riduzione dei volumi di compravendita». Volumi che, secondo l'Istat, appaiono effettivamente già in calo dall'ultimo trimestre 2022: -2,1% la flessione registrata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il +1,6% del trimestre precedente.

La crescita tendenziale si deve sia al rialzo del 4,6% dei prezzi delle case nuove (contro il +2,9% del trimestre precedente), sia al +2,4% di quelli delle esistenti. Le quotazioni aumentano in tutte le città prese in esame dall'Istat ma soprattutto a Torino, Roma e Milano. *[Ansa]*

IDATI DELL'ISTAT

Meno vendite ma per le case prezzi record

Non c'è solo l'oro. L'altro inossidabile bene rifugio per gli italiani è la casa. Secondo le ultime rilevazioni dell'Istat, la tradizionale propensione tutta italiana per l'acquisto di case è tornata a farsi sentire, tanto che i prezzi delle abitazioni nell'ultimo anno sono cresciuti del 3,8%, mettendo a segno il più grosso incremento da inizio 2010. Secondo i dati dell'Istat sul mercato immobiliare, proseguono i rincari delle case, per il terzo anno consecutivo dopo l'incremento dell'1,9% nel 2020 e del 2,5% nel 2021. Con i prezzi delle abitazioni nuove che lo scorso sono saliti del 6,1% e quelli delle abitazioni esistenti che hanno fatto registrare un +3,4%. Quotazioni in rialzo soprattutto nei grandi centri quali Torino (+3,9%), Roma (+2,9%) e Milano (+6,4%). L'Unione nazionale consumatori non sembra però ottimista, il presidente Massimiliano Dona avverte che «purtroppo, però, si tratta di un dato destinato presto a peggiorare» perché, spiega, il rialzo dei tassi di interesse deciso dalle Bce, facendo salire il costo dei mutui, «produrrà una drastica riduzione dei volumi di compravendita». —

INCHIESTA IN CORSO: TROPPI INTERESSI PRIVATI PER I FONDI PUBBLICI

Dubbi a Bruxelles sullo stadio di Venezia

Mentre racconta alcune stranezze che i tecnici di Bruxelles hanno trovato nei faldoni italiani che raccolgono i progetti italiani di spesa del Pnrr, la fonte Ue cita lo stadio del Venezia. Sì, il Venezia, gli antichi neroverdi, quelli che da 110 anni giocano sul campo di Sant'Elena, sull'isola omonima ai margini orientali della Serenissima. Ebbene, riferisce, ora si pensa a un nuovo sito ribattezzato "Bosco dello Sport" a Tessera, in terraferma, nei pressi dell'aeroporto. «Un sogno!», ha esultato il sindaco Brugnaro, che pure non abita in laguna e miete tradizionalmente il grosso dei voti a Nord del Ponte della Libertà, a Mestre e dintorni. Secondo il bando si vuole «un luogo-modello dove, attraverso l'attività fisica, la musica e l'intrattenimento culturale, si possa formare e coltivare la cultura del benessere psico-fisico e della coesione sociale».

Sani principi, che comportano la costruzione di una palasport da 10 mila posti dove, guarda la combinazione, giocherà la squadra di basket di proprietà del succitato sindaco (costo, oltre 100 milioni). Nonché di uno stadio concepito principalmente per il calcio e dimensionato per 16.000 spettatori (costo superiori 90 milioni). Secondo i calcoli di Terra e Acqua, l'opposizione in consiglio comunale, il conto complessivo supera i 300 milioni. Per ora.

Così a Bruxelles si chiedono se sia il caso di mettere tutti questi denari pubblici in una struttura che sarà poi utilizzata a fini parecchio privati, senza contare che non se ne vede l'urgenza e il fine sociale richiesto dalle regole del Pnrr. I tecnici della Commissione stanno anche esaminando le accuse secondo cui il «Bosco dello Sport» sia in buona parte figlio di una serie di terreni originariamente a destinazione agricola. Serve davvero, si stanno chiedendo? «Progetto strano», ribadiscono. Ci sono dubbi sulla completezza dei bandi e sulla compatibilità. L'indagine è in corso. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lo stadio di Campo Sant'Elena

DALLA FINANZA

Concrete-Rusconi, raccolta da 5 milioni su progetto a Milano

Crowdfunding

Concrete Investing (la piattaforma di crowdfunding autorizzata da Consob) annuncia il finanziamento di Anfiteatro 7, il nuovo sviluppo residenziale di Impresa Rusconi nell'omonima via a Milano.

La raccolta prevista di 4,75 milioni di euro, con un Roi atteso del 37,9% e un Irr atteso di 13,7%, a fronte di un *holding period* previsto di 32 mesi, rappresenta un doppio traguardo: è la più ampia operazione gestita da Concrete Investing, oltre ad essere la più grande raccolta di capitali mai realizzata a Milano città per una società di equity crowdfunding immobiliare.

Concrete Investing e Impresa Rusconi hanno già lavorato insieme su due progetti firmati Beretta Associati: Torre Milano, per cui Concrete Investing ha raccolto 750mila euro e su cui è stata raggiunta la exit con la liquidazione definitiva degli investitori (Roi definitivo 11,86%, holding period definitivo 12 mesi, Irr definitivo 11,86%), e Talea, nel quartiere Precotto in via di realizzazione, con una raccolta di 1,5 milioni di euro (Roi atteso 29,7%, holding period atteso 30 mesi, Irr atteso 11%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Real estate

MilanoSesto, stop ai lavori della Città della salute —p.39

Nuova incognita su MilanoSesto: stop ai lavori della Città della salute

Il polo ospedaliero

È soprattutto l'azionista Fincantieri a chiedere di rivedere il piano finanziario

Il problema dei costi esposto a Mise e Regione Lombardia, per ora nessun accordo

Sara Monaci
MILANO

Il progetto di MilanoSesto e della sua Città della salute - una riqualificazione urbana da 1,5 milioni di metri quadrati nell'ex area Falck di Sesto San Giovanni - è sempre più un percorso a ostacoli. La realizzazione dell'ospedale si è bloccata. Motivo: per la Cisar, e in particolare per il suo azionista Fincantieri, i costi sono adesso troppo elevati, cresciuti a causa dello schock energetico ma anche per via di valutazioni pregresse sbagliate. Fincantieri è infatti entrata nella Cisar nel 2020, a seguito dell'acquisizione della Finso, ritrovandosi così in pancia il progetto, già deciso, dell'ospedale.

La Città della salute prevede la costruzione di un grande polo ospedaliero da 135mila metri quadrati, con 660 posti letto, 20 sale operatorie, 42 laboratori, 119 ambulatori. Dovrebbe diventare il primo centro in Italia che si occupa di formazione sui tumori e sulle neuroscienze. Si stimano in prospettiva circa 3mila lavoratori, tra medici, personale sanitario, amministrativi e tecnici, che gestiranno oltre un milione e mezzo di esami e prestazioni ambulatoriali e 24mila ricoveri. L'edificio, anche dal punto di vista estetico, è stato immaginato con molti elementi di pregio.

A vincere la gara, da 280 milioni circa, è stata nel 2020 la Cisar, al cui interno figurano ora Fincantieri al 30%, Condotte al 40%, Italiana Costruzioni al 20% e Edison al 10%. Oltre alla realizzazione del polo ospedaliero, Cisar si è anche aggiudicata la manutenzione per 23 anni (che ha un valore stimato di circa 900 milioni).

Nel frattempo però molte cose sono cambiate, nel contesto. I costi sono saliti in gran parte a causa dello schock energetico e dell'aumento delle materie prime, ma anche per alcuni aggiustamenti al progetto arrivati successivamente. Per questo Fincantieri ha chiesto o di rivedere il piano finanziario o di modificare la struttura, rinunciando agli elementi più «lussuosi», che non ne modificano nella sostanza il valore funzionale.

Fincantieri ha anche tentato di prendere in mano la situazione, chiedendo di rilevare le quote di Condotte per arrivare al 70%, ma i commissari della società, in amministrazione straordinaria, hanno negato la possibilità di cedere quote.

La Cisar dovrebbe ancora realizzare la struttura chiavi in mano, ma intanto l'azionista Fincantieri ha comunicato le sue difficoltà a proseguire, esponendo il problema prima al Mise e poi alla Regione Lombardia, durante due incontri avvenuti nelle ultime settimane. E sebbene i vertici regionali - e in particolare quelli della partecipata Aria che segue direttamente il progetto - spingano affinché si possa continuare, al momento è tutto fermo. Fincanteri chiede il riconoscimento di 150 milioni di extracosti, mentre per la Regione Lombardia vanno riconosciuti solo i costi relativi all'aumento dell'energia e non alle diverse valutazioni sull'opera.

Non è quindi solo la composizione societaria di MilanoSesto, proprietaria dell'area, a far discutere. Come già riportato dal Sole 24 Ore, infatti, Intesa Sanpaolo spingerebbe per un cambio di azionariato, mentre Hines e Prelios hanno comunicato di non voler lasciare. Ora a essere messi in dicussione sono anche gli aspetti più "industriali".

Sullo sfondo c'è anche l'ipotesi, più remota e più complessa, di riaprire la gara per il polo ospedaliero, ma a quel punto crescerebbero sia la base d'asta (a circa 500 milioni) sia i tempi, con un nuovo bando, una nuova selezioni dei partecipanti, una nuova aggiudicazione definitiva e un'altra conferenza dei servizi. Sempre con il rischio che, con queste difficoltà, nessuno si presenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI EXTRACOSTI

150 mln

La richiesta aggiuntiva
Il valore iniziale del polo ospedaliero nell'ex area Falck di Sesto San Giovanni era di circa 280 milioni. Tuttavia Fincantieri chiede 150 milioni in più per via dei costi energetici e della rivalutazione del progetto. La richiesta è stata esposta sia al Mise che alla Regione Lombardia, ma per ora nessun accordo. L'opera è in una fase di stallo. Dovrebbe in prospettiva ospietare 3mila lavoratori, diventando un polo di eccellenza

IL NUOVO PIANO
Sul Sole 24 Ore dello scorso 15 marzo la notizia della formazione di un nuovo consorzio per MilanoSesto, il progetto immobiliare che riguarda l'ex area officine Falck. Nuova struttura per il progetto di sviluppo del pool guidato da Intesa Sanpaolo con UniCredit, Bpm e Ifis con focus su sanità, ricerca, social housing e studentati

Milano, Nexi pensa di traslocare da corso Sempione a CityLife

di Nicola Carosielli

Il rendering della Torre "sdraiata" di City Life

Non si fermano i traslochi eccellenti a Milano. Nei prossimi mesi potrebbero infatti arrivare nuovi inquilini in CityLife, il complesso residenziale e commerciale di Portello noto anche come Tre Torri. L'ultimo ingresso ne aumenterebbe la componente fintech.
Secondo quanto appreso infatti da *MF-Milano Finanza* da più fonti finanziarie, Nexi sta studiando il trasferimento dalla sede Corso Sempione in CityLife e più precisamente nella cosiddetta «Torre Sdraiata», la struttura che dovrebbe essere pronta nel 2025 e che completerà l'intero complesso delle torri del quartiere. Il nuovo immobile si affiancherà alle torri che ospitato Generali, Allianz e PwC.Allo stato attuale nulla è stato ancora definito con certezza, anche perché la costruzione di CityWave (come è stata chiamata la nuova opera) sarà appunto completata tra oltre 2 anni. Eppure secondo i bene informati
il management team del gruppo dei pagamenti digitali avrebbe intenzione di trasferire tutte le attività dalla sede di Corso Sempione al nuovo distretto. Il trasloco porterebbe in dote la vendita della sede centrale e quella di Nexi Payments (sostanzialmente adiacenti).
Allo stato attuale non è chiaro se la società guidata dal ceo Paolo Bertoluzzo acquisterà una parte della torre o se andrà in affitto, mentre sembrerebbe più certa la cessione degli immobili qualora il trasferimento avvenisse. Ad agosto 2021, Nexi aveva comprato da Bankitalia l'immobile adiacente (in locazione a Nexi Payments) a quello della sede centrale per 40 milioni. Al 30 giugno di quell'anno, il valore degli immobili di carattere funzionale di proprietà di Nexi ammontava a circa 102 milioni. CityWave, porta la firma dello studio Big-Bjarke Ingels Group, a Milano. L'immobile sarà alimentato solo da fonti rinnovabili, qualificandosi come il primo edificio di uffici a superare l'impatto zero.
Il rivestimento in pannelli fotovoltaici costituirà uno dei più vasti parchi fotovoltaici urbani in Italia, con una superficie di circa 11 mila pannelli per una produzione di energia stimata in 1,2 gwh l'anno, grazie a una potenza istallata di quasi due mwh. Il progetto sarà realizzato tramite un investimento di 180 milioni di euro. (riproduzione riservata)

MILANO COME VENEZIA

«Meno case su Airbnb per battere il caro affitti»

Sala chiede un decreto ad hoc. Allo studio limiti su zone e giorni

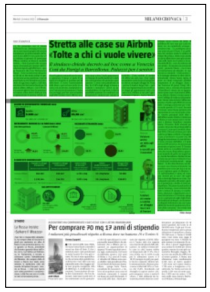
Chiara Campo

A Milano si contano attualmente oltre 15mila interi alloggi (15.150 per l'esattezza) in affitto a breve termine su Airbnb. Quasi la metà (47,6%) fa parte di multiproprietà e il 23,8% di multiproprietà con oltre dieci alloggi, segno che sono stati acquistati per fare business sul turismo, ma fuori dalle regole imposte a hotel e tradizionali case vacanze. Nello stesso tempo, il costo degli affitti in città è cresciuto di oltre il 40% in sette anni e i salari tra 2014 e 2020 sono solo del 5,40%. Morale, le famiglie di ceto medio scappano e Milano diventa (sempre più) città per ricchi. E ora il Comune (...)

Stretta alle case su Airbnb «Tolte a chi ci vuole vivere»

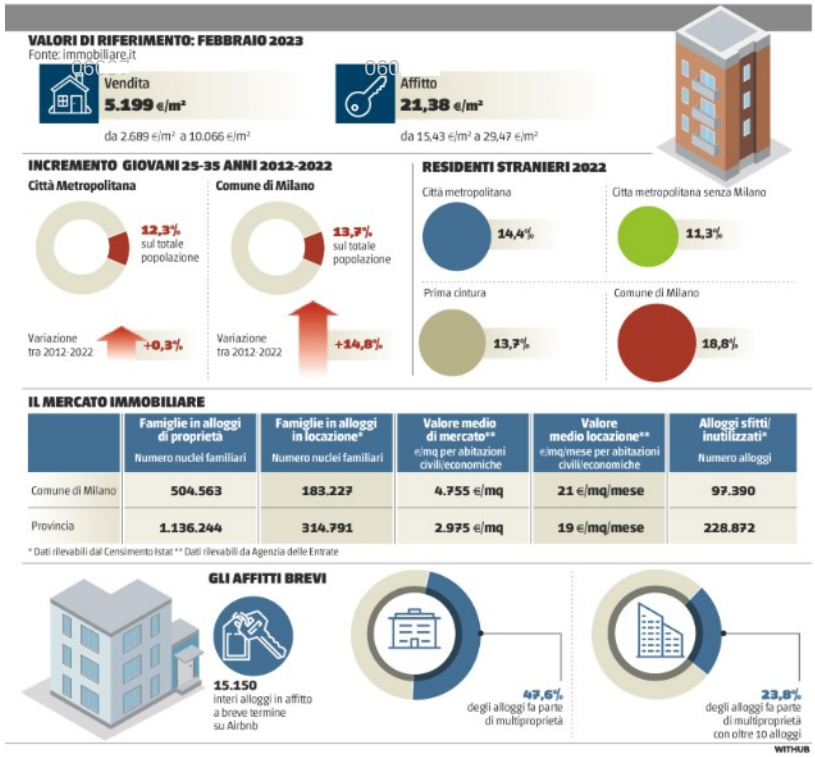
Il sindaco chiede decreto ad hoc come a Venezia Così da Parigi a Barcellona. Palazzi per i senior

(...) ha presentato ieri al Forum dell'Abitare una «Strategia per la casa» che se non riuscirà proprio ad invertire la tendenza è un primo tentativo di frenare il caro-affitti. E tra i punti clou c'è la richiesta al governo di autorizzare Milano a mettere un freno al «modello Airbnb». «Tutte le grandi città europee stanno lavorando per inserire delle limitazioni rispetto agli affitti brevi - spiega l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran –. Serve un intervento del governo che da un lato metta ordine in questo mercato senza penalizzare i piccoli proprietari ma che disciplini una situazione ad oggi senza regole e, dall'altro, introduca forti detrazioni fiscali per chi abita in affitto a Milano». Con il Dl Aiuti lo scorso luglio lo Stato ha autorizzato Venezia, unica città in Italia per ora, a regolamentare il sistema Airbnb, anche se la giunta comunale non ha ancora approvato il piano, si parla di un limite di 120 giorni al massimo per gli affitti brevi. «Ci serve l'autorizzazione dello Stato e può arrivare anche in un mese, con un decreto, esattamente come a Venezia che al momento è l'unica che per legge può fare una normativa sugli affitti turistici. Qui l'offerta è arrivata ormai a oltre 15mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata nel prossimo quinquennio. Ci sono varie piattaforme on line. Se il 50% degli alloggi tornasse a studenti e lavoratori i prezzi un po' scenderebbero. Se il governo ci darà la possibilità apriremo un confronto con gli operatori e sindacati per valutare la modalità». L'idea sarebbe di tutelare chi affitta una sola casa. «Non vogliamo metterci contro il piccolo proprietario che ha un singolo alloggio da 50 mq - precisa il sindaco Beppe Sala -, però serve una regolamentazione perché sono troppi gli appartamenti tolti a chi vuol vivere a Milano, e non solo 5 giorni durante il Salone». Anche Firenze e Bologna hanno chiesto dei limiti. «Il problema del caro casa qui è più evidente ma sta esplodendo ovunque - sottolinea Sala -. Ci candidiamo ad essere area test per il Paese. É un problmea che sentono anche la sindaca di Parigi e Barcellona. Dalla nostra analisi le case in affitto breve sono più concentrate nella fascia tra il centro e la cerchia della 90/91», zone di residenza del ceto medio. «É fantastica la crescita dei turisti - premette Maran -, ma ci sono prevalentemente gli alberghi. Le case servono ai residenti». Il documento cita le strategie adottate in altre città internazionali. Alcune hanno deciso di



ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

porre un limite temporale all'affitto temporaneo di un alloggio: Atene e San Francisco 90 giorni, Parigi 120 e Lisbona varia a seconda dei quartieri. A Barcellona è vietato che un appartamento possa essere interamente affittato su Airbnb, il limite è di due stanze e serve l'obbligo di residenza del proprietario. Vienna vieta del tutto l'affitto temporaneo. Quella sugli affitti brevi è una delle 5 strategia presentate per il breve-medio periodo (3/5 anni). Secondo il Comune vanno fissate garanzie certe ai proprietari in caso di morosità e sfratto, «motivo principale dello sfitto o dell'affitto tramite Airbnb, i titolari non si fidano, ci sono troppi casi in cui faticano a sfrattare l'inquilino» ammette Maran. Prevedere fondi triennali per sussidi e detrazioni fiscali degli affitti ai lavoratori. Ci sono poi il modello «Bambini 2023» (250 euro al mese per 3 anni a chi ha un figlio nel 2023) e il progetto «Casa ai lavoratori» (si parte con 300 alloggi da ristrutturare, il costo dei lavori viene scontato dall'affitto e il totale arriva al 50% del prezzo di mercato) già presentati nei giorni scorsi. Il Comune valuta anche se è possibile mettere un tetto alla crescita degli affitti in generale sul modello di quello che fa già Parigi. «Anche Barcellona e Berlino lo hanno fatto ma poi il provvedimento è stato dichiarato incostituzionale - spiega Maran -. Io dico discutiamone, non deve essere una misura permanente ma potrebbe avere senso per due o tre anni, noi vogliamo aprire al dibattito». E c'è nell'immediato il piano di creare una «Società per la casa» che superi Mm e coinvolga Regione se ci sta, Cassa depositi e prestiti e altri attori e gestisca il patrimonio a livello di Città metropolitana. Nel piano si parla anche di «Senior housing», creare soluzioni abitative a misura di anziano, in condivisione, attrezzate e digitalizzate con sistemi di domotica. E il Comune spinge per un «esproprio più agile degli immobili inutilizzati da tempo, cui riconoscere adeguato indennizzo ma con la possibilità di rimetterli rapidamente al servizio della comunità». Una strada tutta in salita e a rischio di ricorsi.



Maran
Valutare anche un tetto agli affitti e sussidi per i lavoratori

Sala
Tutelare chi mette a reddito un alloggio ma è ora di frenare

Page 27 of 38 RASSEGNA STAMPA ASPESI del 21/03/2023

IL PIANO CASA

Maran: "Troppi affitti turistici serve una stretta come a Venezia"

di **Sara Bernacchia**

La strategia di Milano per la casa punta su un cambio di prospettiva – «passare dalla gestione alla valorizzazione degli immobili» – e su politiche a prospettiva differenziata: proposte a lungo termine, strategie che daranno effetti in tre anni e provvedimenti da attuare subito. A illustrare il piano triennale al Forum dell'Abitare è l'assessore alla Casa e Piano quartieri, Pierfrancesco Maran. La questione da affrontare subito è la gestione degli affitti turistici: «Chiediamo che Milano possa elaborare una sua normativa, come avviene in tutte le città europee. In Italia la possibilità è concessa solo a Venezia, che non l'ha ancora sfruttata – spiega – . Se il governo ce lo consentirà, ci muoveremo in pochi mesi tutelando i piccoli proprietari di casa e agendo su chi affitta molte abitazioni e sulle società del settore. È fondamentale che almeno il 50 per cento degli appartamenti torni a disposizione di studenti e lavoratori». Attualmente sono 15 mila gli appartamenti offerti in affitto sulle varie piattaforme come Airbnb, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata.

Negli ultimi 8 anni il prezzo medio di vendita degli immobili è cresciuto del 40 per cento, quello d'affitto del 43, mentre gli stipendi sono saliti solo del 5,40 per cento. Da qui la «rivoluzione» di Milano che punta sulla costituzione di Società casa, un ente che collabori con altri soggetti «dalla Regione, con cui il dialogo è possibile, a istituzioni finanziarie», sottolinea il sindaco Beppe Sala, per migliorare il mix abitativo, per la riqualificazione degli edifici e delle aree: «Il Comune ha un ingente patrimonio di edilizia popolare, diritti volumetrici e terreni, ma non ha le risorse per valorizzarlo. Abbiamo bisogno di altri disponibili a contribuire, prevedendo un rendimento per i privati».

> Quindicimila gli appartamenti gestiti dalle piattaforme Sala: "Per le case popolari serve l'aiuto economico anche dei privati"

Le necessità sono diverse. Servono più immobili a prezzi sostenibili – «è difficile intervenire su quelli abbandonati, ma lavoriamo con altri enti per usare il modello applicato per l'ex Macello: puntare non solo al ritorno economico, ma prevedere una quota maggiore di edilizia convenzionata» – , bisogna ridurre le case sfitte «incoraggiando i proprietari con misure di sostegno in caso di morosità incolpevole» e serve un nuovo sostegno per gestire le case popolari. Da qui l'idea di un sistema pubblico che si occupi di tutte le politiche dell'abitare, sostenendo anche i lavoratori che guadagnano troppo per accedere alle agevolazioni, ma troppo poco per presentarsi sul mercato. Lo si farà ragionando a livello metropolitano e con strumenti come il contributo di 250 euro al mese per 3 anni alle giovani famiglie (con Isee fino a 30 mila euro) che vivono in affitto e hanno avuto un bambino nel 2023 .

In quest'ultimo caso si parte con una sperimentazione su 316 case, da estendere poi a 2 mila. Il Comune ha 28 mila alloggi: 22 mila sono assegnati, gli altri da ristrutturare. «Rimettere a posto un appartamento costa 30 mila euro, servirebbero 150 milioni – spiega Maran – affittandoli a 72 euro l'anno al metro quadrato a lavoratori che si fanno carico degli interventi si dà una soluzione conveniente a loro, si migliorano i contesti abitativi e si dà un'entrata al Comune». I 300 appartamenti saranno raggruppati in 10 progetti, ognuno affidato a un ente pubblico, privato o del terzo settore capofila.

Al Forum dell'abitare sono state illustrate anche alcune "buone pratiche" già in atto: dall'investimento per la realizzazione della comunità energetica di Chiaravalle, che con 700 kilowatt di energia fotovoltaica prodotta con gli impianti sui tetti coprirà metà del fabbisogno, alla sperimentazione (al via a inizio aprile) dell'affidamento a Mm della manutenzione ordinaria di 4 complessi di edilizia popolare nel Municipio 8.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

▼ **Chiaravalle** Nel borgo è nata una comunità energetica che produce energia con il fotovoltaico

Nuove regole per "un lavoro equo e inclusivo"

Vademecum dell'Ordine per fermare i contratti selvaggi ai giovani architetti

di **Teresa Monestiroli**

C'è chi è pagato a ore, chi al mese, chi a progetto. Qualcuno può seguire clienti propri anche lavorando dallo studio, altri hanno un vincolo di esclusiva molto rigoroso e non possono accettare commesse in autonomia. Qualcuno nel contratto ha l'assicurazione, altri no. E il diritto d'autore? Quando appartiene solo alla studio e quando invece anche al collaboratore che ha contribuito alla realizzazione del progetto? Il rapporto di lavoro all'interno degli studi di architettura è un terreno complicato. Talvolta perfino minato. E così, per cercare di mettere un po' di ordine nella giungla dei contratti proposti ai collaboratori – talvolta nemmeno ci sono – l'Ordine degli architetti di Milano ha stilato un "Vademecum per un lavoro equo e inclusivo". Un primo passo per aiutare sia i giovani a conoscere meglio i propri diritti sia gli studi professionali a orientarsi fra le pieghe di una legislatura che non sempre conoscono.

«È una prima versione con cui vorremmo cominciare a fare chiarezza – spiega Federico Aldini, presidente dell'Ordine di Milano – , nata da un'esigenza sentita da tutto il settore. Il tentativo è quello di dare risposte concrete alle tante domande che sono state sollevate in quasi due anni di lavoro. Mi piacerebbe che in futuro il vademecum diventasse un protocollo a cui gli studi professionali aderiscono, una garanzia per i clienti, una certificazione che convalidi criteri equi e inclusivi nei contratti dei collaboratori adottati da una realtà professionale. Non solo. Potrebbe diventare anche un titolo per ottenere dei punti nei concorsi pubblici e privati: se lo studio aderisce al protocollo,in una gara ottiene un punteggio maggiore».

> *Vanno garantite autonomia, compenso e tutele nei piccoli e nei grandi studi professionali Il presidente Aldini "È una esigenza di tutto il settore"*

Per ora l'invito parte da Milano, la piazza dove si concentra il maggior numero di studi di architettura in Italia (anche per dimensioni sono i più grandi), ma l'intenzione è di presentarlo al consiglio nazionale per condividere con gli altri ordini il documento di trenta pagine da ieri pubblicato online della sezione "Fair Work" dell'Ordine di Milano. Il Vademecum è il risultato di tre tavoli di lavoro: il primo con i giovani under 35 che svolgono una collaborazione a partita Iva per un solo studio di architettura, il secondo con i professionisti titolari di uno studio, sia di piccole dimensioni (2-3 persone), sia media (15-20) sia grandi (70-100), il terzo con avvocati, commercialisti, consulenti del lavoro ed esperti di deontologia. Tra i temi emersi con più urgenza c'è l'utilità del contratto, l'autonomia dei collaboratori rispetto all'organizzazione del lavoro, il compenso adeguato rispetto alle prestazioni svolte, le tutele necessarie e le responsabilità richieste. «È stata tuttavia mostrata una generale sfiducia nei confronti della reale possibilità di trovare una soluzione all'attuale condizione lavorativa – si legge sul documento – , priva di tutele, non sempre correttamente compensata e spesso caratterizzata da condizioni organizzative assimilabili a un lavoro da dipendente». Anche se nelle tante interviste, anche anonime, i giovani hanno dichiarato di voler mantenere l'autonomia della partita Iva. Che sia però la garanzia per una libera professione e non un trucco per camuffare un rapporto di subordinazione.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Federico Aldini

L'obiettivo del vademecum è aiutare i giovani a inserirsi: Aldini propone di premiare nei concorsi pubblici chi aderisce al protocollo

Il commento

Non bastano pezzi di edilizia sociale la visione sia metropolitana

di **Federica Verona**

→ *segue dalla prima di Milano*

Oggi andare a vivere fuori Milano, per molti, è una necessità economica. Proviamo a guardare dunque oltre i confini. Ad Abbiategrasso un trilocale si può ancora acquistare a 2.100 euro al metro quadro, mentre in affitto si può trovare un bilocale a 450 euro al mese. Ma per spostarsi da Milano verso Abbiategrasso in treno, serve un'ora di tempo.

A breve, quindi, sarà fondamentale interrogarsi su come Milano dovrà espandersi e in quale direzione. È naturale pensare che, se si percorrerà questa via, che le politiche della casa debbano integrarsi con quelle del lavoro ma anche della mobilità, con un pensiero attento ai servizi culturali e di prossimità: servizi essenziali per la vita di chi popolerà sempre di più i comuni della città metropolitana.

Ma soprattutto servirebbe un pensiero forte e di grande guida da parte del pubblico rispetto alla relazione pubblico/privato che tanto più viene auspicata per fare fronte alle casse del Comune che languono. Questa dinamica espulsiva rischia di essere accelerata dalle stesse logiche di finanza immobiliare che abbiamo visto generarsi nella città e che necessiterebbe, per essere frenata, di una visione coraggiosa per evitare di fare grande Milano ampliandone i margini e costruendo con la stessa logica espulsiva che critichiamo.

La realizzazione di progetti spot, con parti di edilizia sociale e convenzionata qua e là, infatti, non aiuterebbe di sicuro una visione politica di reale e coraggiosa lungimiranza, come quella che si ebbe in Svezia, ad esempio, con il Miljonprogrammet tra il 1965 e il 1974, dove si costruirono un milione di alloggi in affitto per la working class demolendo alloggi inutilizzati. Di sicuro è necessaria anche una riflessione sulla qualità progettuale e sulla creazione di nuovi modelli abitativi ecologici e capaci di accogliere servizi al piede non commerciali ma ricchi di associazioni, realtà artigianali, culturali a dimensione di quartiere. Ma per iniziare serve far sedere allo stesso tavolo tutti i sindaci della Città metropolitana, indipendentemente dal colore politico, per ragionare in maniera seria e pragmatica su quella che può essere anche per loro un'opportunità. Ma che è, soprattutto, una necessità delle persone.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Avvenire

Stretta sugli affitti Il modello Venezia anche per Milano

Una stretta sugli affitti turistici a Milano come già avviene a Venezia, dove il tetto massimo è di 120 giorni all'anno. Ad annunciarla è il Comune di Milano che fa appello al governo perché permetta di applicare anche in città questo provvedimento, non tanto per i singoli proprietari che affittano una casa ma per piattaforme e società che su questo hanno creato un business, come ad esempio Airbnb. A Milano ormai il caro affitti è diventato un tema scottante, con i prezzi delle case sempre più alti: se da un lato c'è carenza di appartamenti in affitto a prezzi accessibili, dall'altro ce ne sono invece 15mila privati destinati ai turisti che li occupano per qualche giorno o per brevi periodi.

«Stretta sugli affitti turistici»

Al via il Forum dell'Abitare. Il Comune chiama il Governo: «Milano come Venezia, regole per mettere ordine al fenomeno»
È una delle proposte per affrontare il caro-casa in città. Maran: «Se il lavoro non basta per vivere, cambiamo strategia»

Presentato il documento dell'amministrazione che passerà poi al consiglio comunale. Il confronto fra istituzioni, esperti e operatori. Il sindaco Sala lancia la "Società Casa" per realizzare l'obiettivo di una metropoli «accogliente»

GIUSEPPE **MATARAZZO**

«Gli affitti sono cresciuti di oltre il 40% in sette anni a Milano e i salari di appena il 5%. C'è un problema casa. Ma la questione salariale è la prima, non dimentichiamolo. Milano è stata sempre la città del motto "pane e libertà". E se oggi non basta più il lavoro a garantire la casa e quindi la crescita di una famiglia, allora dobbiamo cambiare strategia per rinnovare questo patto. Noi possiamo intervenire sulle politiche per la casa e siamo qui per confrontarci e trovare soluzioni». Così l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran ha aperto ieri mattina al Base di via Bergognone il Forum dell'Abitare organizzato dal Comune di Milano in collaborazione con MM Spa e con il supporto di Fondazione Cariplo: tre giorni di dibattiti, panel e workshop sui temi dell'abitare e la sfida della casa a Milano, con la partecipazione delle istituzioni e un'ampia partecipazione di esperti e associazioni del settore, la presentazione di case history e buone pratiche. Si parte dalla "Nuova Strategia per la Casa", il documento triennale che dovrà essere approvato nel corso delle prossime settimane dal Consiglio comunale, presentato da Maran. Tra i molti temi toccati, fa discutere e apre il dibattito, non solo cittadino, la richiesta al Governo per intervenire in modo tempestivo con una regolamentazione degli affitti brevi la cui crescita continua sta determinando difficoltà sempre maggiori per chi cerca un appartamento in locazione a lungo termine a Milano. Una stretta sugli affitti turistici come già avviene anche a Venezia, dunque. «Tutte le grandi città europee come Milano stanno lavorando per inserire delle limitazioni rispetto agli affitti brevi. Serve – dice Maran – un intervento dell'esecutivo che da un lato metta ordine in questo mercato senza penalizzare i piccoli proprietari ma che disciplini una situazione ad oggi senza regole e, dall'altro, introduca forti detrazioni fiscali per chi abita in affitto a Milano, anche di 3mila euro all'anno. Vogliamo che anche a Milano sia consentita questa possibilità in modo da poter regolamentare un'offerta che è arrivata a ormai 15 mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata, e che bisognerebbe cercare di ridurre tutelando chi affitta solamente una casa. Di certo, quindici mila case per i turisti a Milano sono un po' troppe, se una parte di queste tornasse a studenti e lavoratori i prezzi un po' scenderebbero».

Affitti turistici che drogano il mercato, mentre la classe media, i giovani, gli studenti fuori sede faticano a stare e a vivere la città. La gentrificazione, anche a Milano. E allora «la classe media e i giovani vanno sostenuti nell'affitto tramite politiche pubbliche. Veniamo da un dibattito nel Paese, dove sembra che chi guadagna 1.500-2.000 euro al mese sia classificato come ricco, e questa è una cosa non accettabile».

I punti chiave del documento sono anche quelli dell'edilizia popolare (con la riduzione dell'abusivismo nelle case popolari ridotto dal 2014 del 70%), la dimensione metropolitana, degli alloggi ancora sfitti da rimettere sul mercato. «Abbiamo 28 mila case pubbliche del Comune, 22 mila assegnate e 6 mila sfitte. L'amministrazione si pone l'obiettivo decennale di arrivare a 25.000 alloggi di servizi abitativi pubblici e 10.000 in housing social», dice Maran. Per far fronte alla gestione delle case popolari ma anche per ampliare il patrimonio abitativo della città, il Comune di Milano punta allora a realizzare una nuova società, Società Casa. «Non deve essere un carrozzone ma una società che crei valore sociale ed economico», precisa Maran. A questa società saranno invitati a partecipare la Regione, le istituzioni finanziarie, Cassa depositi e presiti. «Noi abbiamo un patrimonio ma non abbiamo risorse economiche finanziarie - ha spiegato il sindaco Giuseppe Sala -, per questo ipotizziamo di far confluire questo patrimonio in una società dove ci siano altri soggetti disponibili a contribuire con risorse finanziarie. È una rivoluzione - ha concluso il sindaco -, non sarà certo fatto in poche settimane o in pochi mesi, però è un'altra delle cose che vorrei segnasse il mio secondo mandato». Siamo qui «non per dare soluzioni già preconfezionate: in questo momento c'è, anche, una narrazione negativa a proposito della nostra città. Allora - ha concluso Sala - ho chiesto a chi lavora con me di non rispondere a una narrazione con una contro-narrazione». E provare a cambiare il paradigma, e l'idea che la casa non sia una necessità abitativa, ma uno strumento di investimento. Questo non è possibile. Almeno non più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'OSSERVATORIO NOMISMA

Aumento dei prezzi anche per gli alloggi di fascia medio-bassa: più disuguaglianze

«Il mercato di Milano nella seconda metà dello scorso anno ha segnato un rallentamento della crescita con una brusca frenata delle compravendite. I prezzi della fascia alta del mercato hanno trascinato in alto anche i prezzi dei mercati di fascia medio-bassa e bassa e si è ridotta la forbice dei valori delle zone estreme della città: il centro e la periferia», ha evidenziato Elena Molignoni, coordinatrice Osservatorio Milano Inclusiva e ricercatrice Nomisma al Forum dell'Abitaredi Milano. «Contestualmente in città cresce l'area della vulnerabilità sociale e crescono le diseguaglianze. Le statistiche sul reddito delle persone fisiche restituiscono a Milano e alla Lombardia il primato di zone più ricche d'Italia contemporaneamente a una crescita delle diseguaglianze. L'indice di Gini è pari a 0,54 quando nella media nazionale è di 0,43 (il valore massimo è 1)», continua Molignoni. «L'indebolimento del quadro macroeconomico con le ricadute sulla capacità di spesa della domanda e sui costi della produzione, dal lato dell'offerta, ha ridotto questa capacità di risposta che l'Ers nel recente passato ha garantito. I canoni Ers a confronto con i canoni espressi dagli altri target di mercato nell'arco di poco più di 2 anni si sono spostati verso destra, verso i canoni di mercato lasciando scoperta una fascia via via più ampia di canoni a cui non corrisponde un'offerta sul mercato milanese. Sono i protagonisti di questo mercato che ci dicono che se non si interviene con agevolazioni pubbliche, sono costretti a produrre più edilizia destinata alla vendita sul libero mercato a scapito della locazione a canoni accessibili per compensare i mancati guadagni per l'aumento dei costi di produzione e degli oneri finanziari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Emergenza casa L'assessore Maran punta alla creazione di un ente con Regione Lombardia per migliorare il mix abitativo

Affitti brevi nel mirino del Comune

L'offerta è arrivata a 15 mila appartamenti. «Colpevoli» non i privati ma i grandi gruppi

di **Chiara Baldi**

L'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran ha annunciato l'intenzione di chiedere al governo la possibilità per Milano, come già è stato concesso a Venezia, di fare una normativa sugli affitti brevi, in modo da «poter regolamentare un'offerta che è arrivata ormai a 15 mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata». Nel mirino non ci sono i proprietari di casa che ne hanno una seconda da mettere in affitto, ma i grandi player con centinaia di locazioni. Nel programma di Palazzo Marino c'è anche la creazione di un ente che collabori con altri soggetti, a partire da Regione Lombardia, per «migliorare il mix abitativo».

alle pagine **2** e **3**

«Affitti brevi da limitare» Milano chiede il lodo Venezia

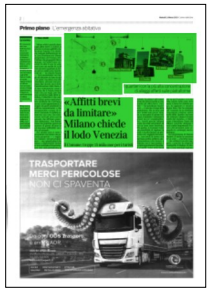
Il Comune: troppe 15 mila case per i turisti

I quartieri con la più alta concentrazione di alloggi offerti sulle piattaforme

L'assessore Maran
«Tuteliamo i piccoli proprietari, l'obiettivo è arginare aziende come Airbnb»
di **Chiara Baldi**

Milano sfida i grandi player sugli affitti brevi. E chiede al governo la stessa agibilità che ha avuto Venezia. È la richiesta avanzata dall'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran all'apertura del Forum dell'Abitare che proseguirà fino a domani. «Gli affitti sono cresciuti di oltre il 40% in sette anni (con una media di 21,38 euro al metro quadrato al mese, *ndr*) e i salari sono cresciuti del 5% — ha chiarito Maran —. Noi presentiamo un raggio di iniziative da fare da qui a tre anni e la prima cosa che chiediamo, siccome non possiamo fare da soli, ma ci serve l'autorizzazione dello Stato, è di fare esattamente come a Venezia che è l'unica città in Italia che per legge può fare una normativa sugli affitti turistici». L'obiettivo è che «anche Milano possa regolamentare un'offerta che è arrivata a ormai 15 mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata, e che bisognerebbe cercare di ridurre tutelando chi affitta solamente una casa. Ma riducendo tutti gli altri casi di aziende che affittano parecchie abitazioni». Una limitazione che potrebbe essere nel numero di giorni all'anno in cui una casa è affittabile: 120 o 180, ad esempio.

Nel mirino non ci sono i proprietari che hanno una seconda proprietà — « vogliamo tutelare i piccoli proprietari» — ma i grandi player che hanno a disposizione decine se non centinaia di locazioni e non solo sulla piattaforma di



ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

Airbnb, la prima e più conosciuta in tutto il mondo a consentire gli affitti brevi. «Airbnb — ha specificato l'assessore è una ma ci sono altre piattaforme. Ma 15 mila case per i turisti sono un po' troppe, se una parte di queste tornasse a studenti e lavoratori i prezzi un po' scenderebbero». Anche perché Milano conta 200 mila universitari, di cui un terzo sono fuorisede. Per questo, il Comune vuole «la possibilità di regolare la cosa e in più faremo un percorso con i soggetti interessati», con tavoli di lavoro che facciano partire subito la sperimentazione (che invece, a Venezia, non è mai partita). I 15 mila appartamenti destinati ai turisti «sono nella fascia che va tra il centro» e la cerchia esterna della città, dove passa la linea del «filobus 90-91», ha aggiunto il sindaco Beppe Sala. Che ha spiegato che «essendo in un territorio concentrato tolgono anche molti affitti. Questo è un tema che sentono i sindaci di tante realtà del mondo», a Parigi come a Barcellona. Tanto che Milano vorrebbe allargare i suoi confini impostando il lavoro dei prossimi anni seguendo la «strategia metropolitana».

Nel programma di Palazzo Marino c'è anche la creazione di un ente —«Società casa» — che collabori con altri soggetti, a partire da Regione Lombardia: il dialogo tra Maran e il suo omologo regionale, Paolo Franco, è avviato. Lo scopo dell'agenzia è «migliorare il mix abitativo, per la riqualificazione degli edifici e delle aree»: il numero di alloggi di edilizia residenziale popolare dovrà passare da 22 mila ai 25 mila entro il 2030. Poi, altri 10 mila nuovi alloggi saranno dati a prezzi convenzionati e altri 5 mila saranno ristrutturati puntando su un «Fondo rotativo nazionale o sul modello 110%». Nei prossimi tre anni, poi, sarà incentivato il canone concordato focalizzandosi sulle garanzie al proprietario — in caso di morosità e sfratto — e nel supporto alla morosità incolpevole degli inquilini. Una seconda iniziativa riguarda le case ai lavoratori: 300 appartamenti, cui se ne aggiungono altri 2 mila entro la fine del 2023, a 75 euro al metro quadro al mese. Al terzo punto c'è la possibilità «da vagliare perché altrove è risultata incostituzionale», di mettere un tetto agli affitti sul modello di Parigi. Infine, come a Berlino, Barcellona e New York, il Comune stanzierà fondi triennali per i sussidi alla classe media: per esempio, le coppie under 35 con Isee entro i 30 mila euro che avranno un figlio nel 2023, riceveranno fino a 3 mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La norma

● L'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran ha annunciato l'intenzione di chiedere al governo la possibilità per Milano, come già è stato concesso a Venezia, di fare una normativa sugli affitti brevi, in modo da «poter regolamentare un'offerta che è arrivata ormai a 15mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata»

● Nel mirino non ci sono i proprietari di casa che ne hanno una seconda da mettere in affitto, ma i grandi player con centinaia di locazioni

IL TEMPO ROMA

Sostegno Ue alla Capitale nella corsa a Expo 2030

L'Europa promuoverà il dossier nel mondo Intanto la città si prepara all'ispezione

••• L'Unione europea sosterrà nel mondo la candidatura della Capitale a ospitare Expo 2030. La notizia, annunciata dal ministro degli Esteri Antonio Tajani a margine del Consiglio Ue, dimostra che intorno alla proposta italiana si sta raccogliendo un ampio consenso. E l'investitura continentale potrebbe fare la differenza contro Riad, Odessa e Busan. Intanto, ad aprile, in città arriveranno gli ispettori.

a pagina 16

VERSO L'ESPOSIZIONE

Dall'Europa sostegno alla Capitale per Expo 2030

Il ministro degli Esteri Tajani annuncia che l'Ue promuoverà nel mondo la candidatura italiana

••• C'è il timbro dell'Unione europea sulla candidatura della Capitale a ospitare Expo 2030. L'annuncio è arrivato dal ministro degli Esteri e vicepremier Antonio Tajani, a margine del Consiglio Ue che si è svolto ieri a Bruxelles. «Ho presentato ai miei colleghi la candidatura di Roma - ha spiegato il ministro - Al termine del dibattito, l'Alto rappresentante Josep Borrell ha annunciato che tutte le sedi di rappresentanza, le delegazioni dell'Ue nel mondo, sosterranno Roma come unica candidata europea a essere sede dell'Expo 2030». Un riconoscimento non vincolante per i Paesi membri, che a novembre potranno votare liberamente all'Assemblea del Bie (*Bureau International des Expositions*) tra le concorrenti Riad, Odessa, Busan e appunto Roma Capitale. In effetti quella dello spagnolo Borrell, alto diplomatico dell'Unione, suona più che altro come un'investitura volta a dimostrare, di fronte al Bie, che la proposta della Città eterna ha raccolto il più ampio consenso internazionale, al netto della campagna elettorale in corso. E magari a ridimensionare il peso delle indiscrezioni (finora non smentite né confermate) secondo cui la capitale saudita godrebbe del sostegno di importanti Stati europei, ad esempio della Francia di Emmanuel Macron. «Mi pare un buon risultato», ha commentato il ministro Tajani di fronte alle parole di Borrell, ribadendo il sostegno dell'esecutivo italiano alla Capitale. E anche il Campidoglio ha accolto la notizia con soddisfazione. L'investitura europea era auspicata e come Tajani anche il sindaco Roberto Gualtieri, già parlamentare Ue, ha lavorato con un occhio rivolto a Bruxelles per far conoscere la proposta di Roma, che pone al centro diritti, inclusione e sostenibilità. Il prossimo step prima del voto finale sarà la visita degli ispettori del Bie, prevista dal 17 aprile per valutare se la città è pronta a ospitare Expo. Passaggio che dovranno sostenere anche le avversarie. A partire da Odessa, la città ucraina ferita dalla guerra. In serata Gualtieri ha ringraziato pubblicamente Borrell e Tajani per il sostegno al dossier di Roma Capitale. La città, ha scritto il sindaco su Twitter, «ha le carte in regola per provare a vincere la sfida».

MAR. ZAN.

Investitura
Voto finale a novembre
Ma prima in città
arriverà un'ispezione

Josep Borrell
Alto rappresentante europeo per la politica estera
Ha annunciato il sostegno dell'Ue alla candidatura della Capitale

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO

IL TEMPO ROMA

DECORO CAPITALE

Tre milioni per il Celio E il parco cambia volto

Approvata la riqualificazione del giardino Il Campidoglio vuole finanziare il progetto grazie al secondo Dpcm sul Giubileo

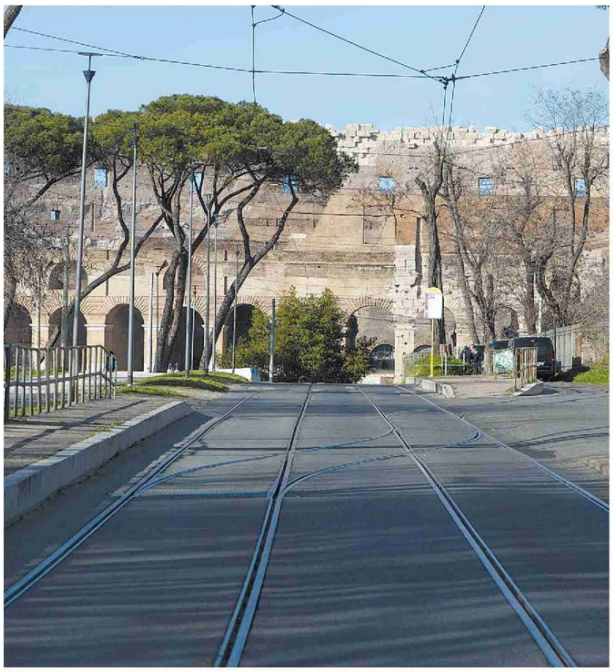
Previsto un nuovo affaccio sul Colosseo Rimozione dell'asfalto dai binari del tram e recupero della vegetazione nei viali

MARTINA ZANCHI
m.zanchi@iltempo.it

••• Un progetto del valore di 2,9 milioni per rimettere in sesto il parco del Celio, esaltando l'affaccio sul Colosseo con interventi di riqualificazione che interesseranno le piante, i percorsi e i siti archeologici presenti nel giardino. Novità anche per i binari del tram che corrono all'interno del parco. Saranno completamente rinnovati rimuovendo la base in asfalto del viale e trasformandoli in un percorso verde per il futuro «Archeotram», ovvero una linea su cui transiteranno convogli storici che trasporteranno i turisti in centro. Progetto di cui, peraltro, si parla da anni.

La riqualificazione del parco del Celio è stata approvata dalla giunta capitolina, su proposta dell'assessorato all'Ambiente, e l'idea è quella di far inserire l'intervento nel secondo Dpcm governativo sul Giubileo, che dovrebbe essere licenziato nei prossimi giorni sbloccando altre 335 milioni volti a finanziare le cosiddette «opere indifferibili» per l'Anno Santo. Il progetto riguarda un ampio versante del parco che «versa in alcune aree in stato di degrado», si legge nella delibera. Tra le novità, la rimozione della vegetazione invasiva (come gli oleandri) e la realizzazione di un nuovo affaccio «che permetta un'ampia veduta sul Colosseo, il Colle Palatino, la zona archeologica sotto il Claudium, l'area della Casina del Salvi e l'Antiquarium». All'interno dei viali le piante saranno sottoposte a un'analisi di stabilità, per verificare che siano sicure, mentre saranno aggiunti altri arbusti, soprattutto di rose, per arricchire le aree più spoglie. Previsto inoltre il miglioramento dell'illuminazione, delle recinzioni e dei servizi. E in una zona della città drammaticamente piena di barriere architettoniche - lo dimostra il recente caso della turista disabile portata in braccio dai vigili urbani per poter raggiungere il Colosseo - il progetto prevede anche la predisposizione di un percorso accessibile nello spazio adiacente all'attuale scalinata sul colle Celio.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Binari
A sinistra il percorso del tram dentro il parco
Sopra, le pendici del Celio sul versante di via Vibenna
A destra pavimentazione sconnessa
(Foto Allegrezza / Conterbo Press)

Il Messaggero

Il commissario Borrell: «La Ue dalla parte della candidatura italiana»

Expo 2030, Bruxelles appoggia Roma

ROMA Adesso è ufficiale: l'Ue sosterrà la corsa di Roma per ospitare l'Expo 2030. «Mobiliteremo tutte le delegazioni dell'Ue nel mondo per appoggiare la candidatura di Roma per Expo e speriamo che tutti la sostengano». Quando Josep Borrell dà l'annuncio nel mezzo del Consiglio Affari esteri dell'Ue convocato ieri pomeriggio, Antonio Tajani tira un sospiro di sollievo. All'ordine del giorno della riunione a Bruxelles il ministro degli Esteri e vicepremier aveva fatto inserire la corsa italiana per l'esposizione universale, «una candidatura europea».

Bechis a pag. 11

L'esposizione internazionale

Expo, Bruxelles appoggia la candidatura di Roma

▶Il commissario Borrell schiera la Ue Tajani: «È un risultato importante»

▶Massolo: «Siamo in campo per vincere» Il 17 aprile l'ispezione del Bureau in città

L'ANNUNCIO

ROMA Una candidatura europea. Adesso è ufficiale: l'Ue sosterrà la corsa di Roma per ospitare l'Expo 2030. «Mobiliteremo tutte le delegazioni dell'Ue nel mondo per appoggiare la candidatura di Roma per Expo e speriamo che tutti la sostengano». Quando Josep Borrell dà l'annuncio nel mezzo del Consiglio Affari esteri dell'Ue convocato ieri pomeriggio, Antonio Tajani tira un sospiro di sollievo.

L'ANNUNNCIO

All'ordine del giorno della riunione a Bruxelles il ministro degli Esteri e vicepremier aveva fatto inserire la corsa italiana per l'esposizione universale, «una candidatura europea». Adesso europea lo è davvero. Le sedi del Servizio europeo per l'Azione esterna (Eeas), ha fatto sapere Borrell, lavoreranno infatti per conquistare alla causa la più ampia coalizione di Paesi possibile. Non solo in Ue, ma soprattutto all'estero, dall'Africa all'Asia, dove si gioca una partita all'ultimo voto per portare a casa la prestigiosa kermesse internazionale. «Abbiamo raggiunto un risultato importante» esulta Tajani a margine del Consiglio. Con lui il sindaco di Roma Roberto Gualtieri: «Un segnale molto positivo, Roma ha le carte in regola per provare a vincere». Ne è convinto Tajani: «Aumentano le possibilità di Roma di arrivare al ballottaggio e, spero, di vincere. È giusto che l'edizione 2030 torni in Europa». Addio a premure e tentennamenti diplomatici. L'Ue è scesa in campo per Roma. Un asso in più nella manica del Comitato Expo che da mesi lavora per portare a casa l'esposizione. «È un gesto che ci dà fiducia - commenta con *Il Messaggero* il presidente del comitato Giampiero Massolo - al di là delle intenzioni dei singoli Stati membri per noi è importante il riconoscimento del progetto di Roma 2030 come una candidatura europea». La sfida non è per questo in discesa. Dal 17 al 21 aprile sarà nella Capitale il segretario generale del Bie (*Bureau international des expositions*) Dimitri Kerkentzes, a due mesi dal primo sopralluogo. È l'ispezione più attesa, quella che porterà gli

Il Messaggero

esperti a verificare nei dettagli la sostenibilità del progetto italiano che ha nell'area di Tor Vergata e la Vela di Calatrava il cuore del sito Expo, collegato al centro della città e al Foro da un itinerario che attraversa i parchi degli Acquedotti e dell'Appia Antica. Impatto economico stimato: 50,6 miliardi di euro, 300mila posti di lavoro, 11mila nuove imprese. «Vuole essere un'Expo inclusiva, all'insegna dei diritti e della sostenibilità in un Paese, l'Italia, che è tramite con il mercato unico europeo», dice Massolo. Una porta per affacciarsi in Ue.

LA CONCORRENZA

Certo, c'è prima da battere la concorrenza, a partire dalla rivale più temuta: Riad, la capitale dell'Arabia Saudita che da mesi va a caccia di voti tra soft power e soprattutto la promessa di ingenti sostegni finanziari. «Auspichiamo il rispetto del *level playing field* e confidiamo in chi dovrà vigilare sulle regole», spiega Massolo, convinto che la partita sia ancora aperta. «La maggioranza dei Paesi non si è ancora schierata, nessuno può già dire di aver vinto». Sono 171 i voti che, nel segreto dell'urna, decideranno il vincitore di Expo 2030. L'ucraina Odessa (ma non è escluso che si ritiri) e la sudcoreana Busan le altre contendenti della Capitale italiana. Comunque vada, se Roma dovesse vincere, la città portuale ucraina sotto il tiro delle bombe russe sarà «co-protagonista» dell'esposizione italiana, assicura Massolo. Intanto la campagna continua. Ora con l'endorsement ufficiale della diplomazia Ue. Testa all'ispezione di aprile, dunque, per poi riprendere la corsa al voto finale. Roma passerà il test? E c'è da sperare che strade e palazzi immacolati durino oltre l'effimera visita degli ispettori? «Sì», sorride Massolo, «per l'Expo non basta un'imbiancatura. Roma è pronta e può vincere questa sfida».

Francesco Bechis

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGETTO A TOR VERGATA PUÒ AVERE UN IMPATTO DA 50,6 MILIARDI E CREARE 300MILA POSTI DI LAVORO

ECCO COME APPARIREBBE TOR VERGATA Un rendering di come apparirebbe l'area di Tor Vergata, candidata dal comitato Roma Expo 2030 ad accogliere l'evento

Il Messaggero

Una svolta per la corsa della Capitale E il faro sui diritti imbarazza Riad

IL RETROSCENA

ROMA Molto più di un semplice augurio. L'endorsement ufficiale dell'Unione europea alla candidatura di Roma segna un prima e un dopo nella corsa ad Expo 2030. Chi conosce il lavorio diplomatico che precede ogni esposizione universale non ricorda infatti una così netta presa di posizione da parte dei vertici politici a Bruxelles. L'impegno solenne preso dal capo della diplomazia Ue Josep Borrell - mobilitare tutte le sedi del Servizio europeo per l'azione esterna (Eeas) per sostenere la corsa della Capitale - non assicura da solo all'Italia il sorpasso sulla sua vera e più temuta rivale, la capitale saudita Riad. Certo però metterà in imbarazzo quei Paesi Ue che finora hanno tentennato o perfino apertamente osteggiato l'unica candidatura europea per Expo, quella italiana. Tra i primi la Francia, che da tempo ha promesso il suo voto a Riad. Emmanuel Macron dovrà spiegare, se come sembra non intende invertire la rotta, una scelta contraria alle indicazioni Ue. Bruxelles o Riad? Questo il bivio, d'ora in poi. Ecco perché l'annuncio di Borrell è una boccata di ossigeno per il governo italiano. È stato cercato da tempo da Antonio Tajani che tra la Farnesina e Palazzo Chigi coordina la strategia diplomatica. E un aiuto è arrivato anche da Roberta Metsola, la presidente dell'Europarlamento rimasta assai impressionata dalla sua recente visita a Roma, in visita al sito di Tor Vergata a braccetto con il suo amico sindaco Roberto Gualtieri. Roberta, Josep. Ma anche Ursula: c'è infatti il tacito benestare della presidente della Commissione von der Leyen alla mobilitazione Ue. Complice anche qui una visita a Roma di gennaio in cui Gualtieri e la premier Giorgia Meloni l'hanno convinta della bontà del progetto italiano, un piano che al Paese può fruttare 50 miliardi di euro. Commissione, Consiglio e Parlamento: l'asse comunitario è al completo e non succede spesso, spiegano le feluche avvezze ai dettami di Bruxelles.

Dietro le quinte intanto i negoziati procedono febbrili. Se ne occupa in prima persona Meloni. Non c'è visita di Stato, ricevimento o pranzo con leader stranieri che non abbia l'Expo di Roma nel menù. Ne ha parlato a lungo con il premier olandese Mark Rutte in visita nella Capitale: l'Olanda è capofila dei Paesi nord-europei e la Lega anseatica. In altre parole: non conta come un solo voto. Le stesse richieste sono state avanzate agli Stati nordafricani e del Mediterraneo interessati dal "Piano Mattei", l'agenda energetica del governo conservatore, utili, se non alla prima chiama del voto per Expo il prossimo autunno, almeno per la seconda o la terza, man mano che le prime candidate usciranno dalla corsa. Odessa, salvo un miracolo, potrebbe farlo nelle prossime settimane: non ci sono le condizioni per preparare un Expo in un Paese martoriato dalla guerra. Conti alla mano, a contendersi la finale verso Riad saranno allora Roma e la sudcoreana Busan. La prima che esce, questo almeno è l'auspicio, potrebbe sostenere l'altra riversando una parte del suo pacchetto di voti. Nel segreto dell'urna, va da sé, nulla è certo. Lo è invece il pressing crescente sull'Arabia saudita per il rispetto dei diritti umani. Da un lato il pressing Ue dopo il terremoto Qatar-gate. Non una parola, almeno in pubblico, è stata spesa dai vertici del Bie nella recente ispezione a Riad, per richiamare il Regno sul tema dei diritti e il rispetto dei lavoratori. Una nota stonata tra gli ori e lo sfarzo della visita. Dall'altro l'attivismo diplomatico di Bin Salman, per ultimo la storica riapertura, mediata dalla Cina, dei rapporti con l'Iran. Riassetti che ora imbarazzano quei Paesi europei schierati con la candidatura saudita.

Fra. Bec.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ENDORSEMENT COMUNITARIO METTE IN DIFFICOLTÀ GLI STATI MEMBRI, COME LA FRANCIA, CHE TIFANO I SAUDITI

STEFANO CAPPELLARI Il direttore regionale Intesa Sanpaolo: "Rallentano le richieste di prestit ne risente anche il mercato immobiliare ma sempre più famiglie ora scelgono case green"

"Tassi dei mutui in rialzo ora è corsa alle surroghe"

STEFANO CAPPELLARI
DIRETTORE REGIONALE
INTESA SANPAOLO

Con l'ultima manovra della Bce e quella prevista a maggio ci si aspetta ancora crescita dei tassi

IL COLLOQUIO

CLAUDIA LUISE

«C'è un forte rallentamento della richiesta di mutui e c'è un rallentamento delle compravendite di abitazioni. Lo osserviamo dai dati dell'ultimo trimestre del 2022, dopo un anno di aumenti. Con delle differenze, però, in Piemonte: Torino, infatti, ha continuato a crescere mentre la provincia è in sofferenza». Stefano Cappellari, direttore regionale per Piemonte Nord, Valle d'Aosta e Sardegna di Intesa Sanpaolo, analizza come il rialzo dei tassi sta influendo sull'andamento immobiliare e riflette le preoccupazioni delle famiglie per l'aumento della rata mutuo. In Piemonte la dinamica dei mutui casa è stata leggermente meno brillante della media con un aumento del 2,3% a settembre 2022 rispetto all'anno precedente (mentre in Italia +2,8%). A a Torino il ritmo è stato migliore di quello regionale (+4,7%). Inoltre nei primi 9 mesi 2022, le erogazioni sono risultate in calo (del -9% in Piemonte e -8% a Torino) rispetto ai volumi elevati dello stesso periodo del 2021. In totale nel 2022 la banca ha erogato per i mutui 1,3 miliardi in Piemonte e 42 milioni in Valle d'Aosta e quest'anno rispettivamente 145 milioni e 3,2 milioni. E, sempre l'anno scorso, il 72% delle erogazioni sono state a tasso fisso (sommando le surroghe e i nuovi mutui casa). Per quanto riguarda le compravendite residenziali, nell'ultimo trimestre in regione sono risultate in lieve calo (-0,8% sull'anno precedente) mentre nella provincia di Torino gli scambi sono deboli dal secondo trimestre e in città sono ancora in crescita (+1,4%).

«In questo contesto abbiamo scelto di puntare ai mutui dedicati ai giovani, per favorire l'accesso alla prima casa. Con la minirata per gli under 36, l'impegno mensile per un mutuo di 130.000 euro è di 508 euro per un finanziamento a 40 anni. Inoltre, sempre per i giovani, c'è la possibilità di finanziare il 100% del valore dell'immobile con durate molto lunghe, fino a 40 anni, e l'opzione di corrispondere soltanto gli interessi nella prima fase del rimborso, fino a 10 anni - spiega Cappellari -. In generale ci sono varie soluzioni per abbassare la rata come l'allungamento della durata, la rinegoziazione, la surroga e la sospensione dei pagamenti. Oltre a tassi inferiori per i mutui green, pensati per favorire una transizione ecologica». Le erogazioni di mutui green (quelli per immobili in classe energetica almeno B) dal 2020 in Piemonte e Valle d'Aosta sono state pari a 431 milioni.

«In queste settimane è ripartito il mercato delle surroghe. Con l'ultima manovra di giovedì scorso della Bce e quella prevista a maggio c'è da aspettarsi un'ulteriore crescita dei tassi per questo - conclude Cappellari - chi ha un tasso variabile è bene che pensi a trasformarlo in fisso». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA