



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

Sole24Ore	<p>Nei 29 cantieri italiani di Webuild 8.500 imprese con 16mila lavoratori</p> <p>Cessioni 2022 fino al 30 novembre</p> <p>Linea morbida su bonus casa e attestazione Soa</p> <p>Superbonus in dieci anni per favorire i redditi bassi</p> <p>Amministratori alla sfida di sicurezza ed efficienza energetica</p>
ItaliaOggi	<p>Superbonus con detrazione fino a 10 anni</p> <p>Alloggi sociali, esenzioni ristrette</p> <p>Schlein teorizza gli espropri di abitazioni, la nuova patrimoniale sugli immobili e non si dimentica neanche il capotto sugli stabili</p> <p>Anima, nuova cda</p>
MF	Bonus, arriva lo sblocca-crediti
Libero	Le villette sono salve, però rimane il nodo dei crediti
Corriere	Gli airbnb e le città invisibili
Panorama	Così in Campania si combattono i mutui impazziti

MILANO (da pag. 17)

Sole24Ore	<p>Fase 2 per Scalo Milano</p> <p>MilanoSesto, tocca alle diplomazie: al lavoro per trovare un accordo</p>
ItaliaOggi	Scalo Milano, piano da 40 mln
MF	Mattone, Milano regina del mercato residenziale

Leggo	Tutti al verde. CityLife allarga i confini fra arte e passeggiate
Corriere	Limitare l'offerta di affitti brevi "Ora serve una legge nazionale"
Giornale	Affitti in nero e appartamenti da incubo: nasce lo sportello per lanciare gli "sos"
Avvenire	Il parco di City Life come 23 campi da calcio. Lanciata un'app con chiamata di emergenza La proposta di Roj per riqualificare il quartiere. San Siro, un progetto per piazzale Selinunte "Sos Affitti", un canale contro gli irregolari
Repubblica	CityLife, aperta nuova porzione del parco Solo le seconde case sulle piattaforme per turisti la tagliola che Milano vuole ottenere dal governo Prati e opere d'arte, il parco di City Life sotto i grattacieli si allarga ancora
<hr/>	
ROMA (da pag. 31)	
Corriere	Mercato immobiliare. Se arrivano gli americani
Tempo	Piscina delle Rose - Sfatto rinviato e bando sospeso
Messaggero	Caccia al mattone per investire sicuro. Viterbo batte Roma L'indagine Upb sulla misura: il Nord fa il pieno di incentivi crollo dei cantieri al Centro-Sud
<hr/>	
TORINO (da pag. 36)	
Stampa	I giovani delle case Atc diventano videomaker

*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

Grandi opere
Webuild, nei cantieri italiani
 al lavoro 8.500 imprese —p.18

Nei 29 cantieri italiani di Webuild 8.500 imprese con 16mila lavoratori

Grandi opere

Oltre il 50% degli interventi riguarda il Sud: domani parte la Taormina-Fiumefreddo

In partnership con il gruppo ci sono imprese come Ghella, Pizzarotti, Maltauro, Collini

Marco Morino

Da Nord a Sud, il Pnrr sta spingendo l'economia italiana, composta in gran parte da piccole e medie imprese. In questo scenario opera Webuild (ex Salini Impregilo), che da campione nazionale delle costruzioni si è ormai trasformata in un campione globale con oltre il 70% del fatturato proveniente dall'estero (il gruppo ha chiuso il 2022 con ricavi adjusted per 8,1 miliardi, +22% sul 2021). Ma il cantiere Italia resta strategico per Webuild. Con 29 interventi attivi, il gruppo coinvolge

nel nostro Paese una filiera di circa 8.500 imprese tra fornitori e subappaltatori, per un giro d'affari totale di oltre 12 miliardi e 16mila posti di lavoro tra diretti e indiretti. Tra le grandi opere in fase di avanzamento ci sono soprattutto progetti ferroviari, in linea con l'obiettivo di Webuild di promuovere la mobilità sostenibile. Si va dal Terzo valico (alta velocità Genova-Milano) alla galleria di base del Brennero (collegamento Fortezza-Innsbruck); dall'alta velocità Napoli-Bari alla stazione Napoli-Capodichino della metropolitana di Napoli, fino alla ferrovia Palermo-Catania-Messina in Sicilia. In quasi tutti i cantieri italiani, Webuild coinvolge altre aziende nazionali del settore, tra le quali, Pizzarotti, Ghella, Icm-Maltauro, Collini e Fincosit.

Dei 29 progetti nazionali di Webuild, più del 50% interessano il Sud Italia, con opere strategiche destinate a migliorare il modo di vivere e lavorare delle persone. Domani l'amministratore delegato di Webuild, Pietro Salini, il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini

e l'ad di Ferrovie dello Stato, Luigi Ferraris saranno in Sicilia per l'avvio dei lavori sulla tratta Taormina-Fiumefreddo. L'intervento rientra nel quadro della velocizzazione e potenziamento complessivo della linea ferroviaria Palermo-Catania-Messina (via Enna-Caltanissetta). L'intera infrastruttura renderà più competitiva la rete ferroviaria siciliana, riducendo i tempi di viaggio a meno di 2 ore tra Catania e Palermo (1 ora in meno rispetto ai tempi attuali) e a 45 minuti tra Messina e Catania (45 minuti in meno). Nel complesso, i cantieri di Webuild nel Mezzogiorno vedono coinvolta una filiera di eccellenza composta da oltre 3.800 fornitori, per un valore dei contratti di circa 2,5 miliardi di euro. Questi progetti occupano circa 4.400 persone, tra diretti e di terzi, di cui (tra i diretti) il 30% sono ingegneri. I progetti in corso posizionano il gruppo Webuild come perno per lo sviluppo di opere in grado di unire Nord e Sud Italia e di spingere lo sviluppo del Sud con collegamenti ferroviari, stradali, metro e sistemi idrici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I cantieri di Webuild in Italia

I 29 progetti nazionali in cui è impegnato il gruppo

(*) da inizio lavori a giugno 2022



8.500
Fornitori*



12 mld €
Contratti con i fornitori*



- | | |
|--|--|
| 1 Galleria del Brennero - Lotto Isarco | 16 Ferrovia Cumana - Dazio-cantieri |
| 2 Galleria del Brennero - Lotto Mules | 17 Linea AV NA-BA - Napoli-Cancello |
| 3 Linea AC Fortezza - Ponte Gardena | 18 Linea AV NA-BA - Apice-Hirpinia |
| 4 Circonv. ferroviaria Trento - Lotto 3A | 19 Linea AV NA-BA - Orsara-Hirpinia |
| 5 Nuova sede Eni - Milano | 20 Linea AV NA-BA - Orsara-Bovino |
| 6 Metro Linea 4 - Milano | 21 Ospedale - Monopoli-Fasano |
| 7 Pedemontana Lombarda | 22 Porto - Taranto |
| 8 Linea AV/AC - Torino-Lione | 23 Statale Jonica 106 - 3° megalotto |
| 9 Terzo valico dei Giovi - Nodo Genova | 24 Linea AC PA-CT - Bicocca-Catenanuova |
| 10 Linea AV/AC - Verona-Padova | 25 Linea AC PA-CT - Enna-Dittaino |
| 11 Nuova diga Foranea - Genova | 26 Linea AC ME-CT - Fiumefreddo-Taormina |
| 12 Quadrilatero - Marche-Umbria | 27 Linea AC ME-CT - Taormina-Giampilieri |
| 13 Metro Linea C - Roma | 28 Autostrada - Ragusa-Catania |
| 14 Progetto infraflegrea | 29 Nuova statale - Cagliariitana |
| 15 Stazione M1 - Napoli-Capodichino | |

Fonte: elab Il Sole 24 Ore su dati Webuild

Agevolazioni edilizie Cessione crediti 2022 verso una proroga al 30 novembre Per il superbonus detrazione in 10 anni

Cessione dei crediti 2022 verso la proroga al 30 novembre (con minisanzione). In vista detrazione in 10 anni per il superbonus.

Latour e Parente — a pag. 7

Cessioni 2022 fino al 30 novembre

Bonus edilizi. Oggi inizia il voto sugli emendamenti al decreto 11: confermata la proroga per le villette fino al 30 giugno. L'obiettivo è mettere in salvo con una mora le opzioni non ancora comunicate. Ipotesi conversione dei crediti in titoli di Stato

**Niente ostacoli
alla compensazione
dei crediti fiscali
con i debiti
di natura previdenziale**
**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Più tempo per la cessione dei crediti relativi alle spese 2022. Sarà possibile arrivare al 30 novembre, pagando una sanzione di 250 euro. Lo sblocco dei circa 20 miliardi di euro di crediti fiscali incagliati è al centro del lavoro di definizione delle modifiche alla legge di conversione del decreto cessioni (Dl n. 11/2023, relatore: Andrea de Bertoldi, Fdi). Tra molti temi affrontati in questi giorni, infatti, è questo il principale nodo da sciogliere. Se resta congelata la proposta Abi-Ance di utilizzare gli F24 intermediati dagli istituti come leva per liberare capienza fiscale delle banche, sul tavolo cominciano ad affacciarsi soluzioni alternative. Resta, infatti, ancora aperto il fronte di una possibile conversione dei crediti acquistati da banche e intermediari finanziari in titoli di Stato. Un'ipotesi che si sta studiando solo per i nuovi crediti e su cui i tecnici stanno valutando attentamente le ripercussioni in termini di impatti sul debito pubblico.

Più in generale la giornata di ieri è stata densa di riunioni, sia tra il relatore e i tecnici del ministero dell'Economia che tra partiti in commissione Finanze alla Camera. L'obiettivo era definire il più possibile il pacchetto di modifiche sulle quali poi, tra oggi e domani, arriveranno i voti, con l'idea di chiudere nel

giro di 48 ore i lavori (magari con una coda venerdì) e poi andare in Aula lunedì prossimo. Al Senato il testo è atteso in Aula a partire dal 4 aprile.

Nel merito trova conferme l'attesa proroga trimestrale, fino al 30 giugno, per case unifamiliari e unità indipendenti. E c'è l'accordo anche sulla possibilità di compensare i crediti previdenziali e assistenziali, oltre a quelli tributari. Ci saranno, poi, salvaguardie per alcune situazioni considerate di maggiore debolezza (si veda l'altro articolo in pagina).

Altre modifiche ormai a uno stato avanzato di lavorazione riguardano l'edilizia libera e i bonus acquisti. Sul primo fronte, la soluzione è quella già raccontata ieri (si veda Il Sole 24 Ore): prevede che l'avvio dei lavori in data precedente il 16 febbraio possa essere provato tramite ricevuta di un bonifico parlante o attraverso una doppia attestazione, del committente e del fornitore. Per i bonus acquisti, invece, la cessione dovrebbe restare per i lavori per i quali il titolo abilitativo sia stato chiesto prima del 16 febbraio scorso, eliminando il passaggio sul preliminare registrato.

Si consolida, poi, l'intervento di correzione delle regole sulla comunicazione delle opzioni relative alle spese 2022, in scadenza a fine marzo. Alcuni di questi interventi (quelli legati al super ecobonus) hanno, poi, anche un'altra tagliola: il termine del 24 marzo, entro il quale bisogna comunicare le asseverazioni all'Enea (cioè, cinque giorni feriali prima del termine del 31 marzo).

Questa dead line è destinata a es-

sere riaperta, per effetto di un attacco incrociato. Da un lato, infatti, dovrebbe esserci un emendamento che aprirà alla riformulazione da parte del relatore di un emendamento che consentirà la comunicazione di opzioni prima della firma del contratto di cessione, ossia prima che diventino definitive. Già al momento dell'avvio dell'istruttoria sarà possibile inviare il modello alle Entrate. La norma recita che l'opzione sarà possibile «anche prima della conclusione dell'accordo di cessione, purché risulti avviata l'istruttoria per la cessione del credito da parte del cessionario». Visti i tempi strettissimi, però, questo cambiamento da solo non basta: a conti fatti, tra asseverazioni da presentare e ultimi adempimenti, molti resteranno fuori.

Così, il piano B sarà la remissione in bonis, cioè la possibilità (concessa in via amministrativa dalle Entrate) di presentare il modello per l'opzione entro il prossimo 30 novembre, pagando una sanzione di 250 euro. Oggi questa possibilità è preclusa per chi non ha un contratto di cessione firmato a fine marzo. Con il cambio delle norme, saranno modificati anche i requisiti amministrativi. E ci sarà, di fatto, una riapertura dei termini per chi ha una procedura di cessione avviata: potrà presentare l'opzione entro la fine di novembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI**Linea morbida su bonus casa e attestazione Soa**

Linea morbida per le regole sulle Soa. Il sistema di classifiche e categorie, tipico degli appalti pubblici, non si applicherà esattamente identico ai lavori privati che accedono ai bonus edilizi. È questa, in sostanza, la linea sposata dalla Commissione consultiva che esamina questi temi presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture, presieduto da Massimo Sessa. La risposta a un quesito dell'Ance, appena pubblicata, ha grande rilevanza, perché rappresenta la prima indicazione interpretativa di una norma al centro di polemiche da mesi per i molti dubbi che pone. Lo scopo sostanziale - spiega la risposta - «non deve essere quello di replicare, anche nei lavori privati che usufruiscono dei bonus edilizi, tutto il complesso meccanismo pensato per i lavori pubblici, bensì quello di garantire la moralità, la professionalità e la presenza reale sul mercato dell'impresa». Quindi, l'impresa per i contratti con importo superiore a 516mila euro deve dimostrare di avere la certificazione Soa (o di avere avviato le procedure per ottenerla, a seconda dei casi), «a prescindere dal riferimento alla categoria e classifica corrispondenti alla natura e all'importo dei lavori da eseguire».

Sarà sufficiente, allora, avere un'attestazione in una categoria coerente con i lavori oggetto di bonus: OG1 (edifici civili e industriali), OG2 (restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela), OG11 (impianti tecnologici), OS6 (finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi), OS21 (opere strutturali speciali), OS28 (impianti termici e di condizionamento).

—G.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus in dieci anni per favorire i redditi bassi

**Salvaguardia
per le cessioni
legate al bonus
barriere, a Iacp, Onlus
e cratere sismico**

Le altre modifiche

**Opzione per consentire
di spalmare l'agevolazione
in più rate annuali**

Dieci anni per recuperare la detrazione del superbonus. C'è anche questa novità tra quelle sulle quali è arrivato, nella giornata di ieri, il via libera del ministero dell'Economia. Salvo sorprese, allora, anche questa modifica dovrebbe entrare nella legge di conversione del decreto.

Il problema, più volte segnalato nelle scorse settimane (si veda Il Sole 24 Ore del 28 febbraio), nasce dal fatto che il superbonus, anche con il livello di detrazione abbassato dal 110% al 90%, produce una massa di sconti fiscali difficile da gestire per i redditi più bassi. Anzi, guardando ai livelli medi di spesa collegati al superbonus, certificati dall'Enea, ad essere tagliati fuori sono anche i redditi medi.

Secondo i dati Enea, infatti, la spesa media legata al 110% è stata di 113.845 euro per le unifamiliari e 96.877 euro per le unità indipendenti. Per i condomini, invece, si viaggia a un ritmo di poco inferiore ai 50mila euro a unità. Il risultato è che, con un tempo di recupero in quattro anni, le detrazioni pesano tra i 10mila e i 50mila euro all'anno.

Livelli di sconti totalmente ingestibili per la gran parte dei contribuenti italiani. Per utilizzarle, infatti, servono dai 40mila euro di reddito a salire nel caso dei

condomini e almeno 70mila euro nel caso delle altre unità. Redditi che solo una minoranza dei contribuenti può vantare. In assenza di cessione del credito e sconto in fattura, per il futuro, questo diventa un vizio da sanare, per non tagliare fuori dai bonus una parte consistente della popolazione.

Arriviamo, così, alla soluzione che punta a spalmare su più anni di tempo la detrazione, riducendo così l'importo sulla singola annualità. L'ipotesi è introdurre, sul modello della norma già approvata (e mai attuata) in materia di cessioni e sconti in fattura, un'opzione anche per le detrazioni, che consenta di scegliere tra l'utilizzo ordinario in quattro annualità e quello allungato in dieci anni. Da sottolineare che si tratterebbe di una possibilità, da attivare a scelta del contribuente, e non di un obbligo. Per chi vorrà, la strada dei quattro anni resta aperta.

Come per i redditi più bassi, sono altre le situazioni di maggiore debolezza per le quali Parlamento e Governo stanno dimostrando particolare attenzione. Tra queste, ci sarà quella dei lavori per la realizzazione di barriere architettoniche (agevolate sia con il superbonus che con un bonus specifico al 75%): per questi interventi resteranno cessione e sconto in fattura. Nel pacchetto delle salvaguardie, poi, entreranno anche ex Iacp (l'edilizia residenziale pubblica), le Onlus e i lavori di messa in sicurezza sismica nelle aree del cratere colpite da terremoti. In tutti questi casi sarà ancora possibile utilizzare la cessione dei crediti e lo sconto in fattura anche in futuro.

—Gi.L.

—G.Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Amministratori alla sfida di sicurezza ed efficienza energetica

Il convegno Anaci

Il presidente Burrelli apre a iniziative comuni con le altre associazioni

Chiarimenti sulle norme in vigore oggi e uno sguardo sempre rivolto ai giovani e alle normative di domani. Al centro dei lavori del IX Convegno giuridico Anaci di Baveno, provincia del Verbano-Cusio-Ossola, sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, in agenda il 24 marzo, ci saranno i temi della sicurezza in primo piano, ma si parlerà di normative condominiali a tutto tondo, a partire dal regolamento contrattuale, con il presidente della II sezione della Cassazione Felice Manna e il professor Roberto Amagliani, dell'Università di Messina. Ad aprire i lavori di una giornata ricca di interventi sarà l'avvocato Edoardo Riccio, presidente del Centro studi nazionale dell'associazione.

«Anaci guarda anche e soprattutto alle responsabilità e agli obblighi in vigore oggi e da rispettare domani», puntualizza il presidente nazionale Francesco Burrelli, richiamando il tema della sicurezza dell'impiantistica condominiale in base al decreto legislativo 81/2008, il Testo unico sulla sicurezza.

«L'efficiamento energetico è senz'altro la sfida da vincere nei prossimi anni», precisa Burrelli riferendosi alla direttiva Ue sulle case green, «ma il condominio è un luogo di lavoro e la sicurezza di chi lavora e vive nell'edificio resta la prio-

rità assoluta, oggi più che mai proprio in vista degli interventi che per l'efficientamento energetico anche l'Europa ci chiede di fare».

Il convegno giuridico, con focus sull'uso esclusivo delle parti comuni affidato al notaio Maurizio Corona e la legittimazione processuale dell'amministratore di cui discuterà l'avvocato Eugenio Correale, si rivolge ai professionisti, avvocati in primis, ma anche al Governo che con gli amministratori di condominio, amministratori del patrimonio immobiliare come Anaci li definisce, è chiamato a parlare.

Burrelli ha partecipato, su invito del presidente Rosario Calabrese, al recente congresso Unai di Roma. Le associazioni degli amministratori possono parlare con una voce sola? «Ci sono temi patrimonio di tutti, a partire dalla professionalità dell'amministratore, sui quali si possono costruire progetti comuni insieme a quegli amministratori che vogliono sedersi attorno a un tavolo per stabilire delle regole» chiarisce Burrelli.

Nel programma di lavori dell'evento di Baveno il pomeriggio sarà incentrato sull'impugnazione delle delibere assembleari e le forme di invalidità a cura del docente universitario di Bari Pierantonio Lisi e la disamina dei casi di nullità e annullabilità delle decisioni a cura del professor Alessandro Ciatti Caimi dell'Università di Torino. Oltre alla sicurezza, a chiudere i lavori sarà un dibattito sulle comunità energetiche in condominio, in particolare sulle regole di costituzione e funzionamento.

—A.D'A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SUPERBONUS

**La detrazione
sarà portata dagli
attuali 5 anni a
10. Si ampliano
le esenzioni
al divieto
di cessioni**

Bartelli a pag. 31

Superbonus con detrazione fino a 10 anni

Superbonus la detrazione si allunga fino a 10 anni. Più tempo per godere dello sconto fiscale legato al bonus 110% in dichiarazione dei redditi. La detrazione sarà portata dagli attuali 5 anni a 10. Si amplia poi la categoria delle esenzioni per il divieto di cessioni, le norme sulle barriere architettoniche continueranno a vedere l'applicazione della modalità di fruizione di detrazione e cessione crediti. Sono alcuni degli emendamenti che hanno avuto parere positivo dal ministero dell'economia e che sarà votato oggi, quando in commissione finanze della camera si avvieranno i voti sulle correzioni da inserire nella legge di conversione del dl 11/23 (dl blocca crediti). L'altra novità di rilievo, anticipata da *ItaliaOggi* di ieri, è la soluzione sulle comunicazioni delle cessioni dei crediti 2022. Con la riformulazione di un emendamento (emendamento 2.041) di Andrea de Bertoldi (Fdl), relatore al provvedimento, si punta a dare più tempo ai contribuenti che vogliono comunicare le cessioni. Come? Attraverso il percorso della remissione in bonis. In buona sostanza, sarà sufficiente avere anche solo una manifestazione di interesse con l'istituto di credito e quando sarà formalizzata la cessione, quindi con ogni probabilità oltre il termine del 31 marzo 2023, si potrà trasmettere all'Agenzia delle entrate una comunicazione pagando una sanzione o mora da 250 euro attraverso l'istituto della remissione in bonis.

La strada è percorribile fino al 30 novembre, il termine per presentare le dichiarazioni dei redditi. L'istituto era stata ricordato come possibile opzione applicativa dallo stesso direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto M. Ruffini in audizione alla camera proprio sul dl 11/23 (si veda *ItaliaOggi* del 3 marzo). Ieri si è svolta una riunione di maggioranza in cui si è deciso che le questioni risolte potrebbero essere affrontate già con il voto oggi attraverso le riformulazioni di governo e relatore agli emendamenti depositati la scorsa settimana. In particolare si va verso l'approvazione delle deroghe per enti di edilizia popolare, onlus e aree terremotate, a cui si aggiungono le disposizioni legate alle barriere architettoniche. Proroga al 30 giugno poi per le villette, abitazioni unifamiliari che abbia-

no realizzato al 30 settembre almeno il 30% dei lavori. In questo caso potranno completare i lavori non più al 31 marzo come attualmente previsto ma fino al 30 giugno 2023. Anche se il pressing parlamentare per strappare un termine più lungo continuerà anche oggi durante l'esame delle riformulazioni.

Per quanto riguarda i lavori in edilizia libera si va verso l'approvazione dell'emendamento che riconosce ai fini della validità della permanenza delle regole precedenti al dl 11/23 per quei lavori che si dimostrino concordati entro il 17 con l'autocertificazioni delle date dei relativi contratti o alle date dei bonifici per gli acquisti dei materiali.

Infine il convitato di pietra, il pagamento di quota f24 con una parte dei crediti incagliati in pancia alle banche. Uno stock che potrebbe superare anche i 20 mld dell'ultimo rendiconto illustrato dal direttore delle Entrate in commissione finanze della camera. La soluzione caldeggiata da quasi un anno da Abi e Ance lascia freddo il ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti per le obiezioni contabili poste dai tecnici della ragioneria. I rappresentanti politici dal canto loro non mollano e continuano il pressing spostando di giorno in giorno la deadline per una soluzione che al momento non arriva. Per Giuseppe Conte leader M5S che ieri ha partecipato alla manifestazione degli esodati del superbonus a Roma: «Una politica seria non cambia le regole a partita in corso abbandonando poi i cittadini al loro destino. Il Governo non deve rinnegare gli impegni presi in campagna elettorale. Oggi (ieri per chi legge, ndr) il Mov5Stelle era in piazza a Roma a fianco di imprenditori, famiglie, lavoratori e professionisti che pagano l'avversione del Governo su Superbonus e misure per l'edilizia che hanno portato una enorme crescita, posti di lavoro e vantaggi ambientali a beneficio di tutti. Ora vanno sbloccati i crediti fiscali incagliati: non possiamo permettere che famiglie e operatori siano abbandonati alla disperazione. Ci batteremo fino all'ultimo, fino a quando non otterremo una soluzione».

Cristina Bartelli

© Riproduzione riservata



IL MEF: NIENTE IMU SOLO PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI

Alloggi sociali, esenzioni ristrette

L'esenzione dall'Imu per gli alloggi sociali è riconosciuta solo se sussistono le caratteristiche stabilite dalle norme e se gli immobili sono "adibiti ad abitazione principale". Il comune può anche applicare un'aliquota ridotta per il periodo strettamente necessario all'espletamento delle attività tecnico-amministrative necessarie per l'assegnazione degli alloggi.

A precisarlo è il Dipartimento delle finanze del ministero dell'economia e delle finanze che con la risoluzione n. 2/DF del 20 marzo 2023 ha fornito chiarimenti in ordine all'applicazione dell'assimilazione degli alloggi sociali ad abitazione principale prevista dall'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3 della legge n. 160 del 2019.

Per superare i dubbi interpretativi sorti nella materia che potrebbero indurre ad allargare le maglie dell'esenzione Imu, i tecnici del ministero dell'economia e delle finanze hanno sgombrato il campo dall'ipotesi di riconoscere il trattamento agevolato nei casi in cui gli alloggi sociali siano temporaneamente non locati, magari anche per eventi indipendenti dalla volontà del proprietario.

E' stato infatti ribadito il principio generale - già espresso nella circolare n.1/DF del 18 marzo 2020 - in base al quale può essere riconosciuta l'esenzione Imu agli alloggi sociali solo se sussistono due condizioni:

- gli immobili devono possedere le caratteristiche ed i requisiti stabiliti dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 che contiene la definizione di alloggio sociale;
- devono essere rispettati i requisiti previsti per l'abitazione principale, vale a dire la residenza anagrafica e la dimora abituale da parte dell'assegnatario.

Nella risoluzione si precisa che quest'ultima condizione è stata introdotta proprio per restringere l'assimilazione ai soli casi in cui l'alloggio sia effettivamente utilizzato come abitazione principale e per escludere, pertanto, dal beneficio gli

appartamenti sfitti e comunque tenuti a disposizione

Un'apertura c'è stata, invece, per i casi in cui gli immobili risultino sfitti limitatamente al periodo necessario per effettuare alcune operazioni di natura "tecnico-amministrativa", come ad esempio per individuare l'assegnatario (nell'ipotesi di fabbricati costruiti o acquistati) o il nuovo assegnatario (nel caso di abitazioni lasciate sfitte dal precedente assegnatario).

Pur ammettendo il fatto che in queste ipotesi detti immobili non possono considerarsi abitazione principale, non può essere, comunque, disconosciuto il fatto che la temporanea situazione di immobile sfitto, è una fase necessaria e strumentale per la riassegnazione, che garantisce indirettamente la finalità di housing sociale voluta dal legislatore

Attraverso tale "ragionevole conclusione" viene, quindi, rilanciata la palla nel campo dei comuni che nel proprio regolamento dovranno individuare un adeguato periodo temporale - quattro/sei mesi - per giustificare la continuità del beneficio fiscale. Il comune potrebbe anche prevedere, di diminuire, fino all'azzeramento, l'aliquota Imu di base dello 0,86 per cento, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, stabilendo al tempo stesso il periodo entro il quale può considerarsi congruo lo svolgimento delle attività finalizzate all'assegnazione dell'immobile.

Ilaria Accardi

© Riproduzione riservata ■



Schlein teorizza gli espropri di abitazioni, la nuova patrimoniale sugli immobili e non si dimentica neanche il cappotto sugli stabili

DI MAX DEL PAPA

A Viareggio una dirigente scolastica senza dubbio piddina (in foto somiglia a **Livia Turco**) abolisce la festa del papà perché non è inclusiva. A Ferrara un prefetto sicuramente piddino propone a chi ha case sfitte di cederla ai migranti «fidandosi della prefettura». A Calcinaiua una ex deputata orgogliosamente piddina, **Lucia Ciampi**, pretende di espropriare gli immobili sfitti o disusati da dieci anni, sempre ad usum migrantis sul presupposto per cui lo stato di abbandono andrebbe certificato da una commissione e «dietro segnalazione» dei cittadini, sempre quell'idea meravigliosa dei comunisti di compromettere tutti nella delazione, nel regolamento di conti.

Del resto a Roma, ma prima Bologna, la neosegretaria piddina Schlein teorizza apertamente gli espropri proletari di abitazioni, la nuova patrimoniale sugli immobili, il cappotto sugli stabili per farli cappottare con una derapata di tasse. Niente, non ne escono: per i compagni esiste solo lo stato, i suoi virtuosi soprusi, il trionfo delle istituzioni, il tripudio delle burocrazie. Finché comandano loro, beninteso, se no è fascismo.

Io non posso tenermi la mia casa, o catapecchia, o rudere come mi pare, abitandolo o meno, debbo osservare precisi standard strutturali e essenziali da sottoporre alla verifica costante di chi comanda e che me li porta via, ovviamente obbligandomi a pagare i consumi di chi ne beneficia. Questa la libertà che mi assicura il neo partito comunista: quello vecchio, quasi quasi, era più tollerante, più democratico.

Il problema delle invasioni barbariche, insomma, devo risolverlo io individuo, io cittadino perennemente

degradato: una mattina mi son svegliato e ho trovato il decisor. La retorica migrantista antifascista per giustificare la vigliaccata dell'esproprio, sbandiera, secondo cinismo tipico dei compagni, la strage di Cutro che è la più recente, ma pretendere di dare un tetto, preferibilmente malandato (quelli in buone condizioni finiscono invariabilmente alla nomenclatura che s'incarica di «redistribuire» la miseria, dopo averla amplificata), a chi affonda prima di toccare terra, è francamente insostenibile. Se non miserabile.

C'era l'altra sera a Quarta Repubblica uno di questa specie piddina a volte sorprendente, l'onorevole **Misiani**, che sosteneva il massacro immobiliare della UE con le solite mitologie gretine: non c'è più tempo, la CO2, bla bla bla. **Daniele Capezzone** gli ha fatto notare che perfino **Greta** si era cancellata i tweet apocalittici di cinque anni fa sul mondo destinato a scomparire in 5 anni: niente, l'altro, piddinisticamente, ricominciava da capo al che Capezzone: sì ma chi paga? Se un povero cristo deve tirar fuori centocinquantamila sacchi tra auto elettrica e casa cappottata, chi glieli dà? Misiani con sorriso piddino: ma in cinquant'anni li avrà ammortizzati. Come no, è tutta una ammortizzazione, case green, macchina green, caldaie green, migranti green, imposte sulle stalle, sulle plastiche, sulla carne vera, su quella di moquette prodotta da **Bill Gates**, imposte sulle tasse, sui balzelli, sui prelievi: è la logica di sinistra, solo che ad ammortizzare sono i materassi e gli ammortamenti siamo noi, mortacci loro. Ora, si capisce che il Pd, partito delle élite, per i poveri preveda teorie malthusiane o altrimenti risolutive, però questi a lasciarli fare non sono divertenti, sono pericolosi.

— © Riproduzione riservata — ■



Patrizia Grieco alla presidenza, Melzi d'Eril resta a.d.

Anima, nuovo cda

Atteso a maggio closing per Castello

GIACOMO BERBENNI

Via libera, dall'assemblea di Anima Holding, alla nomina del nuovo cda presieduto da Patrizia Grieco. Quest'ultima è in uscita dal Montepaschi, di cui è stata presidente da maggio 2020, ma si era già detta non disponibile a proseguire nell'incarico. Gli azionisti di Anima hanno inoltre confermato Alessandro Melzi d'Eril come amministratore delegato.

Erano state depositate quattro liste per il rinnovo del board. La prima, depositata da Banco Bpm (azionista con il 20,6% del capitale) e guidata da Patrizia Grieco, è composta dall'a.d. Melzi d'Eril, da Gianfranco Venuti, Giovanna Torricelli e Giovanna Zanotti. La seconda lista è stata presentata da Poste italiane (11% del capitale), che ha stretto un patto di sindacato con il gruppo Caltagirone ed era composta da Maria Cristina Vismara, Fabio Corsico e Maria Annunziata. La terza lista viene da Fsi (9%), indicando Marco Tugnolo come candidato consigliere. La quarta è quella presentata dai fondi di investimento, in rappresentanza del 3,16% del capitale, e ha proposto Francesco Valsecchi, Paolo Braghieri e Karen Nahum. Sono stati dunque nominati i consiglieri Valsecchi, Grieco, Braghieri, Vismara, Melzi d'Eril, Tugnolo, Venuti, Corsico, Torricelli, Zanotti e Nahum. Cinque membri appartengono alla lista di Banco Bpm, tre a quella di Assogestioni, due a Poste-Caltagirone e uno da Fsi. L'assemblea ha anche approvato il bilancio 2022, che si è chiuso con

un utile d'esercizio pari a 120,8 milioni, e la distribuzione di un dividendo di 0,22 euro ad azione.

«Con Castello sgr sta procedendo bene, stiamo presentando i vari filing all'authority, tra cui Banca d'Italia, e pensiamo di chiudere l'operazione auspicabilmente a maggio», ha affermato Melzi d'Eril. La società ha firmato il contratto vincolante per l'acquisizione dell'80% del capitale della società attiva nella promozione e gestione di prodotti di investimento alternativi, prevalentemente real estate, con sede a Milano. Il controvalore ammonta a 60 milioni di euro. «Noi oggi ci poniamo come aggregatori nel mondo degli illiquidi», ha proseguito l'a.d. «Siamo sempre stati aggregatori in Italia per il business tradizionale, per esempio nell'asset management. Ora vogliamo esserlo anche negli illiquidi, che è un mondo molto più frammentato, e oggi nell'alternativo il nostro target principale di clientela è l'istituzionale».

Melzi d'Eril ha assicurato che «la relazione commerciale con Mps è solida e molto buona: questa partnership, che ormai va avanti da quasi 15 anni, non è in discussione». Quanto alla nuova partnership con UniCredit, «si tratta di un'operazione smart (per l'istituto di piazza Gae Aulenti, ndr) che mette una pressione molto forte ai partner esistenti. Che altre banche si mettano a fare lo stesso tipo di alleanza mi sembra molto difficile». Infine, «l'esposizione di Anima verso le obbligazioni At1 di Credit Suisse è molto bassa e prossima allo zero».

© Riproduzione riservata ■



PRONTA LA RIFORMULAZIONE DI UN EMENDAMENTO DEL RELATORE DE BERTOLDI (FDI)

Bonus, arriva lo sblocca-crediti

Partono le votazioni sulle proposte di modifica. Previsto il commissario alla siccità: sarà in carica fino a fine anno

DI ANDREA PIRA

È attesa per questa mattina la possibile soluzione per lo sblocco della cessione dei crediti generati dal Superbonus e dagli altri bonus edilizi, relativi ai lavori del 2022. Si tratta di un combinato disposto della remissione in bonis da parte dell'Agenzia delle Entrate con la riformulazione che sarà presentata oggi a un emendamento al decreto Superbonus presentato dal relatore Andrea de Bertoldi (Fratelli d'Italia). Il testo interverrà sui tempi delle istruttorie spiegando che possono essere avviate prima della conclusione della cessione. Di fatto dovrebbero con-

sentire al contribuente di comunicare fino al prossimo 30 novembre, in sede di dichiarazione dei redditi e versando una sanzione di 250 euro, la cessione di credito a un istitu-

to bancario. In questo modo potrà essere superata la scadenza del 31 marzo fissata per comunicare alla piattaforma delle Entrate la cessione, scongiurando il rischio di decadenza dell'agevolazione.

Oggi i deputati inizieranno a votare gli emendamenti. La volontà è di chiudere in commissione Finanze della Camera entro domani, così da poter portare il testo in Aula a Montecitorio all'inizio della prossima settimana.

Già domani invece dovrebbero essere votate le modifiche per la proroga del Superbonus al 30 giugno per chi ha effettuato il 30% dei lavori entro il

30 settembre scorso, la possibilità di continuare con le cessioni e lo sconto in fattura sui lavori nelle ex Iacp, per le onlus e in regime di sisma bonus. Non c'è invece ancora una soluzione sull'utilizzo degli F24 in compensazione per favorire gli acquisti dei crediti da parte del sistema bancario, né sull'ipotesi di un ente ad hoc per assorbire i crediti.

Ieri, intanto, la cabina di regia sulla siccità ha previsto la nomina di un commissario nazionale che resterà in carica fino al 31 dicembre, con la possibilità di rinnovo. Tale figura potrà agire sulle aree territoriali a rischio elevato e potrà sbloccare interventi di breve periodo come sfangamento e sghiaimento degli invasi di raccolta delle acque, aumento della capacità degli invasi, gestione e utilizzo delle acque reflue,

mediazione in caso di conflitti tra regioni ed enti locali in materia idrica, ricognizione del fabbisogno idrico nazionale. (riproduzione riservata)



Andrea de Bertoldi



Trattative nel Centrodestra

Le villette sono salve, però rimane il nodo dei crediti

ANDREA VALLE

■ Nella maggioranza c'è soddisfazione sui passi avanti compiuti dal governo riguardo i nodi sul tavolo sul Superbonus. «Sono arrivati i pareri favorevoli dell'esecutivo su diversi punti», si sente ripetere. Ieri mattina c'è stata una nuova riunione tra maggioranza e governo, oggi si comincerà a votare in Commissione Finanze, partendo dai temi dove è stato trovato un accordo. Il testo, ora alla Camera dei deputati, è atteso in Aula lunedì, mentre sarà esaminato in Senato dal 4 aprile.

Confermata la proroga di tre mesi (dal 31 marzo al 30 giugno) del termine per le villette, sconto e cessione garantiti per Iacp, onlus, barriere architettoniche e sisma, resta il nodo dei crediti incagliati ma si dovrebbe andare verso lo slittamento dei termini al 30 novembre per la cessione dei crediti delle spese effettuate nel 2022, con una "mora" di 250 euro, il tutto mentre gli "esodati" del Superbonus manifestano in piazza a Roma con cartelli che dicono: "Truffati di Stato", "I ladri non siamo noi", "Non si cambia la legge in corso d'opera".

E mentre si va verso una soluzione per le spese del 2022, resta invece ancora irrisolto il tema dei 19 miliardi di crediti incagliati, con l'ipotesi di usare gli F24, proposta da banche e costruttori, che continua a lasciare freddo il Mef. Un'ultima riunione di maggio-

ranza seguita dai contatti con il governo e le opposizioni ha permesso al relatore, Andrea de Bertoldi (Fdl), di esprimere ottimismo per l'accordo raggiunto su alcuni temi. In arrivo dunque la proroga al 30 giugno del termine per le unifamiliari, che entro il 30 settembre scorso avevano effettuato almeno il 30% dei lavori, per concludere la spesa e portarla in detrazione beneficiando del 110%. Vengono poi salvati dallo stop alle cessioni e allo sconto in fattura scattato il 16 febbraio le Onlus, le case popolari, gli interventi con il sismabonus ma solo nelle aree del cratere e anche i lavori per le barriere architettoniche. Viene infine corretta la deroga per chi aveva già presentato la Cila: per trovare una soluzione al fatto che l'edilizia libera (come caldaie, infissi o fotovoltaico) non richiede alcun titolo abilitativo, verrà previsto che per attestare la data di inizio dei lavori bastino il versamento di un acconto con bonifico parlante o due autocertificazioni relativamente all'esistenza di un contratto. Si va verso una soluzione anche per sbloccare il nodo del termine del 31 marzo per comunicare all'Agenzia delle Entrate le opzioni di cessione o sconto in fattura relative alle spese edilizie del 2022. La soluzione parte dalla riformulazione di un emendamento del relatore per consentire di comunicare l'opzione anche prima della conclusione dell'accordo di cessione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La misura

IMMOBILI UNIFAMIGLIARI

■ L'accordo di maggioranza prevede tre mesi in più per finire di pagare i lavori con l'agevolazione piena del 110%.

CREDITI INCAGLIATI

■ Resta invece ancora irrisolto il tema dei crediti incagliati, con l'ipotesi di usare gli F24, proposta da banche e costruttori, che continua a lasciare freddo il ministero dell'Economia.



Innovazione monca

GLI AIRBNB
E LE CITTÀ
INVISIBILIdi **Massimiano Bucchi**

La discussione di questi giorni sull'impatto delle locazioni turistiche in città come Venezia offre una preziosa lezione sull'importanza di gestire bene l'innovazione. Ogni innovazione ha infatti (senza eccezioni) benefici e controindicazioni. Un'efficace regolamentazione politica e la consapevolezza da parte degli utilizzatori fanno aumentare i benefici

e diminuire le controindicazioni. Viceversa, inefficace o assente regolamentazione e scarsa consapevolezza fanno crescere le implicazioni negative. Il caso di piattaforme di prenotazione online come Airbnb è, purtroppo, un esempio da manuale di sottovalutazione da parte della politica.

Per il singolo turista queste piattaforme promettono alcuni vantaggi: costi minori, maggiore flessibilità, possibilità di alloggiare anche per brevi periodi in appartamento anziché in hotel. Quando si sommano

milioni di queste scelte individuali, tuttavia, emergono aspetti critici non trascurabili per la collettività.

Tra questi: 1) la resistenza a operare ritenute fiscali e a trasmettere informazioni e dati fiscali dei locatori (dal 2023 obbligatori per normativa europea); 2) il rispetto di standard di sicurezza e igiene paragonabili a quelli di altri alloggi turistici; 3) la crescita di un'offerta non monitorabile che sovraccarica luoghi e infrastrutture già al limite della capienza turistica.

L'editoriale

Gli airbnb,
le città invisibili

E poi c'è il quarto aspetto: la minore disponibilità di appartamenti per famiglie e studenti, giacché numerosi proprietari trovano più conveniente affittare per breve periodo su queste piattaforme. Analoga sottovalutazione è avvenuta per i servizi di noleggio dei monopattini nelle grandi città. Per il singolo, vi è la percezione di scegliere una forma di mobilità più economica e sostenibile. Per le città e i loro abitanti sono però presto emerse molte controindicazioni: pericolosità, utilizzo senza adeguata preparazione, monopattini abbandonati ovunque. Tanto che il sindaco di Parigi ha indetto un referendum proponendo ai cittadini di decretare l'eliminazione dei monopattini a noleggio.

Allo stesso modo la politica è rimasta spiazzata dall'esplosione delle piattaforme di affitti. Nel 2022 su scala globale sono state prenotate un numero record di 394 milioni di notti su Airbnb (il 500% rispetto al 2015), per un valore di oltre 63 miliardi di dollari e 8,5 miliardi di introiti per la piattaforma. Secondo il sito Insideairbnb, oggi a Venezia sono disponibili 7.275 alloggi, tutti per locazione breve, con un prezzo medio per notte di 184 euro e introiti medi annui di circa 15.000 euro.

A Firenze sono oltre 10700 (il sito sottolinea che il 90% non dispone di licenza). Una delle città europee che ha scelto la linea più severa è Barcellona. A fronte di una situazione divenuta insostenibile per i residenti di numerosi quartieri del centro, Barcellona ha stabilito regole molto severe, proibendo l'affitto di singole stanze, richiedendo una serie di adempimenti a chi intende affittare e intensificando i controlli. E l'Italia? Qualche mese fa la Corte di Giustizia europea ha dato ragione al nostro Paese sul lungo contenzioso fiscale con



Airbnb. In un decreto il governo ha approvato un emendamento per limitare le locazioni a Venezia con l'obiettivo di favorire l'offerta degli affitti residenziali a lungo termine e tutelare il patrimonio storico-artistico, prevedendo che il Comune possa individuare "limiti massimi e presupposti" per la locazione breve.

L'alternativa alla sottovalutazione non è certamente la proibizione dell'innovazione. L'alternativa è una regolamentazione che tenga conto con saggezza del contesto in cui l'innovazione produce i suoi effetti. Che guardi al futuro anziché al passato. Che stabilisca poche e chiare regole e le faccia rispettare, facendo comprendere i benefici di lungo periodo per la collettività, cioè per tutti noi, proprietari immobiliari e turisti compresi.

ISTITUTI «SOSTENIBILI»

Amedeo Manzo, presidente
della Banca di Credito
Cooperativo di Napoli.



Il presidente della Banca di Credito Cooperativo di Napoli,

COSÌ IN CAMPANIA

differenziandosi dalle direttive di Francoforte, ha deciso

SI COMBATTONO

un tetto del 4,5 per cento sui tassi di interesse. In questo modo

I MUTUI IMPAZZITI

salvaguarda famiglie e piccoli imprenditori (oltre ai propri conti).

di Simone Di Meo

L'inflazione è un fenomeno dannoso ed è giusto arginarla. Ma siamo sicuri che, alzando i tassi, non rischiamo di strozzare il mercato?». Amedeo Manzo è il presidente della Banca di Credito Cooperativo di Napoli («l'unico istituto di credito al mondo che porta ancora il nome della città» ricorda orgoglioso) ed è un convinto sostenitore della «finanza di comunità». Col suo CdA ha recentemente varato un provvedimento che neutralizza in parte la manovra della Bce che punta a ridurre la quantità di moneta circolante per raffreddare la corsa dei prezzi.

«L'economia napoletana è fragilissima e non è attrezzata per una stretta così repentina» spiega Manzo a *Panorama*. «Per questo abbiamo deciso di intervenire laddove possibile. Anzitutto vogliamo dare tranquillità psicologica a famiglie e imprese mettendole in condizione di non soffrire in maniera incisiva l'incremento delle rate dei prestiti. A tal fine, da un lato

consentiamo l'allungamento del periodo di ammortamento così da diluire gli inevitabili rincari che si sono verificati negli ultimi mesi, di fatto azzerandoli; dall'altro lato abbiamo fissato un tetto del 4,5 per cento ai tassi d'interesse sui mutui variabili alle famiglie, che mette al sicuro i debitori da eventuali operazioni al rialzo, attuali e future, della Bce. Questo consentirà loro di pagare sempre circa la stessa cifra e di poter poi beneficiare, quando i tassi diminuiranno, di rate ancor più basse».

Uno scenario che il Codacons, in una recente ricerca, ha già calcolato basandosi sull'annunciato aumento di 50 punti da parte della Banca centrale per marzo: su una rata da 580 euro al mese, a fronte di un mutuo da 100 mila euro, l'aumento è per esempio di 150 euro. Con un mutuo da 200 mila, il balzo è addirittura doppio: 300 euro al mese in più da sborsare. E così a salire.

Rimbalzi difficilmente sostenibili per famiglie e imprese che vivono un territorio in cui, secondo l'Istat, c'è stata una progressiva contrazione

del reddito pro-capite (da 19.895 euro del 2000 a 18.321 del 2021) e il crollo dell'occupazione giovanile, oggi al 38 per cento. «Se le famiglie non acquistano più casa, se gli imprenditori non investono più, crolla la filiera produttiva e del consumo. Si spezza la catena del valore e l'economia collassa».

A oggi, la Bcc di Napoli è l'unica banca ad aver adottato queste contromisure in aree di crisi. «Il tetto ai tassi non è solo una questione sociale o etica: serve anche a mettere in sicurezza i conti» prosegue Manzo. «Con i tassi in salita è assai probabile che aumenteranno, infatti, i casi di morosità». Un problema che «la nostra banca conosce poco visto che, da bilancio, registriamo appena lo 0,11 per cento di sofferenze nette. In pratica» prosegue il banchiere napoletano «chi riceve finanziamenti da noi li restituisce regolarmente. E così vogliamo che continui».

Christine Lagarde,
67 anni. Guida
la Bce dal 2019.



L'operazione di congelamento dei tassi è stata resa possibile sfruttando il margine di autonomia gestionale e decisionale offerto dalla virtuosità dei conti della Bcc di Napoli. «Ha ragione il governatore di Bankitalia, Ignazio Visco, quando dice che non bisogna spaventare i mercati. Altrimenti, finiamo come negli Usa dove la Silicon Valley bank fallisce e si trascina nel vortice investitori, risparmiatori e società».

Manzo rimarca l'importanza di «non

dimenticare mai di essere una "banca di comunità", al servizio delle persone e che, grazie al supporto della capogruppo Iccrea, offre l'organizzazione, i prodotti e i servizi di un grande gruppo bancario». Lo stesso banchiere è peraltro l'inventore del modello creditizio del «rating umano», che non è «un modo per dare i soldi a tutti bensì a chi merita» e che si contrappone ai «freddi algoritmi dei computer e dei modelli matematici».

«La finanza dev'essere innovativa

ma umana, non tecnocratica. Se un imprenditore ha una idea buona e sostenibile ma un profilo poco appetibile per le metriche di Basilea, noi proviamo comunque a dargli un'opportunità, valutando parametri non meramente quantitativi ma anche qualitativi».

Che cosa suc-

cederà nell'immediato futuro è però difficile prevederlo, al di là dell'iniziativa isolata della Bcc di Napoli. Christine Lagarde, gran capo della Bce, ha annunciato il pugno duro. «Posso dire che i tassi saliranno» ha giurato. «Dobbiamo assolutamente portare l'inflazione al 2 per cento». I falchi - tedeschi e austriaci - applaudono mentre in Italia, oltre a Visco, si fa lunga la lista dei critici.

«La Bce deve stare attenta perché si rischia di cadere di nuovo in recessione» ha sottolineato il presidente di Confindustria, Carlo Bonomi. Mentre per Giancarlo Giorgetti, titolare del Tesoro, il rialzo dei tassi «pone problemi seri per chi ha bilanci fortemente indebitati come quello italiano».

Ma da Napoli una piccola banca cooperativa ha tracciato una nuova rotta. «È possibile coniugare profitto, sostenibilità e sviluppo superando le logiche della fredda matematica» conclude Manzo. «Perché solo così è possibile creare valore per il territorio e la comunità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FASE 2 PER SCALO MILANO

Investimenti per oltre 40 milioni per Scalo Milano, l'outlet metropolitano del gruppo bresciano Lonati. È previsto uno sviluppo di 9mila metri quadri con la realizzazione di altri 27 negozi e 5 ristoranti e la creazione di oltre 300 posti di lavoro. I lavori termineranno entro settembre 2023. Il piano prevede anche la realizzazione di un parcheggio multipiano, già ultimato, con altri 700 posti auto. L'outlet nel 2022 ha visto una crescita del 32% del fatturato mentre i visitatori sono stati oltre 3,4 milioni con l'aumento di un quarto sul 2021.



Real Estate

MilanoSesto, partner al lavoro
per trovare un accordo —p.29

MilanoSesto, tocca alle diplomazie: al lavoro per trovare un accordo

Real estate

Contatti tra i tutti i soggetti
in campo e in particolare
tra Hines, Prelios e Intesa

Trattative no stop
dopo l'ingresso nella partita
del tandem Coima-Redo

Luca Davi
Paola Dezza

Sulla partita di MilanoSesto si cerca l'accordo. Come da previsioni, a una settimana dall'offerta arrivata da parte del tandem Coima-Redo per entrare nell'operazione, - e subito respinta da Hines e Prelios, che stanno gestendo la complessa rigenerazione urbana del sito delle ex acciaierie Falck di Sesto San Giovanni - si discute dei prossimi passi. Abbassati i toni, da qualche giorno secondo indiscrezioni raccolte da *Il Sole 24Ore* i protagonisti sarebbero seduti attorno a un tavolo per cercare una soluzione industriale che non faccia tramontare quello che risulta essere uno dei maggiori progetti di rigenerazione a livello europeo, su un'area di 1,5 milioni di metri quadri e del valore di cinque miliardi di euro. Anche ieri si sono registrati contatti tra i tutti i soggetti in campo - e in particolare

tra Hines, Prelios e la principale banca finanziatrice Intesa Sanpaolo - in cerca di una soluzione positiva che permetta di far ripartire i lavori.

Dopo l'ingresso a sorpresa sul dossier di Coima e Redo, anticipato dal Sole 24Ore lo scorso 15 marzo, sarebbe nata una trattativa no-stop che potrebbe dare anche esiti nelle prossime ore. Si vedrà il punto di caduta e quale sarà il perimetro finale degli sviluppatori della maxi area a nord di Milano: la cordata formata da Coima e Redo trova il pieno supporto della banca agente per un progetto immobiliare a forte trazione ricerca, salute e social housing, anche se non è da escludere che alla fine Hines e Prelios rimangano in partita, insieme o solo uno dei due.

Tutto dipenderà, come detto, dalle discussioni in corso, che a breve, forse già nelle prossime ore, potrebbero dare i loro frutti. Alla finestra rimangono peraltro anche le altre banche protagoniste dell'operazione, in particolare UniCredit e Bpm, che dopo aver ricevuto da Coima nei giorni scorsi una lettera per fare il punto e ragionare sui prossimi passi, sono in attesa delle evoluzioni delle trattative per decidere il da farsi.

La partita di MilanoSesto nasce nel lontano anno 2000 con l'acquisizione dell'area delle ex acciaierie Falck da parte della famiglia Pasini, che le cede poi nel 2005 a Luigi Zunino fino a quando nuovi passaggi la porteranno nelle mani di Davide Bizzi pri-

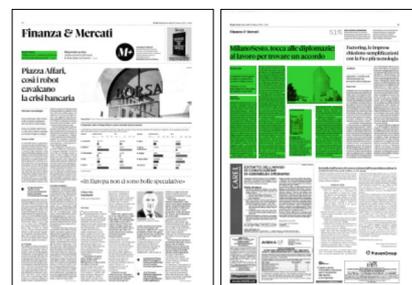
ma e poi di Hines e Prelios. Il primo tassello dello sviluppo si è concretizzato con l'investimento - portato a bordo da Hines - del valore di 500 milioni di euro nel fondo "Unione o" gestito da Prelios Sgr - da parte di Kia (Kuwait Investment Authority) tramite la propria finanziaria londinese Cale Street. Si tratta dello sviluppo del primo lotto privato di circa 250mila metri quadrati.

All'interno del masterplan, progettato dallo studio di architettura internazionale Foster + Partners, gli edifici di Unione o sono firmati da Antonio Citterio Patricia Viel (ACPV) per spazi direzionali e hotel, Barreca & La Varra per le residenze in edilizia convenzionata.

Sul fronte bonifiche il colosso americano Hines ha speso 215 milioni per il 100% dei lavori su Unione o e per buona parte del resto dell'intero progetto. La previsione di spesa per le bonifiche è di 337 milioni. E Hines sarebbe anche già in possesso del permesso per costruire rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni.

Per Unione o «sono state completate e certificate le bonifiche - dice il sindaco di Sesto San Giovanni Roberto Di Stefano - e per Unione 1 si è quasi conclusa la parte relativa all'attività burocratica da presentare». A breve, dice il sindaco, dovrà partire anche la gara da 200 milioni per lo scomputo degli oneri per le opere pubbliche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ANTICIPAZIONE**IL SOLE 24 ORE,
15 MARZO 2023, P. 11**

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



MilanoSesto. Il rendering di uno degli edifici previsti dal piano

I piani dell'outlet della famiglia Lonati. Lo scontrino medio cresce dell'11% a inizio anno

Scalo Milano, piano da 40 mln

Moda e ristorazione di fascia alta al centro dello sviluppo

DI MARCO A. CAPISANI

Scalo Milano Outlet & More avvia la fase conclusiva del suo piano industriale per confermare un posizionamento definito di fascia alta, rispetto agli altri outlet sparsi nella Penisola. Parte così il nuovo piano di sviluppo da 40 milioni di euro, che porta gli investimenti complessivi della **famiglia Lonati** a quota 180 milioni, dal 2009 a oggi. L'intenzione è offrire nuovo spazio a brand e insegne premium della moda e della ristorazione. Con queste ultime scelte (anche se al momento non sono stati rivelati i nomi delle aziende coinvolte), l'outlet guidato dall'a.d. **Davide Lardera** s'inserisce nel trend più ampio che a inizio 2023 vede la ristorazione avviarsi verso livelli pre-Covid e il settore dell'abbigliamento recuperare ma a velocità più lenta (seppur tradizionalmente più reattivo nel segmento premium). Non a caso, Scalo Milano Outlet & More registra quest'anno, rispetto al 2022, un aumento della spesa media dell'11% mentre l'anno scorso è stato archiviato con un fatturato aggregato su del 32% (rispetto al 2021) e oltre 3,4 milioni di visitatori (+25% sempre in confronto all'anno precedente).

«Grazie al sostegno e alla visione del gruppo Lonati siamo pronti a iniziare l'ultima importante fase di sviluppo che ha l'obiettivo di portare a termine il piano industriale», ha dichiarato ieri Lardera. «Vogliamo garantire ai nostri clienti di soddisfare qualunque tipo di esigenza grazie alla completezza del brand mix. Il nostro è un progetto di riqualificazione urbana partito nel 2009 con l'acquisizione di un'area che in passato

ha ospitato lo storico stabilimento Saiwa. Dalla sua nascita, quindi, abbiamo sempre puntato sul valore di essere l'unico outlet metropolitano, dimostrando che la prossimità è una scelta vincente in contrapposizione ai dogmi del nostro settore», ha chiosato l'a.d., ricordando che il 17,1% dei clienti torna almeno una volta al mese spendendo 3,3 ore in media per visitare la sua offerta commerciale.

Adesso il piano di sviluppo prevede la costruzione, e l'inaugurazione entro la seconda metà del 2024, di una struttura su tre livelli destinata a 27 negozi e 5 ristoranti (32 realtà in tutto con la stima di 300 nuovi posti di lavoro aggiuntivi, oltre i 1.200 attuali). Si aggiunge poi un parcheggio multipiano già realizzato con 700 posti auto mentre conclude la nuova fase di ampliamento e posizionamento il debutto di uno spazio destinato al co-working (oltre 1.300 mq), area dove si insedierà e che gestirà Retail Hub, incubatore di startup che appartengono al mondo retail.

A cavallo tra il 2023 e il 2024, in particolare, Retail Hub presenterà a Scalo Milano la sua House Of Innovation, un punto permanente che mostrerà nuove soluzioni tecnologiche come lo shopping nella realtà virtuale, quello nel Metaverso, i totem reali intelligenti, i carrelli virtuali o gli ultimi software per la gestione di un negozio. House Of Innovation rappresenta «una tappa fondamentale nel percorso di spinta alla modernizzazione del settore che ha sempre più bisogno di conoscere gli strumenti per governare attivamente le rapide trasformazioni imposte dal digitale», è intervenuto **Massimo Volpe** di Retail Hub.

— © Riproduzione riservata —



Il progetto di ampliamento dell'outlet milanese



Report di JLL: nel 2022 investimenti per oltre un miliardo. Le nuove tendenze? Il 2023 sarà l'anno del built-to-rent

Matrone, Milano regina del mercato residenziale

DI MANUEL FOLLIS

L'asset class del «living» si conferma una di quelle in crescita nel settore immobiliare in Italia. Il mercato residenziale nel 2022 ha infatti mostrato performance positive sia sul fronte degli investimenti sia per quanto riguarda la compravendita di abitazioni. Restando agli investimenti, considerando sia gli asset residenziali transati sia quelli con destinazione residenziale futura oltre ai terreni per sviluppi, si arriva a oltre un miliardo di valore. E questo nonostante un complessivo rallentamento dei volumi di investimento nel quarto trimestre dello scorso anno, dovuto alla situazione macroeconomica generale. Venendo invece alle compravendite di abitazioni (in termini di transazioni normalizzate) sono cresciute del 4,7%, attestandosi a 784.486 unità (fonte Agenzia delle Entrate), con un impatto contenuto nel quarto trimestre (che ha fatto segnare una flessione del 2,1%). Sono i principali risultati emersi dall'ultimo «Residential snapshot» realizzato da JLL, società che si occupa di servizi professionali e gestione degli investimenti per il settore immobiliare. L'analisi esplora anche le prospettive per il 2023. Per i prossimi mesi ci si attende un rallentamento dei volumi che però potrebbero avere un rimbalzo nella seconda parte dell'anno. Il rialzo dei tassi sui mutui invece potrebbe accelerare la domanda di abitazioni in affitto, contribuendo ad aumentare l'appetibilità di operazioni built-to-rent (ossia appartamenti costruiti non per essere venduti ma affittati). «Sul fronte dei mercati dei capitali, il settore living sta emergendo come una delle asset class più interessanti del settore immobiliare italiano» conferma Antonio Fuoco, head of Living Capital Markets di JLL Italia. «Più il settore si consolida in tutto il Paese, più i volumi di inve-

stimento risultano in crescita», e nonostante i tassi possano rallentare le prospettive «ci aspettiamo comunque che la liquidità resterà a un buon livello, con il ritardo nelle decisioni d'investimento che andrà a diminuire nel corso del 2023».

Venendo al numero di transazioni residenziali, queste sono aumentate del 4,7% nonostante il calo degli ultimi mesi dovuto principalmente all'impatto dell'aumento dei tassi e all'incertezza del quadro economico. Il numero totale di operazioni è stato comunque il più alto registrato dal 2011. Il tasso di sviluppo del settore è tuttavia rallentato rispetto al 2021, quando la percentuale di crescita annua si attestava al 34%.

Tra le metropoli, Milano ha anticipato il rallentamento rispetto alle altre (con l'unica eccezione di Firenze), registrando una diminuzione del numero di operazioni iniziata nel terzo trimestre pari al 5% e proseguita con un altro calo del 5% negli ultimi tre mesi dell'anno. Nel corso del quarto trimestre però anche Bologna (-13%) e Roma (-6%) hanno seguito la stessa tendenza, mentre Firenze e Torino sono rimaste stabili. Anche i tempi medi di vendita degli immobili sono aumentati, passando da 5,9 mesi del terzo trimestre a 6,1 mesi del quarto trimestre 2022. In parallelo, la percentuale media di sconto in fase di chiusura è aumentata, passando dall'8,4% all'8,8% fra terzo e quarto trimestre. Per quanto riguarda i prezzi invece, il 2022 ha evidenziato una crescita nel primo e secondo trimestre (+1,6% e +2,3%) e una flessione dell'1% nel terzo. Le cose cambiano per gli immobili di nuova costruzione nelle principali città. A Milano i valori sono in costante aumento dal 2016, con un picco +14,6% registrato nel 2019. Dal 2020 al 2022 i prezzi sono aumentati con una media del 12% annuo, con un ulteriore aumento previsto, anche se a tassi di crescita inferiori (+3,6%) per il 2023. (riproduzione riservata)

Antonio Fuoco
Jll

TUTTI AL VERDE

CityLife allarga i confini fra arte e passeggiate

.....**Giulia Salemi**

Il parco di CityLife allarga i suoi confini. Eccome. Ieri taglio del nastro di una nuova porzione di parco pubblico dell'ampiezza di almeno 23 campi da pallone. Erano presenti l'assessore alla Rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi, il presidente del Municipio 8, Giulia Pelucchi, il presidente di Generali Real Estate e presidente di CityLife, Aldo Mazzocco e l'ad di SmartCityLife, Roberto Russo. E ci sono altre due novità. La prima è che SmartCityLife, in accordo con il Comune, «prevede l'impegno a costruire altre opere pubbliche, per oltre 30 milioni di euro, nelle periferie. La riqualificazione del Parco Montestella e la ristrutturazione della scuola Pizzigoni saranno i principali interventi», ha spiega-

to Russo. E SmartCityLife è la società che per i prossimi 10 anni avrà «l'obiettivo gestire e mantenere le aree del parco e della Piazza Tre Torri in chiave sempre più smart».

Il parco pubblico di CityLife si estende oggi su circa 160mila metri. La nuova porzione ospita sei opere d'arte di artisti contemporanei, che fanno parte del percorso artistico di Artline, che si compone così di un totale di 19 opere distribuite in tutta l'area verde. La nuova porzione del completamento di uno dei principali parchi pubblici, molto frequentato anche dai non milanesi. La nuova porzione di parco connette Centro Congressi e Piazza Tre Torri, e quindi direttamente con la stazione della linea M5 (lilla) della metropolitana.

riproduzione riservata ©



Limitare l'offerta di affitti brevi «Ora serve una legge nazionale»

Airbnb risponde: siamo d'accordo, ma qui non possono esserci regole diverse

Nessuna sorpresa in casa Airbnb per la proposta dell'assessore Pierfrancesco Maran di chiedere al governo che, come Venezia, «Milano possa regolamentare un'offerta che è arrivata a ormai 15 mila appartamenti, il doppio di quelli pianificati in edilizia convenzionata, e che bisogna cercare di ridurre tutelando chi affitta solamente una casa. Ma riducendo tutti gli altri casi di aziende che affittano parecchie abitazioni». La piattaforma americana — che in città ha quasi 19 mila tra appartamenti interi e camere singole da mettere sul mercato per locazioni brevi, di cui oltre 15 mila sono case intere — sposa l'idea che ci possa essere un freno ma, con Valentina Reino, responsabile delle politiche pubbliche di Airbnb per l'Italia, avverte: «Serve una legge nazionale che uniformi le misure in tutta Italia. Bisogna evitare che Milano abbia una sua regolamentazione che è diversa da quella di Venezia che a sua volta è diversa da quella di Firenze o Roma». Perché anche Airbnb è d'accordo sulla necessità di «trovare una soluzione tra le esigenze dei residenti e il turismo crescente» ma questo va fatto con «regole che non siano diverse da città a città e che tutelino i piccoli proprietari».

Il modello è quello che la stessa piattaforma ha proposto in una convention a Roma, e si basa su una «registrazione obbligatoria a livello nazionale con un codice identificativo dell'appartamento — che

oggi viene fornito dalla Regione ma in prospettiva sarà nazionale — con la conseguente condivisione dei dati così da consentire di fare i controlli. E in caso di violazioni l'appartamento viene rimosso dalla piattaforma», spiega Reino. «Un altro passaggio — aggiunge — è la mappatura delle zone. Il tutto con l'obiettivo di tutelare i piccoli proprietari che hanno immobili di famiglia da affittare». Lo stesso obiettivo che ha Maran, che nella prima giornata del Forum dell'Abitare, ha detto chiaramente di «voler tutelare i piccoli proprietari che hanno un secondo alloggio» e, al contrario, di voler frenare «i grandi player». Su questo punto, Reino chiarisce: «Bisogna distinguere tra *property manager*, cioè i grandi player che gestiscono per conto del proprietario, e i proprietari di casa. Sulla nostra piattaforma si vede se l'annuncio è gestito da loro o da chi ne ha la proprietà. Ad ogni modo, la maggior parte degli *host* sono persone che hanno una stanza nella propria prima casa o hanno un secondo immobile di famiglia che danno in gestione al *property manager*. Spesso — conclude Reino — accade che se il *property manager* gestisce dieci case, queste sono di dieci diversi proprietari che hanno, a loro volta, un solo immobile da affittare».

Ma la mappa milanese degli Airbnb parla chiaro, con una densità particolarmente elevata a Porta Venezia, con

1.511 alloggi, seguita da «No-Lo» (Loreto, via Padova e viale Monza) con 1.308; al terzo posto zona Duomo con 1.152 case per locazioni brevi e, infine, i Navigli con 868 case (Brera e Isola seguono a ruota con, rispettivamente, 804 e 644 alloggi). Da «Nolo» arriva, dal comitato «Abitare in via Padova», la «Carta dei diritti degli abitanti per una Milano orizzontale» che chiede «quattro mosse dal basso» per affrontare il tema casa nel quartiere. A partire dalla «regolamentazione degli affitti brevi» e in questo senso il lodo Maran è, per il Comitato, «un primo passo su cui iniziare a ragionare». Altre iniziative che il comitato suggerisce sono «l'Osservatorio pubblico permanente dell'Abitare; l'aumento degli oneri di urbanizzazione rimasti a lungo molto bassi; una rivisitazione del modello dell'housing sociale e studentesco a favore di soluzioni di locazioni d'affitto a canone calmierato, abbassando le soglie di reddito a chi ne ha bisogno». In più, «serve un potenziamento dell'offerta pubblica a lavoratori precari, migranti e studenti attraverso la ristrutturazione di edifici dismessi, pubblici o privati».

Chiara Baldi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La app



● Valentina Reino (foto), responsabile delle politiche pubbliche di Airbnb per l'Italia

● A Milano la piattaforma gestisce 19 mila unità abitative

● La manager replica all'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran che, al Forum dell'Abitare, ha ipotizzato la regolamentazione degli affitti brevi come a Venezia



L'INIZIATIVA

Stop ad affitti in nero Per le denunce nasce uno sportello

servizio a pagina 2

SERVIZIO DI SEGNALAZIONE

Affitti in nero e appartamenti da incubo: nasce lo sportello per lanciare gli «sos»

■ Segnalare «l'utilizzo improprio di immobili di edilizia residenziale pubblica o di edilizia convenzionata per usi differenti da quelli previsti», ad esempio quelli turistico-ricettivi. O segnalare «affitti in nero» e «proposte di alloggi non conformi con le norme del regolamento edilizio, in particolare in termini di abitabilità e dignità abitativa». Sono i principali obiettivi di «Sos Affitti», il nuovo canale sperimentale di comunicazione di Comune presento ieri dall'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran (nella foto) al Forum durante il «Forum dell'Abitare». «Si tratta di un'alleanza tra Comune e cittadini contro gli affitti irregolari - ha spiegato -. Attraverso questo nuovo servizio chiediamo l'aiuto dei milanesi cittadine per fare luce su situazioni di affitto irregolari e vietate dalla normativa. Ad esempio, quelli che stiamo contrastando per usi turistici all'interno di immobili popolari».



Le segnalazioni potranno essere inviate alla casella di posta elettronica SOSaffitti.segnalazioni@comune.milano.it indicando necessariamente nome e cognome (con eventuale richiesta espressa di mantenere l'anonimato), riferimenti dell'immobile, tipologia di irregolarità. Le segnalazioni, di libera iniziativa del cittadino, potranno essere prese in considerazione solo in presenza di queste informazioni essenziali.

Sulla stretta agli affitti turistici «modello Airbnb» sollecitata nei giorni scorsi dal sindaco Sala (serve un decreto ad hoc del governo) ieri Francesco Zorgno, presidente di Rescasa Lombardia (associazione di Confcommercio Milano che riunisce le imprese dei servizi professionali di ospitalità in appartamento, come residence e case vacanze), chiede a Maran - visto che non l'ha ancora fatto - di «coinvolgere gli operatori professionali».



INAUGURATA UNA NUOVA PARTE DI VERDE

Il parco di City Life come 23 campi da calcio Lanciata un'app con chiamata di emergenza

SmartCityLife ha inaugurato ieri mattina, in occasione del primo giorno di primavera, una nuova porzione di parco pubblico che verrà consegnata al Comune. La nuova porzione di parco consente di ampliare di ulteriori 31mila metri quadrati la superficie verde aperta alla città. Il parco pubblico di CityLife si estende oggi su circa 160mila metri quadrati (il 92% dei 174.400 metri quadrati totali di parco previsti dall'intero progetto di riqualificazione). Si completa così un'importante connessione pedonale tra il Centro Congressi di Fiera Milano e Piazza Tre Torri, e quindi direttamente con la stazione della linea M5 (lilla) della metropolitana.

Per offrire un servizio ulteriore ai cittadini, sono 11 milioni i passaggi all'anno registrati sul parco, Smartcitylife ha creato una app gratuita che consente di essere aggiornati sugli eventi organizzati, ma soprattutto una funzione per le chiamate di emergenza, attivabile con un semplice click. Chiunque si trovasse in difficoltà può schiacciare il tasto rosso Sos e far partire una chiamata di emergenza alla control room che gestisce la sicurezza del quartiere. Il sistema di geolocalizzazione permette agli 8 incaricati che gestiscono la sicurezza dell'area di accorrere dalla persona che ha chiamato e, a seconda della situazione, chiamare le forze dell'ordine o l'ambulanza.



TORRI Il grattacielo «Storto» di CityLife diventato un simbolo



LA PROPOSTA DI ROJ PER RIQUALIFICARE IL QUARTIERE

San Siro, un progetto per piazzale Selinunte

Rigenerare il quartiere San Siro, a partire da piazzale Selinunte e dal quadrante di case circostante costruito tra il 1931 e il 1951. In occasione del Forum dell'Abitare 2023 promosso dal Comune di Milano, è stata presentata la proposta metodologica donata al Comune di Milano dall'architetto Massimo Roj (fondatore Progetto Cmr) con l'ex assessore e ingegnere Gianni Verga, insieme all'avvocato Antonio Belvedere. Si tratterebbe di un intervento su una superficie territoriale di circa 305.000 mq per 15.000 residenti, che avverrebbe con una cantierizzazione per fasi: a partire dalla costruzione su una prima area libera, individuata in piazzale Segesta, la popolazione residente sarebbe trasferita in condomini di nuova costruzione e dignitosi, ma con il vantaggio di rimane-

re nello stesso quartiere, liberando così la parte più degradata del quartiere San Siro che verrebbe demolita per costruire interamente al nuovo. «Per riuscire a occupare meno suolo rispetto all'insediamento attuale e quindi ottenere consumo di suolo pari a zero, la

proposta - spiega Roj - è di costruire in altezza con edifici a più piani, conservando la stessa capacità di ospitare residenze ma aggiungendo ai piani zero anche servizi come welfare, sanità, associazioni culturali e commercio». Le porzioni di suolo liberate sarebbero destinate a verde pubblico, si calcola circa 1/3 di tutto l'insediamento, in un quartiere che diventerebbe pedonale. Lo studio di fattibilità è stato presentato, donato e protocollato al Comune di Milano, oltre a essere stato condiviso con Regione Lombardia e Aler (proprietario area). È sul tavolo delle istituzioni dunque, e dal Forum viene rilanciato insieme ad altri progetti di quartiere, case history e buone pratiche per disegnare una Milano più accogliente e vivibile. **(G.Mat.)**



Una casa in piazzale Selinunte

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FORUM DELL'ABITARE

“Sos Affitti”, un canale contro gli irregolari

Maran: un'alleanza fra Comune e cittadini per denunciare gli utilizzi impropri di immobili in edilizia pubblica

In primo piano il tema dell'housing sociale. Tancredi: «Dare ulteriore impulso».

Mentre monta la polemica sulla stretta agli affitti brevi turistici. I gestori: sono solo l'1,6% delle case online, ma generano 1,7 mld di indotto

GIUSEPPE MATARAZZO

«**S**egnalarne l'utilizzo improprio di immobili di edilizia residenziale pubblica o di edilizia convenzionata per usi differenti da quelli previsti, quali, ad esempio, quelli turistico-ricettivi affitti e proposte di affitto di abitazioni non conformi con le norme del regolamento edilizio, in particolare in termini di abitabilità e dignità abitativa contratti di locazione». Sono i principali obiettivi di “Sos Affitti”, il nuovo canale sperimentale di comunicazione di Palazzo Marino presentato al Forum dell'Abitare, manifestazione organizzata dal Comune di Milano in collaborazione con Mm Spa e con il sostegno di Fondazione Cariplo che si chiude oggi al Base Milano. «Si tratta di un'alleanza tra Comune e cittadini contro gli affitti irregolari: attraverso questo nuovo servizio di segnalazione chiediamo l'aiuto dei cittadini e delle cittadine per fare luce su situazioni di affitto irregolari e vietate dalla normativa - ha spiegato Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa -. Ad esempio, quelli che stiamo contrastando per usi turistici all'interno di case di edilizia residenziale pubblica e di immobili in edilizia convenzionata». Questo, mentre fa discutere la stretta contro gli affitti brevi e la richiesta del Comune di un provvedimento del Governo per potere intervenire sulla regolazione degli affitti turistici, annunciata in apertura del Forum dell'abitare, proprio da Maran. Secondo Aigab l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, gli alloggi promossi online a Milano con finalità di affitti brevi sono soltanto l'1,6%

delle case esistenti in città. E si chiede se sia «quell'1,6% di case online, per il 95% di proprietà di singoli proprietari che li gestiscono in modo diretto o li affidano a gestori professionali, il problema». E aggiunge: «Se è vero il dato Istat che ogni turista spende 4 euro per ogni euro speso nel soggiorno l'indotto complessivo degli affitti brevi su Milano è di circa 1,7miliardi, il 17% dell'incidenza totale degli affitti brevi in Italia». Per Valentina Reino, referente di Airbnb, intervenendo al Forum, «gli affitti brevi e la loro regolamentazione rischiano di diventare in un tema di rilevanza nazionale, più che milanese e veneziano», soprattutto per l'urgenza di dotare l'Italia - come altre realtà europee - di una legge «omogenea, proporzionata e chiara». Perplexità e inviti alla discussione arriva anche da Rescasa Lombardia, l'Associazione, aderente a Confcommercio Milano, che riunisce le imprese dei servizi professionali di ospitalità in appartamento (residence e case vacanza). Al centro della seconda giornata del Forum, il focus è andato poi sul tema dell'housing sociale «per una casa accessibile». Fra gli altri l'intervento dell'assessore alla Rigenerazione Urbana Giancarlo Tancredi che ha tracciato un'analisi rispetto alla situazione attuale delineando gli scenari futuri. «Dare ulteriore impulso al social housing, con nuove agevolazioni e nuovi obiettivi, per contribuire alla strategia dell'Amministrazione di offrire case a prezzi accessibili in città - ha detto l'assessore Tancredi -. È tra le direttrici su cui intendiamo muovere alcune modifiche al Piano di Governo del Territorio, un percorso che abbiamo deciso di intraprendere da tempo e che partirà nelle prossime settimane: abbiamo già azzerato gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di social housing in affitto, e vogliamo ridurre la soglia di superficie che ne rende obbligatoria la realizzazione, oggi fissata a 10mila mq. Con le norme già in vigore, prevediamo di poter incrementare di quasi 9mila unità l'offerta di residenza sociale da qui al 2030».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CityLife, aperta nuova porzione del parco

SmartCityLife ha inaugurato una nuova porzione di parco pubblico che verrà consegnata al Comune di Milano. L'apertura consente di ampliare di ulteriori 31mila metri quadrati la superficie verde aperta alla città. Il parco pubblico di CityLife si estende oggi su circa 160mila mq (il 92% dei 174.400 mq totali di parco previsti dall'intero progetto di riqualificazione). La nuova porzione di parco ospita sei opere d'arte di artisti contemporanei, che fanno parte del percorso artistico di Artline, che si compone così di un totale di 19 opere distribuite in tutta l'area verde.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La stretta sui portali per l'ospitalità breve

Solo le seconde case sulle piattaforme per turisti la tagliola che Milano vuole ottenere dal governo

Nel mirino il mercato
dei grandi proprietari
Airbnb: sì a una legge
nazionale uguale
per tutte le città

Il tema degli affitti a breve termine accende la discussione sull'abitare. Per il Comune i 15.000 appartamenti destinati a questo scopo in città limitano la possibilità per lavoratori e studenti di trovare alloggi. Da qui la richiesta al governo di dare a Milano la facoltà, già concessa a Venezia, di stilare un proprio regolamento per gestirli. «Il principio di base potrebbe essere "una persona, un appartamento", quindi cercare di bloccare sia le multiproprietà di persone fisiche sia le proprietà di aziende o imprese nate per fare ospitalità turistica, che potrebbero diventare alberghi – spiega Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa –. Vogliamo tutelare chi ha un solo appartamento in affitto che integra il reddito, cercando però di ridurre l'offerta generale per riportarla verso studenti e lavoratori». Anche a costo di penalizzare un settore che in città interessa l'1,6 per cento delle case e muove un indotto da 1,7 miliardi di euro.

A dare i numeri è l'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab), che parla di una «crociata contro gli affitti brevi» e si chiede se sia «possibile che quell'1,6 per cento di case online, per il 95 per cento di proprietà di singoli proprietari che li gestiscono in modo diretto o li affidano a gestori professionali, siano il problema». Per il 2023 dagli affitti brevi ci si aspettano 990.000 prenotazioni per 350 milioni di euro, di cui 171 milioni (il 52 per cento) destinati ai singoli proprietari degli alloggi, e il 19,5 per cento destinato alle casse dello Stato (17 milioni al Comune come imposta di soggiorno).

Serve una regolamentazione del settore, ma a livello nazionale, anche per Airbnb: l'Italia è l'unico Paese europeo a non averla. Serve una legge «omogenea, proporzionata e chiara» per «l'armonizzazione del quadro regolatorio», spiega Valentina Reino, Head of Public Policy & Campaign Airbnb Italia, così da porre paletti ai proprietari ma, al con-

tempo, «tutelare chi affitta l'immobile di famiglia per integrare il proprio reddito».

Per il Comune la «priorità è lavorare su un contenimento del costo degli affitti per i lavoratori», ma «se avremo la possibilità di stabilire le regole – aggiunge Maran – coinvolgeremo tutti per trovare una formula accettabile». Del resto l'urgenza di avere alloggi a prezzi accessibili, soprattutto per i giovani, è chiara. Lo evidenziano anche i dati. I residenti under 35 a Milano sono cresciuti in dieci anni, passando dai 448 mila del 2012 ai 466 mila nel 2021, nello stesso arco di tempo, però, le famiglie con età media under 35 sono diminuite drasticamente, passando da 20 mila a 13 mila. Segno che la città non è accogliente per chi cerca stabilità. «Stiamo lavorando per capire quali giovani restano e quali non arrivano più qui, è fondamentale restringere il campo per poter intervenire con aiuti mirati» spiega l'assessora ai Servizi civici, Gaia Romani, intervenendo al workshop sull'abitare Under 35, da cui emerge un dato: «La richiesta per partecipare ai nostri progetti è altissima, anche 10 domande per posto disponibile – racconta Valentina La Terza, referente della rete Milano 2035, che mette a disposizione circa 600 posti letto a non più di 500 euro – ma al momento dell'uscita i ragazzi hanno ancora difficoltà a trovare casa sul mercato».

E non manca chi si oppone al Forum dell'Abitare. «Oltre alle dichiarazioni servono fatti – spiegano dal comitato Abitare in via Padova, che con altre dieci associazioni ha sottoscritto la «Carta dei diritti degli abitanti per una Milano orizzontale» –. Bisogna riconsiderare l'abitare sociale puntando di più sugli affitti, fermare la dismissione del patrimonio residenziale pubblico e alzare gli oneri di urbanizzazione».

– **s.bern.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il verde pubblico

Prati e opere d'arte, il parco di Citylife sotto i grattacieli si allarga ancora



Il parco di Citylife si allarga di altri 31 mila metri quadrati. È stata inaugurata una nuova porzione dell'area pubblica verde all'ombra dei grattacieli, arrivando così con circa 160 mila metri quadrati al traguardo del 92% di quanto previsto dal progetto di

conversione urbanistica dalla vecchia Fiera al nuovo quartiere. Insieme ai prati sono arrivate anche altre sei opere d'arte contemporanea, che fanno parte del percorso artistico di Artline, che si compone così di un totale di 19 opere distribuite in tutta l'area verde.



Mercato immobiliare

Se arrivano gli americani

Ho letto del potenziale interesse di investitori Usa per il mercato immobiliare romano, ma vi trovo alcuni aspetti critici: 1) nella convenienza relativa dei prezzi degli immobili a Roma (e in Italia) rientra anche il modesto livello di tassazione. E' un elemento su cui riflettere, se non si vuole fare un regalo a chi non ne ha bisogno. 2) i grandi fondi stranieri potrebbero orientare il loro interesse su 2 segmenti quello del lusso e super lusso e quello degli immobili, residenziali o commerciali, da affittare (a fini turistici e non) per trarne redditi sicuri e interessanti. Ovvio che specie per il secondo, una presenza estesa di tali investitori sul mercato romano impatterebbe sia sui prezzi degli immobili, tendenzialmente facendoli crescere, prescindendo (cosa da sottolineare con forza) dal potere d'acquisto dei residenti «nativi», sia sul livello dei canoni 3) Vogliamo davvero trasformare la struttura del nostro mercato, favorendo una transizione dalla piccola proprietà che oggi lo caratterizza, a un universo di locatari, permanenti o occasionali, destinati a garantire rendite a grandi investitori? Qualche dubbio è ragionevole, anche pensando agli eventuali effetti negativi per i meno abbienti. Diverso è invece il caso degli investimenti sulla riqualificazione e valorizzazione di complessi immobiliari in disuso o usati solo in parte: qui l'interesse degli investitori andrebbe non solo sollecitato, ma agevolato.

Bruno Mangiatordi



PISCINA DELLE ROSE

Sfratto rinviato e bando sospeso

●●● Sospeso l'avviso pubblico per l'affidamento della Piscina delle Rose, la struttura sportiva di proprietà di Eur spa inserita all'interno del parco del Laghetto. Lo rende noto la società, partecipata al 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il restante 10% da Roma Capitale.

La Spa comunica infatti che «in data odierna (ieri, ndr) in forza dell'ordinanza del Tribunale di Roma di convalida di sfratto per morosità del conduttore (resa nel procedimento 22541/2015), l'ufficiale giudiziario incaricato ha dato corso, coadiuvato dalla forza pubblica, all'accesso all'impianto. Nel corso delle operazioni, l'ufficiale giudiziario ha manifestato l'impossibilità di dare corso materialmente all'esecuzione asserendo che il bene non sarebbe risultato identificabile senza incertezze, dichiarando in tale circostanza e per la prima volta - scrive Eur spa - di non avere le competenze per risolvere la questione sulla base delle visure catastali e della planimetria del complesso immobiliare».

La società spiega che è «insorto pertanto nel corso della procedura esecutiva un incidente di esecuzione, che dovrà essere risolto dal giudice con ricorso che verrà depositato dalla proprietà già domani (oggi, ndr), affinché il rilascio possa essere concluso senza ulteriori ritardi».

R.C.



Immobili

Caccia al mattone
per investimenti

A Roma sale il mercato
delle vendite di case
Ma il picco è a Viterbo

Verucci a pagina 18

MERCATO IMMOBILIARE

Caccia al mattone
per investire sicuro
Viterbo batte Roma

Verucci a pagina 18

L'ANALISI DEL MERCATO

Dopo lo stop del Covid impennata di acquisti immobiliari per fare affari

Investimenti sicuri È «caccia» al mattone

Salgono le vendite a Roma ma il record è a Viterbo

I dati del 2022

La Tuscia risulta essere la zona
con il più alto tasso di
compravendite (33,3%), battendo
la Capitale che si ferma al 19,7%

Fascia d'età

La più attiva è quella compresa
tra 45 e 64 anni, che rappresenta
il 57% del campione
I bilocali restano i preferiti

DAMIANA VERUCCI

••• Si torna ad investire sul mattone, come ai vecchi tempi. Dopo la parentesi piuttosto lunga del Covid, durante e dopo la quale i romani o non hanno acquistato o se lo hanno fatto è stato soprattutto per cambiare abitazione e comunque per viverci, l'ultima analisi Tecnocasa evidenzia come le nuove compravendite del 2022 abbiano invece dato preferenza all'investimento. O meglio, come sia aumentata la percentuale di acquisti da un anno all'altro di abitazioni destinate poi a diventare affitto per altri o da lasciare ai propri figli o per ospitare turisti. Con lo strano caso della pro-

vincia di Viterbo che risulta essere la città con il più alto tasso di acquisto per investimento (33,3%) battendo perfino la Capitale, che si ferma invece al 19,7%. Roma, comunque, migliora le sue performance passando da una percentuale di acquisti per investimento del 17/18% tra il 2019 e il 2021 a quasi il 20% di un anno dopo. Se questa è la fetta delle compravendite per fare di un appartamento un business, resta alta la percentuale di chi compra per abitazione principale, il 74,7% sul totale delle transazioni.

Ma chi è l'investitore tipo? Secondo l'Ufficio Studi Tecnocasa, la fascia di età più attiva su questo segmento di

mercato è quella compresa tra 45 e 64 anni, che rappresenta il 57% del campione, mentre nel 72,4% si tratta di famiglie. Dato che potrebbe essere indice di un discreto benessere ritrovato dopo la pandemia, dettato anche dalla capacità di risparmio che da sempre caratterizza gli italiani, che vedono poi nel m a t t o n e uno degli investimenti

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



più redditizi e a lungo termine.

La tipologia più acquistata resta il bilocale con il 39% delle scelte: casa più economica, più facile da gestire in ottica investimento, appunto. I trilocali, invece, vengono comprati con il 27,8% delle preferenze. Altro aspetto piuttosto interessante risulta la modalità di compravendita più gettonata. Ben l'86,5% di chi acquista non come abitazione principale lo fa in contanti, mentre solo il 13,5% delle compravendite avviene grazie all'ausilio di un mutuo bancario. Il motivo? Probabilmente la crescita dei tassi di interesse sui mutui, rispondono da Tecnocasa, che spinge gli investitori a ricorrere a capitali propri.

Rispetto agli ultimi anni non si registrano, invece, particolari tendenze per quanto riguarda l'età media degli investitori e la tipologia preferita. «Negli ultimi 10 anni le percentuali di acquisto per investimento si sono mantenute all'interno di un intervallo compreso tra il 16% e il 18% sul totale delle compravendite - spiegano dall'Ufficio Studi - si tratta di un'oscillazione contenuta che evidenzia come la componente "investimento" sia sempre ben presente nel panorama immobiliare italiano».

I livelli minimi si erano toccati nel 2014-2015 e nel 2020-2021, in quest'ultimo caso in seguito all'arrivo della pandemia. Il 17,5% registrato nel 2022 determina un ritorno ai livelli del 2012 e del 2016 ed è una soglia che si era superata solo tra il 2017 e il 2019.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Annunci
Cartelli
con immobili
in vendita
Il mercato
immobiliare
ha ripreso
a correre

L'indagine Upb sulla misura: il Nord fa il pieno di incentivi crollo dei cantieri al Centro-Sud

IL FOCUS

ROMA La stretta continua sul Superbonus ha penalizzato le Regioni del Centro e del Sud del Paese. In questi territori, in pochi mesi, gli investimenti sono letteralmente crollati. Con punte, come nel caso della Calabria, del meno 70 per cento. Così, a gennaio di quest'anno, il 63 per cento degli investimenti agevolati si è concentrato nelle Regioni settentrionali. A rilevare questo fenomeno è stato l'Upb, l'Ufficio parlamentare di Bilancio, in un rapporto sul bonus del 110 per cento. Tra aprile del 2022 e gennaio del 2023, spiega il rapporto, in alcuni territori c'è stato un calo significativo degli investimenti. Le Regioni che in questo arco temporale sperimentano la riduzione maggiore sono, come detto, la Ca-

labria (meno 68 per cento di nuovi investimenti mensili), la Campania (meno 61 per cento), la Sardegna e la Sicilia (rispettivamente meno 54 e meno 55 per cento). Ma anche il Lazio, che ha registrato un calo del 41 per cento de-

gli investimenti agevolati con il Superbonus, l'Abruzzo (meno 43 per cento) e l'Umbria (meno 34 per cento). A differenza di quanto è avvenuto nel Centro e nel Sud del Paese, nel Nord gli investimenti hanno continuato a marciare. E in alcuni casi hanno

anche messo il turbo. In particolare il Trentino-Alto Adige ha fatto registrare un incremento del 331 per cento.

LE REGIONI

Ma quali sono le ragioni di questa differenza territoriale nella distribuzione del bonus? Tra i fattori che possono contribuire a spiegare questi andamenti, secondo l'Ufficio parlamentare di Bilancio, c'è il cambiamento dell'assetto normativo, in particolare quello relativo alla cedibilità dei crediti di imposta. I paletti messi agli sconti in fattura, insomma, possono aver determinato la progressiva riduzione della quota di investimenti nelle regioni del Sud (ma anche del Centro) dove, anche per motivi legati all'incapienza, il ricorso alle modalità alternative alla detrazione potrebbe essere stato più esteso.

Insomma, il Superbonus ha fun-

zionato al Sud fino a quando è stato possibile scontare i crediti. Terminata questa fase, le maggiori difficoltà economiche delle famiglie hanno impedito di continuare nell'opera di ristrutturazione del patrimonio edilizio. Al Nord, invece, la maggiore capacità contributiva ha permesso di andare avanti. In questo modo tuttavia, una consistente fetta di spesa pubblica (per l'incentivo lo Stato ha speso oltre 110 miliardi

di euro), finirà ancora una volta per beneficiare la parte più ricca del Paese. La distribuzione territoriale, secondo quanto emerge dai dati dell'Upb, evidenzia una maggiore incidenza del ricorso alla misura nel Nord-Est del Paese, con un investimento medio per abitante di circa 1.291 euro, più elevato della media nazionale (1.100 euro) di circa il 16 per cento.

Andrea Bassi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**QUASI IL 63 PER CENTO
DEGLI AIUTI È FINITO
ALLE REGIONI
SETTENTRIONALI
NEL MERIDIONE PESA
LA STRETTA SUGLI SCONTI**



RACCONTERANNO I QUARTIERI IN CUI VIVONO

I giovani delle case Atc diventano videomaker

Aiutare gli inquilini delle case popolari, i più giovani in particolare, ad aprirsi ai quartieri in cui vivono, quelli di periferia. E a scoprirne la bellezza e le peculiarità attraverso la telecamera di un telefonino. È l'obiettivo di «Reality Shot», corso-concorso di video-making riservato agli Under 30 anni che abitano nelle case Atc. Un appuntamento organizzato dall'Agenzia territoriale per la casa del Piemonte centrale, che permetterà a sedici ragazze e ragazzi di partecipare a corsi sulle tecniche di ripresa e registrazione di filmati e di mettersi in gioco realizzando brevi video sulla storia di tre territori: Aurora, Mirafiori e Venaria. Un evento in partenza oggi, mercoledì 22 marzo, con la raccolta delle candidature, che sarà possibile inviare fino al 23 aprile sulla pagina web www.realityshot.it.

I prossimi due mesi serviranno ad Atc, in collaborazione con l'associazione Kallipolis, per raccogliere le candidature e selezionare i sedici partecipanti al progetto. Questi ultimi, tra maggio e giugno, prenderanno parte a cinque incontri formativi sul video-making. Guidati dal tutor Paolo Ceretto e dagli esperti di comunicazione Silvio Salvo e Nicolas Ballario, esploreranno alcuni quartieri di edilizia residenziale pubblica del Torinese, alla ricerca di storie da raccontare. A ogni partecipante, nel corso del progetto, sarà chiesto di realizzare un video di breve durata sulla vita e le trasformazioni dei quartieri popolari.

I lavori saranno mostrati e commentati pubblicamente in occasione della festa finale in programma a fine giugno a cui prenderà parte, come ospite d'onore e giudice, il regista di «Santa Maradona» Marco Ponti, che premierà i vincitori. I premi consisteranno in piccoli incarichi lavorativi per mettere a frutto quanto appreso durante i corsi. PF.CAR. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Candidature aperte per un mese

