



**SCARICA GLI ARTICOLI**

---

**NAZIONALE (da pag. 1)**

---

Sole24Ore	<b>Nomisma: tra guerra e tassi nel 2023 mercato residenziale in calo del -14,6%</b> <b>Superbonus villette, rinvio al 30 settembre. Banche in campo</b> <b>Per i lavori aggiuntivi restano sconto e cessione</b>
ItaliaOggi	<b>Villette, 110% fino a settembre</b> <b>Ristrutturazioni - Votazioni al via oggi</b>
MF	<b>Cia, fatturato a 0,4 milioni di euro</b> <b>Il repricing porta nuove opportunità in Europa</b> <b>Abitare co. punta su retail e uffici</b> <b>Dils guarda verso l'Europa insieme a Van Gool Elburg</b>
Repubblica	<b>Gelata sulle compravendite il 2022 si è chiuso a meno 12%</b>
Messaggero	<b>Mutui, Intesa offre ai giovani mini-rate e spese dimezzate</b>
Giornale	<b>Mutui con rate minime per i più giovani</b> <b>In Liguria oltre un mutuo su due agli under 36</b>
Nazione	<b>Sindaci in trincea contro gli affitti brevi</b> <b>Venezia fa da apripista "Limite al modello Airbnb. Si affitta solo 4 mesi all'anno"</b>

---

**MILANO (da pag. 23)**

---

Sole24Ore	<b>Ex Enpam, accordo InvestiRe Sgr e inquilini</b> <b>Milano, Comune al lavoro per una nuova società di gestione delle case</b> <b>Hines, Sircle gestirà i 72 appartamenti della Torre Velasca</b>
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MF	<p><b>Prelios, scade l'esclusiva Ion. Sul dossier anche un fondo Risanamento, doppia mossa sul complesso di Santa Giulia</b></p> <p><b>Scalo Milano, 40 milioni per il suo ampliamento</b></p> <p><b>A Milano cresce il fermento nel retail</b></p> <p><b>Il real estate corre grazie alla moda</b></p> <p><b>Modelli di analisi e digital trainano l'immobiliare</b></p>
Corriere	<b>Santa Giulia passa a Lendlease. Risanamento azzerà il debito e accelera sui nuovi progetti</b>
Giornale	<b>Case Aler sfitte, niente Imu durante la ristrutturazione</b>
Avvenire	<b>Case popolari, accordo per la riqualificazione</b>
Foglio	<b>Trasformare la città che non dà casa ai giovani e ai poveri si può. Con un progetto politico serio</b>
<hr/>	
<b>ROMA (da pag. 38)</b>	
MF	<b>Cbre si focalizza sul mercato capitolino</b>
RomaToday	<b>Rigenerazione urbana, l'ex assessore Valeriani attacca Rocca: "Non si torni indietro"</b>
	<b>In pieno centro un super hotel al posto della vecchia scuola</b>
Corriere	<b>Miracolo sul lungotevere: cominciati dopo 14 anni i lavori per il parcheggio</b>
CorriereSport	<b>Stadio, avanti piano. I tempi si allungano</b>
<hr/>	
<b>TORINO</b>	
<hr/>	

*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

**Mercato immobiliare**

Nomisma: fra guerra e tassi  
residenziale in calo del 14,6% —p.21

# Nomisma: tra guerra e tassi nel 2023 mercato residenziale in calo del -14,6%

**Ma la scarsa offerta e la lentezza a reagire dei piccoli proprietari manterranno prezzi stabili o in crescita**

## Immobiliare/1

**Nelle previsioni presentate dall'Osservatorio per i mutui stimata una flessione del 18%**

**Maggiore selettività porterà cali a due cifre per surroghe ed anche per erogazioni**

**Laura Cavestri**

MILANO

Indietro tutta. Dopo l'exploit post pandemico – sostenuto da mutui bassissimi, una rinnovata domanda di casa e il bouquet dei bonus – il mercato immobiliare italiano torna a fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Che si tradurrà, nel 2023 – secondo l'analisi dell'Osservatorio Nomisma diffusa ieri – «in una flessione delle compravendite nazionali del 14,6%, pari a 670mila (dalle 784mila) e in una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo». È quanto emerge dall'analisi illustrata dall'amministratore delegato della società, Luca Dondi.

Il protrarsi degli eventi bellici, ma anche la severità delle misure di politica monetaria decise dalla Bce contribuiscono a un quadro non favorevole, ha spiegato in apertura Lucio Poma, *chief economist* di Nomisma.

### Solvibilità e mutui

«A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento – ha sottolineato Dondi – con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023, quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Redditi al palo, non indicizzati all'inflazione e che quindi perdono potere d'acquisto. Un peggioramento delle condizioni soprattutto per chi già prima si trovava in una situazione di maggiore difficoltà o sulla soglia.

Dopo il biennio 2021-2022, ne vivremo uno che vedrà un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento, non solo per un calo della fiducia delle famiglie che pure c'è, ma soprattutto dal repentino irrigidimento dei criteri di selezioni della clientela da parte delle banche.

Se il 2022 ha visto una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), Nomisma prevede, per il 2023, una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia delle surroghe e sostituzioni (-47 per cento). Da qui la contrazione delle transazioni stimata in un -14,6% su base annua, ma con «un'intensità maggiore nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria».

### I prezzi

Su questo fronte la prospettiva è di sostanziale stabilità. Almeno in una prima fase. «La mancanza strutturale di offerta immobiliare nuova in Italia (con l'ec-

cezione di Milano) – ha aggiunto Luca Dondi – minimizza gli aumenti di prezzo anche in presenza di una forte domanda. In più, il mercato pulviscolare italiano, fatto di piccoli proprietari, e per lo più di sostituzione, sconta un ritardo nella consapevolezza dei prezzi e si mantiene rigido, almeno in una prima fase, anche in presenza di un rallentamento congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione insolitamente elevata che fatica a recedere».

«Un'intonazione positiva dei prezzi (+3,1% su base annua) – ha detto Elena Molignoni, responsabile dell'Osservatorio immobiliare Nomisma – confermata dall'analisi dei 13 principali capoluoghi e dai tempi di vendita che si sono leggermente accorciati (5,4 mesi in media). Considerando lo sconto medio praticato sul richiesto (10,6%) i mercati più liquidi risultano Trieste, Verona e Parma».

Più dinamiche le locazioni. Alla domanda stabile di lungo periodo si aggiunge quella temporaneamente di chi non può accedere alla proprietà. Ne deriva, ha concluso Molignoni, «una pressione rialzista sui canoni maggiore di quella sui prezzi. I rendimenti lordi annui da locazione – nei 13 mercati monitorati – si attestano in media al 5,5%, con tempi medi per affittare un'abitazione, di 1,5 mesi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL MERCATO**

**Spiraglio crediti:  
Governo al lavoro  
su nuovi acquisti  
delle banche  
per 5-6 miliardi**

**Latour e Parente** — a pag. 4

**LE CORREZIONI AL DECRETO CESSIONI**

**Superbonus, per le villette  
arriva la proroga  
fino al 30 settembre**

**Giuseppe Latour e Giovanni Parente** — a pag. 4

# Superbonus villette, rinvio al 30 settembre Banche in campo su 5-6 miliardi di crediti

**Decreto cessioni.** Al via il voto sugli emendamenti in commissione Intermediari finanziari pronti a riprendere gli acquisti dei bonus incagliati. Sembra allontanarsi l'ipotesi di conversione in titoli di Stato



**LE CESSIONI**  
**Più tempo per le opzioni  
in scadenza a fine mese**  
Con una sanzione  
sarà possibile arrivare  
fino al 30 novembre



**DIECI ANNI**  
**Spalmacrediti esteso  
a bonus barriere  
e sismabonus  
e applicabile ai crediti  
comunicati entro marzo**

Pagina a cura di  
**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Sei mesi in più per le villette: è sempre più solida l'ipotesi di uno slittamento dal 31 marzo al 30 settembre del termine per detrarre al 110% le spese su unifamiliari e unità indipendenti.

Anche se ieri la commissione Finanze della Camera non ha avviato l'esame degli emendamenti alla legge di conversione del decreto cessioni (Dl n. 11/2023), e quindi non c'è ancora nulla di totalmente definito, è questo il tentativo che il relatore

Andrea de Bertoldi (Fdi) sta portando avanti, forte della spinta dei partiti di maggioranza e opposizione. E sul quale c'è un via libera di massima del ministero dell'Economia.

La partita, di questa come delle altre modifiche, si giocherà su tempi più lunghi rispetto alle previsioni iniziali. Le votazioni in commissione, salvo sorprese ulteriori, partiranno oggi e avranno una coda all'inizio della prossima settimana. L'approdo in Aula, di conseguenza, slitterà in avanti, da lunedì a mercoledì. Il weekend, allora, servirà per lavorare alle questioni più intricate,

sblocco dei crediti incagliati in testa.

Tornando a unifamiliari e unità autonome, la proroga al 30 settembre per portare in detrazione le spese al 110% (costo stimato: circa due miliardi) sembra ormai consolidata.



Per dare più margini ai cantieri che hanno accumulato ritardi in questi mesi, così, si punta a un rinvio ulteriore rispetto all'ipotesi iniziale, che si fermava al 30 giugno. Resterà invariato il requisito dell'effettuazione di almeno il 30% dei lavori al 30 settembre del 2022.

Se la soluzione per gli interventi sulle villette sembra chiarirsi, sono ancora in corso i lavori per sciogliere il nodo dei crediti bloccati. Un aiuto importante arriverà dalle banche: le interlocuzioni tra Governo e istituti sono andate avanti in queste settimane e, al momento, avrebbero portato a una disponibilità di massima a riprendere gli acquisti per un importo complessivo che viene stimato tra cinque e sei miliardi di euro, lavorando sulla capienza fiscale ancora disponibile.

Più complicato, invece, il fronte delle modifiche normative. Resta lo scetticismo del Mef sulla soluzione proposta da Abi e Ance di utilizzare la leva degli F24 per liberare capienza fiscale degli istituti. E perde terreno anche l'ipotesi di consentire la

conversione dei crediti acquisiti in titoli di Stato, in caso di mancato utilizzo: difficile imbastire questo meccanismo in pochi giorni per fronteggiare l'emergenza dei crediti. I tempi più lunghi del passaggio parlamentare, allora, verranno utilizzati per trovare una soluzione diversa, ancora da studiare.

Per il resto, le votazioni partiranno da un pacchetto di emendamenti riformulati depositati ieri dal relatore (si vedano anche gli altri articoli in pagina). Tra le modifiche è confermata quella che consentirà di comunicare le opzioni di cessione e sconto «anche prima della conclusione dell'accordo». In questo modo, si cerca di dare una risposta ai molti contribuenti che, non avendo ancora trovato un acquirente, rischiano seriamente di perdere almeno una rata dei loro crediti fiscali: in concreto, più soggetti potranno agganciare la scadenza del 31 marzo. E, comunque, avranno poi a disposizione la strada della remissione in bonis (sulla quale l'Agenzia

si è già espressa positivamente) che, con una sanzione da 250 euro, porterà il termine fino al 30 novembre.

Si delinea, con qualche correzione, anche la misura anticipata ieri dal Sole 24 Ore, che consentirà di allungare a dieci anni il tempo di utilizzo dei crediti fiscali. In questo caso si lavorerà integrando quanto già previsto dal decreto Aiuti quater, con il cosiddetto spalmacrediti. La possibilità di utilizzare gli sconti in dieci anni verrà estesa, dal solo superbonus, anche al bonus barriere architettoniche al 75% e al sismabonus. In aggiunta, potrà essere applicata ai crediti attivati entro il 31 marzo e non più entro il 31 ottobre 2022. Il meccanismo resta lo stesso: il titolare del credito dovrà comunicare l'opzione per questo allungamento alle Entrate. Va sottolineato, su questo, che la norma del Dl 176/2022 è, ad oggi, ancora in attesa di un provvedimento attuativo dell'agenzia delle Entrate che la renda pienamente operativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le altre novità



### EDILIZIA LIBERA

## Autocertificazioni per le cessioni

Per salvare sconti in fattura e cessioni per gli interventi in edilizia libera dalla tagliola del decreto 11 in vigore dallo scorso 16 febbraio la soluzione in vista è quella di passare dalle autocertificazioni in caso di acconti non

versati. In questo modo si metterebbero in salvo lavori come la sostituzione di infissi e caldaie attraverso una dichiarazione (penalmente rilevante) del committente e dell'impresa esecutrice sull'avvio dei lavori.



## LE SALVAGUARDIE

### Niente stop nel cratere sismico

Arrivano due salvaguardie. Lo stop alle cessioni non si applica ai lavori di super sismabonus, effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile del 2009. Inoltre, non si applica

alle opzioni comunicate da Iacp, cooperative di abitazione e Onlus, Odv e Aps. Per il Terzo settore vengono anche chiarite le modalità di applicazione delle regole speciali sul calcolo dei massimali di spesa.



## I CHIARIMENTI

### Visti, l'asseverazione è facoltativa

Un emendamento viene dedicato a chiarire una serie di aspetti dubbi, come richiesto dal Consiglio nazionale dei commercialisti. Per gli interventi diversi dal superbonus i Sal saranno facoltativi. Facoltativa anche l'indica-

zione delle spese per il visto nelle asseverazioni. Ci sarà la remissione in bonis anche per l'allegato B del sismabonus. Mentre su Soa e bonus casa viene chiarito che la soglia di 516mila euro si calcola sul singolo contratto.



### L'UTILIZZO

## Compensazioni con i contributi

Mettere fine alle incertezze generate anche da alcuni Tribunali che hanno imposto uno stop alla compensazione di crediti tributari con debiti previdenziali o assistenziali. L'emendamento che sarà votato dalla commis-

sione Finanze della Camera contiene un'interpretazione autentica che consente la compensazione in F24 tra debiti per contributi previdenziali o assistenziali e crediti tributari o viceversa.

### PAROLA CHIAVE

#### #Remissione

È la possibilità di effettuare un adempimento in ritardo rispetto al termine originario ma attraverso il pagamento di una sanzione di 250 euro. Nel caso delle cessioni consentirà di fatto lo spostamento in avanti del termine dal 31 marzo al 30 novembre.



#### Oggi alle 15 videoforum.

Sotto esame le ultime correzioni attese dai contribuenti



**L'esame delle modifiche.** Inizia oggi il voto in commissione Finanze alla Camera che proseguirà anche lunedì

## Per i lavori aggiuntivi restano sconto e cessione

### Le varianti

#### Un emendamento evita il rischio di cantieri con un doppio regime

Varianti in corso d'opera senza effetti su cessione dei crediti e sconti in fattura. Nel pacchetto di riformulazioni messo a punto ieri in commissione Finanze alla Camera entra anche una norma con la quale si potrà evitare che, all'interno di un cantiere, nascano regimi differenziati in caso di variazioni in corso d'opera avvenute dopo la data fatidica del 16 febbraio, anche attraverso una delibera condominiale. Un'eventualità molto frequente nella pratica, che rischiava di creare parecchie difficoltà a imprese e committenti.

La questione, alla quale l'Ance ha dedicato in queste settimane diverse sollecitazioni al Parlamento (a partire dalla sua audizione sulla legge di conversione), riguarda, ad esempio, quei lavori di superbonus comunicati al Comune dopo il fatidico termine del 16 febbraio, ma comunque agganciati a pratiche trasmesse prima della data chiave per le cessioni, sullo stesso edificio. In base alla legge, infatti, a una Cilas comunicata prima del 16 febbraio è possibile agganciarne un'altra per variare il suo contenuto e aggiungere o modificare dei lavori di ristrutturazione.

Si tratta, usando la definizione del modello, di una variante che «costituisce integrazione» alla prima comunicazione. Se questa aggiunta

arriva dopo il 16 febbraio, il decreto 11/2023 sembrava escludere l'accesso alle vecchie regole su cessione e sconto per tutti gli interventi extra. In pratica, quindi, una parte del cantiere avrebbe avuto accesso alla liquidazione immediata dei crediti, mentre una parte ne sarebbe rimasta totalmente esclusa. Complicando di parecchio la vita di committenti e imprese.

Ora il Parlamento risolve questi casi dubbi con una correzione, inserita in un emendamento. E spiega che «la presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di interventi edilizi da eseguire» non ha rilevanza «ai fini del rispetto dei termini previsti». Significa che, per misurare gli effetti della scadenza del 16 febbraio, si guarda alla prima Cilas e non a quelle successive, comunicate per variare il cantiere.

A cascata, questa previsione si riflette anche sulle delibere condominiali collegate ai lavori. «Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale – dice ancora l'emendamento –, agli stessi fini, non rileva l'eventuale nuova delibera assembleare di approvazione di detta variante». Quindi, se i lavori aggiuntivi a quelli deliberati all'inizio passano da una nuova pronuncia dell'assemblea condominiale, anche questo non ha effetti sulla decorrenza dei termini e sull'utilizzabilità di cessione dei crediti e sconti in fattura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Rispetto al termine del 16 febbraio non ha rilevanza neppure la delibera che approva i lavori**



SUPERBONUS

**Villette con  
detrazione  
al 110% per le  
spese sostenute  
fino al 30  
settembre  
prossimo**

Poggiani a pag. 23

Le più importanti novità presentate in Commissione finanze alla Camera al dl bonus edilizi

# Villette, 110% fino a settembre

## Escluso stop a cessione e sconto per Onlus, Iacp, barriere

FABRIZIO G. POGGIANI

**V**illette con detrazione al 110% per le spese sostenute fino al 30 settembre prossimo, per i lavori già iniziati nel 2022. Escluso lo stop alla cessione e sconto sul corrispettivo per Onlus, Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) e per gli interventi destinati all'abbattimento delle barriere architettoniche. In edilizia libera, in assenza di acconti, l'inizio dei lavori si attesta con una dichiarazione sostitutiva. Proroga dei termini per la comunicazione di opzione dei crediti del 2022 con la remissione in bonis, con la possibilità di arrivare alla presentazione della dichiarazione dei redditi (30/11/2023) versando 250 euro.

Queste le più importanti novità, portate al vaglio della Commissione finanze alla Camera e inserite in alcuni emendamenti al dl 11/2023 (si veda *ItaliaOggi* dell'8 e 22/3/2023), concernente i bonus edilizi. Innanzitutto, in arrivo il rinvio al 30/9/2023 (in sostituzione dell'attuale 31/3/2023 e del proposto 30/6/2023) del termine, di cui al comma 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, disposto per la fruizione del superbonus nella misura del 110%, anziché del 90%, sulle spese sostenute per gli interventi eseguiti sulle unifamiliari o sulle unità, autonome e funzionalmente indipendenti, collocate all'interno di edifici plurifamiliari. Ciò comporta che i beneficiari della detrazione maggiorata, che hanno avviato i lavori prima del 1° gennaio scorso e che hanno eseguito almeno il 30% dei lavori alla data del 30/9/2022, potranno ottenere la detrazione nella misura del 110% per le spese relative ai la-

vori eseguiti fino alla detta data, non dovendo rispettare il termine posto alla fine del corrente mese. C'è solo un problema emergente giacché la conversione del dl 11/2023, che incorpora le dette modifiche, è prevista per il 17/4/2023 ovvero oltre il termine attualmente disposto dal citato comma 8-bis, dell'art. 119 del decreto Rilancio. Con la modifica al comma 4 dell'art. 9 del dl 176/2022 (decreto Aiuti-quater), si tenta di dare una spinta alle cessioni dei bonus edilizi, prevedendo la possibilità, per i cessionari dei crediti d'imposta, di spalmare la compensazione di questi ultimi in un orizzonte temporale più lungo ovvero in dieci anni, in luogo dei quattro o cinque previsti a regime; la detta possibilità, peraltro, non riguarda solo la detrazione maggiorata ma anche la detrazione del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il sismabonus, di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013, per i quali la comunicazione per le opzioni per cessione e sconto sarà presentata entro il 31/3/2023. Si interviene, infatti, sul comma 4 dell'art. 9 del dl 176/2022 e, facendo riferimento agli interventi di cui all'art. 119, in deroga all'articolo 121, comma 3, terzo periodo, del dl 34/2020, si fa riferimento ai crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31/3/2023 (in luogo del 31/10/2022), se non ancora utilizzati. Si prevede che il blocco alle cessioni e sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, come previsto dal dl 11/2023, comma 1, sia disapplicato per gli interventi di ripristino delle unità immobiliari col-

locate nei comuni colpiti da eventi sismici e per gli interventi eseguiti, ai sensi del comma 9 dell'art. 119, da Iacp (lett. c), cooperative di abitazione (lett. d) e Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (lett. d-bis), nonché per quelli destinati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Per l'applicazione del comma 10-bis dell'art. 119 ovvero per la determinazione delle soglie di spesa per alcuni enti del Terzo settore si richiede che le condizioni siano presenti prima dell'inizio dei lavori o, se precedente, di sostenimento delle spese, e siano mantenuti fino alla fine dell'ultimo periodo d'imposta di fruizione delle quote annuali di detrazione, fatto salvo il caso del comodato. La disapplicazione del blocco alle cessioni è possibile anche per i lavori in edilizia libera non ancora iniziati alla data del 17/2/2023, in presenza di un accordo vincolante tra le parti di fornitura di beni e servizi; in assenza di versamento di acconti al 17/2/2023, è possibile il rilascio di una dichiarazione sostitutiva delle controparti (cedente e cessionario) che attesti l'inizio dei lavori. Infine, si stabilisce la non rilevanza delle varianti alla CILA o al diverso titolo abilitativo, ai fini della data del 25/11/2022 per la verifica dell'aliquota applicabile (110% o 90%) e del



16/2/2023, per l'opzione di cessione o sconto e sarà possibile avvalersi dell'istituto della remissione in bonis, di cui al comma 1, art. 2 del dl 16/2012 anche con riferimento all'omissione dell'allegato "B", richiesto per gli interventi antisismici.

— © Riproduzione riservata — ■

## Le novità in arrivo sui bonus edilizi

<b>Villette</b>	Estensione al 30/09/2023, in luogo del 31 marzo prossimo, del termine entro cui potranno essere sostenute le spese per gli edifici unifamiliari al fine di beneficiare della detrazione maggiorata del 110%
<b>Eventi sismici</b>	Il blocco alle cessioni e/o allo sconto in fattura non si applica agli interventi che fruiscono del superbonus per le unità immobiliari collocate nei comuni colpiti da eventi sismici
<b>Asseverazione</b>	Possibile utilizzo della remissione in bonis anche per l'omessa presentazione dell'allegato B, di cui all'art. 3 del d.m. 28/02/2017
<b>Edilizia libera</b>	La disapplicazione del blocco, nel caso di lavori non ancora iniziati alla data del 17/02/2023, si applica in presenza di accordo vincolante tra le parti di fornitura di beni e servizi; in assenza di versamento acconti è possibile il rilascio di una dichiarazione sostitutiva delle controparti (cedente e cessionario)
<b>Terzo settore, IACP e cooperative</b>	Il blocco resta escluso per questi soggetti, anche per i lavori relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, ma per la determinazione delle soglie di spesa peculiari di detti enti, i requisiti devono sussistere dall'inizio dei lavori e persistere fino alla fine dell'ultimo periodo di fruizione delle quote di detrazione
<b>Utilizzo detrazione</b>	Per gli interventi che fruiscono del superbonus, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31/03/2023 (in luogo del 31/10/2022) e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo
<b>CILAS</b>	Ai fini della data del 25/11/2022 per la verifica dell'aliquota applicabile (110% o 90%) e del 16/02/2023, per l'opzione di cessione o sconto, non si tiene conto delle varianti alla CILA o del diverso titolo abilitativo
<b>Interpretazione autentica</b>	Via libera alle richieste del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (CNDCEC) per i SAL, il visto di conformità e la qualificazione SOA

## RISTRUTTURAZIONI

**Votazioni al via oggi**

Di blocca cessioni, il voto sulle riformulazioni parte oggi con la possibilità in valutazione di un ulteriore slittamento del termine per le villette (si veda altro articolo in pagina) al 30 novembre.

La richiesta da parte del relatore Andrea de Bertoldi è arrivata ieri durante i lavori della commissione e il sottosegretario Federico Freni si è riservato di rispondere avendo già dato parere favorevole del governo alla proroga al 30 giugno e alle altre riformulazioni degli emendamenti. Il voto sul provvedimento e i lavori in commissione entreranno nel vivo con ogni probabilità a partire da lunedì, 27 marzo.

Al momento resta, così come ha detto sempre Freni in riunione, l'elefante nella stanza ovvero il pagamento di quota degli F24 con una parte dei crediti fiscali incagliati in pancia alle banche. Secondo quanto risulta a *ItaliaOggi* sebbene al ministero continuino a lavorare il nict della ragioneria lì resta e non si smuove.

Si ricorda che nelle settimane passate si era ragionato di una percentuale intorno all'1 o al 2% di un volume di flussi finanziari di imposte e tasse versate dai contribuenti tramite il servizio bancario che nel 2022 è arrivato a 672 mld.

Sulla spinta alla remissione in bonis, versamento di una sanzione da 250 euro per inviare la comunicazione fino al 30 di novembre, per le comunicazioni delle cessioni crediti 2022 ultra data del 31 marzo confermato l'anticipo dell'efficacia della disposizione attraverso un comunicato legge del ministero dell'economia.

**Cristina Bartelli**

— © Riproduzione riservata — ■



## Cia, fatturato a 0,4 milioni di euro

**Gaudenzio Fregonara**

Il consiglio di amministrazione di Cia-Compagnia Immobiliare Azionaria ha approvato i conti del 2022, che si chiudono con ricavi consolidati pari a 0,4 milioni (+23% sul 2021), un ebitda negativo per 0,25 milioni e un risultato netto di -0,37 milioni. Le immobilizzazioni a bilancio sono pari a 1,8 milioni e il patrimonio netto consolidato è 15,8 milioni. L'indebitamento finanziario netto è pari a 3, stabile. Il conflitto in corso in Ucraina, la recrudescenza della pandemia da Coronavirus soprattutto in Cina e il rialzo dell'inflazione hanno determinato un rallentamento che per Cia ha avuto ripercussioni soprattutto per le aziende operative nel settore vitivinicolo (in termini sia di minori vendite che di maggiori costi) e nel real estate a causa dell'incremento dei costi delle materie prime e dei maggiori tempi di approvvigionamento. Minori riflessi hanno riguardato le attività relative ai servizi offerti, mentre per quanto riguarda il settore ricettivo e dell'alta ristorazione gli effetti sono stati sostanzialmente contenuti. Attualmente la società prosegue nei progetti di sviluppo residenziale premium luxury con la controllata Agricola Florio e residenziale-resort con la partecipata Isola Longa. (riproduzione riservata)



Scenari

# Il repricing porta nuove opportunità in Europa

Per Pgim, nel 2023 si assisterà a un riprezzamento nei mercati immobiliari del continente. L'Esg sarà cruciale per questi investimenti. **Federica Camurati**

**S**e il recente andamento dell'aggiustamento dei valori nel mercato real estate europeo dovesse continuare, porterà con sé diverse opportunità nel corso dell'anno. «Assisteremo a una significativa correzione dei prezzi nei mercati immobiliari del vecchio continente. I tassi di interesse sono aumentati bruscamente nel 2022 e questo ha lasciato le rendite immobiliari esposte, dato che sono scesi ai minimi storici nel corso dell'ultimo ciclo», ha affermato **Greg Kane**, head of European investment research di **Pgim real estate**. L'ipotesi di un riprezzamento è forte e, secondo l'esperto, si manifesterà in due fasi. La prima, in corso in questo momento, è un aggiustamento di tipo finanziario legato all'aumento del costo globale del capitale, che si sta verificando in modo generalizzato. La seconda fase dipenderà dall'andamento dei mercati dei locatari e dall'ulteriore sofferenza dei flussi di cassa. «Per il 2023 si prevede una recessione in gran parte dell'Europa», ha proseguito Kane. «Le strategie di puro repricing, magari nei settori più deboli come quello retail, si affermeranno probabilmente più tardi. Il primo di questi fattori a lungo termine si ricollega all'Esg. Se guar-

diamo al modo in cui le economie e l'ambiente costruito si adatteranno al futuro, avremo bisogno di vedere molti più investimenti in immobili green di alta qualità». Alcuni vecchi asset non saranno infatti più adatti alla loro destinazione d'uso e dovranno essere sostituiti. «Stiamo assistendo a una spinta verso l'Esg su due fronti. Il primo è quello dei locatari. Il sentiment delle aziende nei confronti della necessità di occupare spazi green è aumentato drasticamente e questo sta spingendo i requisiti e il potenziale di crescita degli affitti per gli asset di alta qualità», ha spiegato. «Dal punto di vista degli investitori, vi è invece una quota crescente di volumi destinati a transazioni di tipo green. Questo dato si riferisce al mercato degli uffici, ma è vero in tutti i settori e stiamo iniziando a vedere emergere questi differenziali di prezzo, il che rafforza l'idea che gli asset green siano destinati ad avere successo nel prossimo ciclo». Le altre opportunità si concentrano soprattutto sul fronte della domanda. «Ci aspettiamo che l'equilibrio tra domanda e offerta rimanga favorevole, a sostegno del potenziale di generazione di flussi di cassa di questi asset», ha concluso. (riproduzione riservata)



La sede Pgim a Londra



Progetti

# Abitare co. punta su retail e uffici

La società di intermediazione ha appena avviato la branca Commercial per investire nel 2023 nei centri storici delle città italiane con attività di vendita e locazione. **Alice Merli**

**A**bitare co. amplia i propri investimenti, scommettendo sui comparti retail, uffici e hôtellerie. L'obiettivo è di offrire un piattaforma di servizi legati all'acquisto, vendita, valorizzazione e commercializzazione di immobili residenziali di nuova costruzione, percorso reso possibile dall'avvio di **Abitare commercial**, una nuova realtà dedicata agli spazi a uso commerciale. Come ha spiegato a **MFF Roberto Nava**, presidente di Abitare commercial.

## Perché questa nuova branca?

C'era l'esigenza di coprire tutte le business unit nel settore immobiliare, visto che Abitare co. si è sempre occupata di residenziale. La nuova realtà è attiva in attività di investimento e di sviluppo, compravendita e locazione nei campi del commerciale, dagli uffici, al retail, passando per l'hospitality, fino a industriale e logistica, sempre in relazione costante con il gruppo. Miriamo comunque sempre a offrire un servizio consulenziale e qualitativo a 360° ai nostri clienti.

## Che risultati state ottenendo?

Abbiamo cominciato a essere operativi da metà dell'anno scorso, in poco tempo abbiamo affittato e venduto dei negozi nel centro

storico di Milano, come in piazza Argentina o nelle adiacenze di via Dante, a clienti come grandi gruppi in fase di start-up a livello di organico.

## Che obiettivi strategici avete?

Il focus per il 2023 sarà costituire due squadre di massima efficienza su Milano per gli spazi retail e il mondo degli uffici. A oggi siamo pronti a coprire una parte degli investimenti nei vari centri storici delle città italiane, come Venezia, Roma e Firenze. Un altro punto focale sarà lo sviluppo della parte hôtellerie, con particolare interesse in relazione alle Olimpiadi invernali del 2026. C'è una grandissima attenzione da parte di società legate all'alberghiero in aree come il Triveneto e a Cortina d'Ampezzo, dove operiamo.

## Dove si dirige l'interesse dei player della moda-lusso?

Dal nostro osservatorio vediamo richieste per quanto concerne la ristorazione di prestigio, grossi brand internazionali sono interessati a prime location, con metrature di circa 500 metri quadri volte a sviluppare nuovi food concept.

## Come è cambiato il cliente rispetto al pre-pandemia?

La differenza rispetto al passato è che gli investimenti sono più pensati e oculati. Dal punto di vista del mondo del lusso e del retail si respira aria di ripresa e di espansione, mentre il mass market rimane abbastanza statico.

## In questo momento cosa fa più gola agli investitori?

La ricerca di immobili da adibire al mondo universitario e studentesco. (riproduzione riservata)



Roberto Nava, presidente di Abitare co. e una sede di Abitare co. a Milano, in via Savona



Strategie

# DILS GUARDA VERSO L'EUROPA INSIEME A VAN GOOL ELBURG

**L'azienda, che nel 2022 ha venduto immobili per 4 miliardi in Italia, vuole approdare in sei Paesi Ue con l'acquisizione della società olandese**

**D**ils ha fissato le basi per lo sviluppo oltreconfine, forte dei progetti portati avanti nel mercato italiano. Dopo la recente acquisizione della società olandese di servizi immobiliari **Van Gool Elburg**, l'azienda di consulenza nel settore del real estate ha avviato un progetto di internazionalizzazione per estendere in Europa la propria vision. «Puntiamo a esportare il nostro business model all'estero. L'obiettivo è crescere in sei Paesi: Portogallo, Spagna, Francia, Germania, Polonia e l'Olanda, con un focus sull'innovazione. Tra 3-4 anni potremo pensare anche alla Gran Bretagna», ha spiegato a **MFF Giuseppe Amitrano**, founder e ceo di Dils. Con un team di oltre 200 professionisti e uffici a Milano, Roma e Amsterdam, la società è attiva nel comparto uffici, retail, logistica, hospitality, living & residenziale. «Lo scorso anno abbiamo venduto immobili per circa 4 miliardi di euro in Italia. Milano e Roma rimangono le città più dinamiche soprattutto per gli uffici, ma anche Firenze, Torino, Venezia e Bologna. Dopo il terremoto immobiliare causato dal Covid, Milano è diventata vero un laboratorio per sperimentare nuovi concept, flagship e complessi. La moda ha investito nella parte retail per negozi e sedi e per l'e-commerce». Il manager ha aggiunto che è il comparto degli uffici ad aver subito le dinamiche più interessanti: «Oggi l'efficienza degli spazi si legge nella riscoperta di location nuove e il fashion tra tutti è quello più predisposto a scommettere sui quartieri emergenti. Pensiamo per esempio alla zona dello Scalo di Porta Romana, di cui **Prada** è stata pioniera con la sua fondazione, seguita da altri player come **Bottega Veneta**, **Golden Goose**, **Marni**, **Jil Sander**, **Moncler**. La moda ha capito che deve costruire spazi esperienziali». Tra i progetti seguiti dal gruppo nell'ultimo anno come advisory figurano la commercializzazione della parte retail di Spiga 26 e di The Medelan-Palazzo Broggi di piazza Cordusio dove arriverà **Coin**, oltre al pinnacle store di **Calvin Klein**. Ma anche il Cortile della seta in via della Moscova 33, scelto per l'headquarter di **Loro Piana** e gli uffici di **Pomellato**. «Un complesso che farà gola ai brand del lusso è l'ex sede di **Deloitte** in via Tortona, venduta a **Hines**. Il progetto seguito da **Antonio Citterio** partirà entro la fine del 2024, con la commercializzazione degli immobili pronta entro i prossimi 3-4 anni», ha proseguito Amitrano. «Infine, porteremo brand nazionali ed esteri della moda anche a Roma, nella Galleria Alberto Sordi, oggetto di riqualificazione», ha concluso. (riproduzione riservata)



Giuseppe Amitrano, ceo di Dils e la sede di Milano

**Alice Merli**



*L'osservatorio Nomisma*

## Casa, crollano acquisti e vendite Meno 12%

di Marco Bettazzi  
● a pagina 3

L'ANALISI DI NOMISMA SUL MERCATO IMMOBILIARE

# Gelata sulle compravendite il 2022 si è chiuso a meno 12%

Tiene invece  
il settore degli affitti  
“È affollato perché  
sono tornati gli  
studenti e le locazioni  
di breve periodo”

di Marco Bettazzi

Dopo i due anni di ubriacatura seguiti alla pandemia, con un mercato immobiliare euforico, Bologna ha già invertito la tendenza, anticipando quello che nel resto d'Italia succederà nei prossimi mesi. Secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle entrate negli ultimi tre mesi del 2022 le compravendite di abitazioni hanno fatto registrare un calo del 12,6% rispetto all'ultimo trimestre del 2021.

Il capoluogo emiliano è l'unica città con una diminuzione a doppia cifra, peggio di Roma (-6,1%) e Milano (-4,6%), contro una media nazionale di -2,1%. Una diminuzione che ha interessato tutte le dimensioni di appartamenti, coi cali più vistosi per quelli oltre i 145 metri quadrati (-24%) e tra i 50 e gli 85 (-14%), mentre reggono meglio le abitazioni fra 115 e 145 metri (-4%).

Il rallentamento viene foto-

grafato anche da Nomisma sui prezzi, che dopo essere cresciuti tra il 4 e l'8% nel primo semestre 2022 sono ulteriormente aumentati nella seconda parte dell'anno, ma solo dell'1-1,5%, con «un rallentamento significativo della crescita», segnala il centro studi, che ieri ha presentato il primo Osservatorio immobiliare del 2023. Gli affitti hanno invece tenuto meglio, passando da una crescita del 2,5-3,6% del primo semestre, a seconda delle zone e delle condizioni delle abitazioni, per passare alla fine dell'anno a un aumento del 2-2,5%. «Il mercato della locazione si è ulteriormente affollato – spiega Luca Dondi, ad di Nomisma – perché sono tornati gli studenti, sono tornati gli affitti brevi e arriverà chi non accede al mercato dell'acquisto perché non riesce a ottenere un mutuo o perché c'è un'offerta scarsa». Così come succederà nel resto d'Italia, visto che Nomisma prevede per il 2023 un calo di oltre il 14% delle compravendite e del 18% per i nuovi mutui, Bologna dovrebbe andare incontro a un rallentamento generalizzato. «Bologna già dalla fine del 2022 ha osservato un calo delle compravendite – continua Dondi – La nostra idea è che ci possa essere un'intensificazione del calo nella pri-

ma parte dell'anno proprio perché il mercato ha corso più degli altri e continuerà ad anticipare le dinamiche italiane». Sul fronte dei prezzi «ci sarà una stabilizzazione della crescita, che diventerà più graduale e lenta, perché c'è il problema della scarsità dell'offerta presente sul mercato – continua Dondi – L'offerta buona è stata bruciata e restano immobili o di scarsa qualità o di prezzo molto elevato, con uno scollamento tra la condizione del mercato e le aspettative e la capacità di spesa delle famiglie». Pesa anche un atteggiamento più prudente delle banche nella concessione del credito e «l'autoclausura di parte delle famiglie – sottolinea Elena Molignoni, responsabile immobiliare per Nomisma – che non provano nemmeno a entrare in banca o decidono di rimandare l'acquisto. Oppure con un fenomeno più grave, ovvero decidono di non trasferirsi a Bologna e cerca altrove».



# Mutui, Intesa offre ai giovani mini-rate e spese dimezzate

►L'istituto milanese propone nuove formule ►Finanziamenti per il 100% della casa per famiglie e under 36 contro il caro-tassi e per 10 anni si pagano solo gli interessi

## LA STRATEGIA

ROMA Un aiuto per giovani e famiglie a superare l'ostacolo del caro mutuo. È questo l'ultimo passo deciso da Intesa Sanpaolo per alleggerire la rata per chi vuole comprare casa anche dopo i sei rialzi dei tassi di interesse decisi dalla Bce. Del resto, anni di mutui a tassi vicini allo zero hanno senz'altro aiutato famiglie e giovani con il sogno dell'acquisto della prima casa. Ma per chi si trova a fare ora il grande passo l'impegno può essere davvero gravoso. Basti pensare che, secondo l'analisi di *Facile.it*, a parità di rata, il potere

di acquisto di un nuovo mutuario è calato del 22% in un solo anno.

Di qui la scelta di Intesa Sanpaolo di mettere in campo un nuovo intervento nel settore dei mutui. In particolare, la banca guidata da Carlo Messina applicherà per famiglie e giovani tassi meno onerosi, permetterà di pagare delle mini rate e dimezzerà le spese di istruttoria per chi ha meno di 36 anni d'età.

## I VANTAGGI

I recenti rialzi dei tassi di «mercato rappresentano infatti un elemento di preoccupazione per tanti giovani che vorrebbero acquistare casa», spiega la banca in una nota. Con la mini rata per gli under 36, l'impegno mensile per un mutuo di 130.000 euro è di 508 euro per un finanziamento a 40 anni. La

proposta della banca è valida per finanziamenti fino a 35 e 40 anni di durata e per richieste fino all'80% del valore della casa.

Per agevolare i giovani, inoltre, c'è la possibilità di finanziare il 100% del valore dell'immobile con durate molto lunghe, fino a 40 anni, e l'opzione di corrispondere soltanto gli interessi nella prima fase del rimborso, fino a 10 anni.

Con questa nuova iniziativa, Intesa Sanpaolo consolida la leadership nell'erogazione di mutui agli under 36, con oltre la metà dei finanziamenti concessi a questa fascia d'età.

**R. Amo.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SI PUÒ ACQUISTARE  
LA PRIMA ABITAZIONE  
CON UN PRESTITO  
A 40 ANNI DI  
130.000 EURO E PAGARE  
508 EURO AL MESE**



Intesa Sanpaolo in prima linea nel sostegno ai giovani



**ACCESSO AL CREDITO**

**MUTUI CON RATE MINIME PER I PIÙ GIOVANI**

*In Liguria oltre il 56% dei prestiti concessi agli under 36. Intesa Sanpaolo offre finanziamenti fino al 100% dell'immobile da acquistare ed estende la durata del rimborso fino 40 anni per ridurre la cifra mensile*

■ Acquistare casa è sempre un passo decisivo, spesso una delle difficoltà maggiori, in particolare per le giovani coppie o per single all'inizio dell'attività lavorativa, è rappresentato dall'accesso al credito. In particolare da rate di mutui troppo alte per essere sostenute con stipendi non ancora alti.

A questo pubblico si rivolge in particolare la nuova iniziativa di IntesaSanPaolo che in

tutto il territorio offre condizioni che vengono incontro agli under 36. Questa fascia di età, in Liguria, rappresenta in particolare oltre il 56% della clientela che nel 2022 ha acceso un mutuo. La banca propone la possibilità di finanziare il 100% dell'importo e rate basse grazie a rientri fino a 40 anni.

**SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DI INTESA SANPAOLO**

**Casa: per gli under 36 è arrivato il minimutuo**

*La banca prevede anche di arrivare a finanziare fino al 100% l'immobile con interessi solo nella prima fase del rimborso*

**Rosaria Ravasio**

■ L'aumento del costo del denaro generato dal continuo innalzamento dei tassi da parte della Bce, unito all'aumento delle materie prime e allo stallo della guerra, hanno generato una generalizzata preoccupazione sul futuro, che incide pericolosamente sulla psiche e le attitudini di comportamento dei consumatori, soprattutto se giovani o famiglie.

Una situazione che non è sfuggita al Gruppo Intesa Sanpaolo, che si attivata con un supporto particolare dedicato al proprio segmento retail, nel quale vengono inclusi i privati, cioè giovani e famiglie.

Con un nuovo intervento nel settore mutui, la banca applica tassi meno onerosi e dimezza le spese di istruttoria per chi ha meno di 36 anni d'età.

I recenti rialzi dei tassi di mercato rappresentano infatti un elemento di preoccupazione per tanti giovani che vorrebbero acquistare casa.

Con la cosiddetta minirata promossa da Intesa Sanpaolo per gli under 36, l'impegno mensile per un mutuo di 130.000 euro è di 508 euro per un finanziamento a 40 anni. La proposta della banca è valida per finanziamenti fino a 35 e 40 anni di durata e per richieste fino all'80% del valore della casa.

Per agevolare i giovani che si apprestano ad accedere un mutuo, la Banca prevede inoltre la possibilità di finanziare il 100% del valore dell'immobile con durate molto lunghe, fino a 40 anni, e l'opzione di corrispondere soltanto gli interessi nella prima fase del rimborso, fino a 10 anni.

“Con 15,6 miliardi di euro di finanziamenti erogati nel 2022, e di questi 1,3 miliardi in Piemonte, siamo il punto di riferimento in Italia per l'acquisto della prima casa con mutuo ipotecario - spiega Andrea Perus-

sin, direttore regionale Piemonte Sud e Liguria di Intesa Sanpaolo -. Lo scorso anno il 72% delle erogazioni in regione sono state a tasso fisso, sommando surroghe e nuovi mutui casa. In questo inizio d'anno il nostro obiettivo è continuare a trasmettere fiducia alla clientela, con interventi tesi a mitigare i fattori di instabilità che possono mettere a rischio l'equilibrio finanziario dei privati e delle famiglie e con iniziative per agevolare un accesso al credito sostenibile. Proponiamo varie soluzioni per abbassare la rata, come l'allungamento della durata, la rinegoziazione, la surroga e la sospensione dei paga-



menti. E la proposta della “minirata” per gli under 36 è un segno dell’attenzione che rivolgiamo ai giovani, anche con contratti di lavoro atipici, affinché possano realizzare con serenità il loro sogno della prima casa, con mutui che coprono fino al 100% del valore dell’immobile, con durata fino a 40 anni e con l’opzione di corrispondere solo gli interessi nella prima fase del rimborso, fino a 10 anni. Siamo attenti anche alle riqualificazioni energetiche e ai criteri ESG: con i mutui “green” offriamo a famiglie e imprese consulenza e tassi di favore per elevare gli standard di sostenibilità ambientale dei loro immo-

bili”.

Con questa nuova iniziativa Intesa Sanpaolo consolida la leadership nell’erogazione di mutui agli under 36, con oltre la metà dei finanziamenti concessi a questa fascia d’età. La Banca, con 15,6 miliardi di finanziamenti erogati nel 2022, è il punto di riferimento in Italia per l’acquisto della prima casa con mutuo ipotecario. L’obiettivo in questa fase di rialzo dei tassi è continuare a

trasmettere fiducia alla clientela, con interventi tesi a mitigare i fattori di instabilità che possono mettere a rischio l’equilibrio finanziario dei privati e delle famiglie e con iniziative per

agevolare un accesso al credito sostenibile.

Già da alcuni mesi, inoltre, Intesa Sanpaolo ha messo a disposizione 8 miliardi di euro per aiutare le famiglie ad affrontare i rincari, dall’aumento delle bollette per luce e gas al maggior costo dei beni di consumo.

Tra le misure attivate, per i clienti con ISEE massimo di 40.000 euro e con un reddito mensile di almeno 500 euro, c’è la possibilità di accedere ad un prestito personale fino a 6.000 euro a tasso fortemente agevolato, senza costi accessori, diluibile in 20 anni di durata, anche per l’acquisto di arredi e accessori per la casa.



Andrea Perusin, direttore regionale Piemonte Sud e Liguria di Intesa Sanpaolo

**I NUMERI DI INTESA SANPAOLO**

# In Liguria oltre un mutuo su due agli under 36

*Nuova iniziativa per offrire ai giovani rate più basse e finanziamenti più lunghi*

■ Mutui più facili e soprattutto con rate più sostenibili, per i più giovani. In questo senso prosegue l'impegno di Intesa Sanpaolo a sostegno del segmento della propria clientela che include privati, giovani e famiglie italiane. Con un nuovo intervento nel settore mutui, la banca applica tassi meno onerosi e dimezza le spese di istruttoria per chi ha meno di 36 anni d'età.

I recenti rialzi dei tassi di mercato imposto dalla Banca Centrale Europea - politica peraltro criticata da più parti - rappresentano infatti un elemento di preoccupazione per tanti giovani che vorrebbero acquistare casa. Con la cosiddetta minirata promossa da Intesa Sanpaolo per gli under 36, l'impegno mensile per un mutuo di 130.000 euro è di 508 euro per un finanziamento a 40 anni. La proposta della banca

è valida per finanziamenti fino a 35 e 40 anni di durata e per richieste fino all'80% del valore della casa. Per agevolare i giovani che si apprestano ad accendere un mutuo, la Banca prevede inoltre la possibilità di finanziare il 100% del valore dell'immobile con durate molto lunghe, fino a 40 anni, e l'opzione di corrispondere soltanto gli interessi nella prima fase del rimborso, fino a 10 anni.

Con questa nuova iniziativa Intesa Sanpaolo consolida la leadership nell'erogazione di mutui agli under 36, con oltre la metà dei finanziamenti concessi a questa fascia d'età. La Banca, con 15,6 miliardi di finanziamenti erogati nel 2022, è il punto di riferimento in Italia per l'acquisto della prima casa con mutuo ipotecario. L'obiettivo in questa fase di rialzo dei tassi è continuare a trasmettere fiducia alla

clientela, con interventi tesi a mitigare i fattori di instabilità che possono mettere a rischio l'equilibrio finanziario dei privati e delle famiglie e con iniziative per agevolare un accesso al credito sostenibile.

Già da alcuni mesi, inoltre, Intesa Sanpaolo ha messo a disposizione 8 miliardi di euro per aiutare le famiglie ad affrontare i rincari, dall'aumento delle bollette per luce e gas al maggior costo dei beni di consumo. Nel 2022, in Liguria, il 56% dei mutui di Intesa Sanpaolo è stato erogato a giovani under 36. Nelle province di Genova e La Spezia, è inoltre attiva un'ulteriore promozione che prevede uno sconto di 10 punti base rispetto alle condizioni previste per i mutui concessi fino al 70% del valore dell'immobile, cumulabile con lo sconto di 10 punti base previsto per i finanziamenti "green".



# Sindaci in trincea contro gli affitti brevi

Emergenza abitativa e turismo, i Comuni vogliono nuove regole. Intervista a Brugnaro (Venezia): «Tetto massimo di notti»  
Cambia il Superbonus: villette salve fino al 30 settembre, sconto in fattura per infissi, pannelli e caldaie con l'autocertificazione

Servizi  
da p. 2 a p. 5

## Boom degli affitti brevi Case introvabili e prezzi folli per studenti e famiglie I sindaci invocano la stretta

Giro di affari da 10 miliardi di euro, il mercato italiano è il terzo al mondo dopo Usa e Francia  
I Comuni chiedono norme nazionali, proprietari sul piede di guerra: non siamo noi il problema

### OBIEZIONE

**L'associazione dei proprietari: «Gli alloggi promossi online a Milano per affitti brevi sono solo l'1,6%»**

di **Giovanni Rossi**  
ROMA

Le città italiane a più alta vocazione turistica sono anche le mete universitarie più frequentate. Risultato: si alloggia a caro prezzo. E così il tema affitti brevi diventa centrale nell'agenda politica di tutte le municipalità più esposte. Da Venezia a Milano, da Firenze a Siena, da Bologna a Roma, è tutto un ribollire di indignazione, controdeduzioni, proposte. Con i sindaci costretti a prendere posizione e i privati – così come i grandi portali – intenti a organizzare motivate reazioni, a fronte della scontata rabbia di lavoratori e pensionati a caccia di locazioni ordinarie.

### TERZI NEL MONDO

Il comparto affitti brevi italiano, secondo un recente studio di Halldis, vale 10 miliardi di euro. È il terzo mercato al mondo dopo Stati Uniti e Francia. Con numeri in potenziale vertiginosa ascesa. Con sei milioni di abitazioni tra case sfitte e seconde case, ogni domanda può essere soddisfatta. Soprattutto nel settore 'mid-long term', pari a 30 o più giorni di permanenza. Una manna ma anche un'insidia nei comuni in difficoltà, dove la lotta per la casa o per la camera diventa sempre più aspra e costo-

sa. Ad esempio a Siena, dove quest'anno alcuni collegi universitari sono in ristrutturazione, la tensione abitativa è altissima.

### INCREMENTO COSTANTE

Sempre Halldis certifica i seguenti prezzi medi giornalieri: Milano (92 euro), Roma (87), Firenze (84). L'ultima analisi europea pubblicata dal Airdna a maggio 2022 colloca l'Italia all'ottavo posto per incremento della domanda di affitto per vacanze. I dati pre-pandemici del settore sono ormai largamente superati: siamo a +7% rispetto al 2019. Meno della Grecia (+26,8%) e della Francia (11,7%), ma più di Croazia (+2,6%), Regno Unito (+2,5%), Portogallo (-0,7%) o Spagna (-5,1%). Gli aumenti più sostenuti della domanda riguardano le unità abitative più grandi, ma anno su anno comincia a intravedersi la crescita dell'ospitalità anche in case private o camere condivise. Si avverte insomma l'effetto dell'inflazione. Un bagno di realtà: il singolo posto letto quale sovrana unità di misura.

### DA MILANO AD AMSTERDAM

A parte Venezia che fa storia a sé, Milano è la città in cui il tema affitti brevi risulta oggi più divisivo. Le preoccupazioni del sindaco Giuseppe Sala – su possibili distorsioni originate dalla concentrazione dell'offerta «nella fascia che va tra il centro e la cerchia esterna – provocano la reazione stizzita dell'Aigab: «Se gli alloggi promossi online a Milano per affitti brevi sono soltanto l'1,6% delle case esistenti a Milano – chiede e si chiede l'Associazione italiana gestori affitti brevi – è possibile che

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, siano il problema? Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi quelli a lungo termine più alti d'Europa».

### PROPRIETARI STIZZITI

Il clima velenoso nei confronti dei proprietari, accusati – neppure tanto velatamente – di speculare al rialzo, spinge Airbnb a scendere in campo per una normativa nazionale unitaria, «come in Grecia, dove ci sono stati risultati positivi». Secondo Valentina Reino (Airbnb Italia), «nelle condizioni attuali di crescente costo della vita e inflazione alta si pone il problema di come mantenere appartamenti molto spesso ereditati». Basti pensare che il 50% degli host Airbnb rivela di ricorrere agli affitti brevi essenzialmente «per far quadrare i conti». Come se non bastasse, per Confedilizia il settore affitti brevi è già iperregolato, con sette interventi normativi dal 2017 ad oggi. Ma l'ipotesi di una nuova stretta appare quanto meno plausibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Un fenomeno in crescita**

Affitti brevi  
**25%**  
di posti letto disponibili nella Ue

fonte: Confcommercio

Giro d'affari di oltre  
**10 miliardi**  
di euro nel 2021

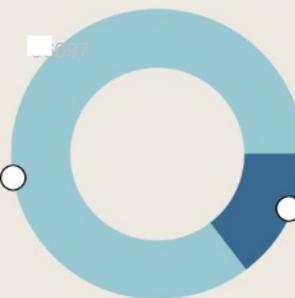
fonte: Hallibus

**85,5%**

Turisti stranieri

**14,5%**

Turisti italiani

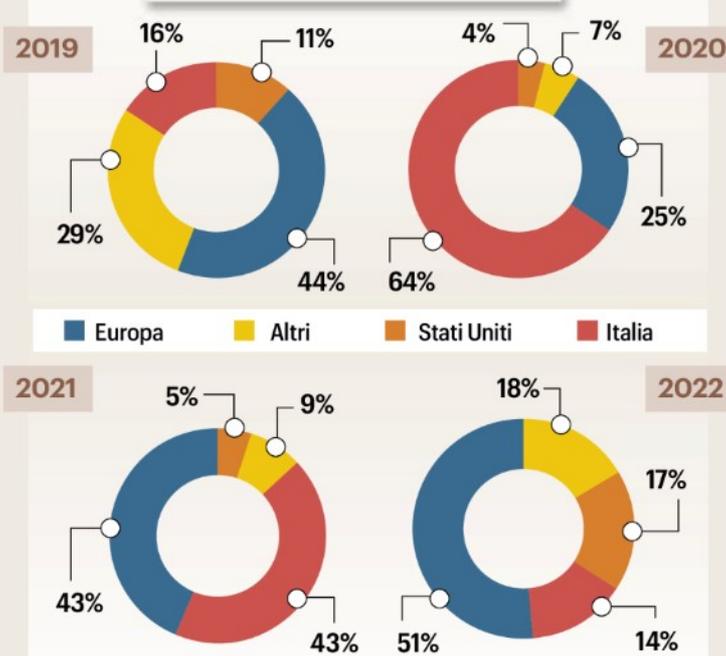


**Notti prenotate**



Tariffe medie giornaliere  
**+5,4%**  
(giugno 2022, rispetto al 2021)

**Provenienza dei turisti**



**Roma**

**+135,6%**  
notti prenotate  
(giugno 2022, rispetto al 2021)  
Secondo mercato globale dopo Bali

Fonte: AirDNA

## Mercato in frenata

CALANO LE COMPRAVENDITE



**Luca Dondi**

*Ad di Nomisma*

L'Osservatorio sul mercato immobiliare di marzo di Nomisma stima un calo di quasi il 15% degli acquisti nel 2023, anche per la diminuzione di nuovi mutui (-18% annuo), surroghe e sostituzioni (-47%)

## «Serve una legge»

L'APPELLO



**Matteo Lepore**

*Sindaco di Bologna*

Il sindaco di Bologna, Lepore, propone dal 2018, quando era assessore al Turismo, una legge che limiti gli affitti brevi



**Dario Nardella**

*Sindaco di Firenze*

A Firenze il sindaco Nardella sta studiando dei paletti per disinnesare la proliferazione della locazione turistica breve

## Milano verso il giro di vite

L'ANNUNCIO



**Beppe Sala**

*Sindaco del capoluogo lombardo*

Una stretta sugli affitti turistici a Milano come già avviene a Venezia, dove il tetto massimo è di 120 giorni all'anno. Ad annunciarla è il Comune, che fa appello al governo perché permetta di applicare anche in città questo provvedimento, non tanto per i singoli proprietari che affittano una casa ma per le piattaforme e le società che su questo hanno creato un business. Se da un lato c'è carenza di immobili in affitto a prezzi accessibili, dall'altro ci sono 15mila appartamenti privati destinati ai turisti che li occupano per brevi periodi. «Non vogliamo metterci contro il piccolo proprietario che ha un singolo appartamento in affitto da 50 metri quadrati, però un po' di regolamentazione sugli affitti brevi va fatta», dice il sindaco Giuseppe Sala.

# Venezia fa da apripista

## «Limite al modello Airbnb Si affitta solo 4 mesi all'anno»

Il sindaco Brugnarò: «Tutte le altre abitazioni risponderanno a regole diverse»  
Un sistema centralizzato registra posti letto, vani e presenze. «Basta furberie»



**Non vogliamo calare la normativa dall'alto. Tutto va discusso, ma sempre nell'ottica del bene comune per preservare gli equilibri della città**



Luigi Brugnarò, 61 anni

di **Giovanni Rossi**  
ROMA



**Luigi Brugnarò, sindaco di Venezia, lo sa che lei è il primo cittadino più invidiato dai colleghi perché, per legge, è l'unico a poter regolamentare flussi turistici e affitti brevi?**

«Non è merito mio ma di Venezia - risponde il fondatore di Umana Spa (nel 2021 quinta agenzia di lavoro interinale del Paese) e da quasi due anni presidente di Coraggio Italia -. Dalla scorsa estate la legge ci assegna la possibilità di individuare, "con particolare riguardo al centro storico e alle isole", i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve. E così da qualche mese stiamo lavorando a una regolamentazione d'avanguardia».

### Perché solo a Venezia?

«La nostra laguna è unica, ma soprattutto è un laboratorio. Venezia è al centro di tutte le emergenze contemporanee: dal clima, al quale proviamo rispondere con il Mose, allo spopolamento del centro storico, un fenomeno che si interseca direttamente con la straordinarietà dell'offerta turistica. Ma Venezia non potrà e non dovrà mai perdere la sua anima».

### Come disinnescare l'effetto Disneyland?

«Non vogliamo che la città e la laguna siano solo luoghi per turisti. Non lo consentiremo. Questa deve essere anche la città dei residenti, degli studenti e di chi la vuole vivere tutto l'anno. E vinceremo questa sfida, non solo per Venezia. Tutte le ambientazioni italiane più attrattive sono destinate a vivere dinamiche simili. Ecco perché rivendichiamo il ruolo di apripista».

### Nel dettaglio, qual è l'idea portante?

«Abbiamo una traccia in condivisione con tutte le categorie interessate, a partire dai proprietari. Non vogliamo calare la normativa dall'alto. Tutto va discusso, ma sempre nell'ottica del bene comune. Quella di preservare la città e i suoi equilibri; di garantire la straordinaria qualità di Venezia a vantaggio degli abitanti e degli stessi turisti. A volte basta un weekend di pioggia nelle località balneari adriatiche per moltiplicare le presenze all'eccesso. Ma la città non può essere prenotabile all'infinito attraverso canali che sfuggono ad ogni verifica. Non possiamo più permetterlo. In questa prospettiva, riprendere il controllo anche delle presenze nelle case private diventa inevitabile».

### Come, in concreto?

«Io sono dell'idea che se un proprietario vuole affittare casa per periodi brevi possa farlo massimo per 120 giorni. Altrimenti, per quanto mi riguarda, quell'abitazione dovrà iscriversi all'apposito regolamento emanato dal Consiglio comunale e sottostare a regole ben determinate. Posti letto, vani, presenze: tutto verificato all'origine e centralizzato in uno stesso sistema, con vantaggi organizzativi, erariali e di sicurezza».

### Non temete la reazione di Airbnb e degli altri grandi portali?

«Non abbiamo paura di nessuno. Qualche anno fa provarono a proporci pagamenti a forfait, in forma anonima, slegati da ogni corrispondenza tra abitazioni e presenze. Rifiutammo. Adesso li aspettiamo al varco».

### Chi muove grandi masse turistiche ora paventa il rischio opposto. Piccoli proprietari che affittano per 120 giorni nei periodi 'top' e per il resto del tempo si 'mimetizzano'. Non c'è il rischio di incentivare i picchi anziché spianarli?

«Non è più tempo di furberie. Chi deciderà di affittare solo per 120 giorni, deve sapere che in tutti gli altri 245 giorni avrà Polizia locale e Guardia di finanza alla porta. A controllare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Ex Enpam, accordo InvestiRe Sgr e inquilini

**Prezzi di acquisto calmierati e canoni agevolati per Isee sotto i 35mila euro, famiglie numerose o con invalidi**

**Immobiliare/2**

**L'intesa punta a tutelare i residenti più «fragili» nelle scelte di dismissione**

**Laura Cavestri**

MILANO

Acquisto agevolato a prezzi scontati, tutele per i più fragili e interventi di manutenzione straordinaria. Siglati ieri a Milano, allo spazio Base, l'accordo tra i rappresentanti di InvestiRe Sgr (Gruppo Banca Finnat), le organizzazioni sindacali (Sunia, Sicut e Unione Inquilini) e i comitati degli inquilini del patrimonio Dream (ex Enpam), costituito da quattro complessi immobiliari collocati nei Comuni di Milano (via Valla, via Forni e via Sulmona), Vimodrone (Via XV Martiri) e Basiglio (Via Romano Visconti e Via Rio Nuovo). Tutti ex Enpam (la Cassa di previdenza dei medici) e ceduti, negli ultimi anni, ad Apollo Global Management, società di private equity, che ha poi affidato gli immobili a InvestiRe Sgr, (Gruppo Banca Finnat), che ha costituito due

appositi fondi, "Hestia" e "Basiglio, per la loro gestione. Obiettivo, trovare criteri per tutelare gli inquilini più fragili nel quadro di una strategia di dismissione che nei mesi scorsi aveva creato tensioni con gli inquilini. All'incontro hanno partecipato anche il Sindaco di Milano Giuseppe Sala, l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran, i sindaci di Vimodrone, Dario Veneroni, e di Basiglio, Lidia Reali.

L'accordo prevede una serie di facilitazioni per tutti gli inquilini che desiderano acquistare l'appartamento in cui vivono, con l'applicazione di un prezzo calmierato rispetto ai prezzi di mercato. A queste agevolazioni si aggiungono poi la possibilità di acquisto dell'usufrutto per inquilini di età superiore ai 70 anni e l'estensione delle agevolazioni di acquisto ai parenti fino al 4° grado non residenti.

Le tutele prevedono, in particolare, la possibilità di rinnovare l'affitto degli immobili per 5 anni (3+2) a canone concordato a tutti i nuclei familiari in cui l'intestatario del contratto (o il coniuge) abbia età superiore ai 70 anni e un reddito Isee inferiore a 35mila euro. Si aggiunge il rinnovo per altre 40 famiglie numerose con Isee sotto i 35mila euro e quello per tutti quei nuclei familiari con la presenza di un componente con invalidità superiore al 66 per cento. Nell'accordo anche un piano di manutenzione straordinaria dei caseggiati, con la messa a norma degli spazi condominiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Milano, Comune al lavoro per una nuova società di gestione delle case

**Maran: «Passare da un modello di gestione vecchio a uno capace di fare sviluppo, come avviene in altri Paesi»**

## Il riassetto

**Nella nuova entità è previsto vengano conferiti 28mila appartamenti**

**Sara Monaci**

MILANO

Una nuova società per la gestione della casa pubblica, che sia per metà "locale" e per metà "nazionale". È l'idea cui sta lavorando il Comune di Milano, ispirandosi a quanto avviene già in Francia o in Spagna.

La proposta verrà avanzata da Palazzo Marino al governo che, secondo i tecnici, dovrebbe entrare proprio all'interno dell'azionariato (da capire se attraverso il Ministero delle Infrastrutture o dell'Economia o con una società partecipata), per contribuire alla gestione della struttura.

## La struttura

Per ora gli aspetti messi a punto sono questi. Il Comune dovrebbe conferire in questo nuovo ente o società il suo patrimonio, costituito da 28mila appartamenti. Per i quali, per inciso, ci sarebbe bisogno di 1,2 miliardi di euro per la ristrutturazione complessiva, una cifra consistente per qualsiasi comune italiano (e proprio per questo è allo studio una nuova società).

In questo momento le case, di proprietà di Palazzo Marino, sono sotto la gestione di Metropolitana milanese, che si occupa anche della manutenzione. Il progetto quindi prevede di far uscire questo patrimonio da Mm e conferirlo altrove (il Comune in aggiunta potrebbe conferire anche altri asset, come i diritti edificatori). Nella struttura societaria potrebbero anche entra-

re dei privati, o dei fondi, anche se l'obiettivo principale secondo Palazzo Marino rimane il coinvolgimento del governo.

## Le finalità

L'idea è che l'offerta della casa adesso vada segmentata. La Società casa (per ora chiamata così genericamente) dovrebbe occuparsi non solo di edilizia popolare, e auspicabilmente della sua manutenzione, ma anche delle case a canone controllato. Non solo risponde alla domanda di chi ha un reddito molto basso dunque, ma anche della cosiddetta classe media, sempre più in difficoltà con i prezzi delle case a Milano.

Vediamo i numeri. Dei 28mila appartamenti di Milano, 22mila sono dati in alloggio, mentre altri 6mila aspettano una riqualificazione. Di questi ultimi, circa 3mila potrebbero essere recuperati in questo modo, sempre sotto la gestione di questa nuova società: gli inquilini dovrebbero pagare i lavori, con uno sconto significativo sul canone o con un canone annullato (potendo usufruire anche dei bonus edili). Inoltre l'obiettivo è costruire 7mila nuovi alloggi di housing sociale, attraverso fondi statali.

Milano intende candidarsi a realizzare questo progetto pilota, che può essere seguito anche da altre città. «Sulla casa popolare vorremmo fare un salto di qualità», spiega Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa, che proprio in questi giorni ha promosso a Milano il Forum dell'abitare. «Vorremo passare da un modello di gestione vecchio, di un patrimonio spesso esausto ad uno nuovo, con la possibilità di fare crescere il patrimonio, non guardando solo alla classica casa popolare ma pensando anche al canone concordato. Dobbiamo quindi ampliare le possibilità gestionali, guardando anche a quello che avviene all'estero. È l'Italia ad essere un'eccezione in questo settore, perché gli altri paesi a noi vicini questo modello di società già ce l'hanno».

C'è un numero che parla chiaro: la media europea di edilizia accessibile è pari al 20%, mentre in Italia siamo intorno al 5%. Alcuni paesi hanno punte che superano il 35% (come l'Olanda).

Va comunque considerato un problema, almeno a Milano: la mobilità sociale dentro le case popolari è bassa. La permanenza dura mediamente 20 anni. Il motivo è che spesso il reddito rimane basso (e prima di andare via bisogna comunque raggiungere i 36mila euro di Isee), ma è anche difficile mandare via chi non ne ha più diritto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL PROGETTO

### Società Casa

L'idea del Comune di Milano è realizzare una nuova società pubblica per la gestione della casa popolare e in housing sociale, con la partecipazione sia dell'ente locale sia del governo, sulla scia di quanto avviene già in altri Paesi come Francia e Spagna. Questo servirebbe non solo a rendere più facile la manutenzione, ma anche a favorire la costruzione di nuovi 7mila alloggi a canone controllato. Altro progetto è di lasciar pagare, in 3mila alloggi pilota, i lavori di manutenzione, abbassando o azzerando il canone di affitto. Il Comune di Milano cercherà un'interlocuzione con il Ministero dell'Economia o con il ministero delle Infrastrutture



**IL PROGETTO**

## Hines, Sircle gestirà i 72 appartamenti della Torre Velasca

Primavera 2024. La data in cui il primo cliente potrà entrare in uno dei 72 appartamenti affittati short-term nella Torre Velasca per un soggiorno.

L'edificio iconico costruito tra il 1955 e il 1957 e disegnato dallo studio BBPR svelerà la nuova veste voluta da Hines, che l'ha acquistata per circa 160 milioni di euro. È quindi in dirittura di arrivo la riqualificazione costata 60-70 milioni di euro tanto che la cantierizzazione sarà conclusa entro l'anno, compresa la piazza a uso pubblico.

Gli appartamenti occupano la parte alta della Torre, dal 19esimo al 26esimo piano, mentre dal secondo al 17esimo piano ci sono uffici, per i quali Hines è in trattativa molto avanzata con operatori di servizi per la locazione di sei piani, mentre il resto è in fase di commercializzazione. Di diverse metrature, dagli 80 ai 130 metri quadrati, gli appartamenti fino al 24esimo piano hanno logge con la caratteristica pavimentazione in piastrelle rettangolari blu o verdi, e si affacciano sul Duomo, il Castello Sforzesco, Porta Nuova, Citylife. Il 25esimo e 26esimo piano saranno invece destinati a sei duplex con terrazze dai 180 ai 280 metri quadrati ciascuno.

A gestirne le locazioni sarà Sircle Collection, gruppo internazionale dell'hotellerie basato ad Amsterdam e fondato da Liran Wizman.

La Torre, simbolo della Milano del dopoguerra ed esempio di una architettura post-razionalista, è apparsa in molti film da Il vedovo con Alberto Sordi e Franca Valeri a Durante l'estate di Ermanno Olmi.

Sircle Collection offrirà un servizio di serviced-apartments, case arredate affittate con formule di affitto di breve e medio termine. Al 17esimo piano il club "The Cover", panoramico e multifunzionale, mentre al piano interrato ci sarà

uno spazio dedicato al benessere e al piano terra un bar aperto al pubblico.

«Milano resta nel radar degli investitori istituzionali e si trasforma in città sempre più internazionale in grado di proporre una offerta, dai club agli hotel fino agli appartamenti in affitto, che strizza sempre più l'occhio al lusso» commenta Mario Abbadessa, senior managing director & country head di Hines Italy.

La riqualificazione è stata complessa, per interni ed esterni, volutamente volta a mantenere l'equilibrio tra il recupero e il mantenimento di elementi iconici disegnati dallo studio BBPR e l'integrazione di finiture, impianti e tecnologia di ultima generazione, in linea con i più elevati standard di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica perché l'obiettivo è ottenere la certificazione internazionale LEED.

Per Sircle Collection, presente in città come Amsterdam, Berlino, Barcellona, Vienna, ma anche in location di vacanza come Ibiza, si tratta del debutto italiano nel serviced apartment di lusso.

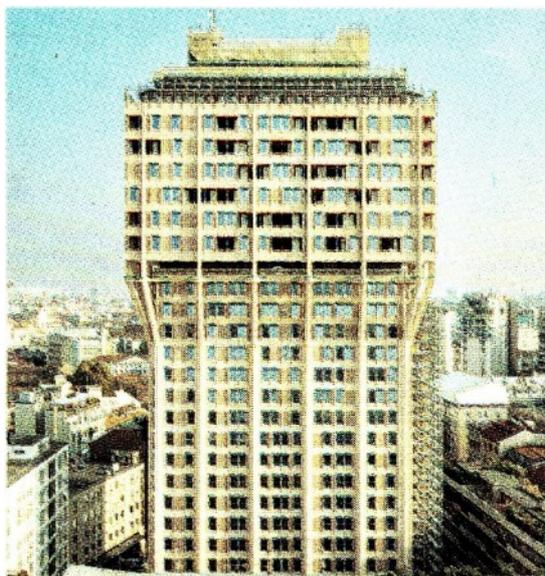
Sircle Collection è nata nel 2011 e in pochi anni vanta tre marchi alberghieri in 13 località, tre ristoranti, un concept store di design, il members club "The Cover" e tre proprietà di riferimento.

I loro marchi includono Sir Hotels, Max Brown Hotels, Park Centraal Hotels, X BANK, Seven North, Miznon Vienna, The Rooftop at Sir Victor e Bar Claes, oltre a proprietà quali il W Amsterdam e l'Édition Milan.

«Milano è da tempo una parte fondamentale della nostra strategia di crescita - dice Liran Wizman - . È un epicentro di cultura, moda, cibo e storia».

—Paola Dezza

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Case e uffici. Doppia destinazione per la Torre Velasca



# Prelios, scade l'esclusiva Ion Sul dossier anche un fondo

**L'AZIONISTA Davidson Kempner ha in corso i colloqui: il soggetto è riconducibile a un fondo sovrano**

**M&A**

**Per Pignataro ancora in corso i negoziati per la linea da 700 milioni**

**Nel frattempo si è palesato all'advisor Goldman un nuovo interessato**

**Carlo Festa**  
MILANO

La cessione di Prelios, il gruppo milanese big nell'immobiliare e nella gestione dei crediti problematici, entra nella fase cruciale, ma l'esito finale potrebbe essere anche a sorpresa.

È infatti scaduta, da alcuni giorni, l'esclusiva con il gruppo Ion dell'imprenditore Andrea Pignataro, che per il via libera all'acquisizione deve ottenere l'approvazione su una maxi-linea di finanziamento da alcune banche estere, tra cui il colosso statunitense del credito Jp Morgan. Ma la firma sul «financing» tarda ad arrivare, vista anche la situazione di turbolenza dei mercati, e proprio negli scorsi giorni, vista l'esclusiva ormai scaduta, una nuova manifestazione d'interesse sarebbe giunta sul tavolo dell'azionista di Prelios, il fondo statunitense Davidson Kempner.

Se dunque da una parte altri soggetti si stanno manifestando per Pre-

lios, dall'altra il dialogo fra Davidson Kempner e Ion resta comunque aperto. Con la sua campagna di acquisizioni, prima con Cedacri e successivamente con Cerved, l'imprenditore Andrea Pignataro ha rafforzato la sua credibilità nel mondo bancario e quindi la concessione del maxi-finanziamento per l'acquisizione di Prelios sembra in fase di definizione, anche se con tempi più allungati rispetto alle attese, che fissavano un accordo possibile già a metà marzo. La linea di credito in fase di negoziazione con un pool di banche straniere sarebbe superiore ai 700 milioni di euro con una valutazione complessiva di Prelios di 1,4 miliardi (compresi 200 milioni circa di debiti).

Se dunque questo è lo stato attuale delle trattative e i numeri del possibile deal, dall'altro lato ci sono nuove manovre in corso di svolgimento. L'azionista Davidson Kempner, nelle ultime settimane, avrebbe quindi ricevuto una manifestazione d'interesse da parte di un gruppo finanziario estero. I colloqui sarebbero in corso e, secondo alcune indiscrezioni, il nuovo interessato sarebbe un investitore riconducibile a un fondo sovrano.

Davidson Kempner è presente nel capitale di Prelios dal 2017, dopo l'accordo raggiunto con il nocciolo duro di azionisti composto, a quel tempo, da Pirelli, Intesa Sanpaolo, Unicredit e Fenice. Dopo aver rilanciato il gruppo, Davidson Kempner dal 2022 ha avviato alcuni sondaggi per cedere la controllata. Sono state seguite diverse strade, anche di aggregazione (dall'interesse di Intrum fino a una fusione con Tinexta) senza che venisse trovato un accordo. Sull'operazione si sono succeduti differenti advisor (prima Jp Morgan e ora Goldman Sachs) fino ad arrivare a questi mesi, in cui si è concretizzata la possibilità di Ion come acquirente.

Dal 2017 la società, guidata dall'amministratore delegato Riccardo Serrini e presieduta da Fabrizio Palenzona, è poi cresciuta in modo importante. I dati di bilancio del 2022 verranno approvati in un consiglio di amministrazione a fine mese, ma si preannunciano in crescita con una guidance per il 2023 positiva.

La parte core del business, sia in termini di volumi sia in termini di risultati economici, resta l'attività di gestione dei crediti problematici, cioè non performing loan e Utp.

Prelios ha, in particolare, una serie di redditi contratti a lungo termine con alcuni dei principali investitori istituzionali italiani e internazionali su portafogli di crediti problematici, senza contare le numerose cartolarizzazioni garantite (Gacs) in cui è intervenuta l'azienda. La società milanese ha poi colto al volo l'opportunità dei processi di derisking avviati dalle banche italiane. Nel 2019 è stato stretto un contratto con Intesa-Sanpaolo per la gestione degli utp, seguito da un altro contratto con Unicredit. Di recente, è stata stretta anche una partnership con Amco.

Resta poi il business immobiliare, che è una divisione storica del gruppo, la ex-Pirelli Real Estate. Su questo fronte è attiva la Sgr. Tra i diversi fondi gestiti c'è anche Unione zero, attivo nella riqualificazione dell'area di Milano Sesto, veicolo che proprio in queste settimane è sotto i riflettori per l'offerta pervenuta (e rinviata al mittente) da parte di una cordata di investitori (Coima e Redo).

Hines e Prelios puntano a mantenere il controllo dell'area alle porte del capoluogo lombardo, anche se il pressing dei nuovi compratori resta elevato, visti gli interessi in gioco: Intesa Sanpaolo è coinvolta con un prestito di 900 milioni circa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Risanamento, doppia mossa sul complesso di Santa Giulia

**L'EFFETTO Calabi: «Il riassetto ci consentirà di azzerare il debito nei confronti delle banche»**

## Real estate

### Fusione nella società d'area e conferimento dei Lotti Nord a un nuovo fondo Lendlease

**Laura Cavestri**

MILANO

Una complessa operazione di ingegneria finanziaria tra Lendlease, Risanamento, Santa Giulia e i creditori. Per valorizzare l'area e annullare il debito verso le banche, con la scadenza olimpica che incombe e l'urgenza di portare a termine le attività di bonifica dell'area e le opere infrastrutturali legate ai giochi invernali di Milano-Cortina 2026.

Nel dettaglio, il cda di Risanamento ha approvato ieri l'operazione che prevede la fusione di Milano Santa Giulia in Risanamento e il trasferimento dei cosiddetti "Lotti nord" del progetto Santa Giulia a un fondo comune di tipo chiuso gestito da Lendlease Italy sgr che acquisterà le aree per un corrispettivo complessivo di 648 milioni.

«In questo quadro – ha spiegato il presidente di Risanamento Spa, Claudio Calabi – il riassetto consentirà di azzerare il debito del gruppo Risanamento pari a 566 milioni nei confronti delle banche, che sono Intesa Sanpaolo, Banco Bpm e Unicredit, che esce come creditore e rimane come azionista. L'annullamento del debito e la valorizzazione certa a *fair value market* dell'area consentiranno al Gruppo di tornare a muoversi liberamente sul mercato».

L'annullamento del debito avverrà mediante accollo liberatorio da parte del fondo di una porzione dell'indebitamento finanziario oggetto di moratoria secondo gli accordi, pari a 529 milioni a dicembre 2022, e della porzione residua dell'indebitamento riguardante un finanziamento soci concesso da In-

tesa Sanpaolo, pari a 37 milioni.

Successivamente, Intesa Sanpaolo sottoscriverà quote di categoria A1 del fondo per l'importo pari al finanziamento soci mentre gli altri creditori sottoscriveranno quote di categoria B2 per un importo pari al debito residuo. Infine un investitore terzo riconducibile a Lendlease verserà denaro per liberare le quote di categoria A2 e Risanamento verserà denaro per liberare le quote C.

Le quote di categoria C daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del fondo residui dopo la distribuzione dei flussi stessi alle altre categorie di quote.

Tutta l'operazione consentirà di proseguire le attività di bonifica e riempimento dell'area di intervento e quelle funzionali per le opere di Milano Cortina 2026 previste «in un arco temporale di circa tre anni, ricevendo dal fondo gli importi necessari per il completamento delle opere da realizzare».

La fusione di Milano Santa Giulia in Risanamento (assistito da Lazard, quale advisor finanziario e da Dla Piper, quale advisor legale) – che sarà sottoposta all'approvazione dell'organo amministrativo di Risanamento e dell'assemblea di Msg – consente di riunire in capo ad un unico soggetto l'indebitamento finanziario principale, il finanziamento soci e le aree che costituiscono i "Lotti Nord" del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia.

Sempre ieri, il cda del gruppo immobiliare ha approvato il piano di risanamento per il 2023-2026 che, oltre a prevedere l'implementazione del nuovo riassetto, comprende due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del gruppo (in particolare l'asset industriale di Milano, in Via Grosio, nel quartiere Gallaratese e quello di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza, ex sede di Intesa Sanpaolo) e il mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del gruppo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 648

**I MILIONI**

Che il nuovo fondo di Lendlease verserà come corrispettivo per i Lotti Nord



## PILLOLE

**RISANAMENTO**

■ *Risanamento (advisor Lazard), il gruppo Lendlease e il ceto bancario hanno sottoscritto i term sheet vincolanti e modificativi relativi alla realizzazione del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia. Milano Santa Giulia sarà fusa in Risanamento e saranno trasferiti i lotti nord del progetto Santa Giulia a un fondo comune di tipo chiuso gestito da Lendlease Italy sgr, che acquisterà le aree per un corrispettivo di 648 milioni di euro.*



Progetti

# SCALO MILANO, 40 MILIONI PER IL SUO AMPLIAMENTO

Per l'outlet del gruppo Lonati 9 mila mq in più destinati a 32 negozi, ristoranti e co-working. Si stimano 300 assunzioni

**S**calo Milano outlet & more inaugura una nuova fase di crescita, forte dei risultati più che rosei nel business. Il mall situato a Locate di Triulzi e di proprietà del gruppo Lonati sta lavorando a un progetto di ampliamento, firmato dallo Studio Design international, di 9 mila metri quadrati per una struttura di tre livelli, che si tradurranno in 32 unità destinate a 27 negozi di brand fashion italiani e internazionali, cinque ristoranti e un'area di co-working. In quest'ultima si insedierà **Retail hub**, che unirà innovation & technology. «Con questo step che ha previsto un investimento di 40 milioni di euro, confermiamo il nostro piano industriale. In totale raggiungeremo 44 mila metri quadrati e potremo creare 300 nuovi posti di lavoro, che andranno ad aggiungersi ai 1200 già attivi», ha spiegato **Davide Lardera**, amministratore delegato di Scalo Milano outlet & more. Il plan è stato già avviato con la co-

struzione ultimata di un parcheggio multipiano di 20 mila metri quadrati con ulteriori 700 posti auto. Una passerella lo collegherà alla piazza sopraelevata rendendola facilmente accessibile dai visitatori. Uno sviluppo che va di pari passo con le performance economiche dell'outlet. «Il 2022 si è chiuso con un fatturato aggregato in salita del 32%, trainato da oltre 3,4 milioni di visitatori, il 25% in più del 2021. Nei primi tre mesi dell'anno in corso prevediamo di continuare questo trend, con ricavi previsti a +30% e il 15-20% di flussi in aumento». **Ettore Lonati**, numero uno del gruppo Lonati, ha poi evidenziato che l'operazione andrà ad affiancarsi ai 180 milioni di euro di investimento effettuati su circa 10 anni. L'outlet ad oggi vanta 150 store di brand tra cui figurano **Liu Jo**, **Tommy Hilfiger**, **Levi's** fino a **Kartell**, **Calligaris** e **Natuzzi** per la parte design. (riproduzione riservata)

**Alice Merli**



Scalo Milano outlet & more



Overview

# A Milano cresce il fermento nel retail

Nel Quadrilatero della metropoli è sempre più difficile trovare un negozio libero, così come salgono le richieste tra corso Vittorio Emanuele, la Galleria e piazza Cordusio. «Nelle zone più prestigiose i rendimenti restano nell'ordine del 3-4%, perché difficilmente sono soggette a vacancy e deprezzamenti», dice Alessandro De Leo di Wcg. **Elisabetta Campana**

**S**e si considerano le ultime dieci aperture a Milano, il fashion e il lusso la fanno da padrone nelle top location. In una città che continua a essere la locomotiva per gli investimenti immobiliari commerciali in Italia. «Il Quadrilatero si sta ripopolando dopo il periodo pandemico, anche i tagli medio e piccoli sono quasi tutti locati. Emblematica via Montenapoleone, con canoni che possono raggiungere anche i 17.000 euro al metro quadrato l'anno. In generale, se le high street hanno maggiormente risentito durante l'emergenza sanitaria, adesso sono proprio quelle che si stanno riprendendo più velocemente» ha detto a **MFF Alessandro De Leo**, head of office & retail department di **Wcg-World capital group**, società italiana di consulenza immobiliare, specializzata nel commercial real estate. La tendenza per i brand è di valorizzare sempre più i punti vendita, magari scegliendo anche spazi di dimensioni più contenute, ma aumentandone la visibilità in indirizzi di maggiore pregio. Rimane inoltre fondamentale scommettere sulla shopping experience, che di fatto solo un punto vendita fisico può garantire rispetto all'acquisto online. «Louis Vuitton, per esempio, nell'ex **Garage Traversi** di via Bagutta offre un'esperienza da galleria d'arte, così come **Ralph Lauren** in via Spiga con il suo bar invita a condividere un caffè o un brunch con lo shopping. Anche l'hub creativo di **Hines** in via Spiga 26, con importanti spazi dedicati al retail, è rappresentativo. Per non parlare del recente opening di **End clothing** in via Mercanti. Tutti progetti che implicano, evidentemente, grandi superfici, investimenti importanti e significative ristrutturazioni di cui beneficiano anche le zone in cui si trovano» ha aggiunto De Leo,

sottolineando tra i concept esperienziali anche **Kick game** in corso Matteotti e **Stranger things** che, ispirato alla nota serie televisiva su **Netflix**, aprirà in piazza Cesare Beccaria prima dell'estate. Prossimo pure l'opening dello store di **Marcelo Burlon county of Milan** in via Manzoni, angolo via Bigli. Se dal Quadrilatero a Galleria Vittorio Emanuele fino a piazza Cordusio si respira un grande fermento: «Ci sono altre zone di Milano, più middle market, un po' in controtendenza come, per esempio, corso Buenos Aires con una decina di negozi sfitti, dove i canoni pre-pandemia (1.500-3.000 euro al metro quadrato l'anno) devono essere rivalutati. Situazione simile per via Torino (1.500-2.800 euro) e corso San Gottardo (900-2.300). Mentre via Dante (900-2.000 euro), che è considerata più come un corso, beneficia del fatto di essere stata oggetto di importanti progetti di riqualificazione. Stesso discorso per corso Vercelli, dove vi è una maggiore attenzione alla valorizzazione degli asset», ha proseguito De Leo. Infine, in ambito ristrutturazioni, ma non solo, l'industria del fashion è sempre più attenta alla sostenibilità e agli standard Esg nella ricerca dei propri spazi. Così come a livello di investitori, a fronte dell'incremento dei costi delle materie prime e dei tassi d'interesse, l'attenzione è rivolta agli sviluppi importanti in location primarie. «Nelle zone prestigiose i rendimenti restano nell'ordine del 3-4%, perché difficilmente sono soggette a vacancy e deprezzamenti e, pertanto, si punta alla capitalizzazione del bene» ha chiosato De Leo. (riproduzione riservata)



Alessandro De Leo di World capital group e il Quadrilatero di Milano



# Il real-estate corre grazie alla moda

In Italia, nel 2022, un terzo degli investimenti nel campo immobiliare commerciale, che ha sfiorato il miliardo di euro, ha riguardato le high street. Milano continua a correre nel retail, con il fashion e il lusso che trainano il mercato. Il ritorno dei turisti stranieri spinge le location di Roma, Firenze, Venezia, fino a Forte dei Marmi e l'isola di Capri

**È** La moda che continua a essere protagonista nell'immobiliare. Gli investimenti e i progetti retail non si fermano nonostante le incertezze economico-politiche internazionali e il costo del capitale in aumento per l'innalzamento dei tassi d'interesse. The place to be resta Milano che corre negli sviluppi real estate, forte anche degli oltre 5 miliardi di euro di investimenti previsti per le Olimpiadi Invernali 2026. In città moda e lusso non smettono di far notizia. Da un lato, il retailer brit End clothing, partecipato da Carlyle, ha scelto il capoluogo lombardo per debuttare con il suo primo store europeo: circa 2 mila metri quadrati su tre piani, in via Mercanti 21. Dall'altro, nel mega polo lifestyle di Portrait milano in corso Venezia, di Lungarno collection, Antonia ha inaugurato due luxury multibrand per complessivi 750 metri quadrati. Recente anche l'ufficializzazione dello sbarco di Coin Excelsior presso The Medelan, in piazza Cordusio. Sta di fatto che secondo il «Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale» di Scenari Immobiliari, il comparto è tornato a crescere innanzitutto a livello europeo, con investimenti pari a 40 miliardi di euro (+20% sul 2021), di cui quasi un miliardo in Italia (in Lombardia si è concentrato più del 25% del totale). Aumentano anche le quotazioni, con prezzi e canoni di locazione in incremento in media dell'1% e le previsioni 2023 sono di un ulteriore rialzo, superiore al 4%. «L'andamento nel nostro Paese è stato senz'altro positivo, anche se gli investimenti immobiliari commerciali nel 2022 risultano inferiori di quasi il 26% rispetto al volume dell'anno precedente. Nel 2021 infatti una sola mega operazione (la cessione del patrimonio immobiliare di Reale compagnia italiana a Blackstone, ndr) era valsa circa 800 milioni di euro: al netto pertanto di questo avvenimento particolare, gli investimenti sono aumentati di molto» ha detto a MFF Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari.

Tra l'altro, sempre nel 2022, un terzo degli investimenti ha riguardato le high street e quindi il mercato del lusso, che si è dimostrato piuttosto resiliente, con

canoni in crescita e rendimenti tra il 3% e il 4,5%. «A Milano, nel Quadrilatero via Montenapoleone è diventata la strada più cara in Europa: gli affitti raggiungono i 16.500 euro al metro quadrato l'anno. Un percorso luxury che corre sul lato destro di corso Vittorio Emanuele, dove si toccano punte di 15.000 euro e arriva in Galleria Vittorio Emanuele, con quotazioni ancora maggiori, fino a 20.000 euro. Poi, certo, si segue in via Mercanti e piazza Cordusio, protagonista di grandi operazioni di restyling, ma qui i canoni si riducono significativamente» ha proseguito Zirnstein. Il mercato delle high street va discretamente bene anche nel resto d'Italia, con l'attenzione degli investitori concentrata sulle strade condizionate positivamente dal ritorno dei flussi turistici internazionali. A Roma tengono banco via Condotti (massimo 15.300 euro al metro quadrato l'anno), piazza di Spagna (15.000 euro), via del Babuino (5.400 euro) e via del Corso (6.700), mentre a Venezia la più pagata dal lusso è Salita San Moisè (5.800 euro) e, a Firenze, via de' Calzaiuoli (7.300), fino a destination turistiche come Capri e Forte dei Marmi. «Quest'anno abbiamo monitorato anche queste località, caratterizzate da contratti di locazione stagionali. A Forte dei Marmi si arriva a 3-4.000 euro al metro quadrato e a Capri a 5.000 euro» ha chiosato Zirnstein. Infine, sul fronte previsioni nell'ambito retail, il «2023 Italy real estate market outlook» di Cbre evidenzia tre aspetti: la centralità della location premierà le proprietà lungo le principali vie del commercio, guardate con interesse da investitori alla ricerca di prodotto stabilizzato o opportunità value-add. Le strategie di espansione dei brand saranno più selettive e si concentreranno sempre di più su high street e gallerie/parchi commerciali prime. Inoltre, nella ricerca di spazi verrà data crescente importanza alla disponibilità di superfici da dedicare ai prodotti venduti online. A dimostrazione che l'interazione tra fisico e virtuale è, e sarà, sempre più sinergica. (riproduzione riservata)

**Elisabetta Campana**



Innovazione

# Modelli di analisi e digital trainano l'immobiliare

Le soluzioni virtuali offerte dal proptech stanno rivoluzionando il real estate. Anche in Italia con realtà come Svicom, specializzata nei centri commerciali, che ha chiuso l'anno con 14,5 milioni di ricavi. **Federica Camurati**

**C**on l'innovazione tecnologica che progredisce, anche il real estate sta vivendo la sua rivoluzione. Dalle compravendite immobiliari ai modelli di analisi del rischio e prevenzione finanziaria fino alla gestione degli asset e le dinamiche di finanziamento dei progetti di sviluppo, le soluzioni digitali stanno toccando diversi ambiti del settore immobiliare e stanno prendendo piede anche in Italia. Tra le proptech company attive nel settore real estate tricolore spicca il gruppo Svicom, specializzato nella gestione e sviluppo di centri commerciali, che ha rafforzato le sue attività nel property management, area che continua a rappresentare il core business aziendale, ma nel corso dell'ultimo anno ha continuato a diversificare la sua offerta mantenendo alto il focus sulle consolidate competenze tecniche e gestionali. Un trend di sviluppo che si riflette innanzitutto sui numeri. La società ha infatti archiviato l'ultimo esercizio con un aumento del fatturato a 14,5 milioni di euro, registrando un incremento del 25% sul 2021 e del 54% sul 2020. Il portfolio di Svicom si attesta oggi a 130 asset, per un totale di 1,8 milioni di metri quadrati di superficie commerciale utile in gestione. In crescita anche il fatturato di Svicom agency, che ha riportato un incremento del 37% rispetto allo scorso anno fiscale. In continuità con l'andamento positivo del 2022, con l'inizio del 2023 il gruppo ha avviato un nuovo incarico di mall management ottenuto per il centro commerciale **Fiordaliso** di Rozzano, alle porte di Milano. Significativo anche il percorso di diversificazione intrapreso dal gruppo nella gestione degli asset mixed-use, per un totale ad oggi di 100 mila metri quadrati di superficie gestita. Nell'anno appena trascorso, inoltre, il gruppo è stato protagonista di un rinnovo dell'assetto societario, diventato ora s.p.a. società benefit, e ha inaugurato il suo headquarter nel cuore del capoluogo lombardo, nella centralissima via Dante. La trasformazione in B corp ha poi tracciato per Svicom una chiara rotta in cui agli obiettivi prettamente economici e propri dell'attività imprenditoriale si uniscono anche finalità di beneficio comune per lavorare in modo responsabile, trasparente e sostenibile nei confronti di dipendenti, fornitori, comunità e territori in cui ogni asset è inserito. (riproduzione riservata)



Da sinistra, Letizia Cantini, Fabio Porreca e Corrado Di Paolo di Svicom



# Santa Giulia passa a Lendlease Risanamento azzera il debito e accelera sui nuovi progetti

Raggiunto l'accordo per lo sviluppo, operazione da 648 milioni

## Immobiliare

di Daniela Polizzi

Il progetto Santa Giulia arriva al traguardo e Milano può guardare alle Olimpiadi invernali del 2026 con il Palazzetto dello Sport da 16 mila persone. Ma anche ricucire un'intera area a sudest della città con la costruzione di 385 mila metri quadrati, per la maggior parte a destinazione residenziale. È il risultato dell'accordo firmato ieri tra lo sviluppatore australiano Lendlease che ha puntato sulla riqualificazione della zona, il gruppo Risanamento, proprietario dell'area e motore del progetto, e le banche. In prima fila Intesa Sanpaolo, azionista di Risanamento con il 49% e principale creditore.

Un'operazione articolata e di sistema, esito di una trattativa in corso da mesi — ed eredità del salvataggio nel 2010 di Risanamento all'epoca di Luigi Zunino — ma che ora è stata accelerata da tutte le parti in campo. Nella consapevolezza che non c'è tempo da perdere per centrare le scadenze olimpiche.

Lo schema prevede la creazione da parte di Lendlease Italy sgr di un fondo, che poi svilupperà il progetto, al quale Risanamento apporterà l'area al valore di mercato di 648 milioni. Il risultato immediato è che Risanamento non ha più debiti e può ripartire, finanziarsi sul mercato e portare a termine gli altri progetti in portafoglio. Le banche creditrici convertiranno l'attuale credito pari a circa 566 milioni in quote del fondo: Intesa, Banco Bpm e, al posto di Unicredit, è arrivata Back2Bonis,

piattaforma che fa capo ad Amco ed è gestita da Prelios, tutti protagonisti del rilancio dell'area e della costruzione del Palazzetto dell'hockey che ha tempi stretti: entro il 2025 dovrà essere pronto. Le bonifiche e le opere infrastrutturali possono accelerare grazie alla nuova finanza per 180 milioni di Intesa e Banco Bpm. «In un momento difficile per i mercati abbiamo completato il percorso. Con questo accordo parte la realizzazione e il completamento del progetto Santa Giulia la cui qualità ha saputo attrarre investitori istituzionali di standing», dice Claudio Calabi, presidente di Risanamento, nella cabina di regia dell'operazione, affiancato da direttore generale Davide Albertini Petroni, affiancati dall'advisor Lazard. Dopo le bonifiche e le infrastrutture, il fondo di Lendlease riceverà la nuda proprietà dell'area e potrà sviluppare la zona nell'ambito di un'operazione stimata in circa un miliardo.

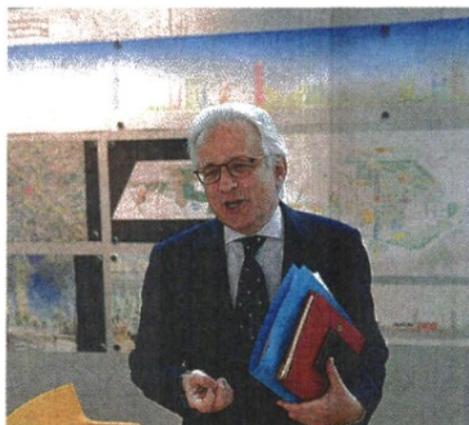
© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 385

**mila**  
i metri quadrati  
di territorio  
interessati  
dalla  
riqualificazione  
del quartiere  
Santa Giulia

# 648

**il valore**  
di mercato  
a cui  
Risanamento  
apporta l'area  
al fondo creato  
da parte di  
Lendlease



Claudio Calabi, è presidente con deleghe di Risanamento, Italtel e del cda di Milano Santa Giulia



## A MILANO 1,5 MILIONI

### Case Aler sfitte, niente Imu durante la ristrutturazione

Il Dipartimento delle Finanze ha diramato una Risoluzione sulla possibilità di esentare dall'Imu gli alloggi sfitti per il periodo strettamente necessario all'espletamento delle attività tecnico-amministrative necessarie all'assegnazione. «Il lavoro del Governo - commenta Paolo Franco, assessore regionale alla Casa - ci permette di compiere un grosso passo avanti nella ristrutturazione degli alloggi sociali, con lo scopo di restituirli ai cittadini. E ci impegniamo fin da ora a sfruttare al meglio questa opportunità». Ieri durante un confronto al «Forum dell'Abitare» con il sindaco Beppe Sala e l'assessore alla Casa del Comune Pierfrancesco Maran ha anticipato che per gli alloggi sfitti a Milano la cifra Imu che non sarà necessario pagare ammonta a 1,5 milioni.



FORUM DELL'ABITARE AL BASE

# Case popolari, accordo per la riqualificazione

*Intesa fra il Comune e la Fondazione Cariplo per individuare progetti pilota. Compromesso per le case ex Enpam*

Si chiude la tre giorni di confronto sul documento "Nuova strategia per la casa"

GIUSEPPE MATARAZZO

Individuare percorsi per la rigenerazione dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (Erp) attraverso la strutturazione di progetti pilota. Si fonda su questo la collaborazione siglata ieri dal Comune di Milano con la Fondazione Cariplo, suggellata nell'ambito del "Forum dell'Abitare", iniziativa organizzata da Palazzo Marino in collaborazione con Mm Spa e con il sostegno della Fondazione, che si è svolta a Base Milano, e che ha visto per tre giorni la partecipazione di un vasto e qualificato pubblico impegnato su questi temi a partire dal documento "Una nuova strategia per la casa", che contiene la visione strategica triennale redatto dal Comune di Milano che dovrà poi essere approvato dal Consiglio Comunale di Milano. Tra gli obiettivi rilevanti dell'accordo - siglato oggi dall'assessore alla Casa del Comune di Milano, Pierfrancesco Maran, dal direttore generale di Fondazione Cariplo, Sergio Urbani e dal direttore della direzione Casa del Comune di Milano, Franco Zinna - ci saranno la valorizzazione dei progetti già finanziati dal Pnrr, attraverso una visione di sistema e la definizione di modalità operative per la partnership pubblico/privata. Fondazione Cariplo metterà a disposizione 1,5 milioni di euro per la definizione di Piani strategici su alcune aree scelte dall'Amministrazione comunale. Tutto ciò ha l'obiettivo di svolgere le fasi propedeutiche per poter attivare risorse più ingenti legate al Pnrr e alle risorse sul territorio. Il budget infatti servirà per l'elaborazione dei Programmi Urbani Strategici d'Area (Pusa). L'idea è di sviluppare un modello di rigenerazione urbana integrata, cioè di riqualificazione sociale, edilizia e delle infrastrutture di quartiere, che superi la tradizionale separazione tra tipologie d'offerta e che integri il progetto di gestione sociale, architettonico-ambientale, urbano e finanziario, fino a oggi è stata ostacolata dalla limitatezza delle risorse necessa-

rie in primis per la riqualificazione fisica, punto di partenza e base indispensabile per avviare un progetto credibile. Un altro accordo al Base è stato raggiunto fra i rappresentanti di InvestiRe (Gruppo Banca Finnat) con le organizzazioni sindacali (Sunia, Sict e Unione Inquilini) e i comitati degli inquilini del patrimonio Dream (ex Enpam), costituito da quattro complessi immobiliari collocati nei Comuni di Milano (via Valla, via Forni e via Sulmona), Vimodrone (Via XV Martiri) e Basiglio (Via Romano Visconti e Via Rio Nuovo), passati in gestione negli scorsi mesi al Fondo Hestia e al Fondo Basiglio (all'incontro hanno partecipato anche il sindaco di Milano Giuseppe Sala, l'assessore Maran, il sindaco di Vimodrone Dario Veneroni e la sindaca di Basiglio Lidia Reali). Durante la riunione, dopo lunghe trattative tra le parti, è stata raggiunta l'intesa definitiva sui prezzi di vendita degli immobili e sugli strumenti di protezione per tutelare gli inquilini più fragili, che InvestiRe ha inserito nell'accordo anche grazie all'ascolto delle richieste avanzate dai sindacati e dagli enti locali nel corso degli incontri tenutisi dallo scorso giugno a oggi. L'intesa prevede una serie di facilitazioni per tutti gli inquilini che desiderano acquistare l'appartamento in cui vivono, con l'applicazione di un prezzo calmierato rispetto ai prezzi di mercato. A queste agevolazioni si aggiungono la possibilità di acquisto dell'usufrutto per inquilini di età superiore ai 70 anni e l'estensione delle agevolazioni di acquisto ai parenti fino al 4° grado non residenti.

Dal palco del Forum della Casa, chiudendo la tre giorni di lavoro, il sindaco Giuseppe Sala apre poi la collaborazione con Regione Lombardia. «Paolo dice, rivolgendosi al neoassessore regionale alla Casa Paolo Franco - sei appena arrivato, credo e sono certo che su alcuni temi ci si può forse dividere e si deve farlo» ma «su questo tema è difficile». Quello dell'abitare «è un problema comune che Milano può rappresentare come punto di aggressione iniziale e che poi va esteso alla Lombardia». «Sarebbe auspicabile una collaborazione - precisa il sindaco - le due grandi novità di questo Forum sono l'idea della società pubblico-privato in cui la Regione potrebbe ampiamente partecipare». Poi Sala c'è molto altro, come gestire gli affitti brevi.



Palazzi popolari in via Salomone / Fotogramma

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

## Trasformare la città che non dà casa ai giovani e ai poveri si può. Con un progetto politico serio

AL FORUM DELL'ABITARE A MILANO L'ASSESSORE MARAN METTE IN CAMPO SOCIETÀ CASA.

METODI NUOVI DI INVESTIMENTO E FINANZIAMENTO, BENEFIT AZIENDALI. COSTRUIRE ANZICHÉ VENDERE

La politica italiana a volte sa essere masochista. Tafazziana, con tanto di bottiglia sferrata più volte là dove fa più male. E su niente, tra tutti gli ambiti cruciali delle competenze dello Stato e degli enti locali, ci si è accaniti negli ultimi decenni con più vigore che sulle politiche abitative. Delle quali tutti in campagna elettorale parlano, generalmente a sproposito - per limitarsi ai tempi recenti, si va dal super-bonus all'eterna minaccia di patrimoniali, al terremoto che ancora non si riesce a stimare dell'housing green della Commissione europea - e su cui nessuno individua vere soluzioni quando poi governa. Certo, è un tema complicato, che incrocia in un colpo solo vita delle persone, diritti, urbanistica, welfare, sicurezza, propensione italiana a fregare comunque e chiunque, immigrazione, burocrazia, mancanza di risorse. Tutto insieme. E allora, bisogna districarsi, fare ordine. Ognuno la sua parte, perché all'elenco bisogna aggiungere il prezzemolo di ogni riforma impossibile: la suddivisione perversa delle competenze.

Si potrebbe cominciare dalla questione delle risorse. Le case popolari erano finanziate dai lavoratori con trattenute in busta paga in quanto concepite come una sorta di welfare aziendale. Attenzione: erano destinate non ai poveri, non agli indigenti, non agli ultimi degli ultimi, ma ai lavoratori che non potevano permettersi case migliori, e alle quali aspiravano al punto di lasciare le case popolari appena avessero potuto per avviarsi verso il sogno di una casa di proprietà. Poi, con l'abolizione del contributo, il mondo delle case popolari è diventato qualcosa d'altro, una forma di welfare sociale. E come ogni welfare sociale è diventato passività netta sui bilanci dei Comuni, delle Regioni, dello Stato. A questo bisogna aggiungere che l'abusivismo ha aggiunto il tema dei minori e della sicurezza, e che la quantità di case per i lavoratori diventate case per indigenti a Milano e dintorni è tale che la gestione burocratica si è trasformata in un moloch e le manu-

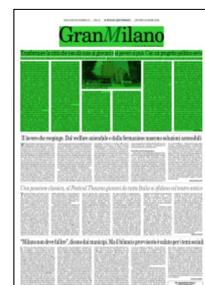
tenzioni in un'impresa titanica. Lo Stato, da parte sua, è rimasto dormiente. Anche l'ultimo governo non ha un ministero ad hoc sulla casa, quello prima ha varato un 110 per cento per le villette del ceto medio e gli appartamenti "dei ricchi", invece di dedicarsi solo ed esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio popolare.

Se questa è la situazione italiana, a Milano, dove il divario tra mercato degli affitti privato e case popolari ha raggiunto dimensioni da Guinness, il tema è ancora più cogente e reso incandescente dalla dualità tra Comune e Regione Lombardia. Usarne con qualche sottovalutazione sulla scia della "narrazione negativa" à la Lucarelli, a cui qualcuno potrebbe contrapporre una "contronarrativa positiva" (cosa che Beppe Sala ha detto di non volere assolutamente), è offensivo non tanto per l'intelligenza dei cittadini, quanto per i loro diritti.

Fatta questa premessa, la tre giorni di Forum dell'Abitare a Milano voluta da Pierfrancesco Maran, che si dimostra politico di spessore soprattutto nel campo dell'ideazione di possibili soluzioni, è un momento prezioso di riflessione che ha già dato come frutto un documento che è una boccata d'aria fresca nell'asfittico binomio messo su durante la campagna elettorale dall'altro Pierfrancesco, Majorino (Regione cattiva, Comune buono). Maran vorrebbe un "back to basics". "Nel corso dei decenni la questione abitativa è stata tralasciata uscendo dal welfare aziendale. Partendo da progetti come 'Casa ai lavoratori' è utile ragionare se il sistema imprenditoriale può tornare a essere protagonista di una sfida volta a migliorare le condizioni di vita dei suoi dipendenti sia sul piano salariale e della qualità dell'impiego, per rispondere alla domanda abitativa". Insomma, torniamo alle case come benefit aziendale. Ma visto che le case, diceva Francis Bacon, sono da abitare e non da guardare, bisogna porsi il problema dei fondi, ma senza

iniziare la solita lamentazione biblica. Dice Maran: "A Milano oltre il 10 per cento della popolazione vive in case pubbliche, un dato straordinario se pensiamo che nessuna altra città raggiunge la metà dell'offerta. Tuttavia questo patrimonio, in parte di proprietà del Comune, in parte della Regione, è spesso fatiscente e causa un disavanzo strutturale dal punto di vista finanziario anche perché non riceve sussidi pubblici per la sua gestione". Come se ne esce? Secondo Maran neppure raddoppiando le risorse (che peraltro non ci sono), si risolverebbe il problema. "Un percorso possibile consiste nel superamento della logica di finanziamenti una tantum per prevedere un supporto economico continuativo alla manutenzione, ad esempio applicando al patrimonio pubblico gli stessi incentivi pensati per l'edilizia privata". Ma c'è di più, perché di fronte a un sistema che regge solo vendendo alloggi, proprio perché il pubblico non può (e forse non vuole, a livello statale) investire di più, la riduzione del patrimonio è stata l'unica strada percorsa.

Maran propone di fare nuove case, e rompe così un tabù. Ma come le finanzia? Con una nuova creatura la "Società Casa", che ha una funzione uguale e contraria ai fondi immobiliari messi su da Letizia Moratti (che dovevano valorizzare gli asset per vendere). "L'idea della creazione della Società Casa nasce dalla necessità di promuovere lo sviluppo e la gestione congiunti di servizi abitativi pubblici e sociali, al fine di fornire risposte coordinate alle esigenze della cittadinanza. Inoltre



consente una contaminazione virtuosa tra le pratiche applicabili alle due tipologie di patrimonio, anche in un'ottica di coesistenza e mix abitativo che avrebbe delle positive ricadute di carattere sociale. La creazione della società permette inoltre di ottimizzare da un lato le manutenzioni ordinarie, dall'altro di migliorare la gestione sociale del patrimonio e affrontare un tema che ha un impatto importante sul bilancio dell'amministrazione comunale, cioè la gestione dei pagamenti e delle conseguenti morosità". Insomma, non solo gestione. Ma anche coinvolgimento degli altri attori per l'aumento delle case, da 22 mila a 25 mila entro il 2030. La strada è quella tracciata da Parigi e da Barcellona. E apre la via per una riflessione da troppo tempo latitante: come si pone Milano rispetto alla sua area metropolitana? E la Regione? Per adesso Paolo Franco, nuovo assessore regionale, sta prendendo le misure. Sul tavolo ha il buon lavoro di Alan Rizzi, svolto per troppi pochi mesi da uno dei pochi che davvero abbia creduto nel mandato di governare le case popolari. E l'esperienza di Aler Milano, che ha iniziato un percorso di rinnovamento e i possibili progetti di riforma come lo spaccettamento tra Milano e Città metropolitana da prendere in considerazione. Il lavoro di Maran è particolarmente prezioso perché il tempo c'è: una finestra mediamente lunga (quattro anni) in cui non ci sono tensioni elettorali: una sorta di "pax istituzionale" e politica per tornare a creare soluzioni condivise. Da questo punto di vista, oltre all'assessore competente, probabilmente sulla vicenda dovrebbero intervenire in prima persona anche Attilio Fontana e il sindaco Beppe Sala. Perché quella della casa è la tipica sfida che può costituire un risultato di mandato importante. Anche senza vincerla subito, l'importante è iniziare.

**Fabio Massa**



Milano, quartieri popolari (Foto Ansa)

## Strategie

### Cbre si focalizza sul mercato capitolino

Cbre, gruppo specializzato nei servizi e investimenti in commercial real estate scommette sul mercato romano. L'azienda ha lavorato come advisor per la locazione di un immobile situato in via del Corso a Roma a un marchio di abbigliamento premium. Lo store sarà situato in un palazzo ottocentesco (*nella foto, uno scorcio*) e potrà godere dei vantaggi che la principale via del lusso capitolina offre, una forte visibilità e un elevato flusso pedonale, dove sono già presenti le boutique di diversi marchi prestigiosi. «Il mercato immobiliare romano sta vivendo un periodo di grande fermento, in particolare per quanto riguarda gli asset di prestigio», ha affermato **Silvia Gandellini**, head of capital markets e a&t high street del gruppo. «Gli ottimi fondamentali dell'immobile e la location di grande prestigio hanno garantito il successo dell'operazione». (riproduzione riservata)

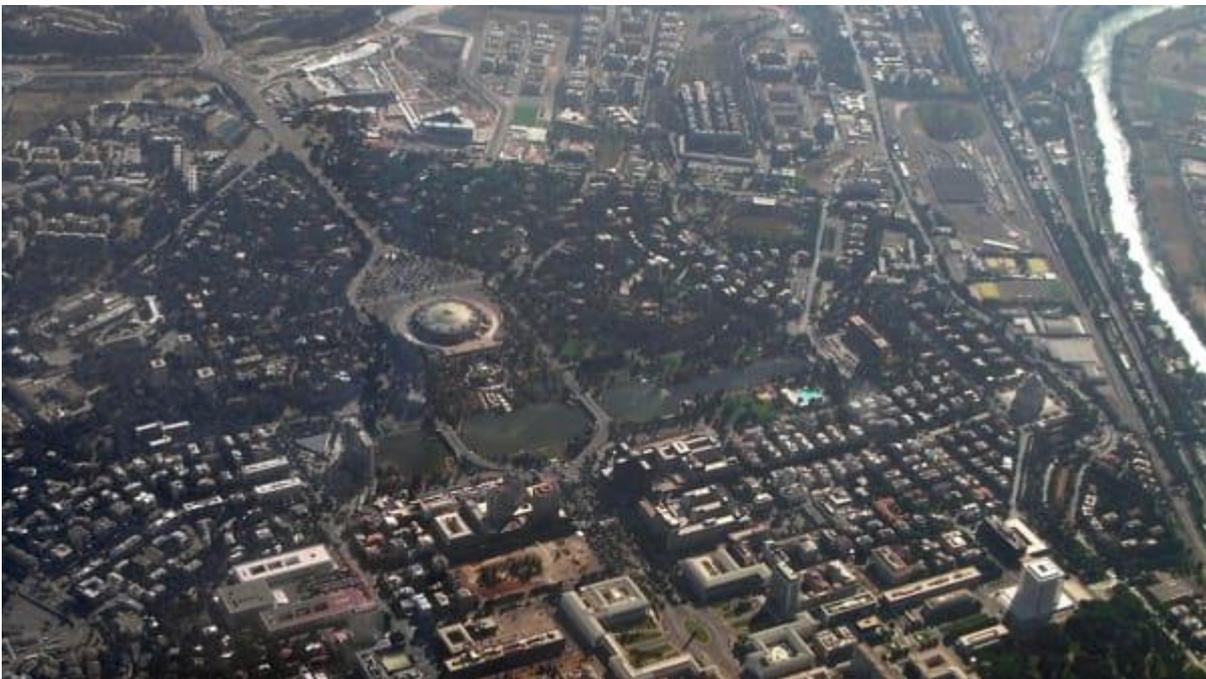
**Annachiara Gaggino**



**ROMA**TODAY

## Rigenerazione urbana, l'ex assessore Valeriani attacca Rocca: "Non si torni indietro"

L'attuale consigliere d'opposizione ricorda al nuovo governatore la validità della normativa approvata nel 2017 dopo l'intervento in consiglio



"Bisogna guardare la realtà, la legge sulla [rigenerazione urbana](#) ha un potenziale e culturalmente rappresenta un valore, ma probabilmente in qualcosa difetta, dobbiamo intervenire e correggere altrimenti continuiamo con lavori fatti solo nei quartieri ricchi". A dirlo, parlando della legge regionale sulla rigenerazione urbana approvata nel 2017, è il neogovernatore del Lazio, Francesco Rocca, durante la replica in consiglio all'apertura dei lavori. Un tema sul quale replica immediatamente Massimiliano Valeriani, ex assessore all'urbanistica della giunta Zingaretti e oggi consigliere d'opposizione.

### **Francesco Rocca mette in dubbio la legge sulla rigenerazione urbana**

La legge sulla rigenerazione urbana è da quasi sei anni al centro del dibattito tra politica, professionisti e associazioni che si occupano della tutela del paesaggio e degli edifici storici. Più di una volta si è puntato il dito contro progetti di rigenerazione urbana che hanno causato l'abbattimento di villini storici, trasformati in palazzine di vetro e acciaio inserite in contesti storici. Per Rocca la legge del 2017 "sta favorendo cioè le palazzine per i ricchi, non sta favorendo

l'edilizia in favore delle fasce più deboli - ha dichiarato - . Dobbiamo intervenire insieme, mi auguro anche con il supporto dell'opposizione, per fare in modo che vi sia una possibilità di non consumare suolo pregiato, ma di dare nuove opportunità edilizie in aree che hanno un'accessibilità differente per ubicazione storica e sociale". L'ex presidente della Croce Rossa Italiana ha poi annunciato di aver impegnato l'assessore Ciacciarelli, con deleghe alle politiche abitative e all'urbanistica "ad incontrare l'associazione nazionale costruttori edili e capire insieme come e perché non si investe. Se fosse un'operazione vantaggiosa, probabilmente avrebbero investito ovunque".

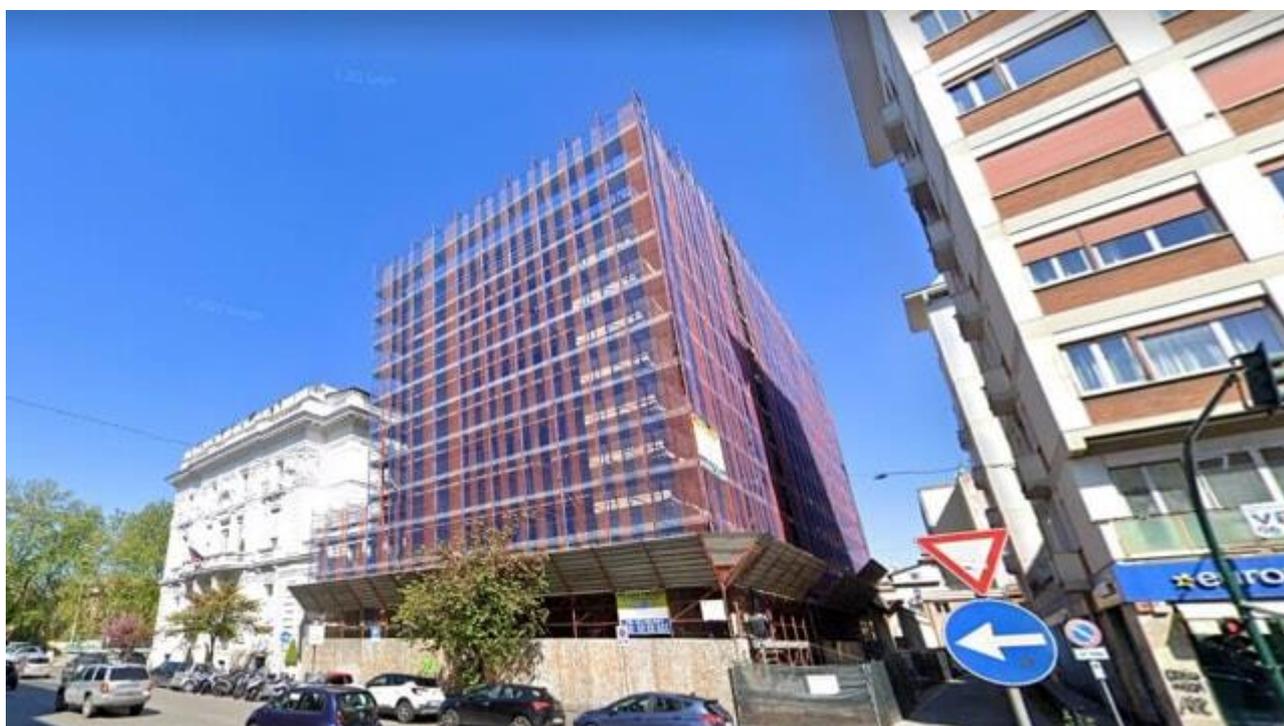
## **Valeriani (Pd): "Non si metta in discussione o si torna indietro"**

Ma Valeriani, che negli ultimi cinque anni si è occupato di urbanistica nella giunta Zingaretti, non accetta una possibile revisione della legge del 2017 sulla rigenerazione: "Finora oltre 100 Comuni hanno recepito la normativa con un atto di Giunta o di Consiglio - recrimina - mentre sono altrettante le amministrazioni locali che hanno avviato le procedure per il recepimento della legge sulla rigenerazione urbana. Questo vuol dire che anche l'edilizia pubblica ha ricevuto un impulso positivo. Con questo provvedimento abbiamo voluto limitare il consumo di suolo per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, mettendo in sicurezza le costruzioni, riqualificando le città e le loro periferie e fornendo più servizi pubblici ai cittadini. Non è vero, quindi, che la legge non funziona: anzi può funzionare ancora di più se c'è il coraggio delle amministrazioni locali di intervenire per recuperare e riqualificare porzioni di territorio degradate e abbandonate". Così Valeriani si rivolge a Rocca: "Vuole proseguire questo percorso - conclude - o tornare indietro, al piano casa, alla frammentazione delle competenze, alla confusione normativa e al consumo del patrimonio ambientale della regione? La legge può sempre essere migliorata, ma non può essere messa in discussione".

**ROMA**TODAY

## In pieno centro un super hotel al posto della vecchia scuola

Abbattuta la vecchia scuola Maffeo Pantaleoni. La nuova struttura, pronta entro il Giubileo, sarà tutta ferro e vetro con cipressi sul tetto e una piscina interrata. A progettartela è Philippe Starck



L'edificio anni '50 in via Luisa di Savoia poco prima della demolizione

Un edificio scolastico anni '50 è stato demolito e al suo posto verrà realizzato un albergo di lusso tutto vetro e ferro, progettato dall'archistar e designer francese Philippe Starck, che si è avvalso della collaborazione del professionista romano Raffaele Giannitelli. La particolarità è che l'albergo, appartenente alla catena dei Brach Hotel di proprietà del marchio Evock, sorgerà in pieno centro: di fronte Porta del Popolo, in via Luisa di Savoia.

I lavori sono iniziati la scorsa estate e poco prima della fine del 2022 la ditta costruttrice ha ultimato la demolizione dell'edificio, un architettura anni '50 di poco valore storico che ospitava l'istituto tecnico commerciale "Maffeo Pantaleone". Come sta accadendo sempre più spesso in Italia e a Roma, anche se non con i ritmi esteri, le società immobiliari e le catene alberghiere puntano alla rigenerazione urbana e alla sostituzione, più che alla realizzazione ex novo. Ed è così che in pieno

centro a Roma, a pochi metri da Villa Borghese e dal Tevere, per l'Anno Santo del 2025 sorgerà un nuovo edificio, tutto ferro e vetro.



Via Luisa di Savoia, dove prima sorgeva l'ITC Maffeo Pantaleone

Philippe Starck, che si occuperà degli interni, ha immaginato un hotel di lusso che si inserisce in maniera non eccessivamente traumatica all'interno di un contesto consolidato, a fianco di Villa Ravà, sede dell'ambasciata di Colombia. A caratterizzare l'Hotel Brach, presente anche a Parigi, saranno dei cipressi sul tetto e una piscina interrata, segno distintivo dell'edizione romana della catena francese.

# Miracolo sul lungotevere: cominciati dopo 14 anni i lavori per il parcheggio

A ridosso di piazza del Popolo, il Campidoglio ha costretto le imprese a dare il via. Nasceranno 108 posti auto a rotazione più 48 box

**Arnaldo da Brescia**

di **Lilli Garrone**

Finalmente i bandoni gialli con la scritta «stiamo lavorando per voi» corrispondono al vero: dopo 14 anni gli operai sono arrivati nel cantiere di lungotevere Arnaldo da Brescia e la costruzione del parcheggio è partita. Da l'altro ieri mattina sono in attività all'interno della recinzione una scavatrice ed una palificatrice: è iniziato dunque lo scavo iniziale finalizzato - per l'appunto - a inserire dei pali prima di iniziare quello vero e proprio. Poi verranno spostate le due grandi tubature del gas, ma, secondo l'ultimo progetto, non verrà toccata la «cloaca maxima», la grande fognatura che scorre al di sotto: uno spostamento troppo complicato, se non impossibile.

E proprio per questo i posti auto rispetto al progetto iniziale sono sensibilmente ridotti: saranno 108 a rotazione e 48 box, come stabilito dalla Conferenza dei servizi del 2017. Le macchine, quando sarà pronto, per raggiungere il parcheggio dovranno entra-

re dalla parte di Ponte Nenni (dove passa la metropolitana) e poi uscire dalla parte di Ponte Regina Margherita.

Per completare l'opera le due società costruttrici, la Co.Ge:Sa srl e la D. S. Park Nove srl, hanno tre anni di tempo, quindi si va al 2026, ma i titolari dell'impresa hanno ieri detto che per il Giubileo, quindi per il 2025, sperano di aver completato la parte superiore, con i relativi giardini e con le panchine secondo il progetto già approvato dalla Sovrintendenza.

Non è stata ancora chiusa, invece, la via laterale del lungotevere che costeggia i muraglioni: il cambio di circolazione avverrà nei prossimi giorni, probabilmente entro la fine della settimana, dopo che sarà stata predisposta la segnaletica gialla che caratterizza i lavori in corso e verranno installati i relativi cartelli, secondo le due determinazioni di traffico, rilasciate dal I e dal II Municipio perché il parcheggio abbraccia i due territori.

Si parte ma sul filo del rasoio: i lavori, infatti, dovevano iniziare esattamente un anno dopo la concessione del permesso di costruire, ritirato il 28 marzo del 2022, dopo che

le società costruttrici avevano consegnato le due fidejussioni bancarie: la prima di 844 mila euro; la seconda di 33 mila euro, e la terza, la più importante di 5 milioni e 340 mila euro, che corrispondono all'importo dell'80 del costo di costruzione: quindi la data ultima era il 28 marzo 2023. Ed iniziano dopo lunghe diatribe tra le due società concessionarie ed il Campidoglio e dopo che l'assessore alla Mobilità, Eugenio Patanè, aveva lanciato ben due ultimatum perché i lavori avessero inizio. Anche ultimamente ha ripetuto di stare sul chi vive «perché inizi un reale scavo».

La storia infinita dovrebbe così essere arrivata al capitolo definitivo: il primo progetto, infatti, è del 2005: prevedeva 600 posti interrati con uno sviluppo fino quasi a ponte Matteotti.

Ma si addivenne ben presto a più miti consigli: nel 2008 la Giunta comunale guidata dal sindaco Walter Veltroni, autorizzò la costruzione della parte compresa tra ponte Margherita e ponte Nenni: i posti auto divennero 344. Questo è dunque il terzo progetto ed i posti auto sono in tutto 156, quindi ne è stata cancellata un'altra metà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Solo a fine aprile il voto in aula per la pubblica utilità

# Stadio, avanti piano I tempi si allungano

**Gualtieri garantisce la volontà di procedere spediti, ma ci sono passaggi obbligati da rispettare**

**Per le prescrizioni si attende il progetto che sarà affidato allo studio Populous**

**di Guido D'Ubaldo**  
ROMA

**R**oberto Gualtieri vuole mettere a segno il gol dello stadio. Il sindaco in ogni occasione si mostra ottimista sulla realizzazione dell'impianto di Pietralata. «Stiamo procedendo con una certa rapidità, come treni. C'è attenzione e rigore da parte della società e delle istituzioni. È un grande progetto partito da zero che ha superato passaggi molto rilevanti in tempi brevi. Ora c'è il passaggio in Assemblea Capitolina per confermare la delibera della giunta», ha detto recentemente.

In realtà ci sono ancora diversi passaggi da superare, che richiederanno tempi forse più lunghi. Il prossimo step è il voto delle Commissioni. Si è già riunita due volte quella congiunta Sport e Urbanistica, manca la Mobilità.

Ci vorrà probabilmente tutto aprile per arrivare al voto del pubblico interesse che dovrà

confermare la delibera della Giunta. Poi è previsto il dibattito pubblico, bisognerà stabilire chi lo gestisce, porterà via altri due mesi. È previsto da una legge per tutte le grandi opere, vedrà coinvolti tutte le realtà interessate, quelle contro e quelle a favore. Si finirà a giugno, luglio per arrivare alla conferenza decisoria che fa capo alla Regione. I tempi per approvare il progetto di Tor di Valle furono comunque più lunghi.

**STADIO GREEN E SOSTENIBILE.**

La Roma si è affidata allo studio Populous, che ha realizzato l'impianto del Tottenham, mentre per le indagini preliminari sono entrati in campo i tecnici di Studio Gau di Zavanella. I Friedkin vogliono uno stadio sostenibile. Il presidente ha parlato a Gualtieri di una opera architettonica di alto profilo, che il sindaco avrà il privilegio di conoscere per primo. È prevista una rivalutazione del territorio.

**PRESCRIZIONI.**

Il passaggio alle commissioni richiederà almeno un mese, ma poi per il voto in aula non basterà un giorno. La Roma dovrà risolvere tutte le prescrizioni al momento che verrà presentato il

progetto definitivo. L'aspetto più importante è quello di risolvere la mobilità per lo stadio, si parla di una corsia preferenziale per le autoambulanze dirette all'ospedale Pertini. In quel quadrante cambierà la viabilità anche con il polo tecnico. Le risposte alle prescrizioni arriveranno quindi più avanti. C'è la massima attenzione per "proteggere" l'ospedale, dal punto di vista dell'acustica e dell'inquinamento. È previsto anche un parcheggio multipiano vicino all'ospedale. I tremila alberi che verranno piantati aiuteranno a risolvere i problemi acustici del traffico. È ancora in piedi anche la questione degli espropri. Solo piccole cubature sono in mano ai privati. Probabilmente la Roma pagherà per evitare i ricorsi, ma ancora non si è fatta sotto. Aspetta il pubblico interesse per poter trattare meglio il prezzo. Ma la società giallorossa ha messo in conto di dover spendere più del previsto. Prima di dicembre non potrà presentare il progetto. C'è da aspettarsi qualche manovra di disturbo legata alle fibrillazioni all'interno della maggioranza. Ci vorrà qualche mese in più per convincere gli scettici. Alcuni consiglieri stanno preparando emendamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

