



SCARICA GLI ARTICOLI

NAZIONALE (da pag. 1)

| | |
|------------|---|
| Sole24Ore | Derivati e asset illiquidi: così Deutsche Bank è nel mirino del mercato Villette, 110% fino a settembre. Arriva la società sblocca-crediti Ammesse le compensazioni con i contributi |
| ItaliaOggi | Piattaforma crediti fiscali in edilizia, Enel X cavaliere bianco Occupazioni abusive, no Imu Bonus edilizi, boom di esodati Cessione crediti, responsabilità soft |
| MF | Veicolo-ponte sblocca il 110% |
| Corriere | Ecco il progetto per la nuova casa della Regione |
| Foglio | Non sogni, splendidi metaversi |

MILANO (da pag. 14)

| | |
|-----------------|--|
| MF | Casse di previdenza e social housing |
| ItaliaOggi | Certosa District, spazio al food |
| TGR | Mondadori, nuovo store in piazza Duomo |
| Corriere | Milano, apre la nuova libreria Mondadori in piazza Duomo: centomila volumi e cinquemila manga |
| MilanoToday | Aprire la "nuova" Mondadori in piazza Duomo a Milano |
| Giornale | Mondadori Duomo, apre la libreria del futuro |
| Ingenio | Nuova libreria Mondadori a Piazza Duomo a Milano: luogo di esperienze ed esplorazione |
| FattoQuotidiano | Niente aree per piantare 276 mila alberi: la Milano di Sala |

| | |
|------------|---|
| Repubblica | perde 12 milioni del Pnrr |
| Verità | Duemila euro per un bilocale. A Milano la fuga dagli affitti folli |
| | Le città ecologiche sostenibili solo per milionari |

ROMA (da pag. 30)

| | |
|------------|---|
| Repubblica | Cara Cinecittà |
| Corriere | Piano casa, il Comune “compra” CasaPuond |
| RomaToday | Addio alla storica scuola di Centocelle: arrivano gli appartamenti “green” |

TORINO (da pag.36)

| | |
|----------|--|
| Corriere | Antiriciclaggio, Torino è in gara |
| Stampa | Il centro a peso d’oro |

*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

Deutsche Bank, nel mirino derivati e asset illiquidi

Il caso tedesco

È stata la mole di derivati e asset illiquidi di Deutsche Bank, nonostante ratios patrimoniali e liquidi-

tà sopra i requisiti minimi, che dopo il caso Ubs-Credit Suisse ha fatto preoccupare gli investitori, tanto da far crollare venerdì il titolo della banca tedesca fino a -15%. Ma ieri il titolo si è ripreso mettendo a segno un +6,15% e tornando sopra i 9 euro.

Bufacchi e Filippetti — a pag. 2

Derivati e asset illiquidi: così Deutsche Bank è nel mirino del mercato

Banche sotto stress. Dopo il collasso di Credit Suisse faro sul gigante tedesco: la mole di prodotti a rischio è molto inferiore al 2007, focus sui costi dei Cds

Dopo il crollo di venerdì il titolo recupera il 6% Preoccupa la redditività inferiore al previsto, ora il test del buy back

Isabella Bufacchi

Dal nostro corrispondente

FRANCOFORTE

Derivati, Level3, commercial real estate, leveraged loans, cds, costo della raccolta, perdite da rialzo dei tassi come Silicon Valley Bank, esposizione diretta con Credit Suisse e pericolo di fuga dai depositi. Questo cocktail esplosivo di rischi presunti, shakerato con una grossa dose di emotività irrazionale, ha fatto crollare a picco lo scorso venerdì le azioni Deutsche Bank, che nell'arco della giornata sono riuscite a perdere fino al 15%, portandosi a 8 euro, per poi chiudere con un calo dell'8,5%. Ieri il titolo della prima banca privata tedesca si è ripreso mettendo a segno un +6,15% e tornando sopra i 9 euro: il rally è stato sostenuto dalla buona notizia dell'acquisto di SVB da parte di First-Citizens e da un ridimensionamento dei rischi in bilancio di Deutsche Bank a opera di un coro di analisti, da Barclays a JPMorgan, Citi, Autonomous, Bloomberg, e Federated Hermes e Finanz-Szene sentiti dal Sole24Ore.

Ma un fatto resta: dopo il collasso di Credit Suisse il mercato ha additato Deutsche Bank come il prossimo gi-

gante dai piedi di argilla pronto a cadere. Segno è che la trasformazione avviata dal ceo Christian Sewing quattro anni fa è incompleta, la profittabilità è tornata ma delude, le prospettive di guadagno per gli investitori sono modeste, non ottime.

La mole di derivati in pancia a Deutsche Bank, nonostante ratios patrimoniali e liquidità ben sopra i requisiti minimi con CET1 al 13,4% e liquidity ratio al 142%, è tornata a preoccupare gli investitori dopo UBS-CS. Le dimensioni dei derivati adesso non hanno nulla a che fare con gli squilibri del 2007: allora il valore nozionale dei derivati OTC (over-the-counter) con liquidazione non centralizzata della banca tedesca era attorno ai 70.000 miliardi di dollari Usa nominali, ora sono 13.100 miliardi. E i supervisori sono relativamente tranquilli perché la maggior parte dei derivati OTC puri sono protetti da garanzie collaterali.

Il portafoglio da 27 miliardi di euro di esposizioni Level3 di Deutsche Bank è una preoccupazione costante degli investitori, anche se la banca si difende sostenendo di applicare un modello conservatore e di avere un portafoglio diversificato, con posizioni che salgono e scendono. Level3 non significa che la qualità del credito è automaticamente molto bassa e i rischi sono alti, ma è sinonimo di incertezza, volatilità, illiquidità e opacità che rendono difficile la misurazione del prezzo: «Il valore netto

positivo a bilancio è 9,5 miliardi, e se anche 1 miliardo è in eccesso la trasparenza è soddisfacente», ha commentato un analista. Il leveraged ratio è al 3,5-4%.

Altro fronte caldo di rischio Deutsche bank è il CRE USA (Commercial Real Estate) sul quale si è acceso un faro con il crollo di Silicon valley bank: ma l'immobiliare «non fa molta paura» secondo Filippo Alloati, responsabile financials a Federated Hermes interpellato dal Sole24Ore. «L'esposizione nel settore immobiliare è pari a 33 miliardi (51% USA, 36% Europa e 11% Asia) rappresenta solo il 7% del portafoglio crediti (ndr 489 miliardi), con attestato un Loan-to value (LTV) medio inferiore al 60%». Per Alloati, il crollo del corso azionario di Deutsche bank lo scorso venerdì «non è giustificato dai fondamentali». Il gruppo dovrebbe raggiungere a fine 2023 un risultato di esercizio di 5,7 miliardi (consenso stime sell-side) che «rappresenterebbe uno dei migliori esercizi post grande



crisi finanziaria del 2008».

L'impenntata dei CDS (credit default swap) dopo SVB e Credit Suisse potrebbe provocare un forte aumento del costo della raccolta per Deutsche bank ma è presto a dirsi: nel primo trimestre 2023 la banca ha comunque già messo in cascina il 50% della raccolta per tutto l'anno, mentre non ha necessità di emettere AT1 e subordinati Tier2 per il resto del 2023. Se ne riparlerà nel 2024: ma la situazione è incerta e i supervisori monitorano da vicino per tutte le banche europee il costo della raccolta, potenziale fonte di rischio. In quanto al rialzo dei tassi d'interesse e il suo impatto sugli assets in portafoglio, come nel caso SVB, Deutsche Bank è esposta a una percentuale molto bassa (1% del CET1 contro il 10% di SVB) per perdite potenziali nel portafoglio tenuto fino a scadenza (HTM hold to maturity) e attività finanziarie disponibili per la vendita (AFS available for sale).

Dove i timori del mercato sono mal

riposti, secondo la stima unanime degli analisti, è in relazione ai depositi. Deutsche Bank non si sente minacciata da alcun rischio di fuga: ha depositi per 621 miliardi (50% da retail della banca privata in Germania e su scala internazionale) ripartiti tra 19 milioni di clienti considerati stabili, tranquilli, il 76% di questi depositi è garantito fino a 100.000 euro.

Subito dopo il crollo di SVB, ma prima del collasso di Credit Suisse, il 15 marzo il ceo Sewing ha confermato che quest'anno la banca farà buy-back, riacquisto di azioni proprie: gli analisti si aspettano un importo contenuto, 400 milioni, nella seconda metà dell'anno. Se Deutsche Bank non dovesse riuscire a rispettare questo impegno, la delusione degli investitori potrebbe arrivare a caro prezzo per il titolo in Borsa. Non dovrebbero esserci invece sorprese sull'esposizione diretta di Deutsche Bank in Credit Suisse: la banca tedesca possedeva

“quasi zero” AT1 e nessuna azione del Credit Suisse quindi le perdite dal bail-in sono state praticamente nulle. In quanto all'esposizione al Credit Suisse come controparte in derivati, UBS è subentrata in tutti i contratti quindi non sono previsti default.

Tutti questi rischi, rivisti, non giustificano un crollo del 15% delle azioni in una seduta. Ma ci vorrà molto altro per far volare all'insù il titolo in Borsa. «La disaffezione degli investitori per Deutsche Bank non va ricercata nelle vendite irrazionali dettate dal panico, ma in valutazioni a mente fredda: il 2022 non è andato bene come previsto, l'utile è dipeso anche da un credito fiscale. In prospettiva, se i tassi d'interesse non dovessero salire come previsto, i margini da interessi per le banche tedesche caleranno», ha detto al Sole24 Ore Christian Kirchner esperto di banche di Finanz-Szene. Cosa manca a Deutsche Bank? «Manca un RoE a due cifre».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

13.100 miliardi

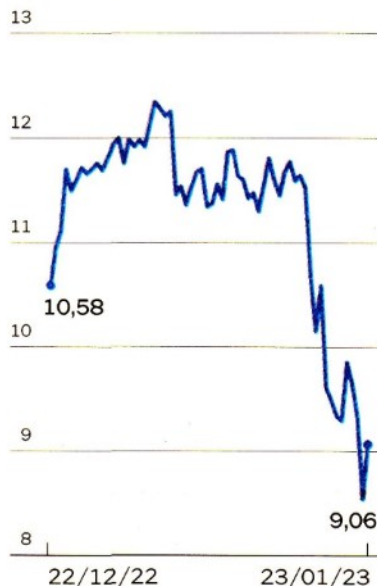
LA MOLE DEI DERIVATI

Le dimensioni dei derivati di Deutsche Bank adesso sono molto inferiori rispetto agli squilibri del 2007: allora il valore nozionale dei derivati

OTC (over-the-counter) con liquidazione non centralizzata della banca tedesca era attorno ai 70.000 miliardi di dollari Usa nominali, ora sono 13.100 miliardi

Deutsche Bank

Andamento del titolo da inizio anno



APPROVATE LE MODIFICHE AL 110%

Superbonus per le villette fino al 30 settembre

Società sblocca crediti al via

Giuseppe Latour e Giovanni Parente — a pag. 4

LE ECCEZIONI

Deroghe
per le case colpite
dal terremoto
e per Onlus, Iacp,
cooperative

— a pag. 4

Villette, 110% fino a settembre

Arriva la società sblocca-crediti

Superbonus. Via libera in commissione Finanze della Camera alla proroga di sei mesi per le unifamiliari. Veicolo con Enel X come capofila per far ripartire le cessioni. Per i crediti delle banche c'è l'opzione BTP

**Dalle imprese edilizie
timori di speculazione
Possibilità di spalmare
i crediti fino a 10 anni
anche per i privati**

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Proroga al fotofinish dal 31 marzo al 30 settembre nell'approvazione in commissione Finanze alla Camera della legge di conversione del decreto cessioni. Mentre si delinea una soluzione senza passare da modifiche normative per l'avvio di una piattaforma per lo sblocco dei crediti, nella quale Enel X punta a giocare un ruolo di primo piano, in raccordo con altre partecipate e banche.

I lavori di ieri sulla conversione del decreto n. 11/2023 sono andati a rilento rispetto ai programmi iniziali. Il voto, previsto per il primo pomeriggio, è infatti progressivamente slittato fino a sera. Contemporaneamente, fuori dal Parlamento, si è fatta largo l'attesa soluzione sui crediti incagliati: non transiterà da un emendamento, ma da un'iniziativa in partnership tra pubblico e privato. Anche perché poi il sottosegretario all'Economia, Federico Freni, ha espresso la contrarietà alla soluzione F24 per lo sblocco dei crediti per «sostanziali e rilevan-

tissimi problemi di cassa».

Sul fronte delle modifiche, il pezzo forte della giornata è l'attesa proroga della scadenza fissata a fine mese per portare in detrazione al 110% le spese relative alle unità unifamiliari e a quelle indipendenti. Resta fermo il requisito di avere effettuato almeno il 30% dei lavori alla data del 30 settembre 2022, ma ci sarà più tempo per effettuare i bonifici relativi agli interventi. Ci saranno sei mesi in più, fino al 30 settembre del 2023. In tarda serata, poi, arriva l'opzione BTP: banche, intermediari finanziari e assicurazioni che hanno esaurito la propria capienza fiscale potranno utilizzare i crediti per sottoscrivere emissioni di buoni del Tesoro da 10 anni per smaltire fino al 10% dei crediti scontati annualmente.

Le novità più inattese, però, arrivano dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, che, dopo avere annunciato la riapertura del canale di Poste, si concentra sul tema dei crediti incagliati: «È in corso l'elaborazione di un sistema, una specie di piattaforma, che dovrebbe in qualche modo permettere di smaltire tutto l'arretrato». Una traccia alla quale, nelle ore successive, il ceo di Enel X, Francesco Venturini, aggiunge molti dettagli, parlando di

«un veicolo finanziario che acquisti i crediti fiscali, certificati come certi, liquidi ed esigibili da un primo cessionario, ed esegua un ponte per cedere nuovamente tali crediti a terzi secondo il loro calendario di scadenze fiscali, affinché ne abbiano un vantaggio diretto ed immediato».

In concreto, l'ipotesi è che le banche continuino a fare il lavoro di due diligence sulla formazione dei crediti di imposta, guidando le procedure di raccolta dei documenti e comunicazione all'agenzia delle Entrate. A valle degli istituti, però, si collocherà una nuova società (con Enel X capofila, ma con il coinvolgimento di altri soggetti) che avrà il compito di liberare la capienza fiscale delle banche, acquistando i crediti, e poi di trasferire gli sconti fiscali a soggetti terzi, soprattutto imprese, interessati a rilevare i bonus in prossimità delle scadenze fiscali. In qualche caso, il nuovo vei-



colo finanziario potrà comprare anche direttamente dalle imprese che hanno concesso lo sconto in fattura. Uno schema che piace al relatore del decreto n. 11/2023, Andrea de Bertoldi: «Esprimo apprezzamento per l'iniziativa che l'imprenditoria privata sta facendo, che si coniuga con il lavoro del Parlamento, che ha tenuto in vita i crediti 2022».

L'operazione, nelle intenzioni di chi l'ha immaginata, nasce per ridurre il numero di cessioni e i costi, basandosi su una struttura flessibile e leggera. Un tema centrale anche per le imprese del settore edilizio che, proprio su questo punto, temono che il coinvolgimento di nuovi soggetti possa aprire spazi di speculazione ai danni di cittadini e imprese. I margini di chi entra su questo mercato dovranno, insomma, essere simbolici. Resta, poi, da capire se l'attivazione di questo strumento renderà necessaria l'approvazione di nuove modifiche alla catena delle cessioni: oggi, infatti, gli acquisti da parte di soggetti privati, fuori dal circuito bancario, sono consentiti in maniera limitatissima e molto spesso vietati.

Nel pacchetto degli emendamenti arriva anche la possibilità di convertire in dieci anni, tramite lo spalmacrediti, il tempo di utilizzo degli sconti per i quali sono state esercitate le prime opzioni entro il 31 marzo 2023 (e non più 31 ottobre 2022, come era prima). Una chance che, secondo quanto spiegato dal sottosegretario Freni, riguarderà anche i privati. Su molte di queste novità anche l'opposizione rivendica di avere collaborato al decreto. Proprio l'ampliamento della possibilità di utilizzo in dieci anni dei crediti - spiega Emiliano Fenu capogruppo in commissione Finanze alla Camera del Movimento 5 stelle -, darà «maggiore spazio di investimento anche alle fasce meno abbienti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ALTRE MODIFICHE

Le comunicazioni alle Entrate

Opzioni fino a novembre ma va pagata la sanzione

Salve le cessioni 2022, anche se con il pagamento di una sanzione di 250 euro a partire dal 1° aprile. Tra gli emendamenti al Dl 11 entra anche la possibilità di effettuare la comunicazione nel caso in cui il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31 marzo 2023. Una possibilità che sarà consentita se la cessione è eseguita a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, società appartenenti a un

gruppo bancario iscritto al relativo albo, imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia.

Di fatto, si ammettono i tempi supplementari per quanti non fossero riusciti a completare le cessioni.

La deadline dell'esercizio della cosiddetta remissione in bonis è il 30 novembre 2023, ma la comunicazione dell'opzione dovrà viaggiare anche con il versamento di una sanzione dell'importo di 250 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Titoli di Stato

Per i crediti delle banche anche l'opzione BTP

Nella volata finale per l'approvazione degli emendamenti in commissione Finanze alla Camera entra anche una sorta di salvaguardia con i titoli di Stato riservata ai crediti acquisiti da banche, intermediari finanziari e assicurazioni. Per quanti di questi soggetti che hanno esaurito la propria capienza fiscale scatterà, infatti, la possibilità di utilizzare i crediti al fine di sottoscrivere emissioni di buoni del Tesoro poliennali da 10 anni per smaltire fino al 10% dei crediti

scontati annualmente. Un intervento di cui si era discusso tanto nei giorni scorsi proprio per garantire una copertura agli acquisti da parte di intermediari finanziari e assicurativi. La misura, contenuta in un emendamento del relatore alla conversione del decreto Andrea de Bertoldi (Fdi), vale per gli interventi effettuati fino al 2022. Il primo utilizzo della «clausola Btp» potrà essere effettuato in relazione alle emissioni effettuate dal 1° gennaio 2028.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le eccezioni

Deroghe per Onlus, Iacp e riqualificazione urbana

Nel pacchetto di modifiche approvate dalla commissione Finanze della Camera arrivano anche diverse salvaguardie, dopo quella già votata in materia di barriere architettoniche: in molti casi lo stop alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura non avrà effetto. Vengono esclusi gli immobili danneggiati dai terremoti successivi al 1° aprile del 2009, ma arriva anche la deroga per le zone colpite dall'alluvione nelle Marche. Lo stop alle cessioni, poi, non

produrrà effetti, come veniva chiesto da diversi giorni, su Iacp, Onlus e cooperative di abitazione. Ancora, lo stop non toccherà un altro ambito: quello della riqualificazione urbana. Nei Comuni collocati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 non ricadono nel blocco i lavori effettuati a valle di piani di riqualificazione che siano stati approvati dalle amministrazioni locali prima dell'entrata in vigore del decreto, cioè il 17 febbraio scorso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La responsabilità

Potenziato lo scudo per chi compra da banche

Più semplici le cessioni di crediti tra soggetti qualificati, come banche, assicurazioni e società quotate. Nel pacchetto di emendamenti votati ieri entra anche una correzione che allarga lo scudo anti responsabilità solidale, a favore di un numero più ampio di soggetti. Attualmente, ci sono due strade per arrivare all'esclusione per legge dalla responsabilità solidale tra cedente e cessionario. La prima è che chi compra sia in possesso di una lunga lista di documenti, elencati

dal decreto cessioni; la seconda, più rapida e valida finora solo per i correntisti professionali che possono comprare dalle banche, è che l'istituto gli rilasci un'attestazione di possesso dei documenti di verifica del credito. L'emendamento prevede che questa seconda strada diventi applicabile non più solo ai correntisti ma a tutti i cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca, da una società di un gruppo bancario o da una società quotata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA LINEA DELLE ENTRATE**Ammesse
le compensazioni
con i debiti
contributivi
e assistenziali**

— a pag. 4

Ammesse le compensazioni con i contributi**Deroghe al Dl cessioni
arrivano anche
per le case danneggiate
nell'alluvione
delle Marche
Le altre novità****Una norma interpretativa
sposa la linea ampia
indicata dalle Entrate**

La compensazione potrà avvenire «anche tra debiti e crediti nei confronti di enti impositori diversi». Passa da questa formula, molto tecnica, la soluzione al caso creato da alcune sentenze di giudici del lavoro che, nelle scorse settimane, avevano bloccato la possibilità di compensare i crediti di natura tributaria con i debiti contributivi e assistenziali.

L'obiettivo da raggiungere era chiaro da subito: sposare la linea "ampia", indicata in diverse occasioni dall'agenzia delle Entrate con i suoi documenti di prassi. È servito, però, un lungo lavoro di cesello per arrivare a scrivere l'emendamento che consentirà di uscire dall'impasse. C'è anche questa correzione tra quelle votate ieri sera dalla commissione Finanze della Camera alla legge di conversione del decreto cessioni.

Non è la sola modifica cristallizzata ieri. Diversi interventi di correzione sono stati dedicati a definire il perimetro delle salva-

guardie a beneficio dei soggetti che non subiranno gli effetti del blocco delle cessioni dei crediti, scattato lo scorso 17 febbraio. Una nuova deroga, dopo quella già votata per il bonus barriere architettoniche al 75%, riguarda i lavori su immobili danneggiati nelle aree dei crateri sismici post 1° aprile 2009, ma si spinge a includere anche gli immobili danneggiati durante l'alluvione delle Marche.

Altra eccezione, attesa da diversi giorni e oggetto di diverse limature, arriva per Iacp, Onlus e cooperative di abitazione: non subiranno le limitazioni del blocco delle cessioni dei crediti. Sempre che siano stati costituiti prima dell'entrata in vigore del decreto n. 11/2023, il 17 febbraio scorso. Nella versione finale dell'emendamento entrano anche alcuni chiarimenti sulle modalità di calcolo dei massimali del superbonus.

Un'altra deroga arriva, poi, per le operazioni di riqualificazione urbana. «Con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3», che coprono gran parte del paese, il blocco delle cessioni non riguarderà i lavori collegati a «piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino ap-

provati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati previsti». In sostanza, per questi lavori di riqualificazione urbana si guarderà alla data di approvazione da parte del Comune, che dovrà essere arrivata entro il 17 febbraio.

Nel pacchetto, infine, arrivano anche diverse conferme. Soprattutto, quella che consentirà di comunicare le opzioni per la cessione dei crediti dopo la scadenza del 31 marzo, e fino al prossimo 30 novembre (si veda Il Sole 24 Ore del 26 marzo), pagando una sanzione di 250 euro. L'opzione per la cessione del credito e lo sconto in fattura potrà essere comunicata dal beneficiario della detrazione solo se la cessione è eseguita a favore di banche e intermediari finanziari, di società appartenenti a un gruppo bancario e di imprese di assicurazione. Sono, quindi, escluse le cessioni ad altri privati.

— G.L.
— G.Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Piattaforma crediti fiscali in edilizia, Enel X cavaliere bianco

Enel X sarà il cavaliere bianco che gestirà la piattaforma dei crediti fiscali dell'edilizia. L'annuncio è arrivato ieri da Francesco Venturini, ceo di Enel X: «Siamo quasi pronti, è questione di poco e potremo dare un decisivo impulso allo sblocco dei decreti incagliati». In buona sostanza la società giocherà un doppio ruolo a monte e a valle della catena: di cessionario con contatto diretto con il tessuto imprenditoriale che ha in mano i crediti e di utilizzatore finale del credito veicolato dal settore finanziario. Venturini spiega: «È un veicolo finanziario che acquisti i crediti fiscali, certificati come certi, liquidi ed esigibili da un primo cessionario, ed esegua un ponte per cedere nuovamente tali crediti a terzi secondo il loro calendario di scadenze fiscali, affinché ne abbiano un vantaggio diretto ed immediato». «Lo schema proposto lo abbiamo già testato con alcuni partner finanziari su volumi limitati», precisa il ceo di Enel X, sottolineando che l'obiettivo è quello di «fare diventare il veicolo una soluzione strutturale e duratura nel tempo. Una soluzione aperta alla partecipazione di molteplici soggetti privati, una soluzione di sistema Paese». Dopo i numerosi cambiamenti normativi, la scoperta delle frodi e l'aumento dei tassi è necessario immettere «ingenti quantitativi di liquidità nel sistema imprenditoriale. Parliamo di una necessità corrente di almeno 20-30 miliardi di euro». A stretto giro arriva la conferma del ministro

dell'economia Giancarlo Giorgetti: «Abbiamo sensibilizzato le istituzioni e le banche. Le banche e le Poste hanno annunciato che ricominceranno. È in corso l'elaborazione di un sistema, una specie di piattaforma, che dovrebbe in qualche modo permettere di smaltire tutto l'arretrato». Sul fronte dei lavori parlamentari, ieri sul dl 11/23 ai è andati avanti al ralenti. Obiezioni da parte del M5S per alcuni dettagli legati all'emendamento sul prolungamento della detrazione/cessione ma solo per le banche fino a 10 anni. Come evidenziato da ItaliaOggi del 25/3/23 il maggior tempo copre al momento solo le banche. Sulla fruizione si potrebbe arrivare anche fino a 20, in tale orientamento si è detto favorevole sempre Giorgetti.

Per quanto riguarda le comunicazioni legate alle cessioni 2022 in scadenza al 31 marzo 2022 si potrà continuare anche dopo fino al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi fino al 30 novembre versando una sanzione da 250 euro. Inoltre il relatore Andrea de Bertoldi firmatario di questo emendamento su cui si è perfezionata la moratoria/proroga è al lavoro per far ricomprendere negli esoneri dalle regole di cessione anche i contribuenti che rientrano nel cratere delle aree alluvionate e non solo terremotati.

Cristina Bartelli

— © Riproduzione riservata — ■



Andrea de Bertoldi



OCCUPAZIONI ABUSIVE, NO IMU

Nessuna Imu è dovuta dal proprietario di un immobile acquisito per mezzo asta giudiziaria, se questo è occupato abusivamente da un soggetto non avente titolo. Così la sentenza della Corte di giustizia tributaria di Milano sez. 12, n. 861/2023 del 13/3/2023 la quale si discosta da precedenti orientamenti della Cassazione (ordinanze 29658/2021 e 29868/2021) e, nell'affrontare il presupposto impositivo dell'Imu, ritiene che la fattispecie de quo non sia meritevole di tassazione. La difesa del Comune si basava sul preventivo accettazione del rischio cui è andato incontro il contribuente, nel voler acquisire l'immobile che aveva al suo interno dei possessori illegittimi, e per questo motivo chiedeva al giudice di merito il rigetto del ricorso. Eseguitivamente la Corte ritiene che il possesso ai sensi dell'art. 1140 del c.c., essendo una situazione di fatto, tutelata dall'ordinamento al fine di evitare che le persone non addivengano alle armi (ne cives ad arma ruant), non sempre coincide con quella situazione di diritto della proprietà che rappresenta il diritto di usare in modo assoluto, immediato ed inerte un bene mobile o immobile. In questo senso, il giudice ha inteso dare vigore allo svuotamento della proprietà perché il titolo effettivamente esistente è l'acquisto da parte del proprietario (animus possidendi) il quale, non potendo godere della cosa (corpus), non trova, a parere del decidente il presup-

posto impositivo previsto dall'art. 1 comma 740 della legge 160/2019 secondo cui: "Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. (...)". In effetti stando al tenore letterale della norma si parla del possesso e non certo della proprietà anche se di quest'ultimo quello è la conseguenza naturale. Di recente il governo ha introdotto una norma con la quale si è voluto svuotare il campo da situazione che oramai socialmente non erano più sostenibili. Ed infatti con l'art. 1, co. 81 e 82, della legge di bilancio 2023 (197/2022), si è previsto che gli immobili occupati abusivamente non possano generare l'imposizione a carico del proprietario, ma solo dopo un iter che quest'ultimo deve adempiere al fine di poter accedere all'esenzione. Nel caso che ci riguarda il giudice milanese ha ritenuto di andare oltre il dato normativo, valorizzando la situazione di fatto del c.d. 'possesso vizioso' che in sede civilistica può trovare una sua soluzione con l'azione di spoglio, reintegrazione o manutenzione, ma che nei fatti poi è davvero difficile applicare per via di resistenze all'abbandono dell'immobile a favore del legittimo proprietario. Per cui, nel caso che ci riguarda si è deciso che: "giòva evidenziare come l'inutilizzabilità e indisponibilità contra ius del cespite non sia stata contestata dall'ente accertatore, a parere di questa Corte giustifica l'esenzione dal pagamento del tributo a favore della società ricorrente che, di fatto, non trae nessun utile dal suo diritto di proprietà".

Ivano Tarquini

© Riproduzione riservata



In molti casi le persone hanno fatto in buona fede pieno affidamento nei contratti sottoscritti

Bonus edilizi, boom di esodati

Richieste in regola ma la banca fa orecchie da mercante

DI ALESSANDRO PESCARI
E FABRIZIO G. POGGIANI

Bonus edilizi, esodati in forte aumento. Il fenomeno assume ogni giorno di più i contorni di una situazione kafkiana.

La situazione, da tempo, è diventata assai insostenibile giacché ci sono soggetti che si trovano nella circostanza in cui, da un lato, hanno posto in essere tutte le procedure per la cessione del credito, rispettando le istruzioni fornite dalle varie piattaforme incaricate per la verifica dei set documentali e, dall'altra, l'istituto di credito non risponde oppure, informalmente e a distanza di molto tempo, comunica che non ha accettato il credito d'imposta.

Ciò comporta un grave nocumento al contribuente (persona fisica o impresa), poiché in molti casi trattasi di persone che hanno fatto in buona fede pieno affidamento nei contratti sottoscritti per la cessione ed ora si ritrovano a "mani vuote"; anzi peggio, poiché devono saldare i fornitori, piuttosto che rientrare da finanziamenti ponte.

Ebbene, qui siamo di fronte non a operazioni recenti che si sono scontrate nei vari decreti emergenziali come, in particolare, il dl 157/2021 o il dl 11/2023, ma in situazioni che dovevano essere regolarmente completate in tempi tecnici ragionevoli, onde non mettere "fuori gioco" il legittimo interessato.

Si tratta, come anticipato, di molteplici casi, in costante aumento, che si registrano quotidianamente, e con primari intermediari finanziari (Banca Intesa SanPaolo, Poste Italiane e quant'altro).

Nello specifico, si annotano situazioni in cui nonostante siano stati ceduti i crediti nel corso del 2021,

con report favorevoli anche quali second opinion, la banca e/o posta, è rimasta silente e così facendo ha contribuito a "congelare" il credito, non permettendo al diretto interessato nemmeno l'utilizzo della prima rata nella propria dichiarazione dei redditi, quale detrazione d'imposta (ammesso che avesse la capienza).

Ciò non può essere ammesso poiché il rapporto tra le parti (titolare della detrazione e/o credito d'imposta e intermediario finanziario), oltre ad essere regolato da un contratto di cessione regolarmente sottoscritto, deve sempre soggiacere alla "buona fede" oltre che al legittimo affidamento, tenuto altresì conto delle rispettive posizioni.

Di conseguenza, le lungaggini delle banche non possono impattare così gravemente sulle persone (e/o imprese) che hanno posto in essere tutto quanto necessario e vengono a trovarsi, a distanza anche di oltre un anno, nell'impossibilità di gestire le predette detrazioni e/o crediti d'imposta correttamente maturati.

Per dirimere questi ulteriori problemi ed evitare un contenzioso strisciante, è sempre più incombente un doppio intervento.

Da una parte il legislatore, che si è impegnato da tempo a trovare delle soluzioni, dovrà porre in essere quanto prima le disposizioni per la remissione in bonis sine die di quei casi rimasti incagliati nelle pastoie burocratiche del sistema, e che hanno ottenuto il "bollino" di correttezza e, quindi, la piena legittimazione alla cessione/circolazione, come sancito dall'art. 121 del dl 34/2020, come integrato e modificato dai provvedimenti succedutosi.

Dall'altra parte, l'intermediario finanziario (ban-

ca) e Poste Italiane, dovranno quanto prima sbloccare i crediti acquistati e risultanti nei cassetti fiscali a loro nome, in corso di accettazione o accettati, peraltro in data anteriore a quella con cui le poste hanno dichiarato chiuse le operazioni di cessione (7/11/2022) dando formale comunicazione al soggetto interessato entro e non oltre un termine temporale ragionevole, in modo tale che il lungo trascorrere del tempo non metta nella condizione lo stesso contribuente dall'effettuare una scelta diversa, ossia perdere la più volte citata detrazione e/o credito d'imposta, di fatto registrando così una decadenza non contemplata da alcuna disposizione di legge ma avveratasi solo dall'accavallarsi di procedure farraginose e irragionevoli.

In conclusione, si tratta di dare credito al ministro Giorgetti che in tema di superbonus ha affermato l'impegno del Governo «sui crediti incagliati perché si tratta di famiglie e imprese che in buona fede hanno creduto ai messaggi fuorvianti della gratuità per tutti»; oltre alla soluzione che verrà proposta la prossima settimana con gli emendamenti al dl 11/2023 all'esame della Camera, il ministro ha riferito altresì di essere ottimista perché ha segnalato che banche, assicurazioni e Poste faranno ripartire già nei prossimi giorni le acquisizioni dei crediti d'imposta.

—© Riproduzione riservata—



Cessione crediti, responsabilità soft

Per il cessionario, che acquista i crediti d'imposta relativi ai bonus edilizi da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca, la disciplina sulla responsabilità solidale non si rende applicabile con l'ottenimento di una attestazione di possesso di tutta la documentazione rilasciata dal cedente-banca. Rivisto anche il set documentale: basta una visura storica, per gli interventi di efficienza energetica, diversi dal superbonus, serve la relazione tecnica e la prestazione energetica mentre l'attestazione di avvenuta adeguata verifica, da parte degli obbligati, deve essere rilasciata soltanto se controparti dei cessionari.

Questi i nuovi emendamenti licenziati nella giornata di ieri che impattano sulla disciplina della cessione dei crediti derivanti dalle detrazioni per gli interventi edilizi, con particolare riferimento alla detrazione maggiorata, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, e alla disciplina, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, dopo le recenti modifiche introdotte dal dl 11/2023.

Con il dl 11/2023 è stata introdotta una norma di salvaguardia, che si integra con i commi 6-bis, 6-ter e 6-quater dell'art. 121 del decreto Rilancio, che esclude la responsabilità solidale dei cessionari, in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, che dimostrano di aver acquisito i detti crediti e che, soprattutto, siano in possesso della documentazione puntualmente indicata dal comma 6-bis indicato.

A tal fine, la modifica prevede l'esclusione dal concorso nella violazione per tutti i cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società appartenente al gruppo, a condizione che il cedente (banca o istituto finanziario) abbia rilasciato al cessionario una specifica dichiarazione di essere in possesso della documentazione indicata dal citato comma 6-bis.

Si specifica ulteriormente, con un richiamo al comma 4 dell'art. 122-bis del dl 34/2020, che rimane fermo il divieto di acquisire i crediti d'imposta da parte dei soggetti obbligati alla disciplina antiriciclaggio, di cui al d.lgs. 231/2007, per i casi indicati negli articoli 35 e 42.

Un secondo nuovo emendamento modifica i documenti indicati dal comma 1, dell'art. 1 del dl 11/2023 destinati a escludere la detta responsabilità solidale.

In prima battuta, oltre alla visura catastale e, in presenza di immobili non ancora censiti, della domanda di accatastamento si prevede la possibilità di ottenere anche una visura storica e nel contempo, in presenza di interventi di efficienza energetica diversi dalla detrazione maggiorata, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, non si richiede più, in taluni specifici casi, di acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti ma soltanto i documenti prescritti alle lettere a) (relazione tecnica) e c) (attestato di prestazione energetica).

Infine, si richiede che il contratto di appalto (lett. k) sia sottoscritto tra il soggetto che ha eseguito gli interventi e il committente mentre si chiede che l'attestazione di avvenuta adeguata verifica, ai fini della disciplina antiriciclaggio, debba essere rilasciata dai soggetti obbligati al rispetto dei detti obblighi che sono controparte del cessionario ovvero i cedenti o coloro che sono stati cessionari nella precedente cessione.

Fabrizio G. Poggiani

© Riproduzione riservata ■



Il governo vara veicolo-ponte per sbloccare i crediti del Superbonus

Pira a pagina 4

LO STRUMENTO FARÀ DA STANZA DI COMPENSAZIONE TRA CITTADINI, IMPRESE E BANCHE

Veicolo-ponte sblocca il 110%

*Il ruolo giocato da Enel X. Un mese in
più per valutare meglio i traguardi del
Pnrr*

Poteri all'Antitrust sul Digital Market Act

DI ANDREA PIRA

Arriva un veicolo-ponte per trovare una risposta di sistema ai 19 miliardi di crediti generati dal Superbonus e dalle altre agevolazioni per l'efficientamento del patrimonio immobiliare italiano, che le imprese non riescono a monetizzare. Governo, istituzioni e privati lavorano alla costituzione di una piattaforma che acquisirà i crediti da cittadini e imprese per poi distribuirli alle varie realtà che ne hanno necessità, facendo da stanza di compensazione.

I contorni dell'operazione sono stati in parte chiariti dall'amministratore delegato di Enel X, Francesco Venturini. La soluzione è «un veicolo finanziario che acquisti i crediti fiscali, certificati come certi, liquidi ed esigibili da un primo cessionario, ed esegua un ponte per cedere nuovamente tali crediti a terzi secondo il loro calendario di scadenze fiscali, affinché ne abbiano un vantaggio diretto ed immediato», ha spiegato il manager.

Enel X non parteciperà al veicolo ma agirà a valle e a monte sia come cessionario sia acquistando i crediti del settore finanziario, una volta transitati dallo strumento ponte. A favore dell'operazione gioca anche la possibilità di portare la detrazione del bonus a 10 anni, misura attesa in commissione Finanze alla Camera quando questo giornale è andato in stampa e che mira a estendere anche ai privati la dilazione della detrazione. «Le banche e le Poste hanno annunciato che ricominceranno, in un quadro di maggiori certezze che abbiamo dato sotto il pro-

filo giuridico, ad acquistare questi crediti», aveva spiegato ieri mattina il pr spiegato il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti. Ieri tra gli emendamenti votati in commissione ha trovato spazio anche la proroga al prossimo 30 settembre del termine per consentire alle villette di concludere le spese usufruendo del 110%.

Oggi, intanto, mentre si dissipano i timori di recessione paventati nei mesi precedenti, scrive il Mef nel programma di almeno 30 miliardi emissioni di debito per il secondo trimestre, in Cdm è atteso il decreto da 4,9 miliardi con i sostegni a famiglie imprese per far fronte al caro energie (che includerà anche una soluzione da 1,1 miliardi per il payback sanitario. La riunione, oltre alla versione definitiva del nuovo codice degli appalti, discuterà la legge annuale sulla concorrenza.

Secondo una bozza datata 24 marzo, il provvedimento è composto da 11 articoli. Una testo snello che prevede l'estensione dei poteri di determinazione tariffaria dell'Autorità per l'energia (Arera) nel settore del teleriscaldamento. In tema di energia è inoltre previsto che Terna, ogni due anni, presenti un piano decennale di sviluppo della rete. L'Antitrust viene poi individuata come l'authority cui affidare poteri nella cornice del Digital Market Act europeo. Il garante della concorrenza avrà inoltre non più 45 giorni, ma 90 per terminare i controlli sulle concentrazioni.

Un mese in più di tempo è invece quanto concordato con la commissione Ue per valutare i traguardi raggiunti dall'Italia, così da poter erogare la terza rata del Pnrr. (riproduzione riser-



Ecco il progetto per la nuova casa della Regione

Novoli, la torre sarà alta 55 metri. L'idea di un museo a palazzo Strozzi Sacratì



Rendering Come sarà il nuovo palazzo della Regione

Numeri

● È stato scelto il progetto vincitore per la nuova torre della Regione a Novoli

● La Regione ha stanziato 35 milioni di euro, che arriveranno a 52 con la riqualificazione delle due torri esistenti

Una torre avveniristica ricoperta pannelli modulari dominerà lo skyline a nord della città: 55 metri di altezza, 14 piani, l'ultimo dei quali ospiterà l'ufficio del presidente del governo regionale, la sala giunta e uno spazio espositivo. Sono le sembianze e i connotati del progetto vincitore della gara per la realizzazione del nuovo grattacielo voluto dal presidente della Toscana Eugenio Giani. Un'iniziativa nata per agevolare il concentramento di gran parte dei 4 mila dipendenti dell'ente — un migliaio dei quali lavora già nelle due torri di Novoli — e per dare «riconoscibilità» estetica alla sede dell'istituzione.

Ieri la commissione ha decretato il progetto vincitore fra i 5 che erano arrivati alla selezione finale: l'ha spuntata quello presentato dal gruppo di architetti capeggiato da Carlo Terpolilli. La Regione ha stanziato 35 milioni di euro per i lavori della terza torre, che arrivano a 52 se si considerano la riqualificazione e il restyling delle due torri esistenti e gli arredi.

Giani vorrebbe che per la fine di quest'anno si procedesse alla pubblicazione dei bandi per l'appalto: «La conclusione dei lavori è prevista tra il 2027 e il 2028», ha spiegato senza nascondere la sua «emozione per questo traguardo». Accor-

pare e ridurre il numero delle sedi diffuse è un obiettivo che l'ente si è posto per contenere le spese d'affitto e di manutenzione. Al piano terra — in una struttura autonoma ma integrata — verrà realizzata la nuova sala Operativa e di Telecontrollo (H24) con accesso e uscita riservati. I pannelli che permetteranno di modulare l'oscuramento della luce negli uffici, in futuro, saranno montati anche nelle due torri esistenti. La Commissione, presieduta dal direttore generale della Regione Paolo Pantuliano, era composta da personalità espressione dell'Ordine degli Architetti di Firenze, della Federazione Regionale degli Ingegneri della Toscana, dell'Ordine degli Ingegneri di Firenze e dell'Università degli Studi di Firenze.

E palazzo Strozzi Sacratì? In molti si sono chiesti quale sia a questo punto il destino dell'attuale sede della presidenza della Regione, ubicata nel cuore di Firenze. Da quanto si è appreso Giani starebbe pensando di creare negli uffici piazza Duomo «un museo della storia, della cultura e dell'identità della Toscana», ma anche di mantenere lì «alcune funzioni rappresentative della presidenza». Come l'assessore alla Cultura della Regione.

Giorgio Bernardini

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Non sogni, splendidi metaversi

SE IL MATTONE REALE È PROIBITIVO, CI SI PUÒ BUTTARE SUL VIRTUALE

Il talk of the town è ormai, anche su Corriere e Post, incentrato sugli affitti di Milano. Perché sono così cari? Si chiedono. E proprio adesso che sta per arrivare la design week, dove la gente si paga l'estate in Grecia mettendo tre giorni in affitto il suo bilocale piano terra nel Tortona District... Ma c'è un mercato più interessante e meno clickbaitable che è quello del metaverso. Roba vecchia, direbbe qualcuno, dopo il flop ipermemizzato dell'universo parallelo di Mark Zuckerberg, "futuro" dello smartworking e quant'altro, che fa pensare a quando Antonio Di Pietro si fece Second Life per fare campagna nel web con l'Italia dei Valori (strategia di Casaleggio senior pregrillina). E invece va tantissimo l'immobiliare meta. Un anno fa, ad esempio, piccoli appezzamenti su piattaforme come the Sandbox o Decentraland costavano meno di mille dollari, ora vanno per decine di migliaia. Il rischio, ma tanto non si impara dalla storia, è che succeda quello che è avvenuto con Bitcoin, Nft e compagnia. Ma intanto si possono comprare, o anche affittare, le case per accogliere gli amici quando ci si sposterà lì - questa è la narrativa post-facebookiana - invece che vedersi Irl (In Real Life). Un po' come avere un proprio sito personale, ma le persone arrivano con una bottiglia di vino o una pianta - virtuali - come housewarming gift. Esistono anche agenzie, come la Metaverse Property, the world's first virtual estate company che facilitano acquisti e affitti. Cosa direbbe Roberto Carlini che non vendeva sogni ma solide

realità?

E poi, se il mantra del real estate è "location, location, location", come si fa quando qualcosa non esiste? E invece si possono scegliere anche sulle piattaforme piani panoramici o appartamenti vista mare, per differenziare i prezzi. Un tizio ha comprato per 500 mila dollari la meta-casa accanto a quella di Snoop Dog per poter esser il suo vicino. E' anche vero che non si pagano tasse. Il mercato dell'immobiliare virtuale oggi vale circa un miliardo e mezzo di dollari e ci si aspetta che arrivi a cinque miliardi e mezzo entro il 2026. Chi sta comprando, perché non si sa mai quale sarà la prossima frontiera, sono soprattutto grandi aziende come Adidas, Atari, ma anche case d'asta come Sotheby's. L'idea è quella di pubblicizzare e vendere i prodotti anche lì, o creare spazi meta per eventi virtuali, e ospitare quei meeting aziendali per far socializzare tra loro i colleghi di parti diverse del mondo, magari con un avatar che ne migliori l'aspetto. E poi, per avere una proprietà sul web che valga la pena mostrare sono nati anche gli studi di architettura specializzati in proprietà virtuali 3D, come Voxel Architects che offre "holistic solutions". Una volta si chiamava giocare a The Sims. E ricordiamoci che The Architect era il nome del supercattivo di Matrix.

Giulio Silvano



Voxel Architects è specializzato in proprietà virtuali 3D



Casse di previdenza e social housing

DI ALBERTO OLIVETI*

Milano può rappresentare un modello di valenza nazionale per dimostrare che negli investimenti si possono coniugare la giusta attesa di remunerazione e una ricaduta sociale efficace. Di fatto si può così declinare operativamente il concetto di investimento responsabile grazie all'allineamento delle legittime attese dell'ente investitore e di quelle dell'amministrazione cittadina, alle prese con la problematica abitativa della componente fragile della propria popolazione, in specie anziani e giovani precari e studenti.

Bisogna sempre ricordare che le casse di previdenza dei liberi professionisti italiani hanno il compito primario di incassare contributi al fine di rendere prestazioni previdenziali ai propri iscritti. Lo svolgimento del compito prevede di fare investimenti che generino un ritorno, prudenti e a lungo termine, quindi diversificati, e che allo stesso tempo rispondano a principi di sostenibilità, adeguatezza, solidarietà ed equità fra generazioni. Così facendo le casse sono ben convinte di avvicinare una finanza responsabile a una maggiore sicurezza collettiva.

Allo stesso tempo gli enti di previdenza privati operano secondo il principio della mutualità intracategoriale che determina la specificità delle scelte di ciascuna cassa. In virtù di questo principio ispiratore gli investimenti degli enti mirano a promuovere la tutela delle professioni che rappresentano, collegando a queste una ricaduta. Come avremo modo di illustrare nel corso di un incontro organizzato oggi da Coima e dal Consorzio Cooperative Lavoratori (Ccl), l'Adepp, l'associazione che difende l'autonomia delle casse e ne coordina le relazioni istituzionali, può aggiungere anche un ruolo di volano di investimenti che poi ciascun ente implementa singolarmente, come accaduto per esempio in Banca d'Italia, regolatore del sistema bancario italiano.

Nel merito troviamo interessante un nuovo modello abitativo. Ben vengano quindi fondi di investimento alternativi che si propongono di generare un rendimento finanziario necessario e al contempo una ricaduta sociale, ambientale e di salute - a impatto misurabile - e un nuovo valore per le città. (riproduzione riservata)

*presidente Adepp ed Enpam



Certosa District, spazio al food.

RealStep Sicaf, società italiana di sviluppo immobiliare artefice dello sviluppo di Certosa District a Milano, ha siglato i primi contratti di locazione dedicati al food all'interno di un più ampio progetto di rigenerazione urbana di circa 100.000 mq, che include spazi direzionali, zone residenziali, e aree dedicate a lab di innovazione e verde. Saranno circa 20 i ristoranti, caffè e spazi per il dopocena che la società accoglierà all'interno del distretto. Crosta, Loste Café e Lafa le prime aperture entro l'estate.





Mondadori, nuovo store in piazza Duomo

A pochi passi dalla vecchia libreria un nuovo spazio con oltre centomila libri e nuove tecnologie



E' ancora affacciata sul Duomo ma è completamente rinnovata la nuova libreria Mondadori a Milano. Oltre 1300 metri quadrati su tre piani, del palazzo dei Portici Meridionali, all'angolo con via Mazzini. Nuove tecnologie per video - esperienze, schermi touch Trovalibro, campane audio per l'ascolto di audiolibri e ampi spazi per appassionati di fumetti. Centomila volumi e 5 mila proposte di manga e comic, 8000 storie per ragazzi. **Design dello studio Prisma** che ha il libro al centro come protagonista

scaricare il link: <https://www.rainews.it/tgr/lombardia/articoli/2023/03/mondadori-nuovo-store-in-piazza-duomo--139eb838-127c-4b62-b740-e663ed139073.html>

CORRIERE DELLA SERA

Milano, apre la nuova libreria Mondadori in piazza Duomo: centomila volumi e cinquemila manga

Oltre 1300 metri quadrati su tre piani negli spazi neorinascimentali del Palazzo dei Portici Meridionali. Novità per i ragazzi: il Cilindro immersivo, che permette di interagire con mondi fantastici



Centomila volumi disponibili e 5 mila proposte di manga e comics, trentamila titoli e 8 mila storie per bambini e ragazzi. Per la **nuova libreria Mondadori**, che apre le porte in piazza Duomo **giovedì 23 marzo**, la scelta è chiara: **il libro deve essere al centro.** Oltre **1300 metri quadrati su tre piani** negli spazi neorinascimentali del **Palazzo dei Portici Meridionali**, a sinistra rispetto a quelli del precedente megastore. Il **concept** della nuova libreria, immaginato da Mondadori Retail, è stato ideato e realizzato dallo **studio «Il Prisma»**. Lo **spostamento fisico** è minimo. La nuova sede resta, infatti affacciata sul Duomo, **verso l'angolo con via Mazzini**. Al contrario, lo **slittamento concettuale** vuole riconsegnare al lettore il **contatto con le pagine**, nella sua semplicità. A testimoniare, la disposizione degli spazi.

Il **piano inferiore**, interrato, è dedicato ai **più piccoli**, per partire da una lettura che è soprattutto educazione. L'area si chiama «**We are junior**» ed è concepita con alberi in legno, piattaforme di lettura, sedute morbide intagliate nelle librerie. **Varcato l'ingresso** della stanza circolare, **il bambino si trova catapultato all'interno di una storia**, in uno **spazio immersivo**.

Salendo, una **grande arena centrale** è il **cuore del piano terra**, caratterizzato da un sistema di archi e illuminato dalla luce naturale che filtra attraverso grandi **lucernari** in vetro. Grazie alla sua flessibilità questo piano **può ospitare gli eventi che si aprono totalmente al pubblico**.

L'ideale percorso prosegue verso il **primo piano**, dove il visitatore trova ad accoglierlo grandi statue raffiguranti **personaggi del mondo dei supereroi e dei manga**: ci si sta avventurando in «**Just Comics**», il format dedicato agli appassionati di fumetti.

Gli **ingressi** sono **due: uno frontale e uno laterale su via Mazzini**, per creare un dialogo tra interno ed esterno, con grandi **vetrine** pensate per aumentare il coinvolgimento e generare curiosità. Durante i **firmacopie**, la seconda vetrina su piazza Duomo potrà essere aperta per ingressi contingentati. Una delle vetrine è dotata di **campane audio**, per vivere in autonomia l'ascolto di **audiolibri**: il cliente può posizionarsi sotto la campana, selezionare un audiolibro a sua scelta (sono mezzo milione in tutte le lingue e 10.000 in italiano), scaricare un campione e iniziare l'ascolto.

Una **novità** è il **Cilindro immersivo** (Immersive Room), in grado di **offrire a bambini e ragazzi uno spazio di interazione con mondi fantastici**. Grazie alle tecniche di mapping e programmazione delle video-esperienze, **all'interno del cilindro dell'area junior sarà possibile immergersi in tanti mondi diversi e vivere avventure in compagnia di tanti personaggi**.

Il **Digital signage**, invece, permette ai visitatori, grazie alla presenza di schermi posizionati in punti strategici della libreria, di **visualizzare in tempo reale tutte le novità del mondo Mondadori Duomo**. Presenti anche **schermi touch Trovalibro**, posizionati su tutti i piani della libreria in modo da facilitare l'esplorazione dei prodotti. Due **postazioni Kobo** sono adibite alla **ricerca di qualsiasi libro** presente all'interno del catalogo da 6 milioni di eBook Kobo in tutte le lingue (di cui 250.000 in italiano).

Infine, nell'ottica di velocizzare il più possibile l'esperienza, sono state introdotte anche le **casce automatiche**, una soluzione semplice all'utilizzo e pratica che permette di acquistare libri in modo autonomo e veloce. Nella progettazione **grande attenzione all'impatto ambientale**: dal miglioramento energetico alla qualità dell'illuminazione e dell'aria.



Aprire la "nuova" Mondadori in piazza Duomo a Milano

La nuova libreria riapre dopo il trasloco dalla vecchia (e vicinissima) sede



La nuova Mondadori

Trasloco ultimato. Apre giovedì 23 marzo la nuova libreria Mondadori di piazza Duomo, a Milano. Lo annuncia la stessa Mondadori, spiegando che il nuovo punto vendita si pone come nuovo polo culturale e di incontro unico nel suo genere, in un luogo iconico della città.

Luogo in cui in realtà Mondadori è presente da anni. Nei mesi scorsi, però, la libreria è stata costretta a [lasciare](#) la storica sede all'angolo con via Marconi, nello stesso palazzo, per liberare gli spazi in vista dell'arrivo di negozi e di un nuovo hotel cinque stelle vista Cattedrale. Da qui la decisione di spostarsi all'altro angolo, verso via Mazzini.

Si tratta, spiega il gruppo di Segrate, di una combinazione perfetta che unisce innovazione e tradizione, con un concept altamente distintivo. La libreria Mondadori Duomo sarà dedicata al mondo del libro: 100mila i volumi disponibili sui tre piani della libreria e 30mila titoli, 8mila storie per conquistare bambini e ragazzi, 5mila proposte di manga e comics, oltre a campagne digitali, aree tematiche ed esperienziali e una grande arena centrale.

Ospitata negli spazi neorinascimentali del Palazzo dei Portici Meridionali, la nuova libreria è in dialogo costante con la piazza simbolo dei milanesi, la cui architettura invita a sperimentare e a lasciarsi trasportare, stupire e conquistare: "La nuova Mondadori Duomo sarà una libreria a tutti gli effetti, dove vivere il mondo del libro a tutto tondo - spiega Carmine Perna, amministratore delegato di Mondadori Retail -. Rappresenta un progetto unico per il nostro network, in una piazza altamente iconica. Oltre al libro, focus dell'offerta, troveranno spazio tanti altri prodotti e servizi affini al mondo della cultura: dalla musica alla scrittura, dal gioco agli eventi. In definitiva, vuole essere un luogo di incontro e di diffusione di idee, un polo culturale ed esperienziale a servizio di tutta la città e di tutti coloro che vorranno sperimentarlo".

il **Giornale**.it

Mondadori Duomo, apre la libreria del futuro



Gioia Locati



Lettori, si cambia. Una libreria, se bella, val bene un'uscita. E i libri? Ci sono quelli che si fanno acquistare a prima vista, o al primo tatto, e quelli che hanno molto da dirci e che si lasciano scoprire in libreria. Oggi aprirà la nuova Mondadori Duomo. Che di fatto si sposta di pochi metri, non è più affacciata sull'Arengario ma ha due ingressi e 12 vetrine spalancate su piazza Duomo. Occupa più di 1.300 metri quadrati nel Palazzo neorinascimentale dei Portici Meridionali. Tre piani per 100mila volumi, 30mila titoli, 8mila storie per bambini e ragazzi e 5mila proposte di manga e comics. Ci sono poi le nuove aree tematiche ed «esperienziali» e una grande arena centrale. «È un progetto unico per il nostro network, in una piazza così significativa» è stato il commento di

Carmine Perna, ad di Mondadori Retail, la società che gestisce la più estesa rete di librerie presente in Italia.

L'intento dei progettisti è stato quello di dare continuità alla città e alla libreria (ed è suggerito dal ripetersi ritmico delle arcate illuminate). «Ci sarà anche spazio per la musica, per la scrittura, per i giochi e per gli eventi. Sarà un luogo di incontro e di diffusione di idee» ha evidenziato Perna. Una ricerca svolta dal settore Retail rivela che 9 lettori su 10 non rinunciano al piacere di acquistare in libreria e dal libraio ci si aspetta preparazione e attenzione. Gli eventi si svolgeranno nella grande arena centrale al piano terra, illuminata dalla luce che filtra dai lucernari.

Nei prossimi giorni si alterneranno le presentazioni dei libri di Enrico Pellegrini, (il 26 marzo «Infinito»), di Georg Gänswein (il 28 marzo «Nient'altro che la verità. La mia vita al fianco di Benedetto XVI»), di Licia Troisi (il 30 marzo «Poe e la cacciatrice di draghi»). Il 7 aprile alle 18 arriverà il regista Quentin Tarantino a presentare il suo nuovo «Cinema speculation». Al primo piano, dedicato agli amanti di fumetti, si notano le statue dei supereroi e dei manga a dimensione naturale.

Il piano interrato è dedicato a bambini e ragazzi: alberi in legno, piattaforme di lettura, sedute morbide intagliate nelle librerie e un «cilindro immersivo» dove i più piccoli si possono immergere grazie a tecniche di mapping e programmazione delle video-esperienze. Ci sono anche due postazioni Kobo di lettura digitale e una campana sonora con postazione tablet per ascoltare gli audiolibri. Infine la «gradinata letteraria» con postazioni e-reader per consultare libri e rilassarsi.

ingenio

#Abitare

Nuova libreria Mondadori a Piazza Duomo a Milano: luogo di esperienze ed esplorazione

Con i suoi oltre 1.300 metri quadrati la nuova libreria Mondadori realizzata dalla società Prisma e inaugurata a Milano è caratterizzata da spazi esperienziali ed immersivi per accogliere il lettore.

[Redazione INGENIO](#)

Nuova sede Mondadori a Piazza Duomo di Milano

Il **Prisma**, società internazionale di architettura e design, con Dna italiano, progetta spazi ed esperienze per l'essere umano, tra cui la **libreria Mondadori di Piazza Duomo**, un luogo realizzato in modo da creare esperienze, sorprendere, e invogliare all'esplorazione.

Sono presenti **due ingressi, tre piani** (più un piano soppalcato), aree tematiche e spazi immersivi, esperienziali e sensoriali che si mantengono in dialogo costante con la piazza simbolo dei milanesi, il luogo dove passato e futuro, storie e persone, creatività e innovazione si incontrano.



Libreria Mondadori Duomo, Il Prisma

Doppio accesso e spazi flessibili

L'**ingresso** da Piazza Duomo crea un forte senso di **continuità** tra interno ed esterno, tra la città e la libreria, ma è soprattutto dall'ingresso laterale di via Mazzini che il ripetersi ritmico e elegante delle **arcate illuminate** accompagna all'interno dello spazio, e accoglie i visitatori con splendidi **portici al piano terra e mezzanino**, con aperture incorniciate da **lesene e timpani** al piano nobile della libreria. Un **doppio accesso** che invita a esplorare, vivere un'esperienza e consultare un libro, scoprire la classifica dei libri più venduti o i trend del momento prima di spostarsi nel cuore del flagship.

Una **grande arena centrale** è il cuore del piano terra, caratterizzato da un **sistema di archi** e illuminato dalla **luce naturale** che filtra attraverso grandi lucernari in vetro. Grazie alla sua **flessibilità** questo piano può ospitare gli eventi che si aprono totalmente al pubblico e contaminano l'esperienza a 360 gradi, creando momenti iconici e coinvolgenti.



Libreria Mondadori Duomo, Il Prisma, zona incontro e lettura con l'autore, crediti foto: Vito Corvasce.

Anche l'esperienza dell'**incontro con l'autore o l'artista** diventerà immersiva e più diretta, con un'area studiata per poter essere fruibile e con un ingresso dedicato. Durante i firme-copie la seconda vetrina su Piazza Duomo potrà essere infatti aperta per permettere alle persone di entrare in modo contingentato. Presente anche una **vetrina** dotata di campane audio, per vivere in autonomia l'ascolto di **audiolibri**.

IMMOBILIARE VS. GREEN

A Milano niente alberi né 12 mln: c'è da speculare

◻ BARBACETTO
A PAG. 12

Niente aree per piantare 276 mila alberi: la Milano di Sala perde 12 milioni del Pnrr

Un sindaco Cinquestelle a caso (ricordate una tale Virginia Raggi?) sarebbe stato crocefisso 12 milioni di volte, dopo una notizia così: persi 12 milioni del Pnrr. Il sindaco di Milano, invece, continua a godere di buona stampa e la dozzina di milioni europei perduti da Giuseppe Sala non ha fatto grande impressione. Si tratta di fondi del Piano nazionale di ripresa e resilienza destinati a piantare 138 mila alberi nel 2022 e altrettanti nel 2023, per creare nuovi boschi su 276 ettari di territorio nella Città metropolitana di Milano. Per contrastare l'inquinamento dell'aria e l'effetto "isola di calore", emergenze assolute nella città che si disputa i record di consumo di suolo e d'inquinamento dell'aria.

Ma Milano è stata l'unica città metropolitana italiana a lasciare scadere il bando, sostenendo che in tutto il suo territorio, composto da 133 Comuni, non ci sono aree sufficientemente ampie (il bando chiedeva almeno 3 ettari) per la riforestazione. Forse anche perché su quelle aree scatterebbe il vincolo di inedificabilità: evidentemente incompatibile con i grandi progetti di "rigenerazione urbana" a cui sono tanto affezionati il sindaco Sala e il suo assessore all'urbanistica Giancarlo Tancredi, in cui il verde è solitamente di copertura, posto sopra il costruito, o di piccole dimensioni, verde "condominiale" che serve a far crescere il valore degli immobili. Milano per aree classificate come densamente popolate (48) in Italia è seconda solo a Napoli (50). Seconda anche per suolo consumato (31,7%), battuta ancora soltanto da Napoli (34%), che però si rifà con le aree già coperte da boschi (30%), con Milano che si ferma invece all'11%. In queste condizioni, la Milano che ha ormai già impegnato in operazioni immobiliari 1,2 milioni di metri quadri degli ex scali ferroviari, si avvia a perdere anche altri 11 milioni di euro di Pnrr nel 2024, che potrebbero servire per piantare 260 mila alberi. "Eppure le aree per gli alberi Pnrr a Milano ci sarebbero", sostiene Elena Sironi, senatrice M5s in commissione Ambiente. "Sono quelle della Goccia, di Piazza d'Armi, di Porto di Mare. Ma l'amministrazione le vuole concedere ai privati per grandi operazioni immobiliari. Porto di Mare - 1,25 milioni di metri quadri - sarebbe la zona più adatta: il sindaco Sala però preferisce far perdere ai milanesi 12 milioni e la possibilità di migliorare l'aria di Milano, una delle città più inquinate d'Europa".

GIANNI BARBACETTO





Benvenuti a Milano
la regina
del caro-affitti

di Corica e Dazzi
• a pagina 18

CARO VITA

Duemila euro per un bilocale A Milano la fuga dagli affitti folli

*Oramai è la terza
città più cara
d'Europa: in un anno
i costi sono cresciuti
di oltre il 15%*

Locazioni a prezzi record, inarrivabili per studenti fuorisede e famiglie. «Restare è diventato proibitivo, molti vanno a cercare casa nell'hinterland»

di **Alessandra Corica**
e **Zita Dazzi**

MILANO – «Sono una neolaureata e vengo a Milano per iniziare il tirocinio in uno studio legale e studiare per il concorso per il dottorato di ricerca – scrive Giulia da Napoli –. Cerco da aprile una stanza singola in appartamento con sole ragazze, possibilmente con letto matrimoniale,

le, luminoso e con arredamento carino. Mi piacerebbe costasse massimo 550 euro, ma arrivo verosimilmente fino a 700 (se tutto compreso, utenze incluse)». Nei commenti le rispondono quasi subito: «Abbiamo un nuovissimo appartamento luminosissimo al quarto piano, offro: singola nuova a 700, altra nuova matrimoniale a 750 uso singola, a 840 euro uso 2 persone». Giulia ha immaginato bene: il prezzo medio per una stanza in condivisione, è difficile sia sotto i 700 euro al mese.

È la Milano dagli affitti impossibili: basta scorrere l'elenco sterminato di offerte e richieste sulla pagina Facebook da 28 mila iscritti "Stanze affitto studenti Milano", per scoprire due mondi paralleli. Del tutto separati dal prezzo. E ci si fa bene l'idea di quella città che studia o lavora. Ma fatica a stare dietro ai prezzi di mercato, inarrivabili per gli studenti fuorisede. Ma spesso anche per le famiglie del ceto medio.

Secondo le rilevazioni fatte a fine 2022 dagli operatori immobiliari attivi in città, in un anno a Milano il prezzo delle case in locazione è cresciuto tra il 10 e il 15

per cento. In centro per un monolocale il prezzo va dai 1.000 ai 1.500 euro al mese, per una casa da quattro stanze adatta a una famiglia si va dai 220 ai 300 euro al metro quadro l'anno. Con incrementi che vanno dal più 13,6 per cento del prezzo minimo di un monolocale, al più 29 registrato dal canone annuo di una casa da quattro locali. Ma il discorso vale per tutta la città: in periferia i canoni mensili sono saliti in un anno del 15 per cento per un monolocale e del 16 per un bilocale. «Il mercato della locazione ha due tipi di fruitori: c'è il 20 per cento che va in affitto per scelta e ha un budget abbastanza alto – ragiona Vincenzo Albanese, numero uno della Fimaa, che rappresenta i mediatori e gli agenti immobiliari di Milano, Monza e Lodi –. E c'è poi



l'80 per cento che lo fa per necessità. E che oggi è costretto non solo a uscire dalla Cerchia dei Bastioni, ma dalla città. E a trasferirsi nell'hinterland».

Secondo l'ultimo report di Scenari Immobiliari, realizzato con AbitareCo, Milano è la terza città più cara d'Europa, dopo Amsterdam e Lisbona.

Per un bilocale si arriva fino a 2 mila euro al mese. E anche zone periferiche, come per esempio Quartiere degli Olmi e Ponte Lambro, se anche oggi vedono i prezzi crescere meno, sono destinate a un boom. Visto che sono previsti progetti come il prolungamento della linea 1 della metropolitana verso ovest, e la riqualificazione di Santa Giulia a est, che ne determineranno una crescita. Con il risultato che il ceto medio avrà sempre più difficoltà. «È la cosiddetta "fascia grigia", quella popolazione che è troppo ricca per accedere a un casa popolare. Ma troppo povera per stare dietro al mercato della locazione», spiega Massimo Bricocoli, docente di Urbanistica al Politecnico di Milano e coordinatore scientifico dell'Osservatorio Casa Affordable, promosso dal Consorzio cooperative lavoratori di Milano e dalla cooperativa di abitanti Delta Ecopolis in partnership con l'università.

«Dallo scorso luglio abbiamo iniziato ad analizzare i redditi e i costi abitativi, prendendo come anno di riferimento il 2015, anno dell'Expo. Ebbene, se è vero che il reddito medio a Milano è di 34 mila euro l'anno, superiore alla media italiana, è anche vero tanti guadagnano 15 o 25 mila l'anno. Se si considera che sul reddito mensile i costi abitativi, per essere sostenibili, dovrebbero pesare non più del 30 per cento, si fanno presto i conti: un operaio che guadagna 1.500 euro dovrebbe trovare una casa intera, e non una stanza, che ne costi massimo 500.

Senza considerare figure come i dottorandi o gli assegnisti universitari, che guadagnano «anche meno». Per loro, la città è proibitiva. Tanto che si assiste a un'inversione di tendenza: «Una volta, dopo essere entrati nel mondo del lavoro i giovani mandavano alle famiglie al Sud le "rimesse" – nota Bricocoli –. Ora è il contrario: i giovani, pur lavorando, devono chiedere alla famiglia di pagare la casa a Milano».

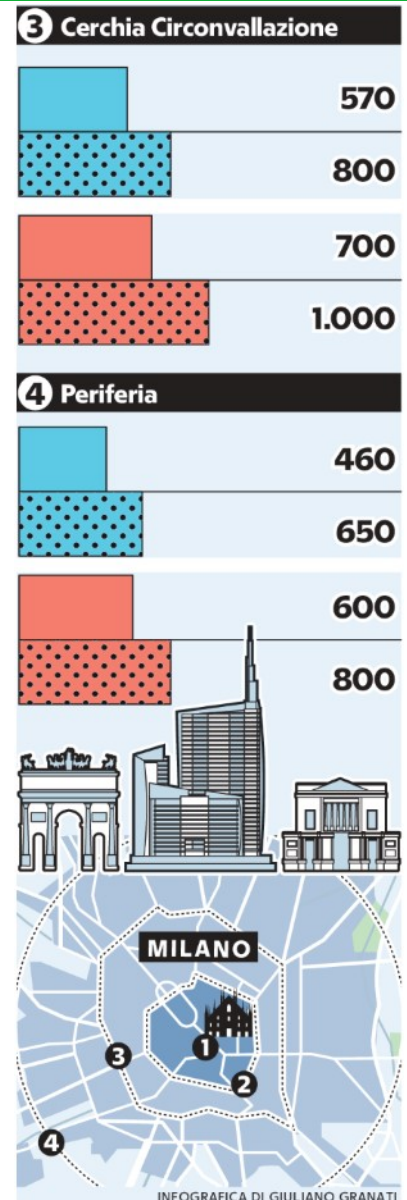
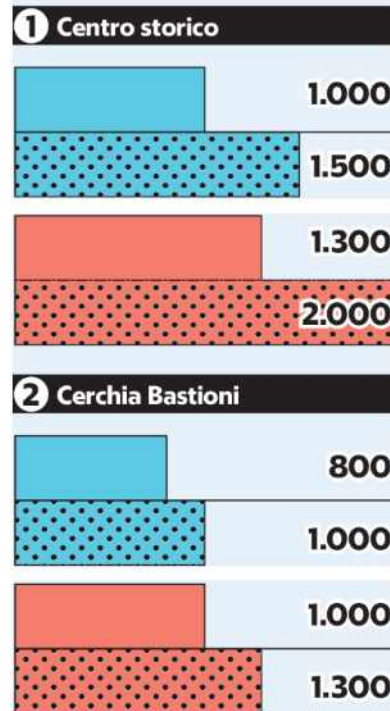
La protesta

La manifestazione di ieri a Milano di sindacati degli inquilini, associazioni di base e comitati di quartiere contro gli sfratti: è stato chiesto l'intervento di Comune e prefettura contro il caro affitti e per risolvere l'emergenza casa

Gli affitti a Milano

Costo per la locazione mensile delle case in euro

| Monolocali | | Bilocali | |
|------------|---------|----------|---------|
| MINIMO | MASSIMO | MINIMO | MASSIMO |
| | | | |



CAFFÈ CORRETTO

Le città ecologiche sostenibili solo per milionari

di **GUSTAVO BIALETTI**

■ Ma quanto è bello e intelligente vivere ad Amsterdam, Londra, Madrid e Milano, «i centri del futuro, le città attira talenti (fondi)». Parola del *Sole 24 Ore*, che nell'edizione di ieri ha intonato un lungo e commosso inno a queste «metropoli del post Covid: green, accessibili, smart, con una mobilità adeguata» e «in grado di conquistare nuovi abitanti e investimenti». C'è un solo piccolo, piccolissimo problema: non sono città per tutti. Il giornale della Confindustria spiega che dopo la pandemia sono cambiati gli scenari e lo stesso smart working è un fenomeno tutto da interpretare. Le città sono da ripensare, ma alcune sono nel mirino dei grandi investitori perché continuano ad attirare talenti e producono innovazione. Per fare questo, ovviamente, una metropoli deve offrire servizi all'avanguardia, a cominciare dai trasporti, e deve offrire lavoro. Contano le startup, certo, ma anche i flussi di ingresso degli studenti che saranno i cittadini «smart» di domani e il motore dell'innovazione. E la città del futuro dovrà essere non un semplice posto dove si risiede, magari anche con piacere, ma «un palcoscenico» per tutto ciò che è nuovo.

A corredo dell'inchiesta c'è un articolo su Milano, nel quale si racconta come il mercato immobiliare sia in rialzo, con prezzi e affitti elevati che «rendono più difficile abitare sotto il Duomo». In particolare, nelle ultime righe si scopre che «sottotraccia è in corso da tempo l'espulsione dal perimetro cittadino dei residenti (o aspiranti tali) più giovani, più precari, dei redditi bassi ma anche medi». Ma tu guarda. Questa meravigliosa transizione verso la città palcoscenico comporterà l'espulsione dalle città dei più poveri e persino dei ceti medi perché tutto costerà troppo. Il modello del sindaco **Giuseppe Sala** non potevano spiegarlo meglio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**INACCESSIBILE** Il lussuoso e costoso Bosco verticale di Milano [Ansa]

Cara Cinecittà

La Corte dei Conti

Dossier dei magistrati contabili sulle spese: i pm vigilano sui 300 milioni affidati agli studios

Ma i costi dei progetti sono già fuori controllo

Il Pratone di Torrespaccata

Cittadini in rivolta contro gli otto nuovi teatri di posa che dovrebbero nascere sul terreno di Cassa depositi e prestiti su 50 ettari di agro romano

di **Daniele Autieri, Lorenzo d'Albergo, Marina de Ghantuz Cubbe e Andrea Ossino**

● alle pagine 2 e 3



Pnrr, Cinecittà nel mirino

“Costi fuori controllo e acquisti non previsti”

I pm vigilano
sui 300 milioni
affidati agli studios
L'ad Maccanico
a caccia di partner
privati per sostenere
gli investimenti

**di Lorenzo d'Albergo
Marina de Ghantuz Cubbe**

Il rischio di non rientrare nei tempi scanditi dall'Europa. Acquisti non previsti dai progetti presentati per ottenere i finanziamenti del Pnrr e «un notevole incremento dei costi» dovuto a due rimodulazioni del piano da comunicare alla Commissione europea. Il percorso che dovrebbe far tornare a splendere gli studios capitolini grazie ai 300 milioni di euro stanziati nel Piano nazionale di ripresa e resilienza è diventato una corsa a ostacoli.

A stabilirlo a fine dicembre è stata la sezione della Corte dei Conti che si occupa del Controllo concomitante sui progetti finanziati con i fondi del Pnrr. Presieduto da Massimiliano Minerva, il collegio ha fatto le pulci all'affare Cinecittà e ora si prepara a tornare sulla questione. In ballo, come detto, c'è uno stanziamento pesante. Un tesoro da utilizzare per realizzare 9 nuovi studi, per potenziare le attività di produzione del Centro sperimentale di cinematografia e per sviluppare infrastrutture (live set virtuali) per accelerare sulla transizione tecnologica della fabbrica dei sogni romana. Un gigante da 47 premi Oscar.

Gli accertamenti del Nucleo speciale spesa pubblica e repressione

frodi comunitarie della Guardia di Finanza hanno preso i tre progetti Pnrr, li hanno analizzati e poi hanno riportato tutte le loro perplessità alla Corte dei Conti. La prima, la sostituzione della direzione generale Cinema del ministero della Cultura con Cinecittà Spa in qualità di gestore dei finanziamenti è stata superata con una convenzione siglata tra le due parti.

Oltre a questioni di forma sono saltati fuori altri problemi, più pratici. Tangibili come il «notevole incremento dei costi» registrato dai magistrati «nella realizzazione dei nuovi teatri». Un altro nodo è quello che riguarda la «congruità economica e la sostenibilità finanziaria» dell'acquisto del Cinema Fiamma, sala da inserire nel patrimonio del Centro sperimentale di cinematografia. Un affare «non previsto nel piano comunicato in sede europea» che per i magistrati non risponde «ai principi di trasparenza e buona amministrazione». Infine, un'infilata di raccomandazioni e allarmi sui tempi per l'assegnazione degli appalti. Tanto per gli studios che per le altre due missioni sostenute dagli stanziamenti comunitari per la ripartenza post Covid.

Le criticità evidenziate dai magistrati sono chiare a Nicola Maccanico, amministratore delegato di Cinecittà Spa. La principale riguarda l'ac-

quisto dei terreni accanti agli studios di via Tuscolana. L'affare, una partita che coinvolge Cassa depositi e prestiti come venditore, si dovrebbe chiudere entro l'anno con 17,8 milioni di euro del Pnrr. «La mia sensazione è che al netto di una negoziazione complessa, il punto di atterraggio sia favorevole per Cinecittà e funzionale per Cdp», ha spiegato l'ad, già ascoltato alla Camera a gennaio. Da sciogliere, però, c'è sempre il nodo degli extracosti. Per la realizzazione dei nuovi teatri sul terreno di Torre Spaccata, la società controllata dal Mef è a caccia di finanziamenti privati. I fondi europei, insomma, non bastano.

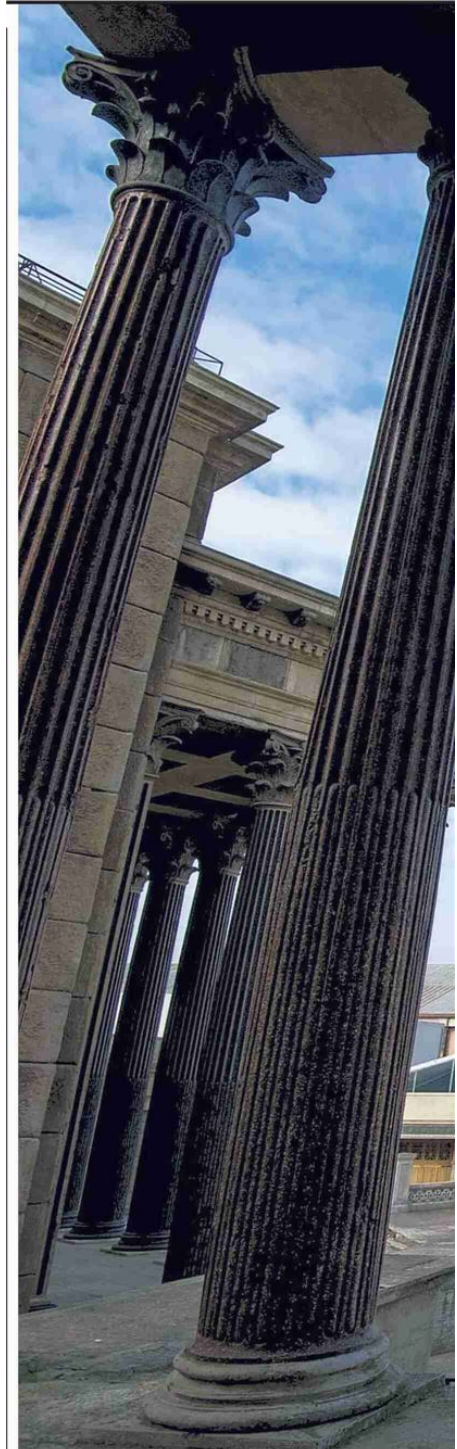
Invece, nonostante l'aumento delle materie prime, non dovrebbero mancare i fondi per costruire le infrastrutture previste sui terreni già di proprietà di Cinecittà. Ecco il timing dettato da Maccanico: le gare «vanno affidate entro giugno 2023. Entro il 2026 bisogna finire i lavori di tutti e i teatri». Sul Cinema Fiamma risponde il Centro sperimentale di cinematografia: «Tutte le cineteche nazionali posseggono una sala



finalizzata a sostenere la filmografia quale elemento centrale della storia culturale di ciascun paese. L'acquisto del Cinema Fiamma è parte integrante della progettualità Pnrr». Ora la palla passa di nuovo alla Corte dei Conti.



▲ **Draghi e Von der Leyen**
Mario Draghi visita lo studio 5 di Cinecittà nel 2021 insieme alla presidente Ue von der Leyen



📷 **Il set**
Un tempio di Roma antica all'interno di Cinecittà: è stato set di produzioni di cinema e serie televisive



Piano casa, il Comune «compra» CasaPound

di **Maria Egizia Fiaschetti**

Nell'ultima bozza del Piano casa c'è anche il palazzo occupato da CasaPound tra gli immobili pubblici dismessi che il Comune valuta di acquistare per progetti destinati all'emergenza abitativa.

Documento al voto la settimana prossima

Pronto il Piano casa, si valuta l'acquisto di Spin Time e CasaPound In tutto si compreranno 2.000 alloggi

La lista

● Nella lista degli immobili dismessi, pubblici e privati, che il Comune pensa di rilevare compare anche lo stabile in via Napoleone III occupato da CasaPound. Nella bozza del Piano casa non è specificato se, a recupero ultimato, gli alloggi saranno assegnati agli occupanti

Lo stabile di proprietà del Demanio è nella lista dei 65 immobili, tra pubblici e privati, che il Campidoglio potrebbe acquisire per aumentare lo stock di alloggi disponibili: nello stesso elenco sono inseriti anche lo Spin Time in via di Santa Croce in Gerusalemme e Metropoliz in via Prenestina. Nel documento di 34 pagine, che potrebbe approdare in giunta la prossima settimana per essere poi discusso in Aula e sottoposto a eventuali modifiche, non viene specificato se, una volta completato il progetto di rigenerazione urbana, gli appartamenti verranno assegnati agli occupanti in possesso dei requisiti necessari. Per i casi più critici il Piano casa prevede una quota di riserva del 35 per cento: il 25 per cento per le situazioni di emergenza

immediata già tutelate dalla legge regionale (sfollati da edifici andati a fuoco o per altre calamità, donne vittime di violenza, nuclei al cui interno sia presente una persona disabile, inquilini sfrattati in posizione utile nelle graduatorie Erp); il 10 per cento alle famiglie fragili che vivono nei palazzi occupati all'attenzione della prefettura.

L'obiettivo (teorico) dell'amministrazione è investire mezzo miliardo per l'acquisto di nuove unità immobiliari entro il 2026. La priorità è trovare un alloggio alle oltre 3mila famiglie che, secondo i dati aggiornati al 31 dicembre 2020, rientrano nella categoria di maggiore fragilità con più di 30 punti. La metà del budget stimato, 250 milioni, dovrebbe servire all'acquisto di 1.500-2.000 case, il 30 per cento a rilevare case in affitto passivo, il 20 per cento a interventi di recupero e autorecupero. Entro la fine di quest'anno dovrebbe partire la procedura per rilevare 750 appartamenti: 120 dell'Inps (l'unico ente che finora ha risposto al bando del Comune), 500 di Enasarco, 100 dell'Ater, 30 della Città metropolitana più qualcuno dell'Enpam. Tra le misure da mettere in campo anche la creazione di un Osservatorio con l'obiettivo di censire quante case sono state assegnate negli ultimi 5-10 anni e verificare se gli strumenti adottati siano stati efficaci nell'intercettare la domanda e distribuire i fondi in misura proporzionata alle esigenze dei territori.

Per quanto riguarda le iniziative di «welfare» il Campidoglio promuove inoltre strumenti di sostegno tra cui il contributo all'affitto (l'ultima graduatoria approvata è del 2020 con uno stanziamento di 27 milioni), il buono casa, un sussidio transitorio per l'alloggio e misure di supporto per la morosità incolpevole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ROMATODAY

Addio alla storica scuola di Centocelle: arrivano gli appartamenti "green"

I lavori sono iniziati a metà marzo. L'istituto, chiuso ormai da diversi anni, era abbandonato al degrado. Al suo posto palazzine a costo energetico zero



Addio alla storica scuola di Centocelle: arrivano gli appartamenti "green"

Un pezzo di storia del quartiere che se ne va. Intere generazioni che vedono la propria infanzia “crollare” sotto il braccio di una ruspa: in via delle Azalee, a Centocelle, gli operai ormai da qualche giorno stanno demolendo l'ex scuola paritaria San Vincenzo, istituto in cui per decenni i bambini del quartiere hanno frequentato la materna e le elementari.

Le foto della demolizione dell'edificio, al civico 43 di via delle Azalee, hanno iniziato a circolare sui social e sui gruppi di quartiere nei giorni scorsi, accompagnati da commenti nostalgici da parte di persone che hanno ricordato il periodo in cui hanno frequentato l'istituto e i nomi delle religiose che lo gestivano: “Io ho frequentato l'asilo e le elementari, poi sono andati i miei figli”, e ancora “La mia vita, sono nato e cresciuto lì. Non ci posso credere”, e “Che tristezza quanti ricordi. Era il simbolo di via delle Azalee”.

La scuola era, in realtà, chiusa ormai da diverso tempo, ma il cartello di inizio lavori è comparso soltanto qualche settimana fa: la struttura è stata venduta a privati, ha confermato il Municipio, nello specifico al gruppo Mondocasa Immobiliare, impresa specializzata nella costruzione di edifici. Che sulle ceneri della scuola San Vincenzo ha intenzione di costruire nuovi appartamenti.

“L’edificio era dismesso da tempo, abbandonato a se stesso e ormai fatiscente - confermano a RomaToday dal gruppo Mondocasa, che ha investito anche nell’[ex cinema Oriente](#) - Il tetto stava iniziando a crollare, all’ultimo piano i solai erano sfondati. Abbiamo iniziato i lavori la scorsa settimana, verranno costruite due palazzine residenziali hi-tech, ad alto tasso di efficienza energetica, dotate anche di pannelli fotovoltaici”.

Si tratta, nello specifico, di palazzine che rientrano nella categoria "Nearly Zero Energy Building", e cioè edifici in cui il consumo energetico è quasi pari a zero. La fine dei lavori è prevista per l’autunno 2024.

L'Authority Comune e Regione presentano la candidatura al governo. In Italia aspirano anche Roma, Venezia e Palermo

Antiriciclaggio, Torino è in gara

E per la sede, oltre al palazzo di piazza Castello, spunta la Curia Maxima in via Corte d'appello

Le concorrenti da battere in Italia sono Roma, Venezia e Palermo. E poi c'è da vincere la sfida in Europa, dove in pole position ci sarebbe Varsavia, in Polonia. È una «candidatura ambiziosa», come sottolineano i promotori del dossier inviato venerdì a Palazzo Chigi, quella di Torino a sede della Autorità europea antiriciclaggio. Una aspirazione difficile da realizzare, ma che

— sottolinea il presidente del Piemonte Alberto Cirio — «va colta con vivacità, a differenza di quanto è avvenuto spesso in passato, così come vanno colte tutte le opportunità che si presentano, anche se non è detto che vadano tutte a buon fine». Così, nelle 111 pagine di documento inviato al sottosegretario Mantovano, la città mette sul tavolo anche due sedi possibili per la nuova istituzione comunitaria.

a pagina 2 **Gucclone**

Torino vuole l'Autorità antiriciclaggio E per la sede spunta la Curia Maxima

600

Funzionari

L'assegnazione della Autorità europea antiriciclaggio a Torino porterebbe circa 600 funzionari europei: per Lo Russo e Cirio sarebbe una opportunità per la città

10

Mila metri quadrati

Tra i requisiti richiesti dal governo per dare seguito alla richiesta di candidatura c'è la possibilità di avere sedi pubbliche a disposizione della nuova istituzione

Comune e Regione hanno presentato il dossier di candidatura al governo
Ma devono fare i conti con Roma, Venezia e Palermo. E poi con Varsavia

I prossimi passi

Entro l'estate Bruxelles definirà le regole per la scelta della sede. Cirio: «Mi auguro un metodo meritocratico»

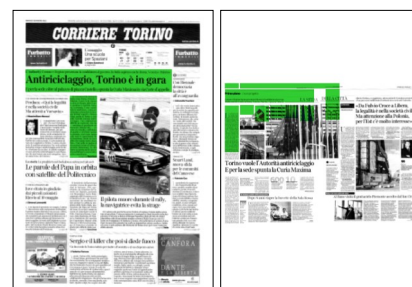
Le concorrenti da battere in Italia sono Roma, Venezia e Palermo. E poi c'è da vincere la sfida in Europa, dove in pole position ci sarebbe Varsavia, in Polonia. È una «candidatura ambiziosa», come sottolineano i promotori del dossier inviato venerdì a Palazzo Chigi, quella di Torino a sede della Autorità europea antiriciclaggio. Una aspirazione difficile da realizzare, ma che — sottolinea il presidente del Piemonte Alberto

Cirio — «va colta con vivacità, a differenza di quanto è avvenuto spesso in passato, così come vanno colte tutte le opportunità che si presentano, anche se non è detto che vadano tutte a buon fine».

Così, nelle 111 pagine di documento inviato al sottosegretario alla presidenza del Consiglio dei ministri Alfredo Mantovano, la città mette sul tavolo le sue carte migliori. E due sedi possibili per la nuova istituzione comunitaria di grande prestigio: non solo il Palazzo della Regione in piazza Castello, che resterà vuoto dopo il completamento del trasloco nel grattacielo del Lingotto e per cui sono in corso trattative avanzate con la Corte dei conti, ma anche la Curia Maxima, l'ex sede del Senato sabauda in via Corte

d'Appello, attualmente occupata dagli uffici del Comune.

«Torino ha tutte le carte in regola per ospitare un'autorità europea di così alto profilo — rimarca il sindaco Stefano Lo Russo —, anche perché la nostra è una candidatura di territorio, che vede coinvolta l'intera regione». Con la sede della autorità si sposteranno circa 600 funzionari europei con le loro famiglie. «Per que-



sto Torino è il luogo giusto, grazie ai collegamenti, alle infrastrutture e a un costo della vita, ma anche delle opportunità per i figli, le scuole, le università, la cultura — dichiara Cirio —. Tutti fattori che influenzano le decisioni umane, e quindi vanno tenute in considerazione».

Il presidente del comitato promotore Alberto Perduca e l'ex magistrato Gian Carlo Caselli ricordano come a Torino «sono nate alcune delle istituzioni italiane più importanti per la tutela della legalità: la storia stessa della guardia di finanza ebbe inizio qui, nel

1774, con l'istituzione del primo corpo specializzato in compiti di difesa militare delle frontiere e di vigilanza del cordone doganale. Qui è nata anche l'Arma dei carabinieri, nel 1814. E sempre qui si sono celebrati i primi processi, con la partecipazione di cittadini giurati, contro le principali formazioni armate terroristiche».

Entro l'estate Bruxelles definirà le regole per la individuazione della sede. Poi il governo italiano sceglierà su quale città italiana puntare nella competizione in Europa,

anche se al momento le regole della partita non sono ancora state decise. «Sono al lavoro — assicura Cirio — perché vengano stabiliti criteri competitivi nella scelta della candidatura, attraverso un comitato con una rappresentanza del Parlamento europeo che consenta di seguire un metodo di comparazione tra territori. Speriamo che il tutto avvenga con una logica meritocratica — auspica il governatore —, perché se così sarà noi avremo molte chance di farcela».

Gabriele Guccione

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La parola

RICICLAGGIO

Il riciclaggio di denaro è l'insieme di operazioni mirate a dare una parvenza lecita a capitali la cui provenienza è in realtà illecita, rendendone così più difficile l'identificazione e il successivo eventuale recupero. In questo senso è d'uso comune la locuzione di riciclaggio di denaro sporco. È uno dei fenomeni su cui si appoggia la cosiddetta economia sommersa e costituisce dunque un reato per cui vale l'incriminazione per riciclaggio.

DA GALLERIA SUBALPINA A SAN FEDERICO FINO A VIA ROMA LA CORSA DEI CANONI METTE IN PERICOLO I NEGOZI

Affitti a 100 euro al metro quadro il centro può diventare un deserto

L'esperto: richieste fuori dai valori di mercato, molte vetrine rischiano di restare vuote

CLAUDIA LUISE

Galleria San Federico, via Roma, via Lagrange, via Carlo Alberto. E poi un gioiello tutto sabauda, soprattutto nello spirito, come la galleria Subalpina. Le aree commerciali cittadine che negli anni hanno acquistato sempre più valore restano queste. Ma la spinta al rialzo non ha mai sfiorato i prezzi degli affitti milanesi. E ora che Blackstone, dopo l'acquisizione del "passage" dietro piazza Castello. - Pagine 40-41



Il centro a peso d'oro

Affitti fino a 100 euro al metro quadro al mese: così i negozi rischiano di sparire a vantaggio delle catene. L'esperto: gli spazi non valgono le cifre richieste, il pericolo è che rimangano molte vetrine vuote

Su La Stampa

A inizio marzo la notizia che il fondo Blackstone, fresco acquirente di Galleria Subalpina, ha deciso di ritoccare bruscamente gli affitti in scadenza chiedendo cinque volte tanto con il risultato che gli attuali negozianti rischiano di dover chiudere.



CLAUDIA LUISE

Galleria San Federico, via Roma, via Lagrange, via Carlo Alberto. E poi un gioiello tutto sabauda, soprattutto nello spirito, come la galleria Subalpina. Le aree commerciali cittadine che negli anni hanno acquistato sempre più valore restano queste. Ma la spinta al rialzo non ha mai sfiorato i prezzi degli affitti milanesi. E ora che Blackstone, dopo l'acquisizione del "passage" tra piazza Castello e piazza Carlo Alberto, punta a rivedere al rialzo i prezzi, resta da capire quanto la città sia "pronta" a sostenere questa spinta. E, ad ascoltare i commercianti, più che una

promessa di riqualificare il mercato quella di Blackstone sembra essere la strada per far sparire l'anima cittadina. Basta comparare le varie strade: Franco Dall'Aglio, presidente Fimaa Torino, l'associazione degli agenti immobiliari di Confcommercio, l'ha fatto. I valori medi delle locazioni commerciali nella zona centrale di Torino, riferendosi proprio a via Roma, galleria San Federico e galleria Subalpina si attestano tra i 50 e i 100 euro a metro quadro al mese. «Questa differenza - spiegava utilizzata in funzione della metratura del locale commerciale (maggiore è la metratura, minore è il suo valore) e della visibilità, dove leggermente inferiore risulta essere proprio quella di galleria Subalpina. Inol-

tre, la parte centrale di via Roma è quella sicuramente più performante a differenza delle due estremità verso Porta Nuova e piazza Castello», spiega Dall'Aglio. Praticamente in Via Montenapoleone si affitta a 14.500 euro al mq all'anno, in via Roma al massimo a 500 euro. Vista così sono troppo distanti le due città per sperare in una spinta da parte di un fondo immobiliare internazionale.

Via Po si attesta tra i 35 e i 45 euro al metro quadro al mese così come via Garibaldi (30-45), entrambe mantenendo lo stesso costo sia nella parte centrale, sia nelle loro estremità. Via Carlo Alberto e via Lagrange hanno rendite di circa 45-60 euro al metro quadro al



me e raggiungono il picco nella fascia centrale. Dall'Aglio prova a semplificare il discorso: «Il top è galleria San Federico, poi via Roma e a seguire le altre strade. Prima, se si voleva vendere un immobile occupato, l'investitore si accontentava che rendesse intorno al 4% lordo annuo del suo valore di mercato. Ora, con l'inflazione al 9,5%, gli investitori arrivano a chiedere anche il 12% di rendita. Blackstone rompe le regole e, avendo cartolarizzato tutti i suoi investimenti immobiliari, propone richieste esclusivamente finanziarie perché quei negozi non val-

gono la cifra che popone».

Gli scenari possibili, secondo l'agente immobiliare, sono due: «Se decideranno di andare fino in fondo alla scadenza dei contratti manderanno via tutti perché sperano di ottenere fino a cinque volte di più dai grandi gruppi che non hanno problemi ad affrontare affitti fuori mercato. Ma Galleria Subalpina non è detto che sia appetibile per i marchi del lusso perché non ha la stessa visibilità di Galleria San Federico». Quindi, e questo è il secondo scenario, «saranno costretti a trattare per evitare che i locali restino vuoti».

Intanto ieri ha riaperto Palazzo Rey, sede di Ascom Commercio Torino e provincia, dopo i lavori di restauro. Non solo una riapertura formale, ma anche un modo «per riaffermare la vicinanza agli imprenditori e il dialogo con le istituzioni dopo i difficili anni della pandemia», spiega la presidente, Maria Luisa Coppa. Tra i temi in agenda, contrasto alla desertificazione commerciale, decoro e sicurezza delle vie, sviluppo del turismo e la tutela del commercio di vicinato. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Galleria San Federico e galleria Subalpina oscillano tra i 50 e i 100 euro a metro quadro al mese