

Rassegna del 26/11/2020

ANCE VENETO

25/11/2020 **Vita Cattolica** 38 Edilizia a nord-est: la ripresa c'è e si vede *Renier Alvise* 1

ASSOCIAZIONI ANCE

26/11/2020 **Piccolo** 16 Oggi in dialogo a "Licol" Molinari e Giovannini ... 3

SCENARIO

26/11/2020 **Corriere del Veneto Venezia e Mestre** 9 Diktat di Spitz bocciato avanti sui progetti di compensazione Mose, rinviata la conca *Zorzi Alberto* 4

26/11/2020 **Corriere del Veneto Venezia e Mestre** 10 Mestre, interi palazzi messi in vendita Prezzi come con la lira *Zicchiero Monica* 6

26/11/2020 **Gazzettino** 13 Guerra dei pedaggi la Cav vince al Tar: meno costi - Guerra dei pedaggi, Cav vince al Tar *Pederiva Angela* 8

26/11/2020 **Gazzettino Padova** 15 La compravendita di case è scesa del 21 per cento *Moranduzzo Silvia* 10

26/11/2020 **Gazzettino Venezia** 3 «In drastico calo le compravendite di case a Venezia» ... 11

26/11/2020 **Mattino Padova** 27 «Quell'edificio sarà visualmente distruttivo» ... 12

26/11/2020 **Mattino Padova** 29 Cade anche il muro di via Anelli, sabato le ruspe *Preziosi Luca* 13

26/11/2020 **Mattino Padova** 33 Lockdown e smart working affossano l'immobiliare *Cric* 14

26/11/2020 **Messaggero Veneto Udine** 21 Altri 10 chilometri di ciclabili *Zamerian vivana* 15

26/11/2020 **Nuova Venezia** 20 Mercato immobili Venezia crolla Mestre si salva con le prime case - Immobiliare, le compravendite a picco ridotte di un terzo per abitazioni e negozi *Mantengoli Vera* 17

26/11/2020 **Nuova Venezia** 20 Conca di Malamocco rinviata «Troppi 11 milioni di extracosti» *A.V* 19

26/11/2020 **Nuova Venezia** 23 Investimenti sulla terraferma confermati nonostante la crisi *Chiarin Mitia* 20

26/11/2020 **Nuova Venezia** 26 Le spese esorbitanti di Cav ma il Tar le dà ragione «Impegni già sottoscritti» *De Rossi Roberta* 22

26/11/2020 **Repubblica Genova** 10 Fiumara il palazzo hi tech che visse due volte - Dal supercalcolatore al cavo sottomarino BlueMed così rinasce il palazzo Fiumara *Minella Massimo* 23

26/11/2020 **Trentino** 16 Consulenze Superbonus, per Ccb intesa con Acli, Ance e Artigiani ... 25

26/11/2020 **Tribuna Treviso** 38 Crepe sull'asfalto del ponte autostradale L'allarme era dato l'altra sera da alcuni automobilisti *D.B.* 26

Presentata la piattaforma digitale Nec, nuovo punto di riferimento per gli operatori del settore

Edilizia a nord-est: la ripresa c'è e si vede

Dopo un crollo verticale dovuto al lockdown di marzo, le aziende del Nordest impegnate nel settore delle costruzioni sono tornate a registrare indici positivi. Ad attestarle è un rapporto curato dalle componenti friulana e veneta dell'Associazione nazionale costruttori edili (Ance), che prende in esame i dati del mercato tra gennaio e settembre del 2020, confrontandoli con quelli dell'anno passato. In tutto il Nordest le ore di lavoro e la massa complessiva dei salari erogati a marzo sono crollati di oltre il 60%, mentre tra maggio e giugno si è registrata una vigorosa ripresa. Un vero e proprio "rimbalzo", che ha portato già a giugno ad un aumento del 5% dei salari erogati rispetto al 2019, un dato rafforzatosi ulteriormente ad agosto con un +15%. Su questo andamento hanno inciso la necessità di chiudere i lavori sospesi, ma anche l'attivazione di nuove commesse, compresa una sostenuta ripresa dei lavori pubblici. Il rapporto di Ance Fvg e Veneto guarda anche al futuro, indagando quali fattori guideranno il mercato. Le imprese del Nordest sono orientate a investire nella digitalizzazione e soprat-

tutto nel controllo e nell'organizzazione dei processi, cercando di offrire ai clienti prestazioni anche sul piano della gestione e della manutenzione dei prodotti, in un'ottica di fidelizzazione. Secondo le previsioni di Ance, nei prossimi mesi il mercato si sposterà sempre più verso il settore pubblico, con un'eccezione illustre rappresentata dal super-bonus ristrutturazioni, che almeno per il 2021 (ma forse anche oltre) garantirà un buon flusso di domanda dal settore privato. Con la crescente dipendenza dagli investimenti pubblici, aumenterà anche l'attenzione per la sostenibilità, «un concetto chiave che deve diventare riferimento per tutti gli attori della filiera», sottolinea il rapporto. La sostenibilità e la riconversione ecologica delle infrastrutture sono al centro del piano d'investimenti del cosiddetto "Green deal", promosso dalla Commissione europea. Un cambiamento di prospettiva che investe sia il prodotto edile, che l'organizzazione aziendale e la stessa gestione degli ambienti di lavoro, così come la relazione con i dipendenti. Queste tendenze si rifletteranno anche sulla ricerca d'impiego.

Dal rapporto di Ance Fvg e Veneto emerge come le piccole e medie imprese del settore edile regionale siano finalmente pronte ad abbandonare vecchi modelli e investire nell'innovazione, aprendo le porte a nuove figure lavorative, come quelle legate ai servizi informatici. Inoltre, la ripresa in atto e le buone prospettive di investimenti privati e pubblici contribuiscono ad un velato ottimismo per il futuro.

Per guidare la potenziale crescita, Ance Friuli Venezia Giulia e [Ance Veneto](#) hanno presentato la scorsa settimana una nuova piattaforma online con l'obiettivo - nelle parole di Roberto Contessi, presidente Ance Fvg - «di creare un grande fronte comune, essenziale per contrastare e superare la profonda crisi economica che si è determinata». La piattaforma si chiama "Nec" e nel concreto vuole favorire una conoscenza critica del mercato delle costruzioni, per informare gli operatori del settore, ma anche i comuni cittadini. Sul sito www.nec.anceveneto.it è già possibile trovare approfondimenti, guide al mercato e annunci di bandi e opportunità.

Alvise Renier



Edilizia a nord-est: la ripresa c'è

ANDAMENTO COSTRUZIONI NORD EST/ITALIA
(Gennaio-Settembre 2020 /Gennaio - Settembre 2019) dati %

	NORD EST		ITALIA	
	(ore lavorate)	(massa salari)	(ore lavorate)	(massa salari)
Gennaio - Febbraio	+5,0%	+5,6%	+3,7%	+4,0%
Marzo	-47,7%	-45,1%	+51,4%	-50,4%
Aprile	-67,1%	-62,1%	-83,1%	-76,5%
Maggio	-12,1%	-10,8%	-28,0%	-25,6%
Giugno	+4,5 %	+5,1%	-4,0%	-2,4%
Luglio	+2,9%	+3,1%	-1,5%	-1,2%
Agosto	+15,5%	+14,4%	+10,3%	+10,2%
Settembre	+ 7,1%	+7,5%	+6,4%	+5,0%

Fonte: Elaborazione NEC su dati Casse edili

COSTRUZIONI NORD EST/ITALIA Massa salari e ore lavorate
(Gennaio-Settembre 2020 /Gennaio - Settembre 2019) dati %



WEBINAR OGGI DALLE 14.15 CON L'ARCHISTAR FUKSAS

Oggi in dialogo a “Licof” Molinari e Giovannini

TRIESTE

Evento oggi a “Licof” (Laboratorio dell’Immaginazione delle Costruzioni Future), progetto di condivisione della conoscenza dell’Associazione costruttori edili Ance Fvg e ospitato in Area Scienze Park. Licof, che nasce nell’ambito del programma Cantiere 4.0 di Ip4Fvg, il digital innovation hub del Friuli Venezia Giulia. Dalle 14.15 ci sarà un webinar cui parteciperanno il direttore generale di Area Stefano Casaleggi e Piero Petrucco, vicepresidente della Federazione europea industria delle costruzioni. Alle 14.30 il dialogo su “L’(in)sostenibilità al tempo della pandemia” fra il direttore de La Repubblica Maurizio Molinari, l’economista (e portavoce dell’Alleanza italiana per lo sviluppo sostenibile Asvis) Enrico Giovannini, e l’archistar Massimiliano Fuksas.

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Diktat di Spitz bocciato avanti sui progetti di compensazione Mose, rinviata la conca

Porto, verifica al ministero sulla compatibilità di Zincone

Tensioni
Spitz con una lettera aveva invitato il Consorzio e il provveditore ad aspettare l'Autorità

Comitato
Progetto di sistemazione delle porte troppo costoso: lievitato da 18,5 a 31 milioni e mezzo di euro

VENEZIA L'oggetto di scontro era stato il waterfront di Cavallino-Treporti, tanto atteso dalla comunità guidata dal sindaco Roberta Nesto: una ventina di milioni di euro per riqualificare le aree di cantiere del Mose. Il provveditore Cinzia Zincone aveva scritto al Consorzio Venezia Nuova una lettera piuttosto decisa, chiedendo con urgenza (dopo due anni di attesa) il progetto definitivo «entro trenta giorni», in modo da analizzarlo nel comitato tecnico-amministrativo (Cta) di metà dicembre. Ma a quel punto il commissario del Mose Elisabetta Spitz ha scritto in maniera altrettanto perentoria che il Provveditorato non avrebbe più dovuto interloquire con i commissari del Cvn, in quanto la nomina del liquidatore Massimo Miani — prevista dal decreto Agosto — li avrebbe fatti decadere. E faceva capire che sarebbe stato meglio aspettare anche l'insediamento della nuova Autorità per la laguna per andare avanti con i progetti di compensazione.

Il problema è che la nomina di Miani è stata solo annunciata sui social dal ministro Paola De Micheli, ma il decreto non risulta ancora registrato. Quanto all'Autorità, la sua gestazione sarà ancora lunga, visto che deve ancora essere scelto il presidente, per il cui ruolo sarebbe in pole position la stessa Spitz. Così ieri mattina, proprio in apertura del Cta, Zincone ha chiesto all'avvocato dello Stato Stefano Maria Cerillo se dovesse ottemperare al «diktat», ma il pare-

re è stato di andare avanti, perlomeno fino a quando Miani non si insedierà. Un punto a favore di Zincone, che nell'ultimo periodo ha avuto qualche tensione con Spitz per i suoi interventi energici. Come quello sulla bozza di statuto della futura Autorità, che il provveditore — su richiesta del commissario — aveva definito con una visione «territoriale» di coinvolgimento degli enti locali (che peraltro, soprattutto il sindaco di Venezia Luigi Brugnaro, sono in guerra proprio su questo con il governo, accusato di averli «espropriati») e che poi il commissario avrebbe invece ignorato per mandarne una propria a Roma decisamente più «centralista» e con enormi poteri al presidente. Che potrebbe essere lei stessa, anche se l'Avvocatura sta facendo delle verifiche sul fatto che ha già compiuto i 67 anni e potrebbe essere tagliata fuori dalla legge Madia sui pensionati (la stessa verifica è in corso per Zincone alla presidenza del Porto, per cui pare in *pole position*), oltre al fatto che è commissario straordinario anche di Sorgente Sgr, società che si occupa di gestione di fondi immobiliari, e questo potrebbe renderla incompatibile con un ruolo in cui si occuperà anche di beni demaniali lagunari.

Nel Cta di ieri è stato invece rinviato a dicembre il progetto delle porte della conca di navigazione di Malamocco, che tutta la comunità portuale attende con ansia che siano



sistemate per far entrare le navi a Mose chiuso: quella lato mare era stata danneggiata seriamente da una mareggiata anni fa, quella lato laguna meno, tanto che la prima sarà rifatta, la seconda sistemata. Si è scoperto che la variante in valutazione ieri non si riferiva al progetto già approvato dal Cta nel 2017, ma a uno nuovo: tanto che i 18,5 milioni di lavori previsti allora erano lievitati a 29,5 e addirittura a 31,5 con questa variante, per un conto economico totale di 39 milioni: soldi che dovrà pagare il Cvn, salvo poi rivalersi su progettisti ed esecutori, se dovesse emergere dall'analisi tecnica che quella mareggiata non è stato un evento eccezionale. Sono stati poi chiesti il piano di manutenzione e garanzie sui materiali usati, proprio per evitare il bis dei problemi tecnici. Il comitato ha poi aumentato a 5 milioni e mezzo (600 mila euro in più rispetto a prima) i fondi destinati alla copertura dei test di sollevamento del Mose fino al 31 dicembre 2021, compresi quelli già realizzati.

Ieri intanto il Comune di Chioggia ha scritto a tutti gli enti (Provveditorato, Cvn, Spitz, Demanio e Soprintendenza per chiedere di riprendere urgentemente i lavori al Forte San Felice.

Alberto Zorzi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Due donne al comando Elisabetta Spitz (a sinistra) e Cinzia Zincone

Mestre, interi palazzi messi in vendita

Prezzi come con la lira

Investimenti crollati. E le famiglie cercano case grandi

MESTRE Prezzi tornati ai valori del 2000 nel giro di nove mesi e interi palazzi in vendita in pieno centro. Tre in piazza Ferretto, due in area piazza Barche, l'altro in via Carducci: l'area pedonale e la Ztl di Mestre sono la dimostrazione plastica di un mercato immobiliare completamente ingessato fotografato dalle ultimissime ricerche di settore, quella di Nomisma pubblicata ieri e i report di Tecnocasa dell'ultimo mese. I prezzi a Venezia e a Mestre, dice Nomisma, non sono mai stati così bassi dal 2000, anno nel quale non c'era neanche l'euro. Ed è a quei prezzi ribassati che si vendono le abitazioni. «Dal lockdown è in costante ripresa, abbiamo in media 40 richieste di acquisto – riferisce Marco Carminati, responsabile Tecnocasa per l'area di Venezia – Abbiamo registrato un incremento delle compravendite del 10-15% rispetto al 2019». Famiglie che cercano case migliori, più grandi, con terrazze o giardini: dopo la chiusura obbligata della scorsa primavera, tutti vogliono almeno tre camere perché lo smart working e la scuola a distanza tra salotto, cucina e camera non sono facilmente gestibili. I mutui erogati alle famiglie sono aumentati dello

0,3%, per un totale di 222 milioni di euro, con un importo medio che per il Veneto è di 106 milioni, secondo Tecnocasa. A restare al palo sono invece gli acquisti per gli investimenti. A Venezia chi comprava per investimento si è volatilizzato e il 40% che rogitava per restaurare, rivendere o affittare (ai turisti) si è più che dimezzato. Così sono in vetrina da mesi palazzi o dimore di pregio dell'area marciara-realtina proposti al mercato a diecimila euro al metro quadro. La novità che rende l'idea della gravità della situazione è la vendita massiccia di interi palazzi in pieno centro a Mestre, quasi del tutto svuotati dagli affittuari. L'area di piazza Ferretto, ad esempio: inavvicinabile fino all'altro ieri, oggi ha tre palazzi interi sul mercato. Il più piccolo ha tre piani, fattezze architettoniche degli anni Settanta, 350 metri quadri di negozi e uffici è in vetrina a 590mila euro. Un altro più ampio nella zona nord è disponibile per due milioni di euro, quasi lo stesso prezzo (1,9 milioni) di un albergo nella stessa area. Stesse caratteristiche – tutti immobili da ristrutturare e prezzi che vanno dai 1.600 ai 2.500 euro al metro quadro – anche per la palazzina in piazza Barche vicino

Campana (due piani, 750mila euro, 315 metri quadri), l'altra con mattoni a vista all'imbocco con via Olivi (500 metri quadri, una ventina di posti auto scoperti: 2 milioni di euro) e il palazzo di via Carducci che al piano terra ospita lo showroom di Crescente Arredamenti. Risale agli anni Cinquanta, 1.700 metri quadri distribuiti su cinque piani, gli ultimi due dedicati ad abitazioni e ora sfitti. Il marketing punta sulla riqualificazione della zona impressa dall'M9 e dall'annunciata realizzazione dell'albergo da 130 camere dello stabile ex Telecom, che al momento è ferma come il resto delle operazioni immobiliari in città. Tanto che la società veronese proprietaria Serenissima Sgr ha firmato un contratto con una società di vigilanza per evitare che l'edificio venga occupato. Un problema che ci si pone anche per il palazzo delle Poste di piazzale Donatori di Sangue, completamente sfitto ai piani superiori. Le previsioni di Nomisma: a Venezia si attendono altri ribassi di prezzi e canoni, prima della ripresa del turismo e a Mestre si sta fermi in previsione di un ulteriore calo delle quotazioni e degli affitti.

Monica Zicchio

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La vicenda

● Le ultime ricerche sul settore immobiliare rilevano che a Mestre e a Venezia i prezzi delle case sono tornati al livello del 2000, prima dell'arrivo dell'euro. Le stime prevedono altri cali

● Dal lockdown gli acquisti sono in ripresa con mutui in lieve crescita in Veneto. Ma il virus ha paralizzato gli investimenti

● Solo nel centro di Mestre, vicino a piazza Ferretto, ci sono tre interi palazzi vuoti in vendita



Vendesi Da piazzetta XXII marzo a piazza Barche a via Carducci: interi palazzi vuoti o mezzi vuoti sono in vendita (foto Errebi)

Veneto Guerra dei pedaggi la Cav vince al Tar: meno costi

Con due sentenze quasi gemelle, il Tar del Veneto ha parzialmente accolto i ricorsi della società Cav (che gestisce il Passante di Mestre e la Venezia-Padova) e della Regione Veneto (che ne è azionista al 50% con Anas), annullando la delibera con cui un anno e mezzo fa l'Autorità di regolazione dei trasporti (Art) aveva imposto un recupero di efficienza produttiva del 23,13% in un quinquennio. Una sentenza che va ad incidere su costi e tariffe della società

Pederiva a pagina 13

Guerra dei pedaggi, Cav vince al Tar

► Accolti i ricorsi di Concessioni autostradali venete e Regione ► Meno costi, tariffe più basse: «Sistema corretto, ma bisogna valutare se i tagli compromettono manutenzioni e sicurezza»
contro l'Autorità di regolazione dei trasporti sul "price cap"

**DOPO LE POLEMICHE
PER IL CROLLO
DEL PONTE MORANDI
ERA STATO IMPOSTO
UN RECUPERO
DEL 23,13% IN 5 ANNI**

LE SENTENZE

VENEZIA Il meccanismo del "price cap" nelle concessioni autostradali, per cui le minori spese di gestione devono tradursi in pedaggi inferiori per gli utenti, garantisce correttamente «l'efficientamento in un settore sostanzialmente monopolistico». Ma nel caso di Cav, occorre «valutare in concreto se effettivamente la riduzione dei costi in questione sia realizzabile senza compromettere le esigenze di manutenzione dell'infrastruttura autostradale e quindi la sicurezza della circolazione». Con questa motivazione, e con due sentenze quasi gemelle, il Tar del Veneto ha parzialmente accolto i ricorsi della società (che gestisce il Passante di Mestre e la Venezia-Padova) e della Regione (che ne è azionista al 50% con Anas), annullando la delibera con cui un anno e mezzo fa l'Autorità di regolazione dei trasporti (Art) aveva imposto un recupero di efficienza produttiva

del 23,13% in un quinquennio.

IL TETTO DEI PREZZI

Il nuovo sistema tariffario unico, introdotto dopo le polemiche per il crollo del ponte Morandi, prevede per il gestore della tratta l'obbligo di fissare un indicatore di produttività ogni cinque anni e punta a definire i criteri di efficienza dei costi operativi, stabilendo una correlazione diretta fra esborso a carico dell'utente e investimenti per l'ammmodernamento della rete. In sostanza il "tetto dei prezzi" dovrebbe servire a far sì che l'aumento dei pedaggi sia legato al miglioramento del servizio e a calmarlo con l'imposizione di un recupero di efficienza nel tempo: i costi tendono infatti a diminuire con gli anni, in quanto gli investimenti effettuati per costruire, adeguare o salvaguardare le infrastrutture tendono a essere ammortizzati.

L'IMPUGNAZIONE

L'abbattimento prescritto dall'Autorità di regolazione dei trasporti alle Concessioni autostradali venete, però, era stato oggetto di impugnazione. La società presieduta da Luisa Serato, infatti, aveva ritenuto la percentuale richiesta «improbabile, se non impossibile, a meno di non procedere a tagli drastici delle spese maggiormente rilevanti per la stessa Cav, cioè quelle concer-

nenti i lavori di manutenzione ed i costi del personale», che sul bilancio pesano rispettivamente per il 30% e per il 42%. Aveva protestato l'amministratore delegato Ugo Dibennardo: «Siamo una concessionaria totalmente pubblica, non distribuiamo dividendi agli azionisti e reinvestiamo completamente gli utili a favore delle infrastrutture del territorio veneto. Per questo non vogliamo essere trattati alla stregua dei privati che fanno business».

IL TRIBUNALE

Su questo, il Tribunale amministrativo regionale ha però affermato che «il sistema tariffario non deve essere strutturato per perseguire finalità ulteriori - anche se meritevoli - rispetto a quelle normativamente previste». Sono state inoltre respinte le contestazioni sul calcolo della riduzione pretesa: «Il metodo utilizzato da Art è il frutto di una scelta tecnica, sempre opinabile, ma comunque ragionevole ed attendi-



bile da un punto di vista tecnico.

Secondo i giudici è invece fondata la censura sulla «mancata valutazione dei margini di effettiva realizzabilità, da parte di Cav, dell'obiettivo imposto, in ragione dei vincoli fattuali, giuridici ed economici già assunti». Siccome il nuovo sistema tariffario incide su concessioni vigenti, «in attuazione dei principi di certezza del diritto e di tutela del legittimo affidamento», l'Autorità avrebbe dovuto «verificare in concreto, sulla base di un'analisi singolare - caso per caso - l'effettiva sostenibilità dell'importante obiettivo imposto».

Dunque dovrà essere tenuto in considerazione il Piano economico-finanziario della concessionaria, che peraltro viene autorizzato annualmente dal ministero dei Trasporti. Per il Tar, «pur a fronte di una valutazione dei costi di Cav come ingiustificatamente elevati e quindi da ridurre», soprattutto «in relazione ai costi del personale». Art avrebbe dovuto soppesare «l'incidenza dei vincoli giuridici ed economici già assunti da Cav sulla base del regolamento negoziale previgente, sul corretto svolgimento dell'operazione di efficientamento imposta».

Angela Pederiva

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PASSANTE DI MESTRE E VENEZIA-PADOVA Una veduta dall'alto delle infrastrutture gestite da Cav in Veneto

La compravendita di case è scesa del 21 per cento

►L'Osservatorio immobiliare Nomisma indica difficoltà: Il valore a meno 1,5 trattative più lunghe e offerta vasta

I NUMERI

PADOVA In calo su tutto il territorio comunale i valori immobiliari degli edifici residenziali. E' quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare 2020 di Nomisma che vede Padova confermare il trend negativo segnato nei primi sei mesi di quest'anno. La recessione dovuta al Covid 19 è confermata dal dato delle transazioni che registra un - 21%. Calo generalizzato che determina una variazione media su base semestrale pari al -1,5%. A comporre questo dato sia la riduzione delle aspettative iniziali dalla parte dell'offerta, sia l'ampliamento dell'effetto trattativa, cosa che si deduce anche dall'aumento del divario tra il prezzo richiesto e quello effettivo, in prevalenza per le abitazioni usate che è passato dal 12,5% dello scorso semestre al 13% attuale.

L'abbondanza dell'offerta si rileva anche dai tempi di vendita che vanno in media dai 7,2 mesi nelle zone centrali agli 8,2 mesi nei quartieri delle periferie. Per quanto concerne invece le locazioni la situazione risulta meno negativa che per le vendite attestandosi sugli stessi valori dei primi 6 mesi dell'anno in corso. La contrazione dei canoni, seppure lieve, è maggiormente evidente nelle zone di pregio dove si registra un -0,5% e cen-

trali con un - 0,4. Dati confermati dalla composizione della domanda, che vede aumentare la quota rivolta all'acquisto col 65,6%rispetto all'affitto che segna il 34,4%.

Si confermano ancora su livelli tutto sommato elevati, soprattutto nelle zone periferiche e semicentrali, i rendimenti annui lordi da locazione, che segnano in media il 5,7%. Nomisma ha analizzato anche il settore degli immobili commerciali che sconta in maniera più marcata le conseguenze del lockdown facendo emergere un quadro critico della situazione. Il comparto penalizzato in maniera maggiore è quello degli uffici, le compravendite infatti sono diminuite del 38% rispetto allo stesso periodo del 2019, un calo dovuto allo smart working a causa del quale molte aziende potrebbero aver preferito soluzioni di affitto temporaneo. Anche il valore degli immobili destinati a uffici è calato, su base annua, del 27,7% mentre le transazioni richiedono in media 11 mesi. Un quadro che porta gli operatori locali a sottolineare come gli effetti del Covid 19 saranno sentiti anche primi 6 mesi del 2021 per i quali si prevede un ulteriore calo di prezzi e canoni.

Luisa Morbiato

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA SITUAZIONE L'osservatorio rileva un mercato rallentato



«In drastico calo le compravendite di case a Venezia»

PER NOMISMA FLESSIONE DEL 30% DELLE TRANSAZIONI E PREZZI IN CALO DIMEZZATO IL NUMERO DI QUANTI INVESTONO

L'ANALISI

VENEZIA (r.vitt) Mercato immobiliare, prezzi in caduta libera. Dai dati dell'Osservatorio di Nomisma, a Venezia centro, nel secondo semestre, le compravendite di abitazioni sono diminuite di quasi un terzo (-27,6% rispetto allo stesso periodo del 2019). Dimezzato il numero di coloro che acquistavano una casa come investimento (19% contro il 40). I prezzi sono diminuiti del 2,4% su base annua, con calo per tutti i tipi di abitazioni e maggior sconto, in fase di trattativa, proprio per l'incertezza del contesto.

Nel mercato dell'affitto, le rilevazioni sui canoni di locazione confermano una flessione in linea con quella dei prezzi (-1,9% su base semestrale e -2,2% su base annua). Il calo dei canoni ha riguardato soprattutto le zone periferiche e semicentrali, investendo però anche le zone di pregio per effetto della drastica riduzione degli affitti brevi. Stabili i rendimenti da locazione (4,3%).

Del 31,1 per cento la diminuzione delle compravendite di immobili non residenziali. I prezzi degli uffici nel secondo semestre

hanno subito una flessione del 3,1% su base annua, accompagnato ad un aumento degli sconti (14%). Anche il mercato della locazione ha continuato a subire un rallentamento nella seconda parte dell'anno, a causa dell'arretramento della domanda che ha influito sui canoni (-1,9% su base semestrale). Stabili al 4% i rendimenti lordi da locazione.

A Mestre sembra di essere tornati a vent'anni fa per andamento dei prezzi e intensità della domanda: nel settore residenziale si registra una flessione dei prezzi medi di mercato del 2,8 per cento su base annua. La domanda a Mestre si rivolge soprattutto alla compravendita (54% del totale), in crescita di 7 punti percentuali rispetto a giugno, alimentata dalla ricerca della prima casa e dal desiderio di sostituzione dell'abitazione. Anche il mercato della locazione appare condizionato dal minor flusso di studenti e di turisti. Lieve il calo dei canoni, per il secondo semestre consecutivo (1% su base annua). Molto debole il settore commerciale, con una diminuzione delle quotazioni del 3 per cento su base semestrale.

Le previsioni di Nomisma sono orientate alla prudenza, con un ulteriore ribasso sia dei prezzi sia dei canoni a Venezia, mentre a Mestre gli operatori ipotizzano un ulteriore ribasso dei prezzi delle abitazioni a fronte di una stabilità delle compravendite



L'ANALISI
Secondo Nomisma prezzi e numero di transazioni in calo nel mercato immobiliare veneziano

© RIPRODUZIONE RISERVATA

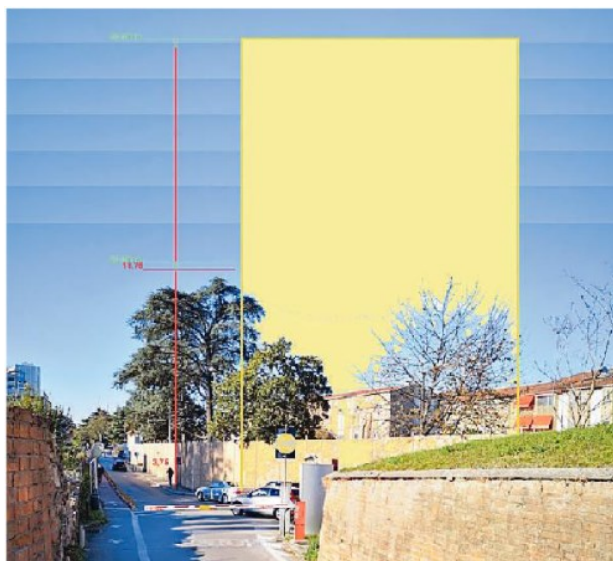
ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



L'ARCHITETTO SPIGAI (COMITATO MURA)

«Quell'edificio sarà visualmente distruttivo»

«Le dimensioni della nuova Pediatria non saranno quelle dichiarate ai cittadini per oltre tre anni. L'enorme blocco di cemento e vetro avrà 40 metri di altezza e oltre 95». Ne è convinto Vittorio Spigai, urbanista e architetto, sottolineando come il soprintendente Tinè «sia stato fermato quando aveva appena iniziato ad esigere delle modifiche. Un volume del genere distruggerà visualmente questa parte del centro storico e il Parco delle Mura, che si afferma invece – in ovvia contraddizione - di voler valorizzare. I padovani non sono informati purtroppo». —



Il disegno dell'impatto visivo della nuova pediatria

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Cade anche il muro di via Anelli, sabato le ruspe

L'ultimo simbolo del Bronx sarà abbattuto. Il vicesindaco Micalizzi: «È il nostro modo per dire: mai più ghetti in città»

Il muro di via Anelli cadrà sabato. Alle 10.30 inizieranno le operazioni di abbattimento di un pezzo di storia, in negativa, di Padova. L'ultima traccia dell'ex complesso Serenissima, quello che è stato il Bronx della città.

CADE UN SIMBOLO

«Dal punto di vista strutturale parliamo di un'operazione semplice, ma simbolicamente abbattiamo l'emblema di uno scempio urbanistico, dell'illegalità e della marginalità», rivela il vicesindaco, Andrea Micalizzi. Dopo la demolizione dell'ultima palazzina l'area è ormai praticamente sgombra e pronta ad essere consegnata al Demanio per iniziare l'iter progettuale della nuova Questura.

Manca quindi solo la demolizione del muro, innalzato nel 2006 dall'allora sindaco Flavio Zanonato per questioni di ordine pubblico. Una barriera lunga circa 80 metri e alta 3, alzata per separare la parte posteriore del complesso, frequentato da spacciatori provenienti anche da fuori città, che in occasione dei controlli delle forze dell'ordine saltavano nei giardini e cortili privati delle abitazioni di via De Besi.

La recinzione originaria infatti era stata abbattuta, ed i varchi erano utilizzati dai pusher come passaggio per eludere i controlli. Sabato quindi ci sarà finalmente il "the end"

di una storia infinita di rovina e immiserimento.

AL DEMANIO ENTRO UN MESE

«L'abbattimento del muro per noi ha un significato preciso, ossia che non vogliamo più che in questa città ci siano luoghi come quello», promette Micalizzi. Il prossimo passo sarà poi la permuta con la ex caserma Prandina, che lo Stato darà in cambio al Comune. Il passaggio dovrebbe avvenire già entro l'anno, anche perché l'amministrazione ha tutto l'interesse a procedere velocemente, sia per fini politici (primavera 2022 ci saranno le elezioni), che di sicurezza dell'area Stanga. Le previsioni sono quelle di affidare i lavori per la nuova Questura - il cui iter sarà seguito direttamente dall'amministrazione grazie ad un accordo siglato con il Ministero - ben prima della chiusura del mandato di Sergio Giordani. «Un segnale forte della volontà di essere vicini alle necessità delle forze di polizia, mettendo loro a disposizione la nuova sede nel minor tempo possibile, ma anche la conferma concreta dell'impegno a riqualificare la zona della Stanga. Lì ci aspettiamo una nuova spinta economica e una valorizzazione, sia per chi oggi possiede un immobile, che per chi ha delle attività commerciali» chiude il vicesindaco Micalizzi. —

LUCA PREZIUSI



Il muro di via Anelli com'era quando c'era l'ex complesso Serenissima

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Lockdown e smart working affossano l'immobiliare

L'emergenza Covid continua a trascinare verso il basso i principali indicatori del mercato immobiliare. Il terzo Osservatorio immobiliare di Nomisma, riferito alla prima parte dell'anno a Padova, fotografa un settore in sofferenza con una flessione dell'attività transattiva del 21%. Calano i valori delle case in tutte le zone della città, aumenta l'invenduto e si allungano i tempi delle compravendite. Anche i valori degli affitti subiscono un ulteriore ritocco verso il basso. Non va meglio per i settori delle altre tipologie immobiliari. Il mercato degli uffici è in piena zona critica, quello del commerciale soffre soprattutto per gli affitti. E gli operatori non prevedono miglioramenti. Anzi, gli effetti della pandemia dovrebbero determinare un ulteriore calo di prezzi e canoni nel prossimo semestre.

TANTA OFFERTA, POCA DOMANDA

Sette mesi e mezzo, a volte anche otto e mezzo. Tanto ci vuole per vendere una casa, soprattutto nelle zone periferiche. L'offerta è abbondante, la domanda scarseggia. E i prezzi del residenziale continuano ad abbassarsi: -1,5% su base semestrale. Chi vende, deve ridimensionare le richieste e i prezzi si abbassano al termine di trattative sempre più lunghe. Sull'uso soprattutto aumentano le distanze tra richieste e prezzi effettivi (dal 12,5% si è passati al 13% di differenza). Gli affitti, invece, si abbassano soprattutto nelle zone di pregio (-0,5%) e centrali (-0,4%), anche perché nel frattempo cresce la tendenza all'acquisto (65,6%) rispetto a quella che conduce alle lo-

cazioni (34,4%). Il rendimento di queste ultime si attesta mediamente al 5,7%.

IL NON RESIDENZIALE

Gli effetti del lockdown si sentono ancora e il quadro è critico, sia a livello congiunturale che previsionale. Il mercato degli uffici è il più penalizzato. Nel primo semestre di quest'anno le compravendite sono calate del 38% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il ricorso sempre più frequente allo smart working ha congelato gli acquisti, spingendo le aziende a preferire affitti temporanei.

Anche negli altri settori non residenziali si registra un brusco abbassamento del numero di compravendite, con un calo generale del 27,7%. Così calano anche i valori degli immobili. Quelli degli uffici si sono abbassati, su base semestrale, del 2,6%, con punte del 4,5% nelle zone centrali della città. La fragilità del comparto è confermata anche dalla lunghezza delle trattative, salita mediamente a undici mesi, nonché dall'allargamento della forbice fra prezzo richiesto e offerto, passata dal 16 al 16,5%. Anche sul fronte degli affitti c'è una flessione generale dello 0,7%. I tempi di locazione superano gli otto mesi solo nelle zone periferiche, mentre nelle altre si attestano fra i sei e i sette mesi. Le rendite si mantengono appena superiori alla media nazionale (5,6 contro 5,2%). Trend negativo anche per gli immobili commerciali che soffrono soprattutto sul fronte delle locazioni con una contrazione dell'1,5%. —

CRIC



Continuano ad abbassarsi i valori immobiliari in città

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



I PROGETTI

Altri 10 chilometri di ciclabili

Inaugurato il rifacimento della pista di viale Vat. Entro fine anno approderà in giunta il nuovo piano della mobilità

Viviana Zamarian

Udine guarda ai modelli del Nord Europa e punta a diventare una città sempre più a misura di ciclista con 10 chilometri in più di ciclabili. Investendo sulla mobilità lenta e sostenibile e su nuovi percorsi (oltre ai collegamenti tra quelli esistenti). Alcuni sono già in fase di realizzazione come quello in via Cividale, da via San Gottardo a piazzale Oberdan, altri in fase di completamento come in via Salvo d'Acquisto e viale Forze Armate. A breve partiranno i lavori per la ciclabile in via Laipacco e si punta a mettere in cantiere quelle tra via San Rocco e Villa Primavera e da piazzale Cella fino a Cargnacco.

Entro la fine dell'anno approderà in giunta – dopo un confronto con i rappresentanti dei quartieri – il Biciplan, il piano regolatore della mobilità ciclistica cittadina per mettere in “rete” i percorsi già presenti e prevederne di altri. L'obiettivo è quello di realizzarli in tutti le grandi strade di accesso alla città come viale Tricesimo, viale Palmanova e in viale Venezia.

Ieri, intanto, è stato inaugurato il rifacimento della pavi-

mentazione del percorso ciclopedonale che fiancheggia la roggia di Udine in viale Vat. Un intervento di manutenzione – progettato e coordinato dall'Ufficio Manutenzioni del Comune e realizzato in poco più da un mese dalla ditta Venuti Lino srl di Tarcento – che ha interessato 600 metri di percorso, partendo da piazzale Chiavris fino in via Del Maglio e che non ha previsto il taglio di alcun albero (anzi è stato previsto l'inserimento di un sistema di protezione delle radici). E che dunque rientra nella volontà di puntare sulla mobilità sostenibile. «Si tratta di un lavoro importante – ha dichiarato il sindaco Pietro Fontanini – con una novità per la città che riguarda l'utilizzo di un materiale cementizio drenante che garantisce la sicurezza di ciclisti e pedoni. Udine vuole diventare, come le città del Nord Europa, a misura dei ciclisti puntando sulla mobilità lenta. Spero che i cittadini possano apprezzare questa ulteriore ciclabile che si va ad aggiungere a quelle che stiamo progettando e a quelle i cui lavori inizieranno tra poco come la pista che porta a Laipacco». La ghiaia prima presente è sta-

ta sostituita da una nuova pavimentazione in cemento drenante, con granulometria e colorazione tali da inserirsi perfettamente nel contesto naturale e storico dopo aver ricevuto l'ok della Soprintendenza del Fvg. L'investimento ammonta a quasi 80 mila euro, ai quali si sono sommati i costi di rifacimento di una porzione di soletta in corrispondenza dell'interramento della roggia all'altezza di via Alessandria. «Siamo molto soddisfatti per avere realizzato questo intervento che il quartiere attendeva da anni – ha aggiunto il vicesindaco Loris Michelini –. L'attenzione è stata posta in egual misura all'aspetto ambientale e a quello urbanistico perché è a partire da una visione complessiva dell'area che si può migliorare in maniera concreta la qualità della vita dei cittadini mettendo loro a disposizione una delle passeggiate più scenografiche di Udine, tra platani, acque e panchine». Soddisfatta anche la presidente del Consiglio del quartiere Chiavris/Paderno Elena Viero—

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Inaugurato il rifacimento della ciclovia in viale Vat alla presenza, in alto, del sindaco Fontanini, dell'assessore Michelini e della presidente del Consiglio di quartiere Viero (F. PETRUSSI)

NOMISMA

Mercato immobiliare Venezia crolla Mestre si salva con le prime case

Prezzi delle case al minimo, come 20 anni fa. Il rapporto Nomisma sul mercato immobiliare mette a fuoco il momento negativo, soprattutto in centro storico, con il turismo a zero. Meglio Mestre, dove invece c'è una maggiore richiesta di prime case. **MANTENGOLI / APAG. 20**

IL RAPPORTO NOMISMA

Immobiliare, le compravendite a picco. Ridotte di un terzo per abitazioni e negozi

I prezzi sono al minimo, come vent'anni fa. Regge Mestre dove è più forte la domanda per la prima casa

La riduzione dei prezzi è nell'ordine del 2,1%. Restano stabili i rendimenti da locazione Vera Mantengoli

Negli ultimi mesi il mercato immobiliare ha subito gli effetti negativi della pandemia con un calo che si prevede continui anche nei prossimi mesi. È quanto emerge dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2020 di Nomisma che ieri ha reso noti i dati dell'ultima ricerca. La causa principale del trend negativo è la diminuzione del flusso turistico che ha influito anche nell'economia cittadina.

ABITAZIONI A VENEZIA

Da giugno in poi gli effetti della pandemia si manifestano in una flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel primo semestre 2020 (-27,6% rispetto allo stesso periodo del 2019). Il settore ne risente sia nella dinamica dei prezzi che si colloca vicino al valore minimo dal 2000 a oggi, che nella diminuzione della domanda di compravendita. Pochi interessati all'investimento che, rispetto al 2019, passa dal 40% al 19%. I prezzi di mercato delle abitazioni diminuiscono del -2,1% su base semestrale e -2,4% su base annua. L'incertezza porta a uno sconto applicato in fase di trattativa (13%). In merito agli affitti da

giugno in poi si registra una flessione in linea con quella dei prezzi (-1,9% su base semestrale e -2,2% su base annua). Il calo dei canoni ha riguardato ha riguardato ogni zona, incluse quelle di pregio dovuto alla drastica riduzione degli affitti brevi. Sono rimasti stabili i rendimenti da locazione (4,3%).

NON RESIDENZIALE

I dati sulle compravendite degli immobili calano del -31,1% su tutti i segmenti con il risultato di una riduzione dei prezzi e dei canoni di locazione. Per gli uffici i prezzi hanno subito una flessione del -2,2% su base semestrale e -3,1% su base annua, mentre aumentano gli sconti (14%).

LOCAZIONI

Nel mercato della locazione si registra da giugno in poi un rallentamento dovuto a una diminuzione della domanda che ha influito sui canoni di locazione (-1,9% su base semestrale), mentre sono rimasti stabili al 4% i rendimenti lordi da locazione. Il segmento commerciale risulta molto in crisi (flessione nella seconda parte dell'anno del -2,7% e -1,1% su base semestrale). I negozi del semicentro hanno registrato la riduzione più elevata dei valori di mercato (-3,1% la variazione semestrale). I tempi di vendita sono al di sotto della

media nazionale, mentre i tempi di locazione si sono allungati rispetto al 2019 di un mese attestandosi in media a 6,5 mesi.

ABITAZIONI A MESTRE

Penalizzato anche a Mestre il mercato immobiliare che si attesta molto simile a quello di Venezia. Nel settore residenziale si registra una flessione dei prezzi medi di mercato (-1,4% sul semestre precedente e -2,8% su base annua). Cresce il mercato della compravendita (54% del totale) di 7 punti percentuali rispetto a giugno, alimentata fondamentalmente dalla ricerca della prima casa e dal desiderio di sostituzione dell'abitazione. Il mercato della locazione è negativo a causa dei pochi turisti e studenti con la conseguenza di un calo di canoni del -0,5% su base semestrale e -1% su base annua. I rendimenti da locazione sono rimasti stabili rispetto al precedente semestre sul 6,1%.

SETTORE NON RESIDENZIALE



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Deboli i settori della compravendita e dell'affitto, soprattutto nel comparto commerciale. Prezzi medi diminuiti per gli uffici (-1,2% su base semestrale) e aumento degli sconti (14%). Diminuiti anche i canoni di locazione in tutta la città (-2,2% in media sul semestre precedente) con un picco negativo nel semicentro (-3,6% su base semestrale).

NEGOZI

La crisi economica delle attività si ripercuote anche nel settore che registra un calo delle quotazioni (-3% su base semestrale), come evidenziato nel primo semestre dell'anno. Anche i canoni di locazione hanno continuato a diminuire, seppur con variazioni negative più contenute (-1%). In attesa dei dati del secondo semestre.

PREVISIONI

Per Venezia si prevede per il settore residenziale un ulteriore ribasso sia dei prezzi che dei canoni. Per Mestre lo stesso per le abitazioni a fronte di una stabilità delle compravendite, mentre il mercato della locazione potrà subire un'ulteriore contrazione. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato immobiliare a Venezia

ABITAZIONI USATE	COMPRAVENDITA					LOCAZIONI				
	PREZZI (€/MQ)	VARIAZIONI SEMESTRALI %	VARIAZIONI ANNUALI %	TEMPI DI VENDITA MESI	SCONTI %	CANONI (€/MQ ANNO)	VARIAZIONI SEMESTRALI %	VARIAZIONI ANNUALI %	TEMPI DI LOCAZIONE MESI	RENDIMENTI DA LOCAZIONE %
Zone di pregio	4.782	-1,2	-1,5	7,3	12,0	216	-1,6	-0,8	3,5	4,5
Centro	3.910	-1,3	-1,7	6,7	12,3	173	-1,9	-2,6	2,9	4,4
Semicentro	3.092	-1,9	-2,3	7,0	13,5	131	-1,7	-2,2	3,0	4,2
Periferia	2.467	-2,8	-2,9	7,1	14,1	104	-2,1	-2,5	2,7	4,2
Media urbana	2.980	-2,1	-2,4	7,0	13,0	128	-1,9	-2,2	3,0	4,3
Media 13 città	1.812	-1,2	-2,0	6,1	13,7	95	-0,8	-1,5	3,0	5,3

NEGOZI	COMPRAVENDITA					LOCAZIONI				
	PREZZI (€/MQ)	VARIAZIONI SEMESTRALI %	VARIAZIONI ANNUALI %	TEMPI DI VENDITA MESI	SCONTI %	CANONI (€/MQ ANNO)	VARIAZIONI SEMESTRALI %	VARIAZIONI ANNUALI %	TEMPI DI LOCAZIONE MESI	RENDIMENTI DA LOCAZIONE %
Centro	13.045	-2,2	-3,2	6,7	12,9	1.068	0,4	-0,5	5,4	8,2
Semicentro	6.433	-3,1	-4,7	8,1	15,3	486	-1,0	-1,1	6,0	7,6
Periferia	3.229	-2,8	-3,0	10,7	16,8	238	-2,8	-3,0	8,0	7,4
Media urbana	5.546	-2,7	-3,7	8,5	15,0	427	-1,1	-1,5	6,5	7,7
Media 13 città	2.432	-2,2	-3,3	9,5	16,3	180	-1,4	-2,4	6,6	7,4

Fonte: rapporto Nomisma (primo semestre 2020)



PROGETTI, L'AVVOCATO CERILLO SMENTISCE SPITZ

Conca di Malamocco rinviata «Troppi 11 milioni di extracosti»

Conca di Malamocco rinviata a dicembre. Il Comitato tecnico del Provveditorato ha esaminato ieri il progetto per il restauro della conca di navigazione danneggiata nel 2015 e inutilizzabile da anni. Decidendo alla fine il rinvio alla prossima seduta. Troppe cose non chiare nell'iter del progetto di restauro. E un sovrapprezzo di 11 milioni di euro che non è giustificato. Lo avevano segnalato nel gennaio scorso gli amministratori straordinari. Trenta milioni per riparare la porta lato laguna sono sembrati davvero troppi. Così si è rinviato tutto. Non sono i soli guai della conca, che secondo i tecnici è stata progettata male e non è utilizzabile dalle navi in entrata. Progetto firmato da Technital, la stessa che ha progettato il Mose. E ieri è rispuntata la richiesta di danni ai progettisti. Una struttura voluta negli anni 2000 dal Consorzio di Mazzacurati e dal Comune guidato da Paolo Costa. Avrebbe dovuto rendere indipendente

la portualità della salvaguardia, consentendo il passaggio delle navi con le paratoie chiuse. Ma non è successo. E nel mese di ottobre, dopo tre sollevamenti delle barriere, il Porto ha lanciato l'allarme: la porta è ancora inservibile. Ieri si sono stanziati anche nuovi fondi per le prove del Mose che continueranno per tutto il 2021. In apertura di seduta, l'Avvocato dello Stato Stefano Maria Cerillo ha bocciato l'invito che era stato fatto via lettera nelle ultime ore dalla commissaria del Mose Elisabetta Spitz di sospendere ogni progetto in attesa dell'Autorità. «Finché non sarà completato il passaggio i progetti possono andare avanti», ha detto. Passaggi che non sono ancora iniziati. Si attende la nomina del commissario liquidatore del Consorzio Venezia Nuova Massimo Miani, annunciato via twitter dalla ministra Paola De Micheli. E poi del presidente della nuova Autorità per la laguna.

A.V.



Investimenti sulla terraferma confermati nonostante la crisi

Marghera, via Ulloa, l'ex Umberto I e il cinque stelle all'ex Tim Timori sul turismo. «E Ferrovie dia certezze sulla stazione»

Mitia Chiarin

I grandi investimenti che interessano Mestre non paiono fermarsi causa la crisi economica dovuta alla pandemia e l'evidente incertezza per il futuro. Si rallenta ma i progetti vanno avanti.

Abbiamo esaminato quattro progetti, che dovrebbero vedere i cantieri concretizzarsi a partire dal 2021.

La grande operazione, prevista dall'accordo sulla stazione di Mestre, con i cantieri in via Ulloa per nuovi edifici commerciali, ricettivi, residenziali e direzionali. La torre commerciale a fianco del centro commerciale Nave de Vero sulla Romea a Marghera; il progetto dell'albergo a 5 stelle di Mestre dentro il palazzo ex Tim di via Carducci ed infine il grande quartiere che dovrà nascere nell'ex area dell'ex Umberto I, in via Circonvallazione, a 500 metri da piazza Ferretto. L'incertezza pesa sul turismo, specie nei rapporti con le banche che devono finanziare gli investimenti privati per il comparto che a Venezia sta vivendo una crisi colossale che mette in discussione non solo posti di lavoro ma anche nuove aperture. Per l'albergo a 5 stelle all'ex Tim che la Dhoteles vuole realizzare le prossime settimane appaiono decisive: l'ambizione di portare avanti l'operazione c'è tutta ma una ripresa del turismo ci sarà solo tra anni. Dureranno

almeno due anni i cantieri di trasformazione dell'ex Tim oggi del fondo Goethe di Sgr Serenissima e l'investimento dipenderà anche dalle condizioni poste dalle banche agli investitori. Le prime oggi paiono considerare il turismo non più una certezza; i secondi chiedono tempi più lunghi di rientro dall'esposizione. E si è rallentato anche il cantiere, causa Covid, del quinto albergo Mtk in via Ca' Marcello. Si va avanti con la progettazione nell'area dell'ex Umberto I. Ali Spa manda a dire che nulla è cambiato: si lavora al grande progetto per il nuovo supermercato e i nuovi edifici, con un costante dialogo con il Comune. Il masterplan attende di essere discusso dal consiglio comunale.

Sono in attesa della conferenza di servizi congiunta tra Comune e Regione, invece, gli investitori di Blo Spa che mandano avanti la dimezzata torre "Venus Venis" a fianco del centro commerciale "Nave de Vero". Si tratta del primo stralcio: la torre sarà di 45 metri senza albergo e ristorante, votata al commercio con spazi di vendita, artigianato e attività connesse al benessere. La riduzione del progetto è la conseguenza delle nuove norme urbanistiche che limitano a massimo 8 mila i metri quadri di commerciale realizzabili. Il piano economico è stato rivisto e non si spendono 3 milioni di euro per nuovi crediti edilizi che il

Comune aveva messo in conto di incassare. L'altezza inizialmente prevista era di 90 metri e su quella si erano calibrate sia viabilità che opere di mitigazione.

Elena Sciliberto, architetto della Cevid, società controllata al 100 per cento da WeBild (Impregilo Salini), conferma la maxi operazione su via Ulloa. «Ringraziamo l'amministrazione comunale che ha approvato lo strumento urbanistico e speriamo di avere rassicurazioni da parte di Ferrovie sulla realizzazione del collegamento con ponte», spiega. La convenzione urbanistica sarà firmata entro marzo 2021. La preoccupazione è ora avere certezze da parte di Ferrovie che deve realizzare la stazione ponte tra Mestre e Marghera. Questo perché gli sviluppatori del progetto sia per la parte commerciale che ricettiva e direzionale chiedono rassicurazioni sulla presenza del collegamento, considerato parte importante dell'investimento. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dir. Resp.: Paolo Possamai

Tiratura: 10557 - Diffusione: 7763 - Lettori: 88000: da enti certificatori o autocertificati

I PROGETTI

Nuove torri per la città del futuro post Covid

In alto il progetto della torre "Venus Venis" che sarà non di 90 ma di 45 metri. Al centro il grande piano di via Ulloa e sotto il plastico del masterplan dell'ex Umberto I, acquisita da Ali Spa.



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

LA SENTENZA

Le spese esorbitanti di Cav ma il Tar le dà ragione «Impegni già sottoscritti»

L'Autorità di regolazione dei trasporti aveva imposto alla società un taglio del 23% in 5 anni riducendo i pedaggi e aumentando la produttività
Cav – la società responsabile del Passante di Mestre e della tratta autostradale Venezia-Padova – non dovrà tagliare di un quarto le sue pur esorbitanti spese di gestione, come quelle del personale. L'indicazione tassativa era arrivata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti – che si occupa di spese e tariffe dei concessionari autostradali – che aveva ordinato a Cav di tagliare del 23% in cinque anni (a partire dal 2020) i suoi costi di gestione, riducendo il pedaggio a carico dell'utenza e aumentando la produttività.

Condizioni ritenute insostenibili dalla società, che ha impugnato la delibera davanti al Tribunale amministrativo del Veneto. Come pure ha fatto anche la Regione, proprietaria al 50 per cento di Cav, con Anas. Ieri, i giudici hanno fatto tirare un sospiro di sollievo alla società, annullando la delibera dell'Autorità di regolazione trasporti (Art), accogliendo – seppur solo in parte, ma nella sostanza – i due ricorsi. Il Tar, in pratica, riconosce il diritto dell'Autorità ad intervenire anche sulle concessioni autostradali in essere e non solo su quelle future. E pure che «la

metodologia utilizzata da Art per individuare i costi efficienti di riferimento» sia legittima, ma nell'imporre tagli di spesa così netti – scrivono i giudici – «avrebbe dovuto prendere in considerazione i vincoli giuridici ed economici in essere, operando un'ulteriore personalizzazione, in modo da verificare in concreto l'effettiva sostenibilità dell'importante obiettivo imposto». Nel caso specifico, il rimborso del project bond da 830 milioni di euro, emesso nel 2016.

«Non par dubbio», scrivono ancora i giudici del Tar, «che Art – pur a fronte di una valutazione dei costi di Cav come ingiustificatamente elevati e quindi da ridurre, soprattutto in relazione al personale – avrebbe dovuto apprezzare l'incidenza dei vincoli giuridici ed economici già assunti da Cav sulla base del regolamento vigente (...) valutando in concreto se effettivamente la riduzione dei costi in questione sia realizzabile senza compromettere le esigenze di manutenzione dell'infrastruttura autostradale e, quindi, la sicurezza di circolazione». Negli uffici di Cav la sentenza è stata accolta con grande soddisfazione. Nessun commento ufficiale, ma per quanto riguarda gli utenti, non ci sono aumenti di tariffe in vista.

ROBERTA DE ROSSI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Luisa Serato, presidente Cav

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

IL FUTURO È 100% ELETTRICO
Non c'è più spazio per i dubbi. Il futuro è elettrico. Con la nuova tecnologia di Nissan, il futuro è elettrico. Con la nuova tecnologia di Nissan, il futuro è elettrico.

LA STORIA

Fiumara il palazzo hi tech che visse due volte

di Massimo Minella

C'è un palazzo che nasce e si riempie di persone. Poi si svuota e rischia di essere venduto a pezzi e adesso rinasce con una rafforzata vocazione hi tech. Il "palazzo Fiumara", oggi di proprietà di Leonardo, si prepara a ospitare il supercalcolatore che grazie alla sua potenza e alla sua velocità è già entrato nella top 100 mondiale. Ma quella macchina, spiegata nei giorni scorsi a *Repubblica* da Roberto Cingolani, per 15 anni a capo

dell'Itit e oggi responsabile Tecnologia e Innovazione di Leonardo, potrebbe rivelarsi preziosa per un altro corridoio di informazioni che correrà sul fondo del mare da Palermo a Genova, per proseguire poi fino a Milano e salire infine verso Svizzera e Germania. È il cavo sottomarino BlueMed di Sparkle, società di Tim, che arriverà a luglio del prossimo anno cercando un approdo vicino al mare.

● a pagina 10

LA STORIA

Dal supercalcolatore al cavo sottomarino BlueMed così rinasce il palazzo Fiumara

Di proprietà di Leonardo, ospita il supercalcolatore prezioso per un altro corridoio di dati che correrà sul fondo del mare

di Massimo Minella

C'è un palazzo che nasce e si riempie di persone. Poi si svuota e rischia di essere venduto a pezzi e adesso rinasce con una rafforzata vocazione hi tech. Il "pa-

lazzo Fiumara", oggi di proprietà di Leonardo, si prepara a ospitare il supercalcolatore che grazie alla sua potenza e alla sua velocità è già entrato nella top 100 mondiale. Ma quella macchina, spiegata nei giorni scorsi a *Repubblica* da Roberto Cingolani, per 15 anni a capo dell'itit e oggi responsabile Tecnologia e Innovazione di Leonardo, potrebbe rivelarsi preziosa per un altro corridoio di informazioni che correrà sul fondo del mare da Palermo a Genova, per proseguire poi fino a Milano e salire infine verso Svizzera e Germania. È il cavo sottomarino BlueMed di Sparkle, società di Tim, che arriverà a luglio del prossimo anno cercando un approdo vicino al mare e diventando di fatto la spi-

na dorsale che reggerà gran parte del flusso di informazioni del Sud Europa.

Da trent'anni, questo corridoio passa dalla Francia, Marsiglia, ma oggi è saturo e quindi è necessario aprirne uno nuovo sulla rotta sottomarina Palermo-Genova. Il cavo, lungo mille chilometri e con una capacità di 240 terabyte, attraverserà il Mar Tirreno collegando il "Sicily Hub"



Sparkle di Palermo con la nuova "stazione di atterraggio neutrale" di Genova, che punta già a diventare la via preferenziale per i futuri cavi sottomarini alla ricerca di un accesso diversificato sulla costa europea occidentale. L'operazione genovese, insomma, rafforzerà il ruolo dell'Italia come gateway digitale tra Africa, Medio Oriente, Asia ed Europa.

L'alleanza calcolatore-cavo potrebbe davvero rappresentare un punto di svolta per la città e, se vogliamo, anche per quel palazzo pensato negli anni Novanta, quando a Genova era sindaco Adriano Sansa. Nasce come Palazzo Finmeccanica all'interno di un progetto di profondo riassetto legato al destino allora incerto di Ansaldo. Nel nuovo layout dei grandi spazi del ponente industriale genovese, dopo l'addio dell'Ansaldo Meccanico e la nascita del nucleare targato Nira, il quartiere si rimodella sui servizi per dar vita all'operazione Fiumara firmata da CoopSette. Ansaldo viene pagata non con denaro, ma con la costruzione di un grande palazzo vista mare che nascerà appunto come Palazzo Finmeccanica, all'epoca azionista della società genovese. In parallelo, in quegli anni, si era chiusa anche la vicenda Marconi, con il civile che era finito a Ericsson (oggi agli Erzelli) e il militare transitato a Finmeccanica, con Selex.

All'inaugurazione del palazzo Fiumara ci sono il ministro Claudio Scajola e il presidente della Regione Claudio Burlando, ingegnere che proprio all'Elsag si era formato prima di intraprendere la vita politica. Un pezzo dopo l'altro, con l'attività di Selex che si concentra a Sestri, in via Puccini, Ansaldo Trasporti ceduta a

Hitachi Rail, Ansaldo Energia che passa a Cdp, si riduce progressivamente il ruolo di Finmeccanica in città e anche i suoi spazi fisici ne seguono la rotta. È il 2013 quando Burlando, in risposta alla modello-slogan della "decrecita felice" del Movimento 5 Stelle, organizza a Palazzo Ducale il convegno "Felici di crescere" per rivendicare invece la forza e il valore dell'industria su cui continuare a scommettere, se possibile con intensità ancora maggiore. È qui che arriva la proposta di far ripartire come terzo grande polo hi tech della città il palazzo che Finmeccanica ha appena lasciato, in aggiunta all'it di Morego e agli Erzelli. È il periodo in cui la società di real estate del gruppo romano sonda in effetti la cessione a pezzi del palazzo, un qualcosa di poco congruo con una struttura interamente cablata e tecnologica, ideale per un'attività industriale e di servizi hi tech. L'operazione si ferma, ma il palazzo resta vuoto fino a quando, due anni fa, Roberto Cingolani lascia l'it ed entra in Leonardo. Abituato a comunicare solo a cose fatte, per quindici mesi Cingolani si concentra silenziosamente sul progetto del supercalcolatore, oggi pronto. L'inaugurazione dovrebbe avvenire prima di Natale, la macchina è pronta e quasi interamente montata. A seguirne la corsa saranno da subito 68 giovani, già selezionati da un gruppo iniziale di mille. Una macchina nata per macinare una massa enorme di dati e informazioni che potrebbe rivelarsi quanto mai prezioso anche per il cavo sottomarino che cerca proprio un centro di elaborazione dati vicino al mare. I due, calcolatore e cavo, sembrano fatti apposti per conoscersi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



▲ Il Palazzo di Leonardo

Consulenze**Superbonus,
per Ccb intesa
con Acli, Ance
e Artigiani**

TRENTO. Le Casse rurali trentine, rappresentate dalla capogruppo Cassa Centrale Banca, sigleranno nei prossimi giorni tre accordi con Acli Servizi, Associazione artigiani e Ance Trento, nell'ambito del progetto Superbonus 110%. L'obiettivo è rinforzare e valorizzare le misure già messe in campo a favore della riqualificazione energetica e ammodernamento del patrimonio immobiliare della provincia di Trento. Per la consulenza fiscale, l'accordo con Acli Servizi - spiega una nota - garantirà un supporto professionale qualificato ed efficiente ai privati committenti, agli amministratori di condominio, ma anche a progettisti ed installatori. L'alleanza con l'Associazione artigiani favorirà l'esecuzione ottimale dei lavori di riqualificazione e ristrutturazione, facilitando i soci e clienti delle Casse rurali nella scelta degli artigiani o piccole imprese più idonei per l'esecuzione dei lavori programmati. Il protocollo d'intesa con Ance Trento, infine, ha lo scopo di incentivare il finanziamento dei lavori e dare alle imprese l'opportunità di monetizzare il credito fiscale ricevuto in pagamento.



IN VIA PASTIN SANTIN A SCOMIGO

Crepe sull'asfalto del ponte autostradale

L'allarme era dato l'altra sera da alcuni automobilisti
Ieri il sopralluogo di Autostrade: «Fessurazioni superficiali»

CONEGLIANO

Evidenti crepe sull'asfalto tagliano nell'intera larghezza il ponte sopra l'autostrada A27 a Scomigo, martedì sera è stata allertata il 113 da alcuni passanti preoccupati. Gli agenti del commissariato hanno effettuato un immediato sopralluogo e contattato il personale di Autostrade, per esaminare anche la parte sottostante il viadotto. Sono stati scongiurati problemi strutturali e quindi non vi sono rischi, né per chi percorre l'autostrada, né per chi attraversa il cavalcavia di via Pastin Santin.

«Non risultano problemi di stabilità, non vi è la necessità di chiudere la strada», conferma il comandante della polizia locale, Claudio Mallamace. La strada è comunale, anche se i viadotti sono di competenza della società autostradale. Proprio martedì Autostrade per l'Italia ha annunciato 60 milioni di investimenti per il monitoraggio e manutenzioni di ponte e cavalcavia, con sistemi computerizzati, sensori e anche droni, in collaborazione con Ibm e Fincantieri. Alcune fessurazioni sull'asfalto nel viadotto sovrastante l'A27 a Scomigo sono già presenti da tempo, così come l'usura. Si tratta di problemi superficiali, che non compromettono la struttura. Certamente dovrà essere programmato almeno un

intervento di asfaltatura. Via Pastin Santin è la principale strada di comunicazione con la statale Alemagna, utilizzata anche da mezzi pesanti. Automobilisti e residenti di Scomigo si erano allarmati, ma non risulta alcun pericolo per chi passa nel viadotto. Non sono quindi previste chiusure al traffico.

Ieri mattina invece si è verificato il distacco di calcinacci da un'abitazione disabitata di via Manin, accanto all'area dove in passato era già stato demolito un vecchio casolare. Dal tetto sono precipitati dei materiali sul marciapiedi, per fortuna non è stata colpita nessuna persona. Sul posto sono intervenute una squadra dei vigili del fuoco e della polizia locale di Conegliano.

L'immobile è di proprietà di un'anziana, che si trova ricoverata in una casa di cura.

E' perciò stato informato l'amministratore di sostegno, che incaricherà una ditta per l'installazione di un'impalcatura.

Nel frattempo, oltre al marciapiedi, rimane chiusa anche la parte di strada davanti all'abitazione. E' quindi stato creato un senso unico alternato, che provocherà qualche rallentamento e coda in via Manin. Nei prossimi giorni l'edificio verrà messo in sicurezza e quindi verrà ripristinata la viabilità a doppio senso. —

D.B.



Le crepe sul sovrappasso autostradale di via Pastin Santin

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

