

Rassegna del 19/01/2021

ANCE VENETO

19/01/2021	Nordest Economia	2	Sostenibilità, lusso e smart home così le costruzioni vogliono la svolta	Paolini Roberta	1
19/01/2021	Nordest Economia	3	Ghiotti (Ance): Superbonus per svecchiare il patrimonio	Paolini Roberta	6
19/01/2021	Nordest Economia	4	Il Superbonus porta più tecnologie «Tante aspettative di uscire dalla crisi»	dell'Olio Luigi	7
19/01/2021	Nordest Economia	7	Intervista a Paolo Ghiotti - Ghiotti (Ance Veneto) «Proroga fino al 2023 per dispiegare il massimo effetto»	Brillo Nicola	10
19/01/2021	Nordest Economia	22	Manodopera scarsa, appello ai giovani	De Toma Riccardo	11

ASSOCIAZIONI ANCE

19/01/2021	Nordest Economia	5	Intervista a Roberto Contessi - Contessi: «Una ragnatela di dubbi sul cammino del maxi incentivo»	Cescon Maurizio	13
19/01/2021	Nordest Economia	17	Centri commerciali "social housing" e alberghi di lusso Padova si risveglia	Sandre Riccardo	15

SCENARIO

19/01/2021	Corriere del Veneto Venezia e Mestre	8	Milionari con la casa Ater Un centinaio gli sfratti - Case pubbliche, via i «milionari» ma i ricchi over 65 possono restare	Riberto Matteo - Bottazzo Francesco	17
19/01/2021	Corriere delle Alpi	25	Pala Rossa, c'è anche Primiero «Opera strategica, fate i lavori»	Scottini Raffaele	19
19/01/2021	Gazzettino Belluno	9	Galleria Pala Rossa dimenticata ora le Province alzano la voce	Scarton Eleonora	21
19/01/2021	Gazzettino Venezia	9	L'intervento - Investimenti, anche la città va coinvolta	Faccini Maria_Laura	22
19/01/2021	Gazzettino Venezia	17	Lavori per la sicurezza nelle scuole della città	De Bortoli Davide	23
19/01/2021	Gazzettino Venezia	18	Eraclea, lavori sulla spiaggia da mezzo milione	Babbo Giuseppe	25
19/01/2021	Gazzettino Venezia	19	«A4, il casello di Bibione non può attendere»	Corazza Marco	26
19/01/2021	Giornale di Vicenza	24	Rischio terremoti Quei sei Comuni senza sismabonus	Dellai Dennis	27
19/01/2021	Mattino Padova	19	Il Consorzio non paga Mose a rischio blocco	...	29
19/01/2021	Nordest Economia	1	L'alleanza fra città e aree rurali - Le infrastrutture per rendere alleate città e aree rurali	Dalla Zuanna Gianpiero	30
19/01/2021	Nordest Economia	6	Sette bonus per moltiplicare i cantieri	Brillo Nicola	32
19/01/2021	Nordest Economia	9	Intervista a Aldo Mazzocco - Mazzocco: «Il Covid accelera il cambiamento case più flessibili, meno centri commerciali»	Fiumanò Piercarlo	34
19/01/2021	Nordest Economia	10	Il Covid-19 non ferma i mutui «C'è una nuova voglia di casa»	dell'Olio Luigi	37
19/01/2021	Nordest Economia	11	Intervista a Stefano Boeri - Boeri: «Vita quotidiana sempre più fluida Le città del futuro? Arcipelaghi di borghi»	dell'Olio Luigi	39
19/01/2021	Nordest Economia	12	Prove di eclissi delle città periferie e hinterland "oscurano" i centri storici	Berlinghieri Laura	41
19/01/2021	Nordest Economia	14	Mestre nuovo polo degli alberghi paga l'incertezza degli scenari Covid	Chiarin Mitia	44
19/01/2021	Nordest Economia	14	Valori immobiliari in calo per tutto il 2021	...	46
19/01/2021	Nordest Economia	15	Frenata al Lido di Venezia i progetti per i super hotel costretti a rallentare	Tantucci Enrico	47
19/01/2021	Nordest Economia	14	Caccia alle dimore extra lusso Treviso, centro storico dei vip	De Polo Andrea	49
19/01/2021	Nordest Economia	17	Prelios punta 150 milioni su polo logistico a Vigasio	...	51
19/01/2021	Nordest Economia	17	Maxi resort Pineta Mare, Lignano divisa sul ritorno delle gru	De Toma Riccardo	52
19/01/2021	Nordest Economia	19	Sul mattone di Udine soffia vento amico è il momento delle costruzioni di pregio	De Toma Riccardo	53
19/01/2021	Nordest Economia	23	Intervista a Massimo Marega - Marega (Fillea Cgil): «In troppi cantieri dumping contrattuale e finte partite Iva»	R.A.	55
19/01/2021	Nuova Venezia	21	Mose, il Consorzio non paga si rischia il blocco dei lavori	Vitucci Alberto	56
19/01/2021	Nuova Venezia	27	Mose, il Comune al Ministero «Completare subito le opere»	E.B.A	58
19/01/2021	Piccolo	16	Effetto edilizia a Trieste Più imprese nell'anno orribile - L'industria regionale perde 589 imprese Trieste recupera (+73) per il bonus edilizia	Fiumanò Piercarlo	59
19/01/2021	Resto del Carlino Bologna	11	Superbonus, il Comune ci ripensa - Il Comune rassicura tutti «Il bonus sarà applicato»	Carbutti Rosalba	61
19/01/2021	Resto del Carlino Bologna	10	Intervista a Enzo Ponzio - Il rebus del cavillo, addetti ai lavori infuriati - «Cantieri fermi, ora velocizziamo la modifica»	ros.carb	62
19/01/2021	Resto del Carlino Bologna	10	Intervista a Mauro Tonolini - «Giro d'affari da 5,5 miliardi a rischio»	ros.carb.	64
19/01/2021	Resto del Carlino Bologna	2	Superbonus, più buon senso nel regolamento	Leti Elena	65
19/01/2021	Sole 24 Ore	27	Superbonus, non sempre il risparmio è anche green - Il risparmio energetico non è sempre green	Rollino Luca	66
19/01/2021	Sole 24 Ore	18	Ordine da 14 milioni per Somec in Usa	Meneghello Matteo	68
19/01/2021	Voce di Rovigo	17	Saper cogliere le sfide del digitale	...	69

Sostenibilità, lusso e smart home così le costruzioni vogliono la svolta

Grandi operazioni immobiliari nel segmento degli alberghi e le aspettative sull'edilizia privata: il settore cambia pelle

Ance Veneto
e Friuli Venezia Giulia
«Imprese concentrate
sul mercato privato
abbandonando
gli appalti»

ROBERTA PAOLINI

Il settore immobiliare è quello cui si guarda in questo 2021 come guida per una ripresa. Si sa che il mattone ha la caratteristica di innescare un volano di crescita. Anche se la rimonta che ci attende ha un aspetto molto diverso dal passato.

Tutte le operazioni immobiliari più significative cui si è assistito in epoca Covid hanno avuto a che fare con il settore alberghiero. E questo è un primo segno da cui partire per comprendere come l'anno che attende il mercato del mattone sarà un periodo di grandi opportunità per gli affari. Il comparto dell'ospitalità è stato infatti quello più tragicamente colpito dalla crisi pandemica. Sono operazioni note che hanno riguardato essenzialmente il segmento della luxury ospitalità. Si parte dalla mega operazione chiusa da Covivio, la principale società immobiliare europea controllata da Leonardo Del Vecchio con l'acquisizione di un pacchetto di hotel di lusso, tra cui gli ex Boscolo. Si continua con la partnership fra Paolo Barletta e Nicola Bulgaria nella costitu-

zione di Arsenale: una nuova iniziativa per l'ospitalità made in Italy. Con investimenti già attivi per oltre 370 milioni di euro, la società sarà dotata di tre divisioni principali, tutte focalizzate sul turismo, tra le quali la divisione Real Estate Hospitality. Oltre ai progetti di Soho House Roma e Rosewood Venezia che dal Gruppo Barletta confluiscono in Arsenale, la pipeline prevede cinque operazioni strategiche tra Roma, Cortina, la Toscana e il Sud Italia.

Ci sono state altre operazioni come quella di Renzo Rosso con l'acquisizione dell'hotel Ancora di Cortina.

RICONFIGURAZIONE

Tutti questi esempi servono ad identificare un comparto immobiliare che si sta riconfigurando e scegliendo nuove vie. A cominciare dal tema dello sviluppo nel settore degli uffici, in un mondo in cui lo smart working ha modificato i connotati dello spazio fisico del lavoro. Non solo l'idea degli uffici Plug&play. Altra iniziativa di Covivio che ha creato un'offerta pro-working con una piattaforma Wellio che concede maggiore flessibilità: consente ai clienti di fare contratti non di durata pluriennale e di non attrezzare gli uffici, che sono già pronti, appunto plug-and-play.

Ma la trasformazione del nostro modo di lavorare ha modificato anche l'approccio nell'a-

bitare: nella scelta del luogo in cui stare, in cui vivere e in cui anche produrre, sempre più spesso da remoto.

Il lockdown ha determinato una percezione diversa del luogo in cui si sta, visto che in questi mesi è stato anche il luogo principale in cui si è vissuto: per cui attenzione al benessere, ma anche alla sostenibilità. Queste valutazioni impatta anche sul modello di business e sul peso del settore privato sulle imprese di costruzioni. Nel Rapporto sul mercato delle costruzioni del Nordest (NEC) promosso da **Ance Veneto** e Ance Fvg, si legge: «Siamo di fronte a una ampia consapevolezza che i modelli di business tradizionali delle imprese edili che avevano caratterizzato l'industria edilizia e il modo di guardare al mercato privato soprattutto non sono più adeguati all'attuale realtà». Certo permangono ancora situazioni non molto dissimili dal passato, ma si tratta di situazioni strettamente legate a specifici segmenti di mercato. E anche in questi casi comunque l'alternarsi tra merca-



to privato e al suo interno il mix tra un po'di promozione diretta e una attività in conto terzi e la partecipazione a gare pubbliche è nella stragrande maggioranza dei casi un lontano ricordo. Un'ulteriore modificazione e accelerazione potrebbe arrivare dal Superbonus e dai meccanismi e criteri previsti all'interno del processo della cessione del credito. Spiega ancora il rapporto che la maggior parte delle imprese «si è concentrata sul mercato privato abbandonando progressivamente il settore degli appalti. Ci sono imprese che facevano l'80% del fatturato nel pubblico, che oggi fanno il 90% di privato e i pochi lavori

con committenze pubbliche sono di nicchia in settori quali ad esempio il restauro».

PUBBLICO E PRIVATO

Questa visione è confermata anche dalle valutazioni relative al prossimo anno, che infatti confermano la sostanziale differenza di aspettative tra chi opera nel privato rispetto al pubblico. «Nel primo caso l'ottimismo - scrive il Rapporto - è ampio e riguarda il 62,5% dei rispondenti della categoria contro una media del 50%. La percentuale, infatti, cala a un terzo (33,3%) per chi si affida agli appalti pubblici».

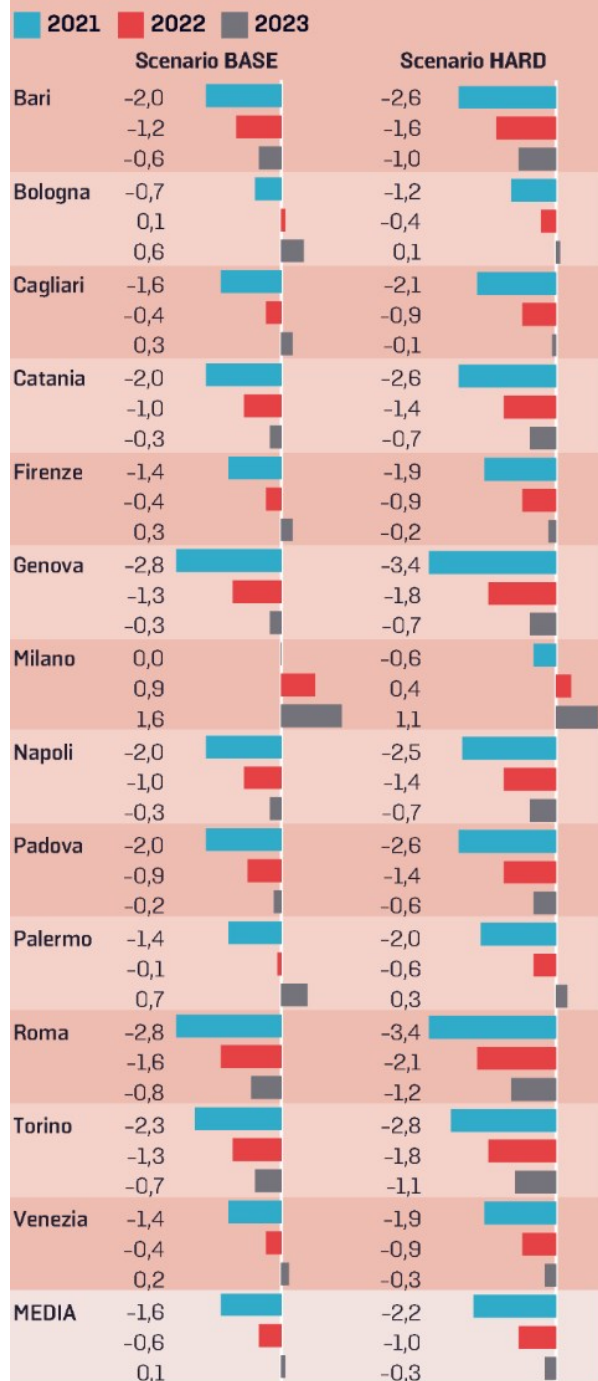
Certo la strada da recuperare è straordinariamente imperiosa, a Nordest l'andamento del

mercato è stato caratterizzato da profondi crateri in cui è collassata la domanda. Come scrive Nomisma, «il doppio fronte, costituito da lockdown prima e impoverimento delle famiglie poi, condanna verosimilmente il settore residenziale ad attestarsi su volumi di compravendita inferiori di circa il 20% rispetto ai livelli del 2019 per quasi un triennio». C'è anche il calo della domanda di mutui, iniziata nel 2020 ed intensificatasi con l'arrivo della crisi sanitari, e che per Nomisma proseguirà per il 2021. Il settore sarà sostenuto soprattutto da altro, dalla capacità di intercettare la tendenza di un nuovo modo di abitare, spostarsi e lavorare. —

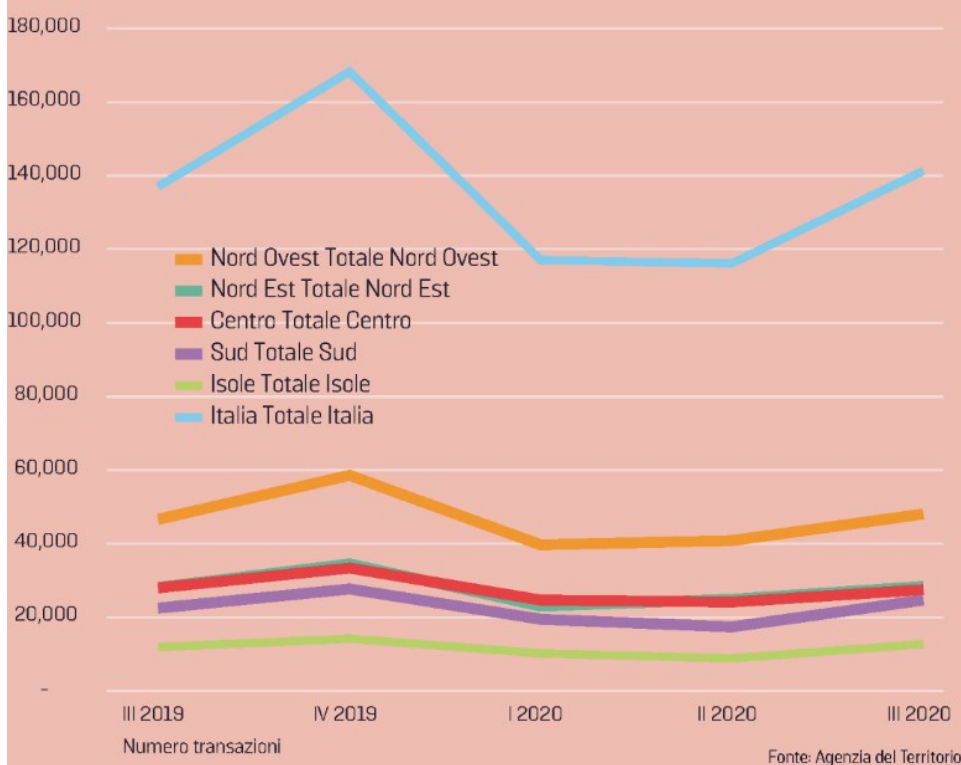
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IMMOBILIARE CERCA LA RIPRESA

13 GRANDI CITTÀ - ABITAZIONI - PREVISIONI DEI PREZZI
MEDI A VALORI CORRENTI variazioni % annuali calcolate sulla media
 dei valori rilevati nel primo e nel secondo semestre di ciascun anno



Area	Capoluoghi_Non capoluoghi	Numero transazioni				
		III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020
Nord Ovest	Capoluoghi	14.916	18.184	12.884	12.907	13.693
Nord Ovest	Non capoluoghi	31.698	40.413	26.790	27.933	34.372
Nord Ovest	Totale Nord Ovest	46.614	58.596	39.674	40.840	48.065
Nord Est	Capoluoghi	8.725	10.536	7.553	7.869	8.093
Nord Est	Non capoluoghi	19.365	23.941	15.518	17.045	20.291
Nord Est	Totale Nord Est	28.090	34.477	23.071	24.914	28.383
Centro	Capoluoghi	12.977	15.122	11.472	11.363	11.741
Centro	Non capoluoghi	15.024	18.258	13.195	12.816	15.776
Centro	Totale Centro	28.001	33.380	24.666	24.179	27.517
Sud	Capoluoghi	5.718	7.227	5.228	4.769	5.845
Sud	Non capoluoghi	16.783	20.450	14.224	12.637	18.812
Sud	Totale Sud	22.501	27.676	19.452	17.406	24.657
Isole	Capoluoghi	4.066	4.786	3.571	3.187	3.905
Isole	Non capoluoghi	7.827	9.383	6.613	5.647	8.797
Isole	Totale Isole	11.893	14.168	10.185	8.835	12.702
Italia	Capoluoghi	46.402	55.854	40.708	40.095	43.277
Italia	Non capoluoghi	90.697	112.445	76.339	76.079	98.047
Italia	Totale Italia	137.099	168.298	117.047	116.174	141.324





INVESTITORE RENZO ROSSO
DIVERSIFICA NEL MATTONE E ACQUISTA
L'HOTEL ANCORA DI CORTINA



In alto l'entrata di Wellio, l'ufficio plug&play. Sopra rinnovo degli infissi, misura che gode del Superbonus

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Le imprese attendono gli effetti dell'incentivo Ghiotti (Ance): Superbonus per svecchiare il patrimonio

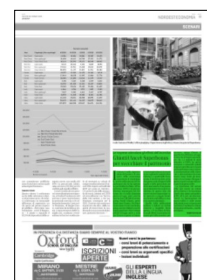
Il futuro è nella rigenerazione del passato. Il comparto delle costruzioni, soprattutto il residenziale, mette nella misura del Superbonus tutte le sue speranze per risalire la china. «Il Superbonus 110% è un provvedimento importante del Governo che va nella direzione giusta ad oggi, però, non ha ancora dato gli effetti attesi» spiega **Paolo Ghiotti**, presidente **Ance Veneto**. Per il momento non c'è stato un boom, spiega ancora Ghiotti «ma bisogna aspettare. Serve tempo perché la legge arrivi a terra per diverse ragioni ad iniziare dai tempi richiesti dai tecnici per vagliare le varianti urbanistiche e a quelli della burocrazia. È doveroso dire, però, che questa volta il rigore delle regole e delle procedure credo sia necessario. Non possiamo permettere che un provvedimento di questo tipo che muove risorse importanti vada sprecato o peggio favorisca società controllate o create da società criminali».

Quelle della infiltrazioni mafiose è infatti un rischio concreto e tangibile. Detto questo, «c'è un clima di fiducia e gli effetti si potranno misurare già dalla prossima primavera», spiega Ghiotti. Il quadro che abbiamo, ad oggi, ci dice che il Veneto ad esempio «ha 1,1 milioni di unità abitative e l'80% ha un'età avanzata e necessità quindi di interventi rilevanti coperti dal Superbonus come cappotti, manutenzione delle coperture e sistemazione dei serramenti. Sono molti gli interventi di cui hanno bisogno e questo si può tradurre in lavoro per le imprese edili».

La ripartenza del settore edile può essere un volano per la ripresa e la ripartenza dando una spinta propulsiva al Pil. «Vi è, poi, un elemento "etico", la sistemazione dei nostri edifici e delle nostre abitazioni serve a rispettare il territorio, l'ambiente e limita il consumo del suolo», conclude Ghiotti.

ROBERTA PAOLINI

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Superbonus porta più tecnologie «Tante aspettative di uscire dalla crisi»

Costruttori e immobiliari puntano su un mix promettente
«La pandemia ha rafforzato la domanda di soluzioni hi tech»

LUIGI DELL'OLIO

Le speranze sono rivolte soprattutto al Superbonus, con la speranza che la misura introdotta dal Governo per incentivare le ristrutturazioni edilizie in chiave di risparmio energetico e antisismica possa bastare a rianimare la domanda. Il nuovo anno si apre all'insegna dell'incertezza per l'edilizia privata, con la seconda ondata pandemica che ha raffreddato gli entusiasmi estivi, quando sembrava che finalmente il mercato avesse imboccato la ripresa, con una ripresa dei prezzi di vendita (dopo otto anni di calo) che lasciava intravedere una svolta nel mercato.

Da maggio a novembre, segnala l'ufficio studi di Toscana, le compravendite a livello nazionale sono calate del 16%, con i prezzi che nello stesso periodo sono scesi nell'ordine del 6%. Uno scenario che si è riflesso sull'andamento del comparto. Il 2020 era iniziato all'insegna della ripresa per le aziende di costruzioni, segnala uno studio congiunto di **Ance Veneto** e Ance Friuli Venezia Giulia, ma il lockdown primaverile e poi la crisi economica hanno penalizzato lo scenario.

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Quanto al futuro, il comparto ripone le speranze nel Su-

perbonus, che garantisce il 110% di quanto speso per interventi radicali di efficientamento energetico degli immobili e per la sicurezza antisismica. «Anche se finora non ha sortito gli effetti attesi, il provvedimento va nella giusta direzione», analizza **Paolo Ghiotti**, presidente di **Ance Veneto**. «Serve tempo per diverse ragioni, a iniziare dai tempi richiesti dai tecnici per vagliare le varianti urbanistiche e da quelli della burocrazia».

Detto questo c'è un clima di fiducia e gli effetti si potranno misurare già dalla prossima primavera. Anche **Claudio Corrarati**, vice presidente della Fiera di Bolzano (che dal 27 al 29 gennaio organizza Klimahouse Digital Edition), vede il bicchiere mezzo pieno, anche se le difficoltà di molte aziende sul fronte della liquidità destano preoccupazione. «Molte aziende nordestine impegnate nel comparto edile e impiantistico del Nordest hanno sofferto fortemente la crisi, ma possono crearsi opportunità grazie al Superbonus. Risulta però necessario che queste misure trovino struttura e un tempo di validità ampio per consentire alle ditte e ai privati di organizzare al meglio gli interventi». Quindi auspica «un piano di semplificazione e sburocrazia-

zione burocrazia è motivo di lungaggini e costi aggiuntivi per le nostre aziende».

Le aspettative degli operatori sono elevate: proprio il Superbonus, segnala uno studio di Unioncamere-Infocamere, ha portato a un fiorire di piccole realtà nell'edilizia durante il terzo trimestre 2020, soprattutto ditte individuali specializzate nell'impiantistica: +332 in Friuli Venezia Giulia, +397 in Trentino-Alto Adige e +950 in Veneto rispetto al trimestre precedente.

NUOVE ESIGENZE

A spingere la domanda contribuiscono anche le nuove esigenze che stanno emergendo sul mercato. Molte delle aziende che nei mesi del lockdown hanno sperimentato diffusamente il telelavoro, sembrano orientate a non tornare indietro. La necessità di utilizzare la propria casa per scopi diversi come lavorare, fare fitness e altro, farà aumentare la richiesta per abitazioni dotate di servizi (come coworking e palestre) e



soluzioni digitali, senza trascurare gli aspetti relativi al benessere e alla sostenibilità ambientale, spiegano da JLL. È quanto emerge da una ricerca della multinazionale, che segnala anche un interesse crescente verso l'esposizione alla luce naturale, la disponibilità di connettività a banda larga e la presenza di spazi esterni a uso esclusivo. «Se da una parte la casa in questi mesi è stata vissuta come un confinamento forzato, dall'altra è emersa la sua importanza», riflette Luigi Frascino, patron della FF Building (gruppo Frascino). «Tra le conseguenze della pandemia vi è una crescita di interesse per le nuove costruzioni, soprattutto se ubicate nell'hinterland e in grado di

offrire soluzioni indipendenti e aree verdi». Di conseguenza, aggiunge, «la domanda spinge noi costruttori a pensare a costruzioni che guardino ancor più che nel passato alla qualità e al benessere di chi vi abiterà, dalla progettazione degli spazi alle esigenze dello smartworking e della didattica a distanza, fino alla connessione wi-fi e fisica dedicate», aggiunge Frascino.

PROPENSIONE AGLI INVESTIMENTI

«Il mix tra elementi congiunturali e novità strutturali fa ben sperare. In particolare questo settore è trainato dalle aspettative e l'avvio del vaccino è un elemento che aiuta a rasserenare gli animi

e favorire la propensione agli investimenti», commenta Gian Battista Baccarini, presidente Fiaip (Federazione degli agenti immobiliari). «Un altro fattore positivo è relativo ai prezzi, che hanno fermato la caduta dopo otto anni consecutivi con il segno negativo».

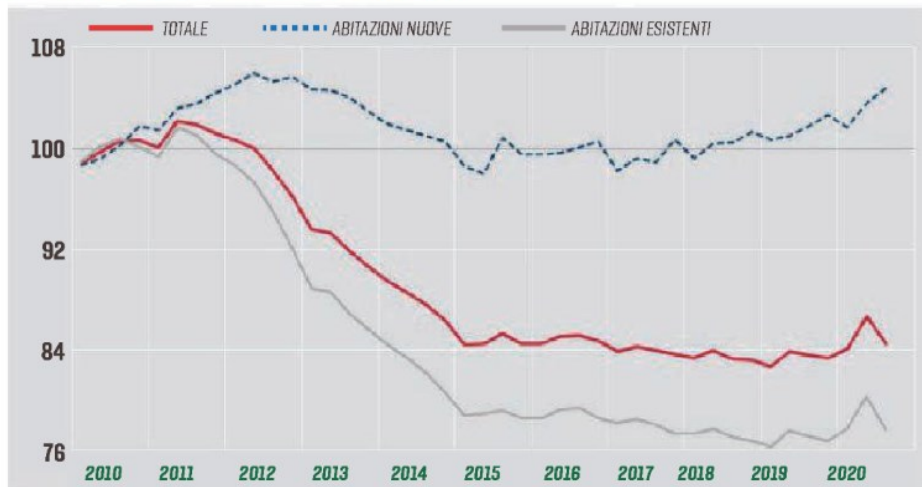
Resta l'incognita sull'atteggiamento delle banche, che oggi sono alle prese con una nuova ondata di insolvenze e per questa ragione potrebbero essere indotte a ridurre le erogazioni. «E' difficile fare previsioni a medio termine, ma la sensazione è che gli istituti continueranno con l'atteggiamento accomodante seguito negli ultimi anni», conclude Baccarini. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE TENDENZE

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

1° trimestre 2010-3° trimestre 2020 (base 2010=100)



FONTE: Istat

NATI-MORTALITÀ DELLE IMPRESE PER I PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITÀ – III TRIMESTRE 20

Fonte: Unioncamere-InfoCamere, Movimprese

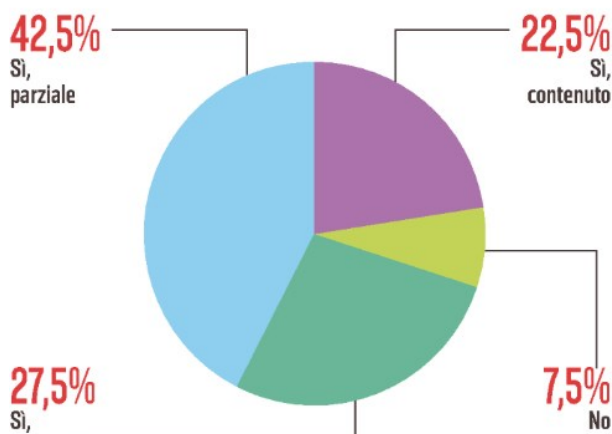
	IMPRESSE REGISTRATE AL 30.09.2020	SALDO TRIMESTRALE	VARIAZIONE % III TRIM 2020	VARIAZIONE % III TRIM 2019
Costruzioni	832.247	4.971	0,60%	0,30%
Commercio	1.499.658	4.202	0,28%	-0,01%
Attività dei servizi alloggio e ristorazione	460.876	3.350	0,73%	0,78%
Attività professionali, scientifiche e tecniche	221.830	2.358	1,07%	0,91%
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi supporto imprese	210.757	1.829	0,87%	0,78%
Attività immobiliari	294.733	1.561	0,53%	0,48%
Servizi di informazione e comunicazione	140.008	1.214	0,87%	0,57%
Agricoltura, silvicoltura pesca	737.037	1.092	0,15%	0,01%
Altre attività di servizi	248.049	1.089	0,44%	0,51%
Attività finanziarie e assicurative	128.436	876	0,69%	0,47%
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento	79.155	685	0,87%	0,72%
Attività manifatturiere	551.260	529	0,10%	0,00%
Trasporto e magazzinaggio	167.221	412	0,25%	0,14%
Sanità e assistenza sociale	45.096	340	0,76%	0,82%
Istruzione	32.221	264	0,82%	0,79%
Fornitura energia elettrica, gas, vapore e aria condiz.	13.278	52	0,39%	0,93%
Fornitura acqua; reti fognarie, attività gestione rifiuti	11.800	39	0,33%	0,08%

**ANDAMENTO COSTRUZIONI NORD EST/ITALIA
 (GENNAIO – SETTEMBRE 2020 / 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

**LA SUA AZIENDA HA AVUTO UN CALO DI FATTURATO
 PER L'EMERGENZA COVID?**



Fonte: Cna

La richiesta è l'allungamento dei termini
«Bisogna crederci, no agli accordi al ribasso»

Ghiotti (Ance Veneto) «Proroga fino al 2023 per dispiegare il massimo effetto»

L'INTERVISTA

«Il Superbonus al 110% deve essere prorogato almeno fino al 2023, altrimenti i condomini e le famiglie non potranno programmare gli interventi necessari per mettere in efficienza e in sicurezza gli edifici». Il presidente di Ance Veneto, Paolo Ghiotti, si batte da tempo per far slittare il limite temporale degli incentivi fiscali. «È una grande occasione per far crescere Pil e occupazione in cui tutti devono credere: no ad accordi al ribasso – aggiunge il presidente dei costruttori veneti -. Inutile invocare la green economy se poi non utilizziamo le risorse e mettiamo in atto degli strumenti ne-

cessari per centrare questo obiettivo».

Presidente Ghiotti, come valuta nel complesso l'iniziativa del Superbonus 110%?

«È una delle misure più incisive che siano state varate dal governo, e particolarmente interessante perché sposa in maniera ideale le esigenze di un vetusto patrimonio immobiliare nazionale e nordestino e il benessere. L'80% delle nostre case hanno più di 40 anni e sono energivore. Sono come dei motori a gasolio euro 1 accesi dalla mattina alla sera. E continuano ad inquinare: a fine marzo scorso, in pieno lockdown, abbiamo registrato picchi di Pm10 oltre il doppio del consentito».

Gli incentivi riusciranno a risollevare il settore delle costruzioni e la sua filiera?

«Purtroppo arriviamo da un decennio di grandissima crisi, nel 2018-2019 e inizio 2020 abbiamo registrato una timida crescita. Il Covid ha messo in ginocchio tutte le nostre aziende per 3 mesi e non mancano operai a casa per le quarantene anche in queste settimane. I bonus creeranno un volano per le nostre aziende e tutta l'economia regionale. Il nostro settore è composto da 75 differenti attività».

È pronta l'edilizia ad affrontare le sfide del risparmio energetico?

«Ritengo che tutti i protagonisti della filiera della casa in Veneto siano tra i più preparati in Italia per portare a termine quanto prevede la legge: dal restauro alla riconversione. Dobbiamo vivere in case sane e che consumino meno, rispettose della natura: questo è il benessere».

Cosa chiede al governo sul Superbonus 110%?

«Occorre un lasso temporale congruo, non meno della fine del 2023, per consentire a cittadini e imprese di programmare e realizzare lavori importanti. Non si può certo pensare di cambiare i serramenti di una casa abitata in pieno inverno. Tutti i benefici economici e quindi occupazionali rischiano di venire vanificati completamente se la misura avrà durata breve».—

NICOLA BRILLO

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Manodopera scarsa, appello ai giovani

Le imprese attendono lavoratori qualificati dalle scuole edili, ma non solo. «È un bel mestiere e offre opportunità»

Il lockdown non ha comportato il venir meno di commesse ma solo il loro rinvio

RICCARDO DE TOMA

«**U**na ripresa repentina e veloce, che di fatto può essere classificata con uno scenario a "V", ovvero il migliore tra quelli ipotizzati». L'ultima indagine di Veneto Congiuntura, promossa dall'Unioncamere regionale e da Edilcassa, fotografa così la capacità di reazione del settore delle costruzioni: con un fatturato tornato a correre, confermando la tendenza rialzista del comparto, e un'occupazione che non sembra aver patito più di tanto il contraccolpo del lockdown. «Contrariamente ad altri settori – sintetizza **Paolo Ghiotti**, presidente di Ance Confindustria Veneto – il lockdown non ha comportato il venir meno di commesse, ma solo il loro rinvio. Le perdite di fatturato sono state anche pesanti, con forti tensioni anche sul fronte della liquidità, ma poi il settore ha reagito prontamente e adesso fa addirittura fatica a tenere dietro agli ordini, anche a causa di numeri tutt'altro che marginali di lavoratori assenti per Covid».

ATTESE POSITIVE

Il grande volano, insomma, ha ripreso a girare e l'occupazione tiene, come confermano anche i dati degli enti bilaterali. L'ultima indagine congiunturale delle Casse edili venete, relativa al 3° trimestre 2020, parla di una riduzione minima (-1%) rispetto allo stesso perio-

do del 2019, ma soprattutto mette in evidenza le attese positive del comparto, con la previsione di una crescita occupazionale del 5%: un dato estremamente significativo, anche se si trattava di stime fornite dalle imprese (600 quelle contattate per l'indagine) prima delle restrizioni di dicembre. Significativo che i dati migliori, sia a consuntivo che nelle previsioni, riguardano le piccole aziende della classe compresa tra i 6 e i 9 dipendenti, mentre vanno un po' peggio per le aziende fino a 5 dipendenti. Quanto alle aspettative sull'occupazione, l'ottimismo riguarda sia le imprese artigiane che quelle industriali, ma frenano le grandi aziende del comparto, quelle con più di 100 dipendenti, le uniche a prevedere una contrazione degli occupati.

L'OCCUPAZIONE TIENE

Passando al Friuli Venezia Giulia, l'anno edile (che parte con ottobre e termina proprio a settembre) si è chiuso con un numero medio di operai occupati (10.403) lievemente superiore a quello registrato dodici mesi prima. «Ma non dimentichiamoci da dove partivamo», sottolinea il numero uno dell'Ance Fvg Roberto Contessi. «Se oggi i numeri hanno un andamento positivo – spiega – molto è dovuto al fatto che il settore era reduce da una lunga crisi durata dieci anni, la peggiore del dopoguerra, che aveva quasi dimezzato imprese, occupati e fatturato. In una situazione simile, dove la ripresa non era un plus, ma una questione di sopravvivenza vitale, il black-out della scorsa primavera, per quanto breve, per qualcuno è stato fatale. «Impoverendo ulteriormente – spie-

ga ancora Contessi – un tessuto industriale che in una regione piccola come la nostra vede ormai poche imprese strutturate, con il rischio di ridurre le ricadute positive dell'ecobonus sulle imprese del territorio».

Nessun dubbio però che la nuova superdetrazione rappresenti un'occasione imperdibile per un rilancio strutturale del comparto, anche se la complessità e i tempi dell'iter burocratico stanno rallentando l'avvio della macchina. «Qualche intoppo c'è – commenta **Paolo Ghiotti** – ma i nuovi incentivi arrivano nel momento ideale, sponendo le aspettative di ripresa del nostro settore, capace come nessun altro di mettere in moto l'economia, con l'indubbia esigenza di rinnovare un patrimonio immobiliare vetusto come quello italiano. E il Veneto non fa eccezione, se pensiamo che l'80% del nostro patrimonio immobiliare privato, costituito da oltre 1,1 milioni di edifici, ha più di quarant'anni».

SOS NUOVE LEVE

La strada parrebbe indicata, e la fine del tunnel, nonostante il Covid, sembra prossima. Ma i colli di bottiglia, pandemia a parte, potrebbero essere altri. Alcuni sono contingenti, come l'eccesso di burocrazia del superbonus, altri più strutturali, in primis la carenza di manodopera. «Il bicchiere – dice Ghiotti – potrà essere pieno, ma rischiamo di non avere figure a sufficienza, soprattutto quelle che saranno più richieste per i lavori legati al superbonus. È un bel mestiere e di lavoro ce ne sarà, per cui spero che l'edilizia torni ad attrarre i giovani e le scuole edili a fornirci la manodopera qualificata che ci è indispensabile». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SCHEDA



L'attesa del 110%

Nuova superdetrazione del 110% vissuta dalle categorie dell'edilizia come un'occasione imperdibile per un rilancio strutturale del comparto, anche se la complessità e i tempi dell'iter burocratico stanno rallentando l'avvio della macchina. «Gli incentivi arrivano nel momento ideale», commenta il presidente dell'Ance Veneto Ghiotti.



Carenza di figure

Mancano sufficienti figure da impiegare nei cantieri. Gli addetti ai lavori si augurano che la presenza di opportunità occupazionali attraggano i giovani e che le scuole edili riprendano a sfornare figure qualificate.

I TREND DEL LAVORO

VENETO
dati in percentuale



	VARIAZIONE TERZO TRIMESTRE 2020 SU TERZO TRIMESTRE 2019	PREVISIONE A TRE MESI
--	---	-----------------------------

TIPOLOGIA DI IMPRESA

Artigiana	-0,4	6,7
Non artigiana	-1,6	0,5

CLASSE DIMENSIONALE

fino a 5 addetti	-1,5	4,8
da 6 a 9 addetti	0,8	11,0
100 addetti e più	-1,3	-2,6

PROVINCIA

Verona	-0,7	2,1
Vicenza	-1,6	4,4
Belluno	-1,7	2,1
Treviso	1,9	8,2
Venezia	-1,2	2,0
Padova	-2,1	7,2
Rovigo	-2,4	5,8
TOTALE	-1,0	4,6



Fonte: Unioncamere del Veneto

FRIULI VENEZIA GIULIA



	OTTOBRE 2018 SETTEMBRE 2019	OTTOBRE 2019 SETTEMBRE 2020	VARIAZIONE %
Ore lavorate	11.556.178	10.902.068	-5,68
Lavoratori (media)	1.0331	10.403	0,70
Imprese (media)	1.880	1.831	-2,61
Massa Salari	128.951.421	123.136.864	-4,51

LAVORATORI ISCRITTI IN CASSA EDILE

	OTTOBRE 2018 SETTEMBRE 2019	OTTOBRE 2019 SETTEMBRE 2020	VARIAZIONE %
Gorizia	1.022	1.093	6,94
Pordenone	2.516	2.534	0,75
Trieste	1.804	1.798	-0,31
Udine	4.989	4.978	-0,24
TOTALE REGIONALE	10.331	10.403	0,70



Fonte: Commissione paritetica delle Casse edili

210000000

Il presidente dell'Ance del Friuli Venezia Giulia cauto sugli effetti degli aiuti fiscali governativi
«Occorre limitare al massimo le complicazioni burocratiche, potrebbero esserci contenziosi»

Contessi: «Una ragnatela di dubbi sul cammino del maxi incentivo»

3,5

L'indotto in milioni (trasporti, logistica, materiali) creato da un milione di lavori edilizi

180 mila

Il gettito tributario generato per la Regione Friuli Venezia Giulia da un milione di fatturato

L'INTERVISTA

MAURIZIO CESCON

Le città trasformate, condomini e abitazioni più sicuri, confortevoli ed efficienti. È la sfida che, grazie al Super ecobonus al 110% il comparto dell'edilizia, reduce da anni di sofferenze, punta a vincere. Ne è convinto il presidente dell'Ance del Friuli Venezia Giulia Roberto Contessi. Che teme solo una cosa: le lungaggini e le pastoie della burocrazia.

Presidente Contessi, ormai ci siamo. Gli incentivi dello Stato sono una realtà. Dovete solo partire con progetti e lavori.

«La fa semplice lei. Sulla carta l'idea è valida, la legge precedente prevedeva fondi propri del privato per lavorazioni che oggi sono a costo zero. E ragionando in un'ottica post Covid l'iniziativa ha ancora più valore, perché la crisi post pandemia non è ancora palpabile, vedremo gli effetti nei prossimi mesi».

Però lei ha paura di ostacoli in corso d'opera, vero?

«In pratica è tutto meno semplice di quanto sembra, ci sono troppe circolari attuative, una ragnatela di dubbi per le imprese e per chi deve erogare i fondi».

Che errori sono stati fatti?

«Il governo doveva fare un'iniziativa molto più seria, limitare al massimo le complicazioni burocratiche, credo che ci potrebbero essere dei contenziosi. Ottimo il contributo per favorire spesa e consumi, ma

serve una norma con pochi paletti, chiara, e poi chi sbaglia paga».

E invece cosa è stato predisposto?

«Qui è più complicato far partire la procedura, più che non i lavori stessi. Sarebbe stata molto più opportuna una norma veloce, invece ci troviamo di fronte a una perdita di tempo inutile. I controlli basterebbe farli alla fine degli interventi, se un'impresa ha sbagliato perde il credito e pagherà di tasca sua. L'idea è meritoria, ma è stata complicata malettamente dalla burocrazia».

In ogni caso i cittadini hanno gradito, visto l'impatto della domanda.

«L'interesse è molto grande, in particolare dei privati. Quando tu veicoli il prodotto dicendo "spendi 100 prendi 110", l'interesse è giocoforza alto. Noi costruttori, per esempio, siamo disponibili a ritirare il credito, ma le banche in gran parte sono impreparate. Qualche fornitore ci acquista il credito senza problemi però ci chiede una scontistica che è superiore a quella della banca. Fino adesso tutto è andato a vantaggio delle Esco (le società che forniscono anche energia). Sono gli unici che sicuramente ci guadagnano, obbligano anche i condomini a fare contratti decennali per l'energia».

Gli incentivi possono rimettere in moto tutta l'economia, non crede?

«Lo Stato ci guadagna, perché se il nostro settore va avanti, diamo da lavorare non solo alle imprese, abbiamo un indotto che su un milio-

ne di euro ne vale 3,5 milioni tra trasporti, logistica, ristorazione, materiali, alberghi. Nessun'altra categoria merceologica dà questo indotto. La Regione Friuli Venezia Giulia su un milione di euro di fatturato si porta a casa 180 mila euro in tasse».

Quali sono i lavori maggiormente richiesti da chi vuole rinnovare la propria casa?

«Per la semplicità delle lavorazioni l'oggetto più richiesto è il cappotto termico, seguito dalle sostituzioni dei serramenti, si tratta di interventi semplici e immediati come risposta energetica ed estetica. Alla fine dei lavori un condominio può davvero cambiare faccia».

Ma con gli impianti a norma e il cappotto nuovo, che risparmio concreto avremo?

«Si dimezzano i costi di combustibile per riscaldamento e si risolvono problemi di muffe, condense. C'è un forte incremento riguardo l'efficiamento energetico».

Rischiare di essere poche imprese per troppi cantieri?

«Intanto aspettiamo che il lavoro arrivi, ma qui ci sono imprese a sufficienza, sulla carta un bel po' di opere ci attendono, ma siamo pronti. Come Ance solo a Udine ci sono una settantina di imprese, grandi e piccole, con centinaia di addetti. Ma poi il nostro mondo è fatto anche di artigiani, o associati all'Api, la forza lavoro c'è. Serve specializzazione».

Da dove arrivano le richieste di lavori con il super bonus?

«Nelle città c'è una domanda più elevata, dove ci sono i



grandi complessi abitativi. I lavori si concentreranno nella città, con i condomini grandi: le imprese hanno interesse a privilegiare quelli, per ovvie ragioni di fatturato. Con i piccoli lavori facciamo fatica a rientrare nelle spese. Le imprese devono essere sicure che quando partono, devono essere pagate e la cosa deve andare fino in fondo: le somme concordate devono finire nel nostro cassetto fiscale».

Per quanti anni avrete lavoro garantito?

«La prospettiva è di medio-lungo termine. Ma tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare. Abbiamo bisogno di interventi veloci e senza intoppi, per evitare che si blocchino. Se le cose funzioneranno, daranno un grande impulso al settore». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente dell'Ance del Friuli Venezia Giulia Roberto Contessi

LA TRASFORMAZIONE

Centri commerciali “social housing” e alberghi di lusso Padova si risveglia

Quasi 350 milioni di investimenti residenziali e commerciali in vari progetti che segnalano la voglia di ripresa dell'edilizia

Un mix positivo: valori immobiliari compressi costo del denaro basso e risparmio privato

RICCARDO SANDRE

Quasi 350 milioni di euro di investimenti privati in edilizia residenziale o commerciale. Sono queste le cifre della rinascita edilizia di Padova tra il 2019 e i prossimi uno o due anni. Cifre che non includono alcuno dei grandi progetti a committenza pubblica che la città ha ad oggi in cantiere o su cui sta lavorando per il suo futuro. Opere importanti, come il Nuovo Ospedale, il quasi ultimato Centro Congressi in Fiera, e la riqualificazione dell'area vasta area della Caserma Piave da parte dell'Università, 51 mila metri quadri in pieno centro città, il Competence Center e il nuovo Padiglione 2 sempre in Fiera e così via.

INDICATORI STATISTICI

Di fatto già a partire dal 2019, forti di una curva degli indicatori statistici che aveva invertito la lunga tendenza alla flessione già nel 2017, la Padova dell'edilizia privata si sta muovendo a velocità sempre più sostenuta impegnandosi ad oggi in circa una quindicina di grandi e medi cantieri, attirando l'attenzione di investitori privati e fondi da tutta Europa. Nel frattempo le compravendite immobiliari, se-

condo l'Agenzia delle Entrate, crescono di circa un 8% nel terzo trimestre 2020 (sul secondo trimestre del 2020 e solo di un -2,6 sullo stesso periodo del 2019) mentre i numeri della Cassa Edile relativi alla Provincia raccontano di un calo delle ore lavorate solo del 4% tra giugno e settembre rispetto al 2019 e questo a fronte di un secondo trimestre con flessioni intorno al 50%. «Si tratta di dati che confermano una ripresa significativa di tutto il settore», dichiara Mauro Cazzaro presidente dell'Ance di Padova. «Le nuove esigenze abitative emerse con la pandemia, ed alcuni nuovi strumenti positivi varati dal Governo (come il superbonus 110%) hanno portato ad una accelerazione importante, accompagnata da un incremento dei prezzi di circa il 5% per le unità immobiliari di nuova realizzazione.

Molti grandi e medi investitori privati stanno guardando con grande attenzione alle potenzialità di questa provincia ed ad alcuni suoi motori storici come l'Università, la sanità ecc. Di fatto oggi si verifica una situazione particolarmente favorevole per il settore: i valori immobiliari sono ancora molto compressi rispetto alle potenzialità, il costo del denaro è ai minimi storici e la popolazione residente ha ancora qualche soldo da parte e la voglia di acquistare

casa. Una congiuntura positiva, solo rallentata dal Covid, comune alle altre cinque maggiori città venete».

Padova si appresta a cambiare volto grazie a interventi strategici come la riqualificazione appena ultimata dell'Ex Vescovi a Porta Savonarola a ridosso del centro, come quella, poche centinaia di metri più in là su Corso Milano, dell'ex Hotel Plaza pronto per trasformarsi in un Hilton Garden da 132 stanze. Come la riqualificazione dell'Ex Cinema Concordi a due passi dal Duomo o il grande studentato realizzato da Fabbrica Immobiliare Sgr e Cdp di via Scrovegni, come la realizzazione dei due grandi punti vendita di Leroy Merlin e Rossetto Super (in Corso Australia e sul cavalcavia Sarpi Dalmazia), come la riqualificazione di un'intera palazzina in Via Vergerio, già di proprietà dell'Agenzia delle Entrate, e ora pronta per un progetto di social housing firmato da Investire Sgr.

Ed ancora si attende la riqualificazione di una vasta area ex sanitaria (Morgagni) ora pronta per trasformarsi in residenziale di lusso a due passi dal Prato della Valle, la conclusione dei lavori in via Belzoni per la realizzazione di un nuovo studentato da 300 posti, la riapertura al pubblico dell'Ex Rinascente su piazza Cavour.



DUE GRANDI AREE

Anche le due grandi aree ancora in standby del Pp1 e dell'Ex Ifip a due passi dalla Stazione, sembrano pronte per trasformarsi in zone residenziali di pregio. Sono diversi i Piani urbanistici attuativi alla partenza in quartieri come Forcellini, Sacra Famiglia, Arcella e Guizza. «Dall'insediamento della giunta Giordani», spiega Antonio Bressa, assessore all'edilizia privata del Comune, «Padova ha cambiato passo accelerando verso una nuova rinascita immobiliare. È nostro compito governare questa spinta affinché possa esprimere tutto il suo potenziale nel rispetto delle esigenze della nostra comunità. E siamo orgogliosi del fatto che la grande parte di questi interventi siano a consumo di suolo zero. Gli investimenti infrastrutturali programmati negli anni, i progetti che questa amministrazione ha sviluppato per la città assieme a altri protagonisti della vita cittadina (Università, Camera di Commercio, Provincia ecc), il potenziamento di Interporto, hanno contribuito in maniera significativa a porre le basi per una ripresa che crediamo solo rallentata dalla pandemia in atto». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prato della Valle, fra i simboli di Padova, dalla sommità di S. Giustina

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

LA STRETTA A VENEZIA

Milionari con la casa Ater Un centinaio gli sfratti



Gli alloggi Ater della Baia del Re a Venezia

VENEZIA Duecento, trecento mila euro di patrimonio, fino ad arrivare a mezzo milione e un milione. Tutti titolari di un alloggio Ater e a Venezia scatta il giro di vite. a pagina 8

Case pubbliche, via i «milionari» ma i ricchi over 65 possono restare

Ater e Comune: 100 sfratti. Tra gli inquilini di Ca' Farsetti c'è chi ha 900 mila euro in banca

VENEZIA C'è chi ha un patrimonio finanziario che sfiora il milione di euro, tra eredità, tfr, lasciti. La casa pubblica ce l'ha dal 1994 e continuerà ad averla perché ha più di 65 anni e dunque, come prevede la nuova legge regionale del 2017, ha comunque diritto a restare nell'alloggio. Poco importa il conto in banca, vale più l'età anagrafica (o se in famiglia c'è una persona disabile). C'è chi invece sfiora il mezzo milione, ma è costretto a lasciarla entro l'estate perché è ancora «troppo giovane». Ater e Comune stanno avvisando i loro inquilini che non rispettano più i parametri che il tempo per mettersi in regola sta per scadere. «A giugno verrà avviata la verifica dei requisiti, nel caso queste posizioni non dovessero risultare idonee secondo i parametri della legge, prenderà avvio la procedura di decadenza dall'alloggio — spiega Fabio Nordio, presidente facente funzione di Ater Venezia — Questo permette a persone in difficoltà di beneficiare di un alloggio pubblico, che non può essere considerato un diritto acquisito, magari trasmissibile in maniera ereditaria, da chi non si trova più nelle condizioni di difficoltà economica». Le verifiche fatte in questi mesi lasciano pochi

dubbi: nel territorio della città metropolitana negli alloggi Ater sono circa settanta gli assegnatari che superano i 35 mila euro di Isee/Erp, sono 13 quelli che hanno un patrimonio finanziario (risparmi e beni) che supera i 200 mila euro e di questi, 6 hanno più di 300 mila e uno supera il mezzo milione di risparmi investiti. Loro la casa dovranno lasciarla perché non hanno 65 anni o familiari disabili.

Nelle case di Ca' Farsetti i numeri sono più bassi, ma altrettanto indicativi: sono una trentina le lettere che l'amministrazione sta inviando in queste settimane per avvisare che la dead line è vicina: otto famiglie hanno più di 200 mila euro di patrimonio finanziario, cinque vanno oltre i 300 mila, tre sfiorano il mezzo milione e uno addirittura può contare su 900 mila euro in banca. Molti hanno tra i cinquanta e sessant'anni ma c'è anche qualche quarantenne, entrato nell'alloggio pubblico da poco tempo.

La discriminante è la legge regionale 39 del 2017 che ha

cambiato i requisiti sostituendo il reddito come punto di riferimento (anche per i canoni) con l'Isee, l'indicatore istituito per valutare e confrontare la situazione economica dei nuclei familiari, che comprende tutto lo stato patrimoniale degli inquilini e quindi anche le proprietà, vetture, imbarcazioni, gli immobili, i risparmi nei conti correnti. Per quello chi ieri era tranquillo, oggi rischia di dover lasciare la casa. Sulla vicenda sta indagando anche la Guardia di Finanza ma i diversi parametri applicati non rendono automatico l'assioma milionario, o comunque ricco, uguale «furbetto». E' più chiara la questione etica. Sottolinea il presidente Ater: «Trovo vergognoso che persone con capacità finanziarie di questo tipo, occupino alloggi di edilizia residenziale pubblica, potendo tranquillamente rivolgersi al mercato li-



bero, senza togliere a chi ha veramente bisogno la possibilità di vedersi assegnato un alloggio Erp».

Discorso diverso sono le quasi 1700 lettere che Ater di Venezia e Comune hanno inviato agli inquilini che non hanno presentato la certificazione Isee entro i termini previsti (12 dicembre). A loro intanto verrà calcolato il canone massimo previsto e in caso di presentazione tardiva che conferma il rispetto dei parametri di legge, ci sarà il conguaglio. «Li stiamo contattando uno a uno, visto il periodo difficile di emergenza sanitaria. Ma se ci sono persone che invece hanno qualcosa da nascondere, ricordiamo che i controlli ci sono».

Matteo Riberto
Francesco Bottazzo
 © RIPRODUZIONE RISERVATA

Inquilini fuori norma, i numeri



Le lettere di sfratto a inquilini Ater e Comune di Venezia che non rispettano i parametri della legge regionale



L'Ego - Hub

Nordio
 Vergognoso che chi ha questa capacità finanziaria tolga l'alloggio a chi ha davvero bisogno

LA VIABILITÀ SULLA STATALE 50

Pala Rossa, c'è anche Primiero

«Opera strategica, fate i lavori»

Al di là del confine si scalpita per la galleria che risolverebbe i problemi di traffico
L'appello è firmato dal Commissario di comunità e dai cinque sindaci interessati

Raffaele Scottini / LAMON

Non c'è solo il Feltrino a spingere per l'avvio dei lavori della galleria "Pala Rossa", attesa per risolvere il nodo critico della viabilità lungo lo Schener, nell'asse di collegamento con la provincia di Trento. Anche la Comunità di Primiero sollecita la realizzazione dell'opera, con un appello che si aggiunge a quello lanciato nei giorni scorsi dal coordinatore bellunese di Forza Italia Dario Scopel. Il commissario della Comunità di Primiero Roberto Pradel, in rappresentanza di tutti i sindaci del territorio, ha scritto al presidente della Regione Veneto Luca Zaia e all'assessore competente in tema di infrastrutture Elisa De Berti per evidenziare «il disagio causato dal mancato avvio della realizzazione della galleria "Pala Rossa", sita nel Comune di Lamon, sulla statale che collega il Primiero al Feltrino. Territori che oltre ad essere confinanti, sono strettamente legati da rapporti di reciprocità, in ambito economico, scolastico e sanitario».

Si parla di un'infrastruttura strategica per il collegamento con l'ospedale feltrino, per gli interscambi commerciali e gli spostamenti giornalieri di studenti in en-

trambe le direzioni, ma anche per il flusso dei giovani di Primiero verso le varie università venete e in generale in partenza dalla stazione ferroviaria di Feltre. Lo sottolinea il commissario Pradel, che dal punto di vista sanitario rimarca come «è noto che l'ospedale di Feltre è di fatto il riferimento per Primiero, vedi la convenzione appositamente sottoscritta dalla Provincia di Trento con la Regione Veneto per garantire i servizi ai cittadini di Primiero. Feltre è importante riferimento per essenziali unità operative ospedaliere», aggiunge. «Garantisce possibilità di soggiorno e accompagnamento ad altra vita presso l'Hospice, ampliatisi anche grazie al sostegno di Primiero».

Sono passati quasi cinque anni dal primo accordo sottoscritto nel maggio del 2016 e nel frattempo la strada è passata sotto la competenza dell'Anas. «Ad oggi pare sia stata trovata una soluzione economica per poter dare il via all'appalto», rilancia Roberto Pradel, che sollecita la Regione Veneto. «Dopo parecchi incontri con tutti gli attori coinvolti, sia personali che unitamente ai colleghi amministratori del Feltrino, conoscendo i tempi necessari per mettere in cantiere un'opera pubblica e consapevoli

della difficile situazione che stiamo vivendo causa l'emergenza sanitaria in atto, che però non può bloccare l'azione amministrativa e le azioni già programmate, chiediamo alla Regione Veneto di ripartire attiva per trovare una soluzione e rispettare l'accordo con la Provincia di Trento».

All'appello si somma poi uno sfogo: «Condividendo l'importanza e la valenza anche politica che i fondi transfrontalieri hanno avuto, spiace constatare che ora, di fronte ad un'opera veramente a beneficio inequivocabile di entrambi i territori, la sua realizzazione venga formalmente bloccata, pare in mancanza di qualche milione di euro e senza darne formale riscontro o tentare di trovare una soluzione», afferma il commissario della Comunità di Primiero.

Che incalza: «Un investimento strutturale importante con il progetto esecutivo pronto ha nel suo piccolo un enorme valore di politica territoriale per la montagna e nessuno di noi vuole pensare a quali sarebbero le conseguenze della chiusura di quel tratto, soggetto a smottamenti ed instabilità, non avendo di fatto alternative lungo l'asta del Cison». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





La statale 50 nel tratto dello Schener

Galleria Pala Rossa dimenticata ora le Province alzano la voce

► Belluno e Trento
hanno scritto
alla Regione Veneto

LAMON

Trentino e Bellunese uniti nell'affermare che la realizzazione della galleria "Pala Rossa" è una priorità. Il nuovo tunnel dovrebbe essere realizzata in comune di Lamon, lungo l'asse di collegamento tra il Feltrino e il Primiero. Nel maggio del 2016 fu siglato il primo accordo ma da allora nulla si è ancora mosso. Primiero e Feltrino, oltreché essere territori di montagna confinanti, sono strettamente legati da rapporti di reciprocità. La stretta vicinanza porta a condividere gli interscambi commerciali; le offerte formative scolastiche trovano nel territorio confinante specificità non presenti sul proprio territorio, con un giornaliero spostamento di giovani dal Feltrino al Primiero e viceversa. È poi noto che l'ospedale di Feltre è di fatto il riferimento per il Primiero.

L'ACCORDO

La Provincia di Trento e la Regione Veneto avevano raggiunto un accordo per il finanziare l'opera su un costo allora stimato in circa 18 milioni di euro. Le Amministrazioni del Feltrino si sono accordate ancora nel maggio 2016 per impegnare 8 milioni di euro del fondo comuni di confine a questo scopo. La Provincia di Trento ha da tempo destinato 7 milioni di euro e aveva chiesto alla Regione Veneto di fare la sua parte residuale, allora quantificata in circa 3 milioni di euro. Nonostante tutto sia stato definito, il cantiere non è ancora stato aperto. Anzi, non se ne sente più parlare.

IL BELLUNESE

«Le continue emergenze legate al maltempo, ultima in ordine di tempo quella di inizio dicembre, hanno messo più volte in evidenza quali siano i rischi del dissesto idrogeologico lungo le vie di co-

municazione della montagna e il collegamento dello Schenér non è certo immune da questi rischi» afferma Dario Scopel, coordinatore provinciale di Forza Italia, che prosegue sottolineando che «Siamo tutti consci della difficile situazione che stiamo vivendo in questi mesi, legata alla pandemia in corso, ma questo non ci esime da perseguire gli obiettivi fissati a tutela delle nostre comunità locali, a maggior ragione proprio in un momento in cui è più che mai chiaro quanto siano necessarie vie di comunicazione sicure e praticabili. Faccio un appello alla Regione del Veneto perché si adoperi per quanto di competenza».

IL PRIMIERO

«Siamo consapevoli della difficile situazione che stiamo vivendo causa l'emergenza sanitaria in atto, che però non può bloccare l'azione amministrativa e le azioni già programmate - affermano il commissario della comunità di Primiero Roberto Pradel e i sindaci dei comuni contermini -, chiediamo al presidente della Regione Veneto Luca Zaia e alla Vice Presidente Elisa De Berti, di farsi parte attiva per trovare una soluzione e rispettare l'accordo tra Regione Veneto e Provincia di Trento. Condividendo l'importanza e la valenza anche politica che i fondi transfrontalieri hanno avuto, spiace constatare che ora, di fronte ad un'opera veramente a beneficio inequivocabile di entrambi i territori, la sua realizzazione venga formalmente bloccata, pare in mancanza di qualche milione di euro e senza darne formale riscontro o tentare di trovare una soluzione. Un investimento strutturale importante con esecutivo pronto ha nel suo piccolo un enorme valore di politica territoriale per la montagna. Auspichiamo che vi sia la piena volontà di chiudere l'accordo, ognuno per la propria parte».

Eleonora Scarton

© RIPRODUZIONE RISERVATA



STRETTOIE addio con la galleria





Investimenti, anche la città va coinvolta

Maria Laura Faccini*

Investire in Italia è come investire sui diamanti” afferma Bernabò Bocca, presidente di Federalberghi, e i cinesi non si sottraggono all’istintiva attrazione per la lucente Venezia, come risulta dalla recente inchiesta de Il Gazzettino sull’origine e trasparenza dei flussi di denaro in entrata.

La tipica discrezione orientale e la entità relativa degli investimenti non hanno causato il risalto di ben altre operazioni rispetto a quelle condotte dai cinesi: l’hotel Bauer nel portfolio dell’austriaca Signa, l’hotel Bellini in gestione alla spagnola NH Hotels, Hilton già presente con Molino Stucky, nel 2021 aprirà un 5 stelle a brand Canopy, arriva il Radisson Blu Venezia, Marriott International gestisce tre storici hotel (Gritti, Danieli, St. Regis già Europa e Regina) oltre al JW Marriott a Sacca Sessola di proprietà della tedesca Aareal bank, i turchi di Permak sono a San Clemente con lo svizzero Kempinsky, Lvmh Group al Cipriani, Aman con l’omonimo hotel, solo per citare i top.

Il segmento luxury è dunque il preferito dai brand internazionali, oltre a essere il tipo di turismo che viene da più parti invocato per evitare la deriva verso una disneyland in laguna. Nel 2019, su 3,3 miliardi di euro di capitale investito in Italia attribuibili al segmento corporate, il 77% proviene da capitali esteri riconducibili a fondi internazionali di private equity, fondi sovrani, fondi pensione e compagnie assicurative, quindi tutti flussi che si presumono chiari

e tracciabili; a livello geografico, nel 2019 la quota principale (20,8%) degli investimenti è riconducibile a Venezia (Gabetti Agency e EY Italy Hotel Investment Report).

Ma gli effetti di questo imponente flusso di investimenti, delle conseguenti ristrutturazioni milionarie degli immobili, ricadono positivamente su Venezia e sul suo tessuto economico e sociale, oppure i benefici sono limitati ai transfer, alle gondole, a qualche ristorante stellato, agli acquisti in un fondaco già tedesco e ora di Hong Kong o in altri negozi di lusso in mano straniera?

Gli alberghi dei gruppi mondiali si riforniscono presso le loro centrali di acquisto o fanno la spesa nel vicino negozio? Venezia, purtroppo, sembra fare da sfondo a un valzer di operazioni condotte dall’altra parte del mondo, spinte - ritiene Bocca - “dalla consapevolezza che vi è un ritorno garantito in termini di business”. Gli investitori che comprano i “trophy assets”, i cosiddetti immobili trofeo, non sono dei palazzinari, investono per aggiungere valore e incassare rendite altamente competitive rispetto a quelle del mercato mobiliare.

Operazioni sostanzialmente finanziarie che nascono nelle stanze ovattate degli studi legali, non destano problemi di chiarezza dei flussi e finiscono nel concretizzarsi, per la gran parte, in un processo di estrazione di ricchezza dalla Città restituendo posti di lavoro a basso reddito e gettito tributario per tributi e oneri comunali. Gli utili dei colossi,

sempre legittimamente, prendono la via dell’estero mentre i “piccoli” hotelier veneziani si indebitano per mantenere competitive le proprie strutture o affrontare le crisi dell’acqua alta e del COVID.

Tra i tanti progetti dei quali si parla per Venezia, dallo statuto speciale alle esenzioni fiscali, l’Amministrazione locale potrebbe già studiare un trattamento tributario agevolato oppure l’introduzione di specifici bonus per le imprese alberghiere - proprietà e gestione - che scelgano di affidarsi per le ristrutturazioni e per i rifornimenti ad aziende veneziane o almeno del territorio metropolitano, in modo che Venezia non rimanga soltanto l’ospite dei “trophy assets”.

Pur in assenza di concrete alternative alla monocultura turistica, i suoi protagonisti concorrerebbero a generare un effetto di ripresa e di incentivo al reinsediamento delle attività medio/piccole, in modo che il “giacimento di diamanti” sfruttato dagli investitori esteri restituisca a Venezia una significativa quota della ricchezza estratta e non solo un pizzico di polvere lucente.

**Presidente del Comitato Progetto Comune*

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lavori per la sicurezza nelle scuole della città

► Il Comune ha predisposto interventi ► Ricognizione anche sulla tenuta statica degli edifici più vecchi per un investimento di 333mila euro

SAN DONÀ DI PIAVE

L'assessora ai Lavori pubblici Lorena Marin, annuncia lavori di manutenzione sulle scuole comunali, con un investimento di 333mila euro, di cui 173mila stanziati dal proprio bilancio e 160mila come contributi dello Stato, per interventi destinati a rendere i plessi adeguati alle normative previste per l'emergenza sanitaria. Alcuni sono già stati completati, altri sono in corso o in fase di conclusione. In base alle richieste delle stesse scuole, si tratta per lo più di suddividere gli spazi esterni e gli ingressi, per da agevolare l'accesso e l'uscita degli studenti in sicurezza.

NEL DETTAGLIO

Un nuovo vialetto di ingresso è previsto per la Giannino Ancillotto; un percorso alternativo per la Silvio Trentin; un altro vialetto per la Leonardo Da Vinci di via Gandhi; una tettoia e nuove pareti mobili già realizzati per la mensa della Enrico Fermi; un

marciapiede prolungato anche alla Marco Polo di Passarella; percorsi esterni e nuovi vialetti per favorire gli accessi anche alla media Schiavinato, compreso l'ampliamento dei gradini per l'ingresso dei docenti. Per gli spazi interni, il Comune ha disposto la sostituzione dei serramenti e dipintura del salone alla Calvino di Cittanova; la creazione di una guardiola per bidelli e la pavimentazione del sottoscala alla media Onor, dove nell'ingresso principale sono stati creati due nuovi percorsi, una rampa per disabili e il relativo parapetto. Sistemazione del giardino con nuovi giochi e ripristino dell'accesso da via Follerau per la scuola d'infanzia Rodari-Carducci. Nel frattempo già terminata la dipintura interna della elementare "Forte del'48", a cura della ditta Rs service di Musile, compiuta durante le vacanze natalizie.

VERIFICA STRUTTURALE

Il Comune sta compiendo anche una ricognizione su dieci scuole pubbliche. L'indagine è

stata avviata a partire dagli edifici più vecchi, costruiti nel 1959, per una spesa di 84mila euro, di cui 14mila del Comune e 70mila ottenuti da un bando del Ministero all'Istruzione. «L'indagine è partita dalla verifica statica dei solai - continua Marin - per un accertamento complessivo sulla sicurezza dei plessi; l'esito si avrà a fine mese, per poi decidere se serve intervenire con il consolidamento dell'edificio». Altra opera disposta dal Comune è la manutenzione degli impianti di illuminazione esterna delle scuole medie e lo spostamento di lavagne lim, l'incarico è stato affidato all'azienda Ballarin di San Donà. «In programma c'è anche un intervento nell'area esterna dell'asilo Collodi di Passarella - continua l'assessora - in particolare il tavolato delle uscite esterne, e sarà sistemato il verde in cui verranno piantati alcuni alberi, con tutta probabilità l'intervento sarà realizzato durante le vacanze pasquali».

Davide De Bortoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ASSESSORA MARIN

«Per l'asilo Collodi di Passarella contiamo di sistemare il verde esterno a Pasqua»





SCUOLE PIÙ SICURE Dalle materne alle medie, a San Donà di Piave cantieri e progetti in corso sugli edifici

Eraclea, lavori sulla spiaggia da mezzo milione

► Il Comune opera in tandem assieme al Genio Civile

L'INTERVENTO

Sono ripresi i lavori di ripascimento della spiaggia di Eraclea mare, con un intervento da 530mila euro, cifra per la prima volta messa a disposizione del Comune litoraneo e che ha permesso di avviare i lavori nei mesi scorsi, poi interrotti per effetto dell'ondata di maltempo a dicembre. Il continuo confronto tra l'Amministrazione comunale, Regione e Unionmare ha permesso infatti che anche Eraclea fosse inserita nei comuni interessati dall'intervento del Genio Civile che provvederà al ripascimento manutentivo straordinario non solo per ridurre il rischio idrogeologico, ma anche per rafforzare la ricostruzione della morfologia costiera. Le operazioni vedranno il prelievo di circa 42mila metri cubi di sabbia in aree antistanti il litorale e il loro successivo deposito nella spiaggia sommersa delle baie interessate. L'obiettivo è ridurre l'altezza del fondale della battigia, per diminuire naturalmente la forza delle onde prima che queste raggiungano la barriera di difesa costiera. In questo modo si prevede che ci possa essere il contenimento degli effetti delle mareggiate. Parallelamente il Comune di Eraclea ha finanziato, in maniera autonoma, un cumulo di po-

co più di 5mila metri cubi, da utilizzare in caso vi siano ulteriori mareggiate prima dell'estate. «Unionmare Veneto - commenta il presidente regionale Alessandro Berton - non può che esprimere soddisfazione per questo intervento che serve anche a tutelare le attività economiche presenti sul demanio marittimo e salvaguardarne anche la loro capacità occupazionale sul territorio. Negli scorsi anni Eraclea non ha mai beneficiato di questi fondi e il ripascimento manutentivo è stato eseguito in partnership tra gli operatori economici privati che hanno sempre contribuito economicamente e la pubblica amministrazione. Questo nuovo e più completo intervento, promosso e finanziato dalla Regione, è sicuramente più importante: esprimiamo, quindi, soddisfazione rispetto a questa situazione». Per Berton è necessario proseguire con l'opera di difesa delle coste, anche per garantire la continuità aziendale delle imprese turistiche che, in questo momento così delicato, rappresentano una componente fondamentale del tessuto sociale del territorio. «Franca-mente - conclude il presidente di Unionmare - non comprendo alcune polemiche manifestate nelle scorse settimane, un tema così delicato dovrebbe aggregare tutte le componenti del territorio. Invito tutti a non utilizzare questo argomento per fare polemica politica, bensì a lavorare in sinergia per ottenere il migliore risultato possibile».

Giuseppe Babbo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



«A4, il casello di Bibione non può attendere»

SAN MICHELE AL T.

Proseguono i lavori della terza corsia della A4, ma non ci sono ancora tempi certi per la realizzazione del casello di Bibione. Negli anni si sono moltiplicati gli annunci: inizialmente previsto nel 2026, la realizzazione dello svincolo è stata anticipata al 2020, per poi slittare al 2023. La Fondazione Think Tank Nord Est da tempo evidenzia l'urgenza di potenziare il sistema di accesso alle spiagge dell'Alto Adriatico, garantendo anche a Bibione un casello autostradale dedicato per "liberare" quello di Latisana ed eliminare le frequentissime code estive. Secondo la Fondazione, tuttora il sistema turistico-balneare dell'Alto Adriatico ha una dotazione infrastrutturale inferiore a quella della Riviera Romagnola. Lungo i 51 km del tratto autostradale della A4 compresi tra Meolo e Latisana, infatti, ci sono solo sei svincoli: Meolo-Roncade, San Donà-Novanta, Cessalto, San Stino, Portogruaro e Latisana. Tra questi, solo 5 sono a servizio delle spiagge, in quanto va escluso il casello di Cessalto. Quindi, in media, il litorale può contare su uno svincolo ogni 10 km circa. Scendendo lungo la A14, invece, nei 50 km tra Cesena e Cattolica si trovano 7 caselli che può contare, in media, su uno svincolo ogni 7,2 km

circa. Nel complesso, le spiagge dell'Alto Adriatico da Cavallino a Lignano mettono insieme nel periodo estivo più o meno lo stesso numero di arrivi di turisti (circa 3 milioni), rispetto alla Riviera Romagnola da Cervia a Gabicce. Inoltre, Cavallino-Treporti, San Michele al Tagliamento con la spiaggia di Bibione, Jesolo e Caorle sono stabilmente tra i 10 Comuni con più presenze turistiche di tutta Italia, insieme a Rimini ed alle città di Roma, Venezia, Milano, Firenze e Napoli. «La pandemia farà aumentare i turisti che si sposteranno in auto - precisa Antonio Ferrarelli, presidente della Fondazione Think Tank Nord Est - e dobbiamo attrezzarci per evitare le code in prossimità delle località balneari, considerando anche i flussi generati dal turismo di prossimità e dai "pendolari" delle spiagge. Il settore turistico è in grande difficoltà: non possiamo rischiare che parte dei visitatori scelga altre destinazioni meglio servite dal sistema infrastrutturale. Da tempo chiediamo di intervenire da subito sul tratto veneto della A4, che oggi registra il maggior numero di incidenti, e di anticipare la realizzazione dello svincolo di Bibione: è arrivato il momento di stabilire una data certa per l'inizio dei lavori».

Marco Corazza

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LAVORI IN CORSO La posa del nuovo cavalcavia dell'A4 ad Alvisopoli



IL CASO. Agugliaro, Albettono, Asigliano, Campiglia, Noventa e Pojana

Rischio terremoti Quei sei Comuni senza sismabonus

Ricadono in zona 4, la più sicura, ma nel Veronese nella stessa fascia c'è stato il sisma di magnitudo 4,4
Le minoranze in Regione: «Riclassificare i paesi»

La mappa risale a 12 anni fa Possamai (Pd): «Prevenire e dare stimolo all'economia»

Dennis Dellai

La classificazione sismica del territorio veneto compie dodici anni. Non è maggiorenni ma è abbastanza matura da richiedere un aggiornamento dell'attribuzione dei livelli di rischio alle varie aree. Lo sostengono tutti i gruppi di minoranza del consiglio regionale veneto che a questo proposito hanno presentato una mozione chiedendo al governatore Zaia e all'assessore Bottacin di adeguare il piano. In parole povere la domanda è: «Siamo sicuri che le zone classificate come a basso rischio lo siano ancora?».

I motivi che giustificano la presa di posizione sono essenzialmente due: quello di migliorare la prevenzione e in secondo luogo di poter sfruttare le agevolazioni del «sismabonus 110%». Il documento porta la firma di Giacomo Possamai, Vanessa Camani, Francesca Zottis, Anna Maria Bigon, Jonatan Montanariello, Andrea Zanon, Arturo Lorenzoni, Cristina Guarda, Erika Baldin ed Elena Ostanel.

Va detto che in provincia di Vicenza l'aggiornamento della classificazione interessa da

vicino i sei comuni di Agugliaro, Albettono, Asigliano Veneto, Campiglia, Noventa e Pojana Maggiore. Tutti in zona 4, cioè la meno pericolosa, quella che secondo i criteri statali o regionali ha la più bassa possibilità di registrare terremoti. Già questo motivo potrebbe indurre a pensare che si tratti di paesi che certo non hanno bisogno di bonus essendo al sicuro.

In realtà, fanno notare Possamai e colleghi, il recente sisma che ha interessato il comune di Salizole era di intensità pari al grado 4,4, cioè forte. Come un'esplosione di tonnellate e tonnellate di tritolo per intenderci. Eppure Salizole è classificato in zona 4, cioè sicura. Significa meno attenzioni alla prevenzione ed essere fuori dal sismabonus, cioè dalle agevolazioni erogate per mettere in sicurezza gli edifici.

Da qui dunque l'esigenza di mettere mano alla classificazione, anche perché, secondo un recente studio, nel Veneto un edificio su 3 ricade in zona 4. «È dal 2008 che il Veneto si doveva adeguare e invece siamo ancora fermi a dodici anni fa. I terremoti sono imprevedibili, ma i tempi tecnici non lo devono essere altrettanto», scrivono i consiglieri regionali. E ancora: «La pandemia ci ha dimostrato quanto sia pericoloso farsi trovare impreparati di fronte a catastrofi, a volte anche inimmaginabili. Chi di noi, esattamente un anno fa, avrebbe mai immaginato di essere investito di lì a poco da

una pandemia mondiale? E quanti di noi hanno poi pensato a quanto sarebbe stato fondamentale aver aggiornato per tempo i piani pandemici fermi al 2006? In questo caso il percorso è chiaro e non c'è niente da inventare, ma solamente da dare una spinta ad una fondamentale attività di prevenzione ma anche di stimolo all'economia del territorio».

Il messaggio per Zaia e Bottacin è chiaro: aggiornare le zone sismiche in tempi rapidi per evitare di dover intervenire a vacche scappate. Le recenti alluvioni, le tempeste in montagna, le grandi nevicate ci hanno insegnato che il mondo è cambiato, che il clima è cambiato e che bisogna essere pronti ad affrontare anche situazioni che nessuno aveva previsto. La mozione chiede dunque un impegno alla giunta regionale affinché «aggiorni quanto prima la classificazione sismica del territorio regionale sulla base dei parametri di pericolosità più recenti». Richiesta arrivata a destinazione. Ora si attende risposta. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Il sopralluogo alla chiesa di Salizzole, nel Veronese, dopo il sisma di magnitudo 4,4 del 29 dicembre

VENEZIA

Il Consorzio non paga Mose a rischio blocco

VENEZIA

Niente soldi, niente Mose. Nessuna risposta all'appello delle imprese che chiedono di pagare gli operai e i tecnici che garantiscono le prove e i sollevamenti della grande opera. Almeno 80 persone ad ogni "movimentazione". «Avanziamo 800 mila euro», ripete il portavoce Denis Rizzo, «e fino a questo momento nessuno ci ha risposto». Situazione che ri-



Operai e tecnici del Mose

schia di esplodere. Dal momento che non si tratta del primo "ultimatum". Un altro era stato lanciato nella primavera scorsa, dopo l'insediamento della commissaria Sblocca cantieri Elisabetta Spitz. Allora pareva che dipendesse tutto dai contrasti fra Provveditorato e gli amministratori Anac del Consorzio. Ma oggi, quasi un anno dopo l'insediamento del commissario Spitz, le criticità che hanno portato a quella scelta non sono state ancora risolte. Il Consorzio Venezia Nuova, nel frattempo affidato a un commissario liquidatore, non paga le imprese. «Eppure», assicurano al Provveditorato, «i soldi sono stati versati». Ma il Consorzio non ne ha avuti. —

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



IL RUOLO CHIAVE DELLE INFRASTRUTTURE

L'alleanza fra città e aree rurali

Le infrastrutture per rendere alleate città e aree rurali

GIANPIERO DALLA ZUANNA

Rispetto a molte altre regioni italiane ed europee, nel Nordest manca un grande polo urbano. Nulla di simile a Milano, Torino e Roma, per non parlare di Parigi e Londra. Piuttosto, il Nordest assomiglia alle altre regioni della Terza Italia (Toscana, Emilia-Romagna, Umbria e Marche), anch'esse dotate di numerosi poli urbani di media grandezza e di fiere tradizioni civiche, risalenti al Medioevo, all'epoca romana o pre-romana, ma privi di un'area metropolitana dominante.

La mancanza di un grande centro urbano ha segnato profondamente lo sviluppo economico, sociale e demografico del Nordest e di tutta la Terza Italia. A differenza di altre regioni europee, la ricchezza, le attività produttive e la popolazione non sono concentrate nelle città. Solo il 13% degli abitanti del Nordest vive nei quattro comuni che all'inizio del 2020 avevano più di 200 mila abitanti (Verona 259 mila, Venezia 258 mila, Padova 208 mila, Trieste 201 mila). Per comprendere il senso di questi numeri, si consideri che il 40% dei greci vive nell'area metropolitana di Atene, il 23% dei belgi nell'area metropolitana di Bruxelles, il 49% dei laziali a Roma, il 38% dei liguri a Genova. Oppure che in Piemonte, a fronte del milione e mezzo di abitanti dell'area metropolitana di Torino, solo il comune di Novara supera, e di poco, i 100 mila abitanti.

Sarebbe però sbagliato pensare al Nordest come a una galassia di piccoli centri, tutti uguali fra di loro. Le città del Nordest sono fra loro molto differenziate per ragioni geografiche, storiche, economiche e culturali. Iniziando dal Nord, vi sono innanzitutto alcuni centri di

valle, fra cui i tre capoluoghi Bolzano, Trento e Belluno.

Una serie di centri urbani sono poi situati sull'asse pedemontano, da Ovest verso Est, da Valdagno a Cividale. Sono quelle che gli storici medievali chiamano città-non città, centri sviluppati nei secoli della crescita demografica fra X e XIV secolo, che a partire dal XIX secolo sono state il cuore dello sviluppo industriale del Nordest. Le città principali del Nordest si trovano lungo la linea ferroviaria Milano-Trieste, l'A4 e le statali 11, 13 e 14, e costituiscono il vero asse urbano di questo territorio.

C'è poi una linea di città fra il Veneto e il Friuli-Venezia Giulia meridionale da Legnago a Monfalcone. Infine, ci sono le città turistiche, come Cortina, Jesolo e Lignano: addormentate – o quasi – per molti mesi all'anno, si risvegliano in inverno e/o in estate, aumentando enormemente il numero di abitanti.

È impossibile comprendere cosa sia il Nordest se non si parte da questa multiforme realtà urbana, e dal rapporto – spesso disarmonico – che lega ogni città con il suo territorio. —

Nel Nordest avviene quello che si osserva in tutto l'Occidente, dal Regno Unito della Brexit agli USA di Trump e Biden. La globalizzazione, la rivoluzione digitale e dodici anni di incertezza e stagnazione economica hanno determinato una contrapposizione sempre più accentuata fra zone urbane e non urbane e – all'interno delle stesse città – fra centro e periferia. Nelle città si concentrano le principali funzioni della vita contemporanea, mentre nei paesi chiudono i piccoli ospedali, gli uffici postali, i tribunali, le scuole materne ed elementari, i negozi, le parrocchie; le linee di bus vengono diradate o sospese, il 4 e 5G tarda ad arrivare, i telefoni cellulari

prendono male, le strade vengono asfaltate di rado. Alcuni centri minori (ma anche alcune frazioni delle città) si spopolano e rapidamente invecchiano, perché le nuove famiglie tendono a spostarsi verso le aree urbane e per i giovani vi sono poche prospettive di lavoro o di carriera. I giovani già a quattordici anni abbandonano o quasi la vita di paese, poiché – a differenza dei loro padri e nonni – frequentano in massa le scuole superiori e le università, trascorrendo in città buona parte della loro adolescenza e giovinezza. Così, le zone non urbane e le periferie escono dai flussi che contano. I loro abitanti si sentono estranei al flusso della storia, maturando sentimenti di rancore e risentimento.

Questa polarizzazione città/campagna diventa, nel Nordest come in tutto l'Occidente, anche polarizzazione politica e culturale. I partiti di destra identitaria mietono consensi specialmente nelle aree non urbane e nelle periferie, raccogliendo la massima parte del voto operaio e contadino.

INTERVENTI POLITICI

L'emarginazione delle aree rurali può essere attutita solo da massicci interventi politici. Ad esempio, non si tratta di riaprire gli ospedali periferici, che non saranno mai in grado di garantire la diagnostica e le cure specialistiche dei grandi ospedali cittadini, ma di investire in trasporti sanitari rapidi, nella medicina domiciliare. Bisogna che chi vive nei borghi più sperduti



del Polesine o della Carnia ab-
 bia (e senta di avere), per sé e
 per i suoi figli, opportunità si-
 mili a chi vive nel centro di Pa-
 dova e di Verona.

Ma questa frattura non con-
 trappone solo le città ai picco-
 li borghi isolati, le Ztl alle peri-
 ferie desolate (che peraltro
 nel Nordest quasi non ci so-
 no). È l'estesissima "periferia
 industriale" del Nordest a es-
 sere in affanno. Dal punto di
 vista economico, i processi di
 industrializzazione diffusa,
 tipici della Terza Italia negli
 ultimi decenni del XX secolo,
 hanno perso molto dell'origi-
 nario vigore. Se molti distret-
 ti industriali e agricoli conti-
 nuano a essere vitali, acqui-
 stano sempre più peso le in-
 dustrie e i servizi che riesco-
 no a salire sul treno dell'inno-
 vazione di prodotto e di pro-
 cesso, costruiti per lo più at-
 torno ai (pochi) Its e alle uni-
 versità, ai grandi centri logi-
 stici, ai centri serviti (o che sa-
 ranno serviti) dall'Alta Veloci-
 tà e dai supporti informatici
 ultraveloci.

ESTRANEITÀ ALLO SVILUPPO

Le aree del Nordest non tocca-
 te da questa nuova rivoluzio-
 ne possono anche mantenere
 un benessere diffuso, ma ri-
 schiano di diventare solo zone
 residenziali, estranee allo
 sviluppo ad alto valore ag-
 giunto, estenuate dal pendola-
 rismo e dal traffico privato
 con le aree urbane, rinchiusi
 in reti localistiche prive di
 prospettive, specialmente
 per le nuove generazioni. L'e-
 pidemia di Covid-19 ha fatto
 intravedere la possibilità di
 un nuovo equilibrio fra città e
 centri minori, grazie al mas-
 siccio ricorso al lavoro a di-
 stanza. Effettivamente, que-
 sta possibilità potrebbe resti-
 tuire maggior senso al vivere
 in ruoli ameni, ma lontani
 dai gangli produttivi.

Tuttavia, solo infrastruttu-
 re diffuse renderanno possibi-
 le la valorizzazione delle
 aree periferiche. L'esempio
 del nuovo centro di Amazon
 per il Nordest – che a regime
 dovrebbe creare 900 posti di
 lavoro a tempo indetermina-
 to – costruito a Castelgugliel-
 mo, in pieno Polesine, ma col-
 legato all'A13 PD-BO da una
 superstrada, fa comprendere
 che quando i collegamenti ci
 sono, gli investimenti e i posti
 di lavoro possono arrivare an-
 che in territori apparente-
 mente marginali. Quella del-
 le infrastrutture (di ogni ti-
 po) è una questione centrale,
 per lo sviluppo delle città co-
 me delle aree periferiche. La
 nuova autostrada Pedemonta-
 na – al di là delle sue pesan-
 ti implicazioni ambientali –
 creando un asse Ovest-Est pa-
 rallelo a quello della Serenis-
 sima, potrebbe dare nuovo vi-
 gore al tradizionale cuore
 produttivo del Nordest. Lo
 stesso si potrebbe dire per
 cento altre opere che attendo-
 no di essere realizzate: ferro-
 vie (anche linee apparente-
 mente minori, come la metro-
 politana di superficie), di sal-
 vanguardia idro-geologica (co-
 me i bacini di laminazione di
 tutti i fiumi che scendono ver-
 so l'Adriatico, e l'idrovia Pa-
 dova-Mare), stradali (ad
 esempio la modernizzazione
 delle scandalose statali 10
 del Veneto meridionale, 308
 del Santo e 47 Valsugana).
 Ma non basta ammodernare
 strade e ferrovie: tutta la mo-
 bilità urbana va riorganizza-
 ta, con piste ciclabili, par-
 cheggi scambiatori, linee
 tranviarie..., e vanno create
 ampie e numerose aree ver-
 di, per contrastare un inqui-
 namento dell'aria fra i peggio-
 ri d'Europa. Qualche anno fa,
 è bastato aprire una bretelli-
 na di due chilometri fra Aba-
 no e la tangenziale di Padova

per liberare dal traffico i 10
 mila abitanti del quartiere pa-
 dovano della Mandria, di-
 mezzando altresì i tempi di
 percorrenza fra l'Area Termale
 e il centro di Padova. Quan-
 ti esempi si potrebbero fare –
 in positivo o in negativo – per
 un Nordest sviluppatosi in
 modo disordinato e senza le
 adeguate infrastrutture?

CONFUSIONE DELLE DECISIONI

Questo disordine dipende
 spesso dalla confusione delle
 decisioni. La nascita di un po-
 lo aeroportuale comune fra
 Brescia, Verona, Venezia e
 Treviso ha permesso nel Nor-
 dest uno sviluppo del traspor-
 to aereo impensabile se le di-
 verse realtà avessero marcia-
 to divise. Si tratta, però,
 dell'eccezione che conferma
 la regola. La debolezza del si-
 stema fieristico del Nordest
 deriva anche dall'incapacità
 degli enti locali a elaborare
 progetti comuni. Lo stesso va-
 le per le multiutility, le ban-
 che, le compagnie di assicura-
 zioni e la grande distribuzio-
 ne, dove il Nordest è luogo di
 shopping privilegiato per le
 grandi imprese di altre regio-
 ni d'Italia o d'Europa. Le va-
 rie realtà del Nordest doves-
 serebbero smettere di guardarsi
 in cagnesco, come se le sfide
 medioevali non fossero mai fi-
 nite. Piuttosto realizzino pro-
 getti comuni, senza attende-
 re una regia regionale di cui –
 purtroppo – non si vede trac-
 cia nemmeno a livello proget-
 tuale. I cittadini e la loro clas-
 se dirigente non dovrebbero
 mai scordare che anche le cit-
 tà più grandi del Nordest so-
 no lillipuziane rispetto a mol-
 te altre aree urbane italiane
 ed europee. L'unione fa la for-
 za, la divisione non può che
 generare debolezza. —

GIANPIERO DALLAZUANNA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Sette bonus per moltiplicare i cantieri

Non solo la detrazione del 110%. Di 14 miliardi i potenziali investimenti di chi ristruttura abitazioni e condomini

Due nodi da sciogliere: burocrazia e uffici pubblici al ralenti per lo smart working
NICOLA BRILLO

Non solo Superbonus 110%. A tutto il 2021 saranno attivi ben sette differenti incentivi fiscali.

«Il Superbonus non è un vero e proprio nuovo bonus, ma un potenziamento delle misure esistenti Ecobonus e Sismabonus, che passano al 110% a determinate condizioni e con determinati beneficiari – spiega Fabio Fiorot, responsabile Costruzioni di Cna Veneto -. Altra importantissima novità è la possibilità di cedere il credito d'imposta maturato anche ad istituti di credito ed intermediari finanziari, oppure optare per lo sconto in fattura. Possibilità che riguarda tutti i bonus tranne il bonus mobili e bonus verde». Dal 2010 al 2019 le misure per la filiera della casa hanno attivato in Italia investimenti per 24 miliardi, un vero e proprio salvagente per il comparto. Le stime venete consentono di dimensionare in quasi 1,7 miliardi di euro l'importo delle sole detrazioni fiscali. Sommando l'impatto, arriviamo a circa 5,6 miliardi di incentivi per l'edilizia nei prossimi sei anni, con un potenziale di investimenti di almeno 14 miliardi a livello nazionale.

I BENEFICI

Con il Bonus ristrutturazione la detrazione fiscale è fissata al 50% per lavori di manutenzione straordinaria, ristruttura-

zione edilizia in condominio o in edifici singoli. Dà vita a un rimborso Irpef per le spese, fino a un tetto di 96mila euro per edificio ad intervento.

L'Ecobonus prevede la detrazione fiscale per i lavori di risparmio energetico su edifici singoli e nei condomini, che varia dal 50 al 65% e riguarda lavori e spese sostenute per il miglioramento termico dell'edificio, installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, interventi di domotica.

Il Sismabonus è dedicato agli interventi per la messa in sicurezza sismica degli edifici: detrazione del 50%, da calcolare su un importo complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e fruibile in cinque rate annuali di pari importo. Detrazioni più alte in altri casi.

Detrazione fiscale Irpef del 36% per il Bonus verde sulle spese effettuate per la sistemazione di giardini, terrazzi e in generale aree verdi. L'agevolazione fiscale ha un limite massimo di spesa pari a 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare avente uso abitativo.

Il Bonus mobili e grandi elettrodomestici prevede la detrazione Irpef del 50% su una spesa massima di 10.000 euro. È prevista per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici di classe A+ (A se si tratta di forni) destinati a immobili o parti comuni di edifici residenziali, che siano stati oggetto di lavori di ristrutturazione. Il Bonus facciate consente detrazione dell'imposta lorda (Irpef o Ires) e consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti per

recupero o restauro della facciata esterna degli edifici. Non ci sono limiti massimi di spesa e possono beneficiarne tutti.

A tutte queste misure si è aggiunto lo scorso anno il Superbonus, che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a giugno 2022, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

«Su una misura tanto importante per l'economia italiana non si può procedere con gli stop and go – commenta Roberto Boschetto, presidente Confartigianato Imprese Veneto -. Serve invece un piano strategico di ampio respiro che metta in campo tutte le risorse necessarie, anche attingendo al Recovery Fund, per garantire l'operatività del Superbonus almeno fino al dicembre 2023 con la prospettiva di renderlo strutturale».

DIGITALIZZAZIONE

La filiera della casa chiede anche una maggiore digitalizzazione dei Comuni «per superare lo scoglio di una pubblica amministrazione non preparata ad affrontare un aumento così consistente dello smart working, che rallenta le pratiche necessarie a procedere nei lavori», aggiunge Boschetto. «Il 110% è forse l'unica azione di politica economica, delle tante previste nei vari decreti, che esce dalle logiche dell'assistenzialismo – conclude il presidente Confartigianato -. Chiediamo poi che la domanda non venga penalizzata dalla eccessiva burocrazia».—



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Operai al lavoro in un cantiere edile



INTERVISTA

L'amministratore delegato di Generali Real Estate: investiamo sugli uffici nelle principali città europee e puntiamo sul residenziale a reddito

Mazzocco: «Il Covid accelera il cambiamento case più flessibili, meno centri commerciali»

«Smart working ed e-commerce resteranno fenomeni strutturali»

«In Italia abbiamo un piano di edilizia per over 65 da esportare anche in Europa»

PIERCARLO FIUMANÒ

Aldo Mazzocco è amministratore delegato e direttore generale di General Real Estate, presidente di CityLife. Con 31 miliardi di masse in gestione la società del Leone, con uffici in nove Paesi europei, è uno dei quindici maggiori investitori globali in real estate. Già capo dell'immobiliare in Cdp ed amministratore di Beni Stabili e Fonciere des Regions, Mazzocco è stato eletto il miglior Ceo italiano del 2020 nel campo immobiliare da una rivista di avvocati d'affari. «Affrontiamo la pandemia cercando di farci guidare negli investimenti in progetti immobiliari da criteri virtuosi e di prudenza. Anche noi contribuiamo al Programma europeo annunciato a marzo dal Group Ceo Philippe Donnet, a sostegno delle piccole e medie imprese e delle infrastrutture sostenibili». **Come sta cambiando l'inve-**

stimento immobiliare al tempo della pandemia?

«La pandemia accelera fortemente tendenze di mercato che erano già in atto da tempo. Lo smart working, per esempio, resterà in parte un fenomeno strutturale, richiedendo spazi abitativi più flessibili. Gli uffici si adatteranno alla diffusione del lavoro da remoto, pur restando centrali nella strategia delle grandi aziende; ma gli investimenti e le tecnologie introdotte in questi mesi lasceranno in eredità una gestione degli spazi ad ufficio ben diversa dal passato. Il forte aumento dell'e-commerce farà poi crescere i servizi legati alla logistica, penalizzando parte del settore retail ed accelerando la selezione naturale dei grandi centri commerciali».

Come vi adattate ai nuovi scenari della crisi?

«Stiamo ribilanciando le nostre strategie di investimento assegnando pesi diversi al nostro portafoglio di 10 fondi

paneuropei specializzati in altrettante strategie immobiliari. Continuiamo comunque a credere nell'importanza del settore uffici, che rappresenta circa il 60% del valore del portafoglio immobiliare di Generali. Grazie al Fondo Europeo Uffici Core, che sfiora ormai i tre miliardi di immobili in gestione, individuiamo opportunità di investimento nelle principali città europee. Puntiamo molto anche sul settore residenziale a reddito, notoriamente meno profittevole ma che i bassi tassi di interesse rendono nuovamente interessante. Siamo positivi anche sulla logistica e molto



selettivi nell'investimento in centri commerciali».

Modulate le scelte anche in base alle nuove realtà demografiche e sociali?

«La nostra strategia di portafoglio viene aggiornata ogni sei mesi e si alimenta con dati economici, demografici e con elaborazioni di intelligenza artificiale. Stiamo per esempio lanciando in Italia un progetto di edilizia residenziale dedicato alle persone sopra i 65 anni, che vogliamo poi esportare anche in Europa. Non si tratta di residenze per anziani, bensì di nuovi quartieri con migliori criteri di protezione sociale, assistenza e medicina territoriale».

Il patrimonio immobiliare di Generali ha ancora un valore strategico e di immagine? Il Leone è presente nelle più importanti piazze delle città storiche nel mondo.

«Non possiamo dimenticare che il gruppo investì sin dalla fondazione nel 1831 in edifici di pregio situati in importanti piazze italiane e internazionali. Condivido con molti colleghi ed azionisti l'idea che, accanto agli obiettivi di rendimento e di crescita, noi si abbia anche la responsabilità di tramandare questo importante patrimonio storico alle generazioni future. Alcuni immobili rappresentano veramente "i quadri di famiglia" di questo grande Gruppo e vanno mantenuti in perfetta efficienza per estrarne il massimo di redditività e di valore patrimoniale».

Come investite nelle città?

«Cerchiamo in Europa e nel mondo immobili di qualità per poter crescere dimensionalmente, anche cedendo ciò che rischia di diventare obsoleto. Crediamo ancora molto nel futuro direzionale e resi-

denziale di Berlino e presto ritorneremo a Londra. Sono ancora convinto che Roma possa ritornare ad essere una piazza interessante. In Asia investiamo a Singapore, Seul, Tokio, Sidney e Melbourne. Per dare un'idea del peso dei diversi paesi europei nel nostro portafoglio immobiliare di circa 32 miliardi di euro, possiamo dire che circa 1/3 è collocato nella regione parigina, con l'Italia attorno al 25% e la Germania al 13,5%. L'Asia ha superato l'1% quest'anno ma è destinata a crescere».

Le torri di Citylife sono il nuovo simbolo di Milano.

«Le Torri rappresentano il nostro maggiore investimento assieme al quartiere di Citylife, quasi completato, con 18 ettari di parco pubblico, un centro commerciale bellissimo e di più di 650 appartamenti disegnati da grandi architetti internazionali, gli ultimi 103 in costruzione oggi. Con la consegna della terza torre a Pwc in ottobre, il centro direzionale ospiterà, quando la pandemia sarà superata, circa 10 mila lavoratori, a cui si aggiungeranno i 3.500 dell'ultimo grande "portale", disegnato dallo studio BIG di Copenaghen, che sarà completato nel 2023».

Ultime acquisizioni?

«Di recente abbiamo acquistato un importante complesso di uffici a Issy Les Moulineaux, vicino Parigi, l'International Business Center (Ibc), a Praga e un bellissimo palazzo a Berlino Mitte».

Con quali criteri valorizzate gli immobili storici?

«Abbiamo creato una funzione europea di project management per poter effettuare lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di immobili. Investiamo circa 250 mi-

lioni annui nella riqualificazione dei nostri immobili più pregiati. A Venezia è partito il progetto di recupero delle Procuratie Vecchie in Piazza San Marco. Un anno fa a Trieste abbiamo completato il restauro del Palazzo Rosso, costruito dall'architetto Berlam nel 1928 sul modello dei grattacieli americani, che diverrà il nuovo centro internazionale di formazione del gruppo, la Generali Group Academy».

Un altro palazzo iconico è piazza Cordusio nel cuore della City milanese.

«La ex sede di Generali sarà trasformata in un hotel a 5 stelle. Il palazzo, che ha il Leone di San Marco in testa alla facciata del 1831, ha ospitato gli uffici di Generali fino al trasferimento nella Torre Citylife nel 2018 e diventerà un Gran Melià con 70 camere e terrazzo vista Duomo».

Cosa pensa dei progetti di recupero del porto vecchio a Trieste?

«Sullo sviluppo immobiliare del porto vecchio, finalmente sdemanializzato e assegnato al patrimonio disponibile del Comune di Trieste, pesa indubbiamente l'impatto economico della pandemia, soprattutto su commercio e turismo. Posso dire che la bellezza del luogo e della città sono impareggiabili e fanno pensare certamente a un "waterfront" che può diventare uno dei più belli al mondo. Ma non sono tempi per grandi visioni e progetti faraonici: serve un business plan realistico con una solida struttura finanziaria, ben dotata di capitali pazienti che possono venire solo da investitori istituzionali e governata da amministratori di grande capacità». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Aldo
Mazzocco
visto da
Massimo
Jatosti

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

La permanenza forzata di molti all'interno delle mura domestiche ha ridato fiato agli acquisti tendenzialmente con una maggiore richiesta di spazi esterni, siano essi giardini o terrazzi

Il Covid-19 non ferma i mutui «C'è una nuova voglia di casa»

Ultime settimane di recupero e chiusura del 2020 ai livelli dell'anno prima. Pochi analisti l'avrebbero potuto prevedere

Anedda (MutuiOnline) «Tassi di insolvenza bassi, così le banche accordano i prestiti pur se in generale sono diventate più attente»

LO SCENARIO

LUIGI DELL'OLIO

Lo scenario resta positivo per il settore dei mutui. «Nonostante tutto, le erogazioni dei mutui nel 2020 si sono attestate all'incirca sugli stessi livelli dell'anno precedente». In attesa dei risultati definitivi, Roberto Anedda, vicepresidente e direttore marketing del gruppo MutuiOnline, fa una stima sull'anno appena terminato che mostra di vedere il bicchiere mezzo pieno. Del resto, dopo l'avvio del lockdown primaverile, e soprattutto al diffondersi della seconda ondata pandemica, erano davvero pochi gli analisti che avrebbero potuto prevedere un andamento stazionario nel confronto del 2019. E, invece, le ultime settimane sono state di recupero, «con le famiglie italiane che da una parte hanno ripreso i progetti d'investimento interrotti nei mesi precedenti, e dall'altro sono stati portati ad acquistare casa dalle nuove esigenze imposte dalla pandemia», aggiunge Anedda, in riferimento in particolare alla ricerca di soluzioni abitative con una stanza adibita al lavoro.

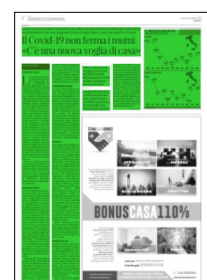
Del resto, sono ancora tante le aziende che prevedono di andare avanti con lo smartworking almeno sino alla primavera, e non è detto che in molti casi non si prolunghi questa modalità di prestazione dell'attività lavorativa

quanto meno per qualche giorno a settimana.

NUOVE ESIGENZE ABITATIVE

La tenuta del mercato dei mutui era tutt'altro che scontata anche perché i dati più recenti sulle compravendite evidenziavano difficoltà sul mercato. In particolare, dopo un inizio di 2020 positivo, lo scoppio della pandemia e il conseguente lockdown hanno paralizzato il mercato residenziale, con le compravendite che nel primo semestre sono crollate del 21,8% rispetto allo stesso periodo del 2019. Anche se, stando a un'analisi di Tecnocasa, subito dopo la riapertura però si è manifestata una forte voglia di acquistare casa, spinta anche dalla permanenza forzata nelle pareti domestiche. Parallelamente anche i bisogni si sono evoluti e si è evidenziata una maggiore richiesta di spazi esterni, giardini e terrazzi. Questo anche a costo di scegliere ubicazioni più distanti dal centro cittadino.

Secondo all'ultimo outlook mensile di Abi, a novembre la dinamica dei finanziamenti alle famiglie è risultata in lieve aumento rispetto al mese precedente per la componente dei mutui per l'acquisto di abitazioni (+2,1% la variazione annua contro +2,0% nel mese precedente). Nel secondo trimestre del 2020 la quota di acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario ha più che recuperato il calo del periodo precedente (al 75,2% dal 66,9%). Inoltre rapporto



fra l'entità del prestito (relativo al flusso) e il valore dell'immobile è risultato pari 76,8%.

L'ORIENTAMENTO DELLE BANCHE

La stessa Abi sottolinea che nelle ultime settimane le politiche di offerta applicate ai prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni hanno registrato un moderato irrigidimento in linea con il peggioramento delle prospettive economiche generali e con un calo della tolleranza al rischio. Uno scenario che proietta qualche elemento di incertezza per l'anno da poco iniziato. «Sicuramente oggi le banche sono più attente che in passato nella concessione dei finanziamenti, ma i mutui continuano ad avere tassi di insolvenza particolarmente contenuti, tanto da non suscitare preoccupazioni», analizza Anedda.

COSTI RIDOTTI

Il manager di Mutuonline vede un 2021 positivo anche alla luce del persistere di tassi particolarmente convenienti, in linea con l'atteggiamento ultra-accomodante da parte della Bce sul fronte dei tassi.

Effettuando una simulazione sul sito di comparazione dei prezzi, è possibile farsi un'idea dei costi da sopportare oggi per la sottoscrizione di un mutuo. Un finanziamento ventennale a tasso fisso da 200 mila euro, sottoscritto da un dipendente con un reddito mensile di 1.500 euro, presenta un Taeg (cioè un costo complessivo annuo) dello 0,85-0,90%, con una rata di poco superiore ai 900 euro mensili. Mentre optando per il variabile si scende in area 0,60%, cioè intorno agli 870 euro mensili. «In uno scenario del genere, anche chi ha ampie disponibilità in banca, spesso preferisce sottoscrivere un mutuo, considerato anche che può scaricare parte degli interessi per i mutui relativi alla prima casa».

Inoltre, all'incirca la metà dei mutui sottoscritti negli ultimi mesi tramite il comparatore online è relativa a surroghe di vecchi contratti che presentavano costi maggiori rispetto a oggi.

MORATORIA FINO AL 2021

Proprio la spinta delle surro-

ghe appare destinata a esaurirsi a breve, considerato che lo spazio di risparmio per i contratti esistenti si va via esaurendo. Questa componente potrebbe, tuttavia, essere almeno in parte sostituita dalla domanda relativa all'acquisto prima casa man mano che prenderà forza l'attesa ripresa economica. Del resto, il legislatore prosegue con una legislazione di favore.

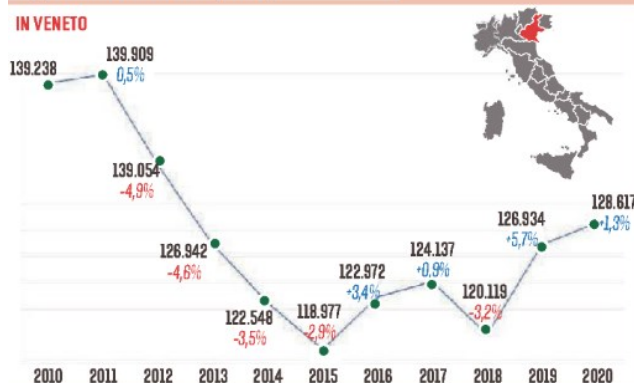
Oltre a essere stata confermata l'esenzione Imu sulla prima casa, è stato da poco prorogato per tutto il 2021 l'accesso al Fondo di sospensione dei mutui per l'acquisto della prima casa. Una ciambella di salvataggio per i proprietari di casa in difficoltà nel pagamento delle rate mensili in seguito alla crisi economica che stiamo vivendo. «Il mattone resta un grande amore per le famiglie italiane, anche se per avere un quadro più attendibile sull'anno appena iniziato occorrerà attendere qualche mese», conclude Anedda. «L'andamento del ciclo economico e la rapidità della ripresa saranno fattori decisivi». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

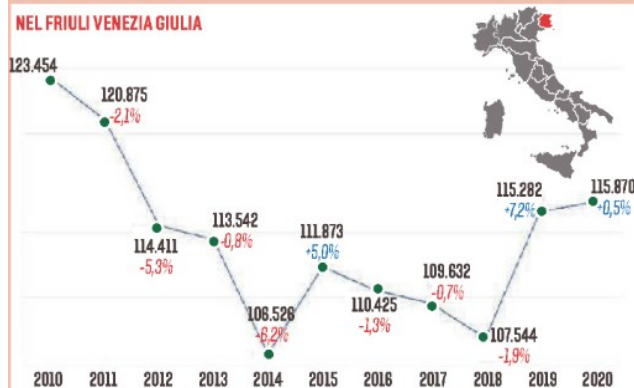
IL MERCATO DEI MUTUI

Importo medio delle richieste (in euro)

IN VENETO



NEL FRIULI VENEZIA GIULIA



Fonte: MutuiOnline

L'architetto-professore che ha ideato il Bosco Verticale di Milano: «Casa, lavoro e tempo libero hanno confini sempre meno netti»

Boeri: «Vita quotidiana sempre più fluida Le città del futuro? Arcipelaghi di borghi»

«Il Covid ci porterà a desincronizzare la mobilità e a fare varie attività all'esterno»

«A Padova la sfida di aumentare il verde riducendo le emissioni»

LUIGI DELL'OLIO

«Le dimensioni della vita quotidiana si fanno sempre più fluide e le città devono adeguarsi di conseguenza. Il Covid-19 agisce da acceleratore delle dinamiche che già stavano emergendo nella società». Stefano Boeri, professore ordinario al Politecnico di Milano e tra gli architetti italiani contemporanei più noti a livello internazionale (tra le altre cose è l'ideatore del Bosco Verticale di Milano), vede un futuro delle città all'insegna della praticità. Concetto che si traduce in diverse direzioni: dalla rapidità nel raggiungere tutti i servizi che servono, alla capacità di adattarsi a uno scenario in costante evoluzione, fino alla flessibilità di riconvertire vecchi spazi a esigenze nuove.

Architetto, molti quartieri che fino a qualche mese fa erano il fiore all'occhiello delle città italiane, di colpo oggi appaiono svuotati: edifici adibiti a uffici vuoti o quasi, esercizi commerciali che faticano a stare in piedi tra chiusure e scarsa affluenza, socialità ridotta al lumicino. A suo avviso, una volta terminata la pandemia torneremo alla vita di prima?

«La situazione che ha descritto è il frutto in parte delle restrizioni temporanee dovute alla pandemia di Coronavirus e in parte a cambiamenti strutturali che l'emergenza sanitaria ha soltanto accelerato. Se ci soffermiamo su questi ultimi, notiamo che le dimensioni del quotidiano, vale a dire casa, lavoro e tempo libero, presentano confini sempre meno netti. Lo

svolgimento dell'attività lavorativa è sempre meno legato all'ufficio e anche la concezione dell'orario come metro di definizione dell'impegno lavorativo in molti casi sta venendo meno. Le città, di conseguenza, sono chiamate ad adattarsi a questo nuovo scenario. Si passa da una visione di scatole accostate a una più osmotica. Gli spazi devono rispecchiare questa situazione e facilitarla».

Concetto chiaro, ma gli immobili - come dice la loro stessa denominazione - sono per loro natura rigidi, e quindi poco adatti a un mondo dinamico.

«Vero, ma qualcosa si può fare anche sul patrimonio immobiliare esistente. Gli edifici costruiti tra gli anni Settanta e Novanta rispecchiano l'idea di un lavoro caratterizzato da una scrivania e da spazi individuali. Oggi invece l'ufficio è sempre più un luogo di condivisione di lavoro intellettuale svolto altrove. Quindi è fondamentale che sia in grado di assicurare il comfort necessario a valorizzare le attività già in parte portate avanti su base individuale».

Questi concetti sono presenti anche nel nuovo Piano degli Interventi del Comune di Padova?

«Il bando aveva fissato come priorità il ridisegno dell'urbanistica cittadina nel segno dello sviluppo e della sostenibilità. L'Amministrazione intende trasformare alcune aree da tempo "irrisolte", come quelle di Padova Ovest ex Ospedale, le caserme Prandina, Romagnoli e Piave, e la zona della Stazione, in leve dello sviluppo cittadino. Il nostro progetto è stato scelto perché risponde a que-

ste indicazioni: puntiamo a fare di una città con una grande storia alle spalle un polo di attrazione a livello nazionale e internazionale. La sfida per Padova è incrementare le superfici verdi e alberate nei contesti urbani, nonché implementare un modello di sviluppo urbano incentrato sulla riduzione delle emissioni, promuovere la rigenerazione urbana a partire dai crediti verdi».

Fin qui si è concentrato sui cambiamenti strutturali che prescindono dall'emergenza pandemica. C'è, però, a suo avviso qualcosa che cambierà proprio alla luce dell'emergenza che stiamo vivendo? Molti, ad esempio, hanno sviluppato una fobia per i luoghi chiusi e gli assembramenti.

«Questo fenomeno è innegabile e va affrontato in due modi. Innanzitutto puntando a desincronizzare i flussi della mobilità urbana. Anche alla luce dei cambiamenti del lavoro esposti, dovremo abituarci a non lavorare più tutti con gli stessi orari e probabilmente il concetto è da estendere anche all'ambito formativo. Il secondo ambito di azione consiste nel portare all'esterno alcune delle attività che siamo abituati a svolgere all'interno. Alla Triennale di Milano (di cui Boeri è presidente, ndr) in questi mesi abbiamo organizzato nel giardino mostre, dibattiti e altri momenti di condivisione. È questa la strada da seguire».

In questi mesi molti analisti citano come esempio di sviluppo la città dei "15 minuti" professata dalla sindaco di Parigi, Anne Hidalgo. È possibile far sì che anche in Italia i residenti rie-

scano a soddisfare i propri bisogni nel giro di un quarto d'ora?

«È un obiettivo a cui tendere in maniera convinta proprio per ridurre il traffico, gli assembramenti, le emissioni inquinanti e consentire a chi vive nelle città medie e grandi un minore stress negli spostamenti. Per decenni siamo stati abituati a città europee fondate su grandi catalizzatori di traffico come stadi, centri commerciali e fabbriche. Oggi va prendendo piede un sistema che lavora attraverso l'autonomia funzionale dei quartieri: vedo le città del futuro come arcipelaghi di borghi, dove la scala della vita di comunità dovrebbe col tempo vincere rispetto a pochi, grandi attrattori».

Non solo gli spazi esterni, gli edifici e i luoghi della vita comunitari. Anche le esigenze abitative sono in continua evoluzione. Quali sono i principali motori del cambiamento?

«Con la diffusione del lavoro a distanza, assistiamo a camere da letto che sempre più diventano simili a monocola, in quanto attrezzate per lavorare, organizzare videoconferenze, oltre che scambiare informazioni con gli amici. Quindi occorre anche qui uno spazio flessibile per usi differenti nel corso della giornata. Inoltre ci sarebbe da fare un lavoro importan-



te sui pianerottoli. Dovrebbero essere aree quasi di sanificazione, luoghi in cui ognuno si spoglia degli elementi che potrebbero portare fattori inquinanti nella sfera privata».

E gli spazi sull'esterno delle abitazioni?

«Riducendosi le distanze tra riposo e lavoro, cresce l'esigenza di spazi aperti come logge e balconi, e il fatto davvero nuovo è la concezione dei tetti, sempre più destinati a divenire spazi abitabili e di condivisione di tutti i condòmini. Con il mio studio stiamo lavorando a diversi progetti che usano i tetti anche per il coworking, per l'incontro tra inquilini, per la condivisione di un piccolo orto. I tetti, nell'architettura del futuro, dovrebbero e potrebbero svolgere quello che è stato per lungo tempo il ruolo dei cortili». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Stefano Boeri
visto da
Massimo Jatosti

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

L'emergenza sanitaria ha cambiato il modo di vivere il territorio portando al capovolgimento di gerarchie in precedenza consolidate

Prove di eclissi delle città periferie e hinterland "oscurano" i centri storici

Spopolamento e gentrificazione come tendenze urbane che prendono forza

Zane: «Nel Veneto il Covid ha esacerbato lo stimolo all'isolamento»

Trieste sta soffrendo più di tanti altri centri proprio perché è una città di confine

Lo smart working come accesso a competenze pregiate assenti nelle vicinanze

LAURABERLINGHIERI

È il baricentro che si sposta all'esterno, in periferia. Rendendo etimologicamente inesatto persino lo stesso termine "baricentro". Perché il Covid - con smart working, e-commerce, chiusura dei locali, permanenza a casa - ha portato a un capovolgimento totale. Non solo delle nostre vite, ma delle nostre città, come eravamo abituati a conoscerle. È più evidente nelle metropoli, ma il fenomeno coinvolge tutto il Nordest. Lo spiegano le istantanee su Prato della Valle a Padova, piazza Unità d'Italia a Trieste e piazza Duomo a Trento: fino a un anno fa, immagini di una vita che scorre rumorosa; ora inghiottite dal silenzio. «Le nostre città hanno prima avuto un'espansione orizzontale e concentrica; poi verticale, con una polarizzazione verso il centro e la spinta ai margini di quanto considerato non essenziale. In realtà, le attività fondamentali alla vita quotidiana» osserva il progettista culturale veneziano Massimiliano Zane.

CRITICITÀ EMERGENTI

«Ora la situazione si è capovolta - continua Zane - Con la necessità del fondamentale "vero", che negli ultimi mesi ha causato una netta separazione tra grandi aree urbane e periferie, quasi invertite. Il Covid ci ha messo davanti le criticità dei nostri centri ur-

bani, dallo spopolamento alla gentrificazione».

Le dimensioni del capovolgimento sono spiegate dal database di Google, che raccoglie i dati degli spostamenti in questo periodo sospeso, segnalando un cedimento in tutte le attività che, prima del "grande buio", erano quotidiane. Con la chiusura di bar, ristoranti, cinema e musei, il crollo dei movimenti per il tempo libero è stato del 60% in Trentino-Alto Adige. Lo smart working, gli spostamenti proibiti (o quasi) hanno portato al tracollo dei movimenti verso stazioni dei treni e fermate degli autobus, in Veneto scesi del 64%. E si sono svuotati i parchi e le piazze, con le passeggiate che sono diminuite del 52% in Trentino. «In Veneto, il Covid ha esacerbato lo stimolo all'isolamento» prosegue Zane.

È diversa la realtà in Friuli Venezia Giulia, come spiega il triestino Marco Marinuzzi, fondatore di Meraki, società che fornisce servizi a istituzioni culturali e turistiche, per progetti di cooperazione transnazionale. «Trieste stava conoscendo un grande impulso turistico, con l'apertura di nuovi hotel. Il centro pullulava di bar, molti dei quali credo non riusciranno a riprendersi dalla crisi. Trieste sta soffrendo più di tanti altri centri, perché città di confine. Non gode, come Udine, Padova e Vicenza, di un circondario a 360°. Con la chiusura dei confini, i negozi hanno perso la clientela della Slovenia, dell'Istria croata, di Fiume. E l'impedi-

mento è anche per i triestini, abituati a trascorrere la domenica in Croazia, valicando due confini, o a fare la spesa o benzina in Slovenia. Il centro si è svuotato. Vive di banche, di uffici pubblici: Comune, Regione, ex provincia, uffici ministeriali, Soprintendenza per i beni culturali, con lavoratori tutti a casa in smart working».

MENO SPOSTAMENTI

A Nordest, la paura ha persino segnato la discesa degli spostamenti verso luoghi sempre rimasti aperti, alimentari e farmacie, con un calo del 3% in Friuli Venezia Giulia. Ed è la vittoria di e-commerce e delivery. Secondo un'indagine di Netcomm, nei primi 5 mesi del 2020, l'Italia ha contato 2 milioni di nuovi consumatori on-line. La crescita è stata verticale nel "pet care", cresciuto del 154%, nella consegna di cibi freschi e confezionati (+130%), di prodotti per la cura della casa (+126%) e della persona (+93%). Con buona pace anche degli esercizi esclusi dalle strette decise a suon di Dpcm. A uscire rafforzate sono le società di consegna di cibo a domicilio, come la startup trevigiana Foodracer, che nel lockdown ha regi-



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

strato una crescita del 40% su gennaio e febbraio 2020; un aumento proseguito con il venire meno del lockdown, soprattutto nella seconda ondata. E si segna poi la crescita dei pasti recapitati in ufficio. Dato da mediare con il tracollo degli spostamenti verso i luoghi di lavoro. Con lo smart working, croce e delizia del 2020. Costrizione che ha portato a un salto in avanti pari a un cambiamento decennale. Stando sempre ai dati di Google, il crollo dei movimenti verso gli uffici a Nord Est è stato del 53%, con un ricorso eterogeneo al lavoro agile. Una necessità che potrebbe persistere anche nel "post pandemia", considerato l'abbattimento dei costi. Lo spiega un'indagine di Umana e Fondazione Nord Est. Delle 518 aziende intervistate, in

Trentino il 42.9% ha detto di avere attivato lo smart working per poter riaprire, il 39.8% in Veneto e il 37.7% in Friuli Venezia Giulia. Ma l'immagine di quanto potrebbe accadere in futuro è la considerazione che ha il 48.2% delle imprese trentine, secondo le quali lo smart working permetterà di accedere a competenze pregiate assenti nelle vicinanze.

IL CAPOVOLGIMENTO

Nel capovolgimento, vince la periferia. Lo dimostrano ancora i dati di Google, segnando un'impennata degli spostamenti verso le zone residenziali: +24% in Veneto, +23% in Friuli Venezia Giulia e +21% in Trentino Alto Adige. Lo smart working e la didattica a distanza hanno installato negli italiani il dub-

bio sull'opportunità del modello fino a questo momento ritenuto "giusto": l'appartamento, anche piccolo, ma in centro.

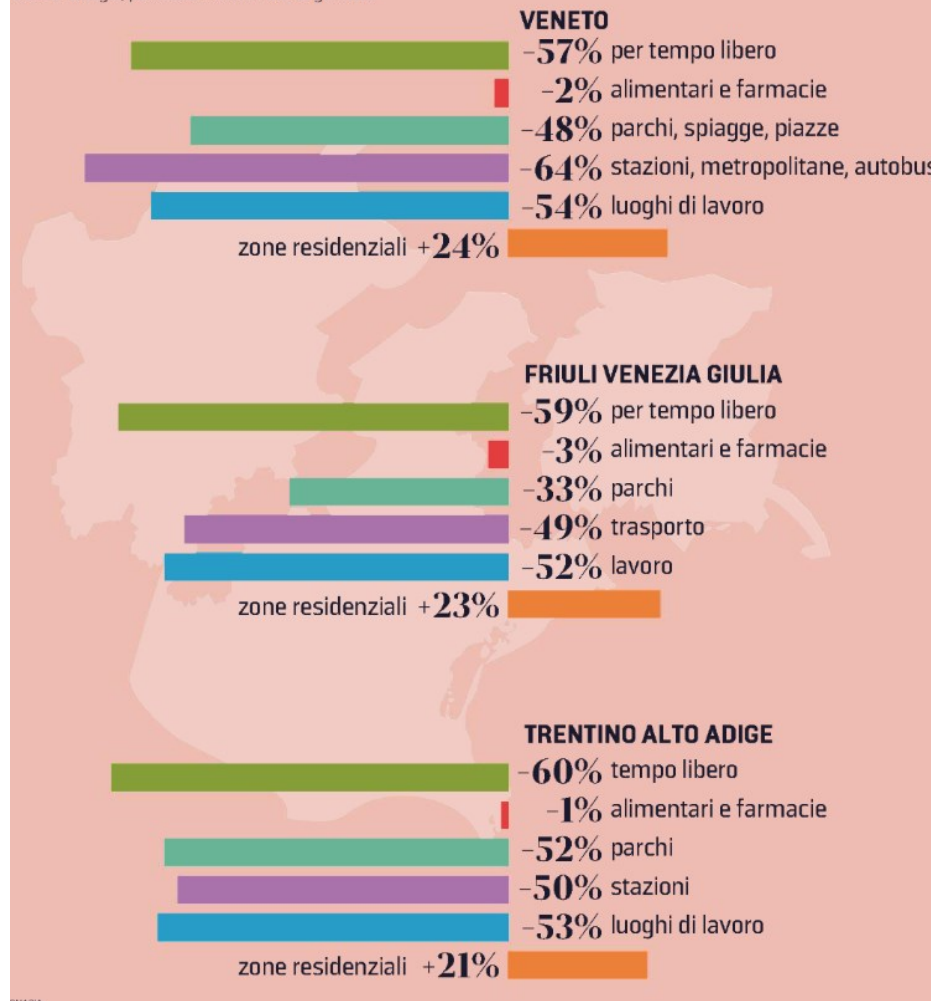
Ora è diverso, con stanze di casa utilizzate come uffici o aule scolastiche, e senza lo sfogo di un giardino. Secondo un'indagine di Idealista.it, a Padova, nel 2020, i prezzi delle case sono aumentati del 2.4% rispetto all'anno scorso. In provincia la crescita è verticale: a Montagnana, superando persino il 25%. Il mercato è in leggera contrazione a Trieste (-0.8%) e Venezia (-0.6%), che pur resta la città più cara d'Italia. Indizi che ci mostrano un sistema già in strada verso un cambiamento inatteso ed epocale. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NUOVE ABITUDINI

Il crollo degli spostamenti a Nordest

Fonte: Google, periodo 24 novembre-5 gennaio



Il mercato dell'edilizia

Fonte: Idealista.it

L'aumento dei prezzi medi delle case

LOMBARDIA

+9%

EMILIA-ROMAGNA

+3%

LAZIO

+2.2%

FRIULI-VENEZIA GIULIA

+1%

La provincia più cara d'Italia

Bolzano

3.629 €/m²

La città più cara d'Italia

Venezia

4.445 €/m²



Marco Marinuzzi



Massimiliano Zane

Mestre nuovo polo degli alberghi paga l'incertezza degli scenari Covid

Lavori a rilento per il quinto hotel Mtk in via Ca' Marcello ma c'è anche chi è stato costretto a chiudere i battenti

MITIA CHIARIN

I grandi investimenti che interessano Mestre sono stati rallentati dalla crisi economica dovuta alla pandemia e l'evidente incertezza per il futuro. Si rallenta ma non risultano cancellazioni di piani di sviluppo edilizio. Neanche per il comparto alberghiero, tra i più penalizzati assieme al turismo con una perdita del 70% di fatturato a Venezia, la città d'arte che parla al mondo.

LAVORI A RILENTO

Così il cantiere per il quinto albergo della Mtk in via Ca' Marcello, nei terreni dell'ex Immoarea, resta confermato, anche se si lavora a rilento. Gli sviluppatori austriaci (dalla compagine è uscito Ivan Holler) hanno acquisito il terreno vicino al palazzo dei sindacati per costruire il quinto albergo del distretto: sarà un Tribe della catena francese Accor Hotels.

La crisi del turismo a Mestre, a due passi dalla stazione ferroviaria, ha picchiato duro quanto a Venezia. Nel distretto da tremila posti letto ha già chiuso i battenti l'ostello Wombat's e quello della catena tedesca AO opera a mezzo servizio. Resiste StayCity con gli appartamenti turistici; non si vede più il via vai di trolley al Leonardo Royal della catena israeliana Fattal e al cinese "7Days" della cinese Plateno.

Il settore avrà bisogno di almeno un paio d'anni per ri-

prendersi e l'incertezza vale anche per il progetto di albergo a 5 stelle in pieno centro a Mestre (proponente la Dhoteles), che dovrebbe nascere dalla trasformazione completa dell'ex palazzo della Tim di via Carducci. Gli architetti sono gli stessi del museo M9: lo studio Sauerbruch e Hutton con il ruolo di coordinatore affidato a Plinio Danieli. I prossimi mesi saranno decisivi per capire se l'investimento verrà confermato.

Dureranno due anni i cantieri di trasformazione dell'ex Tim, dismesso, di proprietà del fondo Goethe di Sgr Serenissima che la Dhoteles deve acquisire. Molto dipenderà da quanto l'investimento verrà ritenuto una certezza dal sistema bancario e dai tempi di rientro dell'esposizione che impegnano il proponente.

Si va avanti con la progettazione nell'area dell'ex Umberto I Ali Spa, della famiglia Canella, si concentra sul lavoro di progettazione su 4 ettari di terreni, da un decennio in abbandono, a 500 metri da piazza Ferretto: si lavora al grande piano per il nuovo supermercato e i nuovi edifici residenziali e direzionali, con un costante dialogo con il Comune. Il masterplan comprende sei edifici con una torre alta 12 metri e 5 condomini, un supermercato, parcheggi sotterranei e due ettari e mezzo di verde. Investimento da 60 milioni di euro che si innesta su via Circonvallazione, che si è de-

certificata dopo lo spostamento dell'ospedale, dal centro a Zelarino, e crea un nuovo grande quartiere urbano a pochi passi dalla piazza e dalla fermata del sistema Sium in via Olimpia, altro progetto che vedrà la luce nel 2021, dopo decenni di ritardi cronici.

SFIDA AUTENTICA

Una autentica sfida per la famiglia Canella, proprietaria del marchio dell'alimentare Ali che intende portare nell'area un grande e moderno supermercato, chiudendo quello storico di piazzale Candiani. Il masterplan, per ora un plastico consegnato al sindaco di Venezia, attende di essere discusso dal consiglio comunale. Hanno già scelto di cancellare l'albergo gli investitori della Blo Spa. Si attende la conferenza di servizi congiunta tra Comune e Regione per avviare i cantieri della torre Venus Venis, a fianco del centro commerciale "Nave de Vero". Una torre dimezzata non dal Covid ma dalle norme urbanistiche: il via ai cantieri riguarda il primo stralcio con



una torre di 45 metri senza albergo e ristorante, votata al commercio con spazi di vendita, artigianato e attività connesse al benessere che diventa una appendice, in altezza, del centro commerciale sulla breccella Romea. Effetto del limite regionale a massimo 8 mila i metri quadri di commerciale realizzabili. L'altezza è stata dimezzata e il piano economico è stato rivisto.

LE SCELTE DEGLI INVESTITORI

Si attendono segnali dagli in-

vestitori coinvolti dal masterplan della stazione, tra Mestre e Marghera, che vale 140 milioni. Incertezza sul fronte Mestre per le torri da 100 metri con alberghi previste al posto del palazzo Ex Poste. Si attendono le scelte dell'investitore tedesco Michael Kluge (ex ad di Ao) e di Ferrovie con Sistemi Urbani. Da Ferrovie, che deve realizzare anche la stazione ponte, dipende il decollo veloce del grande piano edilizio di via Ulloa a Marghera. Ce-

vid, controllata al 100 per cento da WeBild (Impregilo Salini) conferma la maxi operazione ma attende garanzie da Fs, sulla nuova stazione. La convenzione urbanistica va firmata entro marzo 2021 con spazi commerciali, ricettivi e direzionali e un grande parco. Ferrovie deve valorizzare poi l'ex scalo merci di via Trento, con nuovi palazzi per case e uffici e cede una fetta di verde al Comune per allargare il parco Piraghetto.—

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il distretto degli hotel e degli ostelli a ridosso della stazione ferroviaria

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

NOMISMA

**Valori immobiliari
in calo per tutto il 2021**

Nel 2021 i prezzi continueranno a calare in tutti i comparti del mercato immobiliare italiano, con ribassi più pronunciati per gli immobili d'impresa (rispettivamente -2,5% e -1,9% per uffici e negozi in uno scenario base, più favorevole), rispetto al settore residenziale (-1,6%). È quanto emerge dal terzo Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2020 di Nomisma, secondo cui le contrazioni più intense sono attese per il segmento direzionale, con un arretramento di 4,5 punti percentuali al termine del triennio di previsione (2021/2023), mentre il settore commerciale nel periodo presenterà un calo del 3,3%. Il settore residenziale sarà il meno colpito dalla riduzione dei valori (-2% il differenziale al termine del periodo 2021/2023 rispetto alla media dei prezzi del 2020) e sarà in ogni caso l'ambito in cui si manifesterà per prima l'inversione di tendenza. A partire dal 2022 a fare da traino saranno alcune grandi città: Milano e Bologna saranno le prime a evidenziare segnali di crescita (per il capoluogo lombardo +0,9% nel 2022 e +1,6% nel 2023 e per Bologna rispettivamente +0,1% e +0,6%), seguiranno Firenze (-0,4% e +0,3%) e Venezia (-0,4% e +0,2%). I cali più intensi riguarderanno Torino (-2,3% nel 2021, -1,3% nel 2022 e -0,7% nel 2023) e Roma (-2,8% nel 2021, -1,6% nel 2022 e -0,8% nel 2023).

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



GRANDI RISTRUTTURAZIONI

Frenata al Lido di Venezia i progetti per i super hotel costretti a rallentare

Avanti piano il doppio resort di lusso all'Ospedale al mare
Futuro più nebuloso per i gloriosi Excelsior e Des Bains

180

Il costo in milioni fra acquisto e costruzione dei due resort di lusso all'Ospedale al mare

ENRICO TANTUCCI

La pandemia frena l'economia turistica veneziana ma non interrompe i progetti già avviati. A cominciare dal più importante: la ristrutturazione dell'ex Ospedale al mare del Lido per trasformarlo in un doppio resort di lusso gestito da Club Mediterranée e Th Resorts in base al progetto predisposto da Cassa Depositi e Prestiti, proprietaria del complesso acquisito dal Comune. Mancano ancora alcuni tasselli importanti per l'effettivo via libera al progetto, previsto dalla Variante urbanistica già approvata dal Comune di Venezia. A cominciare dall'effettiva cessione a Cassa Depositi da parte del Demanio del Padiglione Rossi - il cosiddetto Monoblocco - che oggi ospita il Distretto Sanitario del Lido e che dovrà essere abbattuto per consentire in base al progetto di creare nella zona lo stabilimento balneare con piscine previsto per i clienti del doppio resort.

In base agli accordi prima il Distretto Sanitario con i suoi servizi e le piscine fisioterapiche dovrà essere ricollocato in un'altra parte del complesso, in via dell'Ospizio Marino. Ma ci sono alcuni segnali precisi del fatto che il progetto turistico-alberghiero possa effettivamente andare avanti. Il Mini-

40

Il debito in milioni sulle spalle del fondo che gestisce Excelsior e Des Bains

stero dei Beni Culturali ha infatti dato il via libera all'abbattimento di cinque ex padiglioni sanitari - vincolati ma oggi fatiscenti - che era per Cassa Depositi una delle condizioni imprescindibili per andare avanti con la sostenibilità economica dell'operazione, anche se Italia Nostra ha presentato un ricorso al Tar contro la decisione. È proprio di questi giorni inoltre il via libera del Senato Accademico di Ca' Foscari al nuovo corso di laurea in Hospitality che sarà avviato a settembre in collaborazione con la Scuola Italiana di Ospitalità, che dovrebbe nascere proprio all'interno dell'ex Ospedale al Mare per iniziativa di Cassa Depositi e Prestiti e Th Resorts sostenuta anche dal Ministero dell'Università, affiancando così il polo alberghiero.

COMPETITIVITÀ E INNOVAZIONE

La laurea professionalizzante svilupperà i profili professionali più richiesti dal mercato e sosterrà competitività e innovazione nel settore dell'hospitality in Italia, con stages di formazione che si svolgeranno anche all'interno del nuovo complesso alberghiero, mentre le lezioni saranno appunto nell'ateneo veneziano.

Più nebulosi invece - sempre al Lido - i contorni di un'altra operazione di rilancio alberghiero: quella che ri-



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

guarda i due alberghi di lusso Excelsior e Des Bains, la cui gestione operativa è stata affidata da qualche anno dal fondo immobiliare che li possiede, alla società milanese Coima. Il Des Bains è chiuso ormai da dieci anni, i lavori di ristrutturazione devono ancora partire, non è stato ancora trovato un nuovo gestore alberghiero e si infittiscono le voci - non confermate da Coima - che parlano di una possibile cessione dell'albergo, estensibile anche all'Excelsior, dove pure in questi ultimi anni sono stati condotti lavori di miglioria e ristrutturazione dell'hotel. Il crollo recente di una parte del tetto dell'albergo liberty rimanda alla necessità di un intervento radicale di ristrutturazione del Des Bains, da troppo tempo rimandato, per evitare il dissesto dell'edificio.

Coima, la società guidata da Manfredi Catella ha "ereditato" da EstCapital la gestione fallimentare di Excelsior e Des Bains. Senza riuscire però, almeno per quanto riguarda il Des Bains, a invertire finora la tendenza. Di certo c'è per ora il pesante carico di debiti - oltre 40 milioni di euro - che gravano sulle spalle del fondo immobiliare che gestisce i due alberghi di lusso del Lido. E che si vorrebbe passare sulle spalle di quello che diventerà il nuovo pro-

prietario del Des Bains.

GRANDI NOMI

Coima ha lanciato nei mesi scorsi un avviso di manifestazione di interesse per la futura gestione dell'albergo, e anche grandi nomi come Marriott avrebbero fatto capolino. Perché il Des Bains, nonostante tutto, con il suo nome, la sua storia e la sua posizione attira ancora. Trovare un gestore e concordare con lui il canone annuo di concessione da versare alla proprietà è il primo passo dell'operazione. Sulla scorta, appunto, di Cassa Depositi e Prestiti, che si è già accordata con Club Mediterranée e Th Resorts che realizzeranno due strutture alberghiere all'intero dell'ex Ospedale al Mare per un canone di concessione quindicennale che non dovrebbe essere inferiore ai 7 milioni di euro annui per rientrare dei 180 milioni di euro da spendere tra acquisto e ristrutturazione.

Della ristrutturazione del Des Bains si comincerà a parlare solo quest'anno, quando saranno interamente conclusi i lavori - in corso - del "gemello" Excelsior. Poi ci vorranno altri tre anni di lavoro per rivedere lo storico albergo lidense finalmente riaperto al pubblico e ai suoi ospiti. Se l'affare si chiude nel frattempo. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il rendering della ristrutturazione dell'ex Ospedale al mare del Lido

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO

Caccia alle dimore extra lusso Treviso, centro storico dei vip

**Il mattone riparte con una serie di ristrutturazioni e progetti per gli edifici storici. Setten Fassa, Bertin, De' Longhi i protagonisti del business
ANDREA DE POLO**

Alloggi di lusso in palazzi storici: il mattone in centro a Treviso riparte con una serie di operazioni extra lusso. È un business in piena espansione che riempie la città di gru e ponteggi, tra i nomi che cambiano (o hanno cambiato) il volto del centro storico ci sono Setten, Fassa, De'Longhi, Marchetto, i cantieri proliferano ed è caccia grossa alle dimore storiche.

C'è grande fermento, per esempio, in piazza Matteotti, dove sta andando in scena una delle operazioni più innovative del panorama finanziario. Palazzo Doni, costruito a fine Seicento, una delle poche case gentilizie sopravvissute ai bombardamenti della seconda guerra mondiale, noto per le sue decorazioni e i soffitti di pregio, sarà ristrutturato per ospitare tre appartamenti extra lusso. Due di questi sono già stati venduti a "facoltosi imprenditori" di cui non è stata svelata l'identità. Progetto della Iniziative Genuine e lavori della Setten Genesis Spa, regista dell'operazione la società Genuine Srl, amministrata dall'imprenditore Federico Setten, proprietaria dell'immobile. Il restau-

ro è un esempio di "crowdfunding immobiliare" in cui gli investitori contribuiscono alle spese per il progetto - poco meno di 4,5 milioni di euro - e partecipano in futuro agli utili. Un modello che Setten ha giurato di voler riproporre per altre dimore storiche del centro, rimaste vuote complici la fuga dei residenti verso le periferie e la riconversione, poi naufragata in era Covid, in alloggi per turisti.

È recente - fine 2020 - anche l'acquisizione di un altro immobile di pregio, quel Palazzo Minotto che si affaccia sul Cagnan a ponte Sant'Agata, in uno degli scorci più caratteristici del centro storico, da parte di Tina Fassa, una delle figlie di Paolo, al timone dell'azienda di calcestruzzi. Siamo in vicolo Rovero, zona ad alta densità di palazzi storici abitati da vip: in un raggio di poche centinaia di metri hanno casa anche De'Longhi, Oscar Marchetto di Somec (che ha trasformato in residenza l'ex cinema Astra) e tra non molto anche Walter Bertin di Labomar. Quasi mille metri quadrati in uno dei punti più suggestivi del centro. Pure l'operazione di Bertin è recente: ha acquistato il palazzo dell'ex Inpdap in via in via Gualpertino Da Coderta con un rilancio da 2,6 milioni di euro, ne farà una dimora extra lusso.

Riqualificazioni e restauri proseguiranno a spron battuto, le occasioni non mancano. Ma se all'epoca di Fonda-

zione Cassamarca era l'istituzione a farsi carico della trasformazione di intere porzioni di città (vedi l'operazione Quartiere Latino), adesso si assiste a un proliferare di iniziative del singolo.

Non senza qualche grana. Due delle operazioni più importanti della città negli ultimi anni sono la ristrutturazione dell'ex Edison, cinema riconvertito al residenziale in pieno centro, e la costruzione del Bosco Verticale, quest'ultimo fuori mura (in Resterà) ma, manco a dirlo, sempre tarato su una fascia di mercato di prim'ordine. A metà dicembre il Tar si è espresso sui ricorsi presentati contro i piani edilizi che hanno visto nascere il Bosco Verticale e la riqualificazione all'ex Edison. I giudici hanno accolto i ricorsi contestando le altezze di entrambe le costruzioni e i procedimenti autorizzativi che - nel caso del progetto di Boeri lungo il Sile - hanno portato all'avvio dei cantieri. Battaglie legali in una città che cambia, ma cambia per pochi. Lo ha detto di recente l'economista Alessandro Minello: «La città ha due dimensioni. Il centro storico dentro le mura, con una certa stazionarietà dei residenti dopo un lungo declino (ora sono 5-6 mila, fra i Sessanta e i Settanta erano 14 mila, nel 1911 il record: 18 mila), e le aree periferiche, che attraggono dai territori limitrofi e continuano a crescere». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA





VERONA

Prelios punta 150 milioni su polo logistico a Vigasio

Prelios Sgr, società di gestione del risparmio del Gruppo Prelios, di recente ha portato a termine un'operazione che prevede il subentro nella gestione del Fondo d'Investimento Alternativo Immobiliare denominato Fondo Logistica, sottoscritto da una pluralità di investitori istituzionali e professionali, che concentra i propri investimenti nello sviluppo di asset a destinazione logistica. Il Fondo Logistica è proprietario a Vigasio - in provincia di Verona - di un'area di circa un milione di metri quadrati suddivisa in due differenti ambiti, denominata "District Park", su cui è possibile sviluppare oltre 400 mila metri quadrati di Gross Leasable Area (Gla è un parametro che si usa per classificare i centri commerciali, dei quali indica la superficie lorda affittabile). L'area di Vigasio è vicina ad altri due importanti centri logistici siti in Nogarele Rocca e Oppeano e si trova all'interno di una zona che registra una forte crescita delle attività logistiche, lungo uno dei principali corridoi europei di trasporto merci. L'operazione di sviluppo comporterà complessivamente investimenti per 150 milioni di euro. L'area sarà oggetto di un importante intervento di valorizzazione che prevede lo sviluppo di immobili logistici di grado A sulla base delle best practices del settore, in linea con i più elevati standard internazionali di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. Patrick Del Bigio, amministratore delegato di Prelios Sgr, ha commentato: «Siamo molto orgogliosi di avere portato a termine questo deal, che consolida la leadership di Prelios Sgr tra le principali società di gestione del risparmio immobiliare operanti in Italia, in particolare nel settore logistico. Tale comparto sta registrando importanti risultati in termini di investimenti e di richiesta di nuovi spazi, in linea con gli standard imposti dalle continue evoluzioni in ambito commerciale».



Il maxi progetto della cordata friulano-veneta guidata da Enrico Marchi congelato per l'emergenza sanitaria ma anche per le voci contrarie

Maxi resort Pineta Mare, Lignano divisa sul ritorno delle gru

Nel mercato immobiliare quotazioni favorevoli ai compratori ma chi ha una casa al mare preferisce tenersela

IL CASO

RICCARDO DE TOMA

L'inversione di tendenza c'è e la pandemia, anche se può sembrare paradossale, ha contribuito a spingere sulla domanda. Ma chi ha una casa al mare, di questi tempi, non ha fretta di vendere, perché i prezzi sono ancora lontani dai livelli toccati fin dal 2010. E se da un lato si registra una ripresa delle compravendite, con un incremento di richieste anche da Austria e Germania, Lignano deve fare i conti con un mercato frenato da una scarsa disponibilità a vendere, almeno alle attuali condizioni di mercato. Anche perché le nuove edificazioni, vista la carenza di spazi disponibili, per il momento si possono contare sulle dita: quelli attualmente aperti non superano le 50-60 nuove abitazioni in consegna entro l'estate, cui si aggiungerà a breve un secondo lotto prossimo al via sul lungo laguna Trento, dopo il grande successo del primo, andato in overbooking prima della conclusione dei lavori.

DOMANDA E OFFERTA

«La disponibilità a investire c'è – spiega l'agente immobiliare

Luca Colonna, responsabile per l'area di Lignano del gruppo QQ – ma a frenare il mercato delle compravendite c'è una distanza piuttosto alta tra domanda e offerta: chi compra vuole farlo alle condizioni attuali, chi potrebbe vendere, nella maggior parte dei casi, esita perché vorrebbe farlo ai prezzi che c'erano prima della grande crisi. Il clima generale di forte incertezza legato alla pandemia ha portato ad un atteggiamento ancora più attendista da parte dei proprietari». Una bassa propensione a vendere su cui incidono anche le restrizioni da Covid, più sopportabili per chi può contare su una seconda casa.

In una realtà urbanisticamente saturata come quella di Lignano, l'unico mega investimento all'orizzonte prevede la realizzazione di un resort da oltre 4 mila posti letto nella zona di Riviera Nord. Il progetto fa capo alla società Pineta Mare Spa, costituita da una cordata di imprenditori friulani e veneti guidata dal presidente di Save Enrico Marchi. L'investimento, più volte prospettato e tornato in auge alla fine del 2019 con la presentazione ufficiale del progetto, si avvale della firma dell'archistar tedesco Andreas Kipar, uno dei maggiori esperti internazionali di architettura del paesaggio. Un nome che non basta a tacitare le voci contrarie alla lottizzazione, che investe un'area di 126 ettari tutta di pineta e bosaglia a Nord di Lignano Riviera, sulla riva del Tagliamento. Così come non basta a sbloccare il complesso iter urbanisti-

co-autorizzativo l'impegno a valorizzare e destinare a uso pubblico l'83% dell'area coinvolta, e la prospettiva di un resort eco-compatibile, fatto di bungalow e case mobili immerse nel verde.

BONUS FACCIATE

Presentata in grande stile a fine 2019, la nuova oasi turistica resta nel limbo, congelata dall'emergenza Covid. E a riportare le gru a Lignano, già prima della superdetrazione del 110%, è stato soprattutto il bonus facciate. La detrazione del 90%, resa ancora più attrattiva dallo sconto in fattura, è stata ed è ampiamente sfruttata per rifare il look a molti edifici: «Un'opportunità importante per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio – spiega ancora Luca Colonna – che ha portato a una moltiplicazione dei cantieri soprattutto nelle aree più attrattive dal punto di vista turistico e immobiliare, su tutte il centro di Sabbiadoro e la zona della Darsena». Anche questo dovrebbe contribuire a una risalita (lenta) dei prezzi. Ma quello di Lignano, ad oggi, resta un mercato favorevole a chi compra, con quotazione scese anche del 30-35% rispetto al 2010. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INVESTITORE ENRICO MARCHI A CAPO DI UNA CORDATA VENETO FRIULANA CHE VUOL COSTRUIRE UN RESORT A LIGNANO



Sul mattone di Udine soffia vento amico è il momento delle costruzioni di pregio

Due super interventi: le torri in acciaio e vetro di via Sabbadini e il progetto "verde" dell'architetto Navarra in via Micesio

Prezzi in ascesa anche per i contenuti tecnologici sul versante dei consumi dell'impiantistica e della domotica

Ancora da decidere il destino di importanti aree dismesse come quella dell'ex birreria Dormisch distrutta dall'incendio del 1999

RICCARDO DE TOMA

Esistono le tempeste perfette, e l'immobiliare lo sa bene, reduce dalla peggiore crisi del dopoguerra. Ma sul mercato del mattone, anche in Friuli, è tornato a soffiare un vento amico, e a testimoniare c'è il numero di cantieri che punteggiano le strade di Udine, il cui progressivo aumento è percepibile anche a occhio nudo. Non è tanto la conseguenza della nuova detrazione del 110 per cento, che deve ancora dispiegare i suoi effetti, quanto di altre misure già in vigore prima della superdetrazione, come il bonus facciate o il sismabonus acquisti, che garantisce sconti fiscali fino a 96mila euro sugli edifici demoliti e rigenerati.

IL MERCATO DEGLI AFFITTI

Tanti i fattori che influiscono sulla domanda di case. Il mercato degli affitti, che è ripartito ben prima di quello delle compravendite e che si mantiene su livelli elevati, specchio di un mercato del lavoro che non favorisce prospettive residenziali di medio-lungo periodo. Ma sulla casa si torna anche ad investire, in virtù di tassi d'interesse ancora molto bassi, dei vari bonus e di condizioni di acquisto che, dopo il decennio orribile, risultavano vantaggiose.

Ad alimentare ulteriormente il vento, paradossalmente, anche l'emergenza Covid, che ha sicuramente contribuito a una maggiore attenzione a esigenze di spazio e di qualità delle abi-

tazioni che prima erano meno sentite. Ecco perché, spinti anche dagli incentivi fiscali, italiani e friulani sono tornati a investire sulla casa. Con prezzi tornati in ascesa, soprattutto quelli del nuovo, anche in virtù di una componente tecnologica sempre più spinta nel contenimento dei consumi, nell'impiantistica e nella domotica.

FASCIA MEDIO-ALTA

Si spiega così un 2021 che per Udine e il suo hinterland si annuncia ricco di interventi, concentrati sulla fascia medio-alta del mercato. Tra i primi in ordine di tempo e d'importanza il cantiere di via Sabbadini, nei pressi del palazzo della Regione. Si tratterà di un'opera imponente sviluppata su due torri totalmente in acciaio e vetro, una novità per il capoluogo friulano dal punto di vista ingegneristico e architettonico. Un altro importante investimento in area semicentrale sarà realizzato in Via Micesio e completerà l'area della recente palestra della catena McFit. Prestigiosa la firma, quella dell'architetto Marco Navarra, il progettista del famoso Bosco Verticale di Milano. Anche il suo progetto udinese sarà caratterizzato dalla presenza di ampie superfici sistemate a verde, incluse le terrazze ed i solarium. Un cantiere che guarda ovviamente alla fascia più alta del mercato, con un complesso di sicuro valore architettonico, con grandi terrazze e appartamenti di ogni dimensione, attrattivo anche come sede

di prestigio per imprese e attività commerciali.

Altri interventi rilevanti in zona centrale o semicentrale, sebbene meno importanti in termini di volumi rispetto ai due cantieri appena citati, sono in corso di definizione in via Muratti, a due passi dal salotto cittadino di piazza San Giacomo, in via Caprera, nei pressi del parco Moretti, e leggermente più distanti dal centro in via del Tiglio (fra Chiavris e via Gorizia) e nella zona dell'ospedale, anch'essa molto ricercata.

STADIO MORETTI

Sempre nei pressi del vecchio stadio Moretti, e vicino al nuovo centro commerciale in zona centro studi, è prevista inoltre per la prossima primavera la lottizzazione di un terreno in via Quarto, un'area di oltre 30 mila metri quadrati nella quale troveranno posto condomini, ville singole e bifamiliari. Si tratterà di un intervento con un forte impatto sul mercato, vista l'ampia superficie a verde che verrà realizzata (oltre 40.000 metri quadri), la vicinanza al centro e l'ottima collocazione logistica, vicina al centro ma anche molto ben collegata alla tangenziale.

Interventi importanti quantitativamente e qualitativamente, quindi, indice di una forte accelerazione degli investimenti sull'immobiliare.

SCELETRO INDUSTRIALE

Non abbastanza forte, però, per smuovere dall'inerzia importanti aree dismes-



se come quella della ex birreria Dormisch, scheletro industriale prossimo al centro sul cui destino, 21 anni dopo il devastante incendio dell'estate 1999, sono state al momento ventilate soltanto ipotesi e il modesto progetto preliminare di un supermercato. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il palazzo della Regione Fvg a Udine, in via Sabbadini: le torri in acciaio e vetro sorgeranno nell'area recintata. FOTO: PETRUSSI

Fase positiva dell'edilizia ma con note dolenti
«Non vengono valorizzate le professionalità»

Marega (Fillea Cgil): «In troppi cantieri dumping contrattuale e finte partite Iva»

L'INTERVISTA

«**M**ancano le professionalità? Vero, ma questo è anche una conseguenza del dumping contrattuale e della crescita di finte partite Iva». Massimo Marega, segretario Fillea Cgil del Friuli Venezia Giulia, mette il dito in quella che per il sindacato è la piaga delle cantieri delle costruzioni. «La principale nota dolente – aggiunge – in una fase che per l'edilizia resta positiva, nonostante l'emergenza Covid».

Il settore è in salute?

«Dopo la grande crisi, dalla fine del 2018 è iniziata una lenta risalita che il Covid non ha fermato, se non durante il lockdown. Lo confermeranno anche i numeri del quarto trimestre, secondo quanto ci anticipano le casse edili».

Se decolla anche il 110%, si può guardare al futuro con ottimismo...

«Resta decisivo anche il ruolo dell'edilizia pubblica, cioè degli investimenti su infrastrutture strategiche e messa in sicurezza del territorio. Esistono comunque le condizioni per una crescita e quindi anche per ragionare in prospettiva su come qualificare il lavoro e il settore, visto che quest'anno scadono i contratti».

Qualificare il lavoro: può spiegarsi meglio?

«Esiste un problema sempre più evidente di dumping contrattuale: nei cantieri cresce il

numero di addetti assunti con contratti metalmeccanici, nel migliore dei casi, ma anche multiservizi o addirittura dell'agricoltura, senza dimenticare la proliferazione delle partite Iva. È una tendenza che va invertita perché danneggia non solo i lavoratori, ma anche le imprese virtuose, e credo che il Durc per congruità possa dare un importante contributo in questa direzione. Le aziende devono riflettere su quello che è diventato il senso degli appalti e dei subappalti, che da strumento per gestire interventi specialistici sono diventati prevalentemente un mezzo per ridurre i costi».

Le aziende puntano il dito anche sulla concorrenza sleale di chi arriva da lontano e sui criteri degli appalti...

«Sicuramente tra le esigenze di questo Paese c'è anche quella di investire sulla qualificazione delle stazioni appaltanti, penalizzate da un progressivo impoverimento delle figure tecniche tra i funzionari».

Dicono anche che mancano le braccia e che dalle scuole edili escono poche figure. Può essere questo il vero collo di bottiglia?

«In realtà come Trieste almeno il 70% dei lavoratori edili sono stranieri. Quanto alle scuole edili, possono dare un contributo ma la soluzione dipende dalle imprese: se mancano le professionalità è anche perché si investe poco per riconoscerle e valorizzarle».—

R.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I NODI DELLA SALVAGUARDIA

Mose, il Consorzio non paga si rischia il blocco dei lavori

Le imprese avanzano 800 mila euro. Rizzo: «Nessuna risposta alle lettere»
Molti i cantieri ancora bloccati a un anno dalla nomina della commissaria Spitz

Fermi anche gli interventi dell'Arsenale e del Piano Europa in laguna

Alberto Vitucci

Niente soldi niente Mose. Nessuna risposta all'appello delle imprese che chiedono di pagare gli operai e i tecnici che garantiscono le prove e i sollevamenti della grande opera. Almeno 80 persone a ogni "movimentazione". «Avanziamo 800 mila euro», ripete il portavoce Devis Rizzo, «e fino a questo momento nessuno ci ha risposto». Situazione che rischia di esplodere. Dal momento che non si tratta del primo "ultimatum". Un altro era stato lanciato nella primavera scorsa, dopo l'insediamento della commissaria sblocca cantieri Elisabetta Spitz. Allora pareva che dipendesse tutto dai contrasti fra Provveditorato e gli amministratori Anac del Consorzio. Ma oggi, quasi un anno dopo l'insediamento del commissario Spitz, le criticità che hanno portato a quella scelta non sono state ancora risolte. Il Consorzio Venezia Nuova, nel frattempo affidato a un commissario liquidatore, non paga le imprese. «Eppure», assicurano al Provveditorato, «i soldi so-

no stati versati». Ma il Consorzio è in crisi di liquidità. Non ha lavori e il suo aggio del 12% previsto per legge, che fino a qualche anno fa significava milioni di euro, non è sufficiente nemmeno a pagare gli stipendi dei 250 addetti. Dunque? La palla è adesso in mano al liquidatore Massimo Miani e alla commissaria Spitz. Che ha preso tra la sua squadra di consulenti (costo un milione di euro) anche l'ex amministratore straordinario del Consorzio, l'ingegnere torinese Francesco Ossola.

Ma i lavori sono fermi. E ben poco è stato sbloccato. «Abbiamo aspettato per un anno che i progetti dell'Arsenale fossero consegnati al Provveditorato», denunciano le imprese, «per un anno quelle carte, già firmate e finanziate, sono rimaste nei cassetti del Consorzio. Cioè dell'ingegnere Ossola, adesso promosso nello staff "Sblocca cantieri". Progetti che significano lavoro e opere necessarie e condivise per almeno 70 milioni. Ma in mancanza di contratti le imprese sono bloccate. Non percepiscono né i soldi del Mose, né quelli per i nuovi lavori già concordati nel 2018 con l'ex provveditore Linetti e

con l'ex amministratore Giuseppe Fiengo. Ferma anche l'insula di Piazza San Marco. «Se non ci danno l'incarico non possiamo aprire i cantieri», dice Rizzo.

Una situazione che ha dell'incredibile. Invece di essere accelerati, i lavori in laguna stanno subendo nuovi ritardi. Sul fronte Mose, spenti i riflettori mediatici dei primi esperimenti riusciti, restano tutti i problemi denunciati negli ultimi anni. Cioè la risoluzione delle criticità e dei guasti, a cominciare dalle cerniere, dai tubi, dalle valvole e dalla conca di navigazione di Malamocco, gigante da 330 milioni che ancora non ha mosso un passo. Troppo piccolo per le navi grandi, pericoloso per quelle piccole.

Fermi anche i lavori in laguna del Piano Europa, che l'Unione europea aveva posto come condizione all'avanzamento del Mose. E anche i restauri dell'Arsenale. Qui la commissaria ha "congelato" la decisione del provveditore Linetti di trasferire la manutenzione delle paratoie del Mose a Marghera, restituendo l'Arsenale a usi più compatibili come la cantieristica e l'artigianato tradizionale.

Un anno dopo la nomina della commissaria "Sblocca cantieri", molti sono i cantieri ancora bloccati. —

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



LA BASILICA

Barriere in vetro Il progetto è pronto ma i lavori fermi

Barriere in vetro, avanti piano. Dopo le polemiche sul progetto la loro realizzazione e i ritardi per via della consulenza allo studio Boeri richiesta dalla commissaria Spitz, non potrà essere completata prima di sei mesi. Intanto la Basilica è difesa soltanto dalle piccole pompe del narcece per le maree fino a 89 centimetri. Tre mesi drammatici, con San Marco sott'acqua anche due volte al giorno. Dopo mesi di blocco è stato riavviato il progetto provvisorio per la difesa con le barriere. Firmato da Mario Piana, proto di San Marco e dall'ingegnere Daniele Rinaldo. Ma i lavori non partono. A.V.



Operai e tecnici controllano il sollevamento del Mose agli Alberoni

CHIOGGIA

Mose, il Comune al Ministero «Completare subito le opere»

L'assessore Stecco al tavolo con la Capitaneria di Porto e le associazioni della pesca Ribadita la volontà di sedere nell'Autorità per la laguna

CHIOGGIA

Subito la conca di navigazione ed il porto rifugio per far entrare e uscire i pescherecci anche col Mose sollevato. Torna a alzare la voce l'amministrazione comunale dopo gli episodi di fine anno, con 18 vongolare bloccate in mare per le paratoie in azione. La stessa amministrazione torna anche a chiedere di poter sedere nella nuova Autorità della laguna per avere più voce in capitolo nelle decisioni gestionali.

Ieri l'assessore alla Pesca, Daniele Stecco, ha voluto condividere le proprie riflessioni con il comandante della Capitaneria di Porto Michele Messina e con le cooperative e le associazioni di categoria del comparto pesca prima di inviare le richieste formali alle istituzioni coinvolte. «Il 31 dicembre è stata l'ultima dimostrazione di tanti disagi che ha subito il settore», spiega l'assessore, «Tanto che abbiamo deciso di incontrarci con gli attori in campo per definire una linea comune. Scriveremo al Mini-

stro delle Infrastrutture, Paorio del Mose Elisabetta Spitz e al Provveditore alle Opere pubbliche del Triveneto Cinzia Zincone per chiedere tre cose». Prosegue l'assessore Stecco: «Innanzitutto il rapido completamento delle opere complementari del Mose come la conca di navigazione di Chioggia, che permetta ai pescherecci di entrare e uscire anche se le paratoie sono alzate, e la realizzazione del porto rifugio. Poi, come ha sottolineato il comandante della Capitaneria Messina, è necessario intervenire sulla sicurezza, prevedendo un attracco per i soccorsi in diga così da trasferire più facilmente un eventuale infortunato in ambulanza per arrivare velocemente in ospedale. Come terza richiesta, l'essere presenti con un nostro rappresentante nell'Autorità per la laguna a cui spetterà la futura gestione e la manutenzione del Mose. Abbiamo necessità che il settore della pesca, trainante per l'economia chioggiotta, sia tenuto in debito conto e che le esigenze di salvaguardia dei centri storici di Venezia, Chioggia e Sottomarina vengano considerati alla stessa stregua». —

E.B.A.



Le barriere del Mose nel corso di un sollevamento

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Effetto edilizia a Trieste Più imprese nell'anno orribile

FIUMANÒ / A PAGINA 16

SECONDO I DATI UNIONCAMERE

L'industria regionale perde 589 imprese Trieste recupera (+73) per il bonus edilizia

Effetto limitato al capoluogo dove crolla il commercio (-79)
Gorizia in crisi (-122). Paoletti: servono misure di sostegno

Piercarlo Fiumanò / TRIESTE

Le costruzioni è il settore tra i più colpiti dalla recessione scatenata dalla pandemia. Eppure, secondo i dati diffusi ieri da Unioncamere-Infocamere sull'andamento demografico dell'industria italiana, l'edilizia ha prodotto l'unico dato positivo nel paesaggio economico di una regione alle prese con la paralisi industriale post-lockdown: Trieste infatti registra a sorpresa un saldo positivo (73 imprese) e di queste una cinquantina appartengono alle costruzioni. «Stiamo assistendo a un boom del settore edilizio -spiega il presidente della Camera di commercio Venezia Giulia Antonio Paoletti- dove grazie alle opportunità offerte dal cosiddetto eco-bonus molte imprese stanno avviando ora la propria attività». Si tratta dei vari eco-bonus per il settore come la detrazione al 110% per le spese sostenute per chi effettua interventi di isolamento termico o sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e riduzione del rischio sismico nei propri condomini o abitazioni singole. Per Paoletti, che è anche vicepresidente Unioncamere, non può esserci misura più efficace anche per il Sistema Paese: «Alla stregua del bonus per

l'edilizia, va ripreso il bonus Italia proposto da Unioncamere già a maggio per definire una crescita strutturata nel settore del turismo, della ristorazione e del terziario non appena si uscirà dall'emergenza». L'effetto bonus sulle costruzioni si è avvertito molto a Trieste ma poco a Udine (+2 aziende) e ancora meno a Gorizia (-7). Nel capoluogo comunque c'è stata una ripresina anche per le attività immobiliari (+37), il noleggio, le agenzie di viaggio e i servizi di supporto alle imprese (+20).

Questo risultato a sorpresa va comparato con un sistema economico triestino dominato dal terziario con il collasso del commercio (-79 aziende) e la crisi della manifattura (-12). Il saldo negativo della provincia di Gorizia (-122) rappresenta meglio il gelo artico che soffia su una manifattura regionale che ha "perso" in tutto 589 imprese. Alla fine del 2020 di fatto il tessuto imprenditoriale nell'area della Venezia Giulia registra la presenza di 26.128 aziende (-51 rispetto al 2019) mentre le iscrizioni totali sono risultate 1.333. Per Trieste i dati negativi, oltre al commercio investono in particolare i servizi di comunicazione e informazione (-14), le attività manifat-

turiere (-12) e i servizi di alloggio e ristorazione (-11). A Gorizia male il settore primario, le attività manifatturiere e i servizi di comunicazione e informazione (-6), trasporto e magazzino (-5).

L'industria friulana si trova in una situazione di stallo dove sono sparite dai radar della demografia industriale 540 imprese (393 a Udine, 147 a Pordenone) con un saldo fra imprese attive e cessate dello 0,02%. Uno scenario che coincide con il panorama nazionale dove il saldo finale (292.000 iscrizioni e 273.000 cessazioni al Registro delle imprese nel 2020) fa segnare un +0,32%.

Unioncamere, peraltro sottolinea che per capire meglio l'impatto della pandemia sarà utile attendere i risultati del primo trimestre di quest'anno. Tradizionalmente, infatti, molte comunicazioni di chiusura dell'attività pervenute al Registro delle Imprese negli ul-



timi giorni dell'anno vengono statisticamente contegiate nel nuovo: «Rimane ora da vedere nei prossimi mesi dove andranno a collocarsi le imprese iscritte ma non ancora classificate e presumibilmente il loro inizio attività sarà subordinato all'evoluzione della situazione sanitaria nazionale e regionale», sottolinea Paoletti.

«Se c'è un effetto evidente che caratterizza il 2020 -osserva la Camera di commercio della Venezia Giulia- è il marcato rallentamento dei flussi dell'anagrafe delle imprese con 1.333 iscrizioni (1.566 nel 2019) ma anche un calo delle cessazioni da 1.732 a 1.382. Un dato che può essere riassunto come fortissima riduzione del turnover, o tasso di rinnovo, del sistema imprenditoriale». Ora per capire l'aria (pessima) che tira, sarà bene attendere i dati sul primo trimestre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NATI-MORTALITÀ DELLE IMPRESE A NORDEST ANNO 2020

	ISCRIZIONI	CESSAZIONI	SALDO	STOCK AL 31/12/2020	CRESCITA 2019	CRESCITA 2020
Friuli Venezia Giulia	4.360	4.949	-589	101.220	-0,58	-0,66
Veneto	21.827	23.649	-1.822	479.692	-0,38	0,03
Trentino	5.447	5.030	417	110.324	0,38	0,82
Emilia Romagna	20.714	22.920	-2.206	449.361	-0,49	-0,31

I DATI FRIULANI PER PROVINCIA

	REGISTRATE	ATTIVE	ISCRIZIONI	CESSAZIONI NON D'UFFICIO	SALDO
GORIZIA	9.949	8.584	440	562	-122
PORDENONE	25.897	23.289	1.111	1.258	-147
TRIESTE	16.179	13.943	893	820	73
UDINE	49.195	42.594	1.916	2.309	-393
TOTALE	101.220	88.410	4.360	4.949	-589



Superbonus, il Comune ci ripensa

L'assessore Orioli rassicura dopo le polemiche: «L'agevolazione del 110% sarà applicata anche in città» **Carbutti alle pagine 10 e 11**

Il Comune rassicura tutti «Il bonus sarà applicato»

L'assessore Orioli: «Non vogliamo scoraggiare l'utilizzo di questa misura»
Martedì prossimo un tavolo con gli ordini professionali per fare chiarezza

LA NORMA CONTESTATA

È quella che prevede la necessità di raggiungere classi energetiche elevate (A1 e A3)

di **Rosalba Carbutti**

«Il Superbonus 110% a Bologna verrà applicato». La vicesindaca e titolare all'Urbanistica Valentina Orioli, dopo il *bailamme* sul cavillo del nuovo Regolamento edilizio che, di fatto, blocca i lavori agevolabili in città, si è detta disponibile a trovare al più presto una soluzione. E, per sgombrare il campo dai dubbi sollevati in questi giorni, il Comune ha, quindi, convocato un tavolo tecnico per martedì 26 gennaio, invitando ordini e colleghi professionali a discutere di Superbonus e nuovo Regolamento edilizio.

Una mossa che ha portato i suoi frutti, visto che ingegneri, costruttori, proprietari edilizi, geometri e periti già mobilitati per presentare un ricorso al Tar, hanno deciso di congelare qualsiasi azione legale nell'attesa di capire come si agirà.

Obiettivo della vicesindaca è «rassicurare i cittadini. Non intendiamo scoraggiare l'utilizzo di una misura importante che impatterà positivamente su economia e ambiente. Abbiamo lavorato perché il Piano Urbanistico Generale governi una transizione verso una città più sostenibile e per sfide ambientali che siano all'altezza della situazione e questo è l'orizzonte del confronto che si svolgerà nel tavolo tecnico».

Il nodo resta la norma contestata del nuovo Regolamento edilizio che prevede la necessità di raggiungere classi energetiche molto elevate (l'A1 e l'A3) anziché 'accontentarsi' del miglioramento di almeno due classi energetiche, come previsto a livello nazionale. In sintesi: ciò che gli addetti ai lavori chiedono (ma su questo anche le opposizioni si sono mosse) è una modifica dell'articolo che rischierebbe di rendere impraticabili i lavori. Già venerdì, del resto, la vicesindaca in Question time aveva risposto alle sollecitazioni della collega di partito, la consigliera Elena Leti, che aveva chiesto chiarimenti.

In quella sede Orioli, pur ribadendo la necessità di una rivoluzione green in linea con il Recovery plan, aveva aperto a modifiche: «Siamo consci che i livelli prestazionali richiesti per le ristrutturazioni degli edifici esistenti sono molto elevati. Ma è bene precisare che tutti questi provvedimenti sono collocabili entro le misure che sono rimborsabili attraverso il Superbonus. Detto questo, come ogni nuova norma, anche il Regolamento edilizio può avere complessità applicative e spesso è necessaria un'armonizzazione». Da qui, la necessità del tavolo di confronto. Sotto la lente, a questo punto, restano i tempi. L'iter per cambiare il regolamento richiede sei passaggi (giunta, commissione, Quartieri, poi si torna in giunta, commissione e consiglio), ma potrebbe esserci anche una via più breve. Gli addetti ai lavori sono in pressing per velocizzare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il rebus del cavillo, addetti ai lavori infuriati

ENZO PONZIO (CNA COSTRUZIONI)

«Cantieri fermi, ora velocizziamo la modifica»



Criticità note da tempo: confidiamo si possano superare in fretta tutti i passaggi per sistemare il regolamento edilizio

Gli ostacoli al Superbonus 110% creano preoccupazione anche tra gli artigiani e le imprese Cna. «A Bologna abbiamo cento cantieri pronti a partire che coinvolgono circa cinquecento aziende. Se la norma contestata nel nuovo Regolamento edilizio non viene modificata o non si trova una soluzione, rischiamo di fermarne almeno l'80 per cento». Enzo Ponzio, presidente nazionale di Cna costruzioni, è anche titolare di Co.Esa immobiliare, attiva nel territorio bolognese.

Insomma, il rischio è che molti cantieri restino bloccati?

«Sì. E Bologna è un caso isolato, visto che nel resto d'Italia vige la norma per cui per avere il bonus 110% basta raggiungere il miglioramento di almeno due classi energetiche».

Sotto le Due Torri il patrimonio edilizio a quale livello energetico è?

«La maggior parte delle case vanno dalla categoria E alla G. Questo significa che arrivare a livelli di standard A1 e A3 è quasi impossibile».

Mi scusi, perché impossibile?

Basterebbe fare qualche lavoro in più...

«Sono previsti dei massimali di spesa. E

per case molto vecchie bisognerebbe fare un cappotto troppo spesso che sforerebbe. Morale: gli interventi a quel punto non si farebbero perché bisognerebbe pagare di tasca propria... quindi, addio miglioramento energetico».

Qualche edificio, però, potrebbe raggiungere gli standard prescritti dal Regolamento edilizio bolognese?

«Sì, ma appena un dieci per cento. A quel punto la riqualificazione riguarderebbe davvero una minoranza di stabili».

La vicesindaca Orioli, comunque, ieri ha rassicurato tutti e convocato un tavolo...

«Siamo fiduciosi. Però non credo si tratti di una svista. Prima del 7 dicembre, data in cui è entrato in vigore il provvedimento, avevamo già mostrato le nostre perplessità. Comunque sia si può ancora rimediare...».

L'iter per una modifica di un regolamento richiede sei passaggi...

«Credo che qui entri in ballo la volontà. E coloro che si siederanno al tavolo mi pare siano tutti concordi nel trovare rapidamente una soluzione. Confido che si possa accelerare superando alcuni passaggi burocratici».

Cittadini e associati sono preoccupati?

«Abbiamo creato lo 'Sportello 101'... Riceviamo almeno mille telefonate al giorno. Del resto se la situazione non si sblocca, i cantieri restano fermi. Già abbiamo perso tempo, ora è d'obbligo recuperare».

ros. carb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1

Sassone (Fdi)

«Il confronto chiesto già da tempo viene convocato ora per porre rimedio agli errori commessi. Pretendiamo un comportamento più rispettoso da parte dell'assessorato». Così Francesco Sassone, capogruppo di Fdi

2

Scarano (Lega)

«Ci piace pensare che la vicesindaca Orioli abbia compreso che le guerre ideologiche portate avanti senza buon senso fanno male alla città. Seguiremo attentamente il confronto», così la capogruppo leghista Francesca Scarano

3

5 Stelle

«Ci allarmano i problemi applicativi emersi a Bologna. Serve un intervento immediato per eliminare questo ostacolo al Superbonus», così i senatori M5s Montavecchi, Mantovani, Giroto, Anastasi, Botto, Croatti, Lanzi e Vaccaro.

4

Forza Italia

«Il Comune prescrive gli standard delle categorie A1 o A3; questa 'svista' esclude la maggior parte degli edifici bolognesi. Si auspica una modifica per evitare costosi ricorsi al Tar», così Anna Maria Cesari, coordinamento di Fi Emilia Romagna

5

Le categorie

Ieri in una conferenza stampa organizzata da Ape, Ance Emilia, Ordine degli ingegneri, colleghi dei geometri e periti hanno ribadito le necessità di velocizzare l'iter di modifica del 'cavillo'. Congelato il ricorso al Tar



MAURO TONOLINI (CONFAMMINISTRARE)

«Giro d'affari da 5,5 miliardi a rischio»



Interessati 10mila stabili: al tavolo di confronto spero chiameranno anche noi amministratori di condominio

Il ricorso al Tar è stato depositato. Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari, tira diritto sebbene ordini e collegi professionali abbiano congelato l'azione legale. Nel frattempo i colleghi di Confamministrare, cioè l'associazione degli amministratori di condominio guidata dal presidente provinciale Mauro Tonolini (**foto**), sono in attesa. Obiettivo: capire se poter dare il via ai cantieri agevolabili col Superbonus 110% in vista di eventuali modifiche al nuovo provvedimento del Comune. **Tonolini, quanto varrebbe il giro d'affari degli interventi agevolabili col Superbonus in città?**

«Dai dati in nostro possesso il Comune di Bologna conta 22.149 edifici dei quali la maggioranza oltre il 4° piano. Di questi, l'85% è in condominio, quindi diciamo che arriviamo alla cifra di 18.800».

Quasi 20mila case potenzialmente potrebbero ottenere il miglioramento energetico col Superbonus in città?

«Sì. Ma considerando che non tutti possono soddisfare le condizioni richieste per il bonus e che non conviene intervenire su stabili costruiti dopo il 2005, già a un livello di efficientamento energetico elevato, possiamo parlare di circa 10mila stabili».

Quali altri edifici vengono esclusi dal

suo calcolo?

«Quelli del centro storico perché si scontrano con regolamenti edilizi preesistenti l'entrata in vigore del 110% e i condomini con 'pietra a vista' che, difficilmente, ci rinunceranno per mettere il cosiddetto 'cappotto'. Per questo la stima è di 10mila edifici, cioè la metà del totale».

Un giro d'affari comunque considerevole...

«Eccome. Se pensiamo che il Superbonus inciderà - come costi - per circa 25-28mila euro ogni unità immobiliare, calcoliamo a condominio spese medie di 300mila euro, possiamo calcolare un giro d'affari attorno ai 3 miliardi. Ma le unità immobiliari spesso sono più di dieci nei condomini... Risultato: si potrebbe arrivare a calcolare una cifra pari a 5,5 miliardi di euro per il solo territorio bolognese».

Insomma, un danno enorme se non si corre ai ripari...

«Questi interventi porterebbero un innegabile beneficio all'economia del territorio. Diciamo che prima del Nuovo Regolamento edilizio si potevano avere 100 condomini efficientati, oggi uno sì e 99 no. Confidiamo che al tavolo di confronto verremo chiamati anche noi amministratori di condominio...».

ros. carb.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI ANCE VENETO



Detrazioni quasi impossibili

Superbonus, più buon senso nel regolamento

Elena Leti*



Il Superbonus 110 è la nuova misura prevista dal Decreto rilancio che permette la detrazione fiscale del 110% per interventi di riqualificazione energetica e sismica. Provvedimento che costituisce una occasione per rinnovare il nostro comparto edilizio obsoleto e una straordinaria occasione per il rilancio della filiera edilizia. Il superbonus energetico al 110% prevede che si debba intervenire su almeno il 25% della superficie dell'immobile, ed ottenere un salto di almeno due classi energetiche. Il regolamento edilizio del Comune di Bologna prevede che, qualora si intervenga su almeno il 25% dell'immobile, si dovrà raggiungere almeno la classe A1. La richiesta diventa ancora più stringente se la superficie di intervento supera il 50% e si richiede la classe A3. Succede quindi che gran parte delle richieste avviate in questi mesi per accedere all'incentivo fiscale non raggiungono i livelli di prestazioni richiesti dal comune, fermandosi generalmente a classi

energetiche intorno alle lettere C e D (comparto edilizio esistente, classi energetiche di partenza E, F, G).

Per questo diventa molto importante la convocazione del tavolo tecnico prevista per il 26 gennaio, il luogo deputato all'approfondimento delle norme tra il Comune e gli ordini professionali di settore. I nuovi strumenti urbanistici 'Pug' e 'Re' recentemente adottati, sono coerenti ai principi di sostenibilità ambientale ed ecologica promossi dalla regione Emilia Romagna e dall'Europa, ma non sempre gli obiettivi più virtuosi, ottenuti attraverso l'applicazione di standar molto elevati in termini prestazionali, producono gli effetti attesi.

Nel caso specifico l'impossibilità concreta di raggiungere le classi energetiche A1, A2 e A3 attraverso la ristrutturazione, vanifica l'obiettivo principale di ridurre le emissioni di inquinanti. Si alla sostenibilità ambientale, ma con buon senso.

***Consigliere comunale Pd
e Presidente della
Commissione Territorio
e Ambiente**



LAVORI IN CASA**Superbonus, non sempre il risparmio è anche green**

Sono molte le strade a disposizione per arrivare al doppio salto di classe necessario per ottenere il superbonus al 110%, ma le diverse soluzioni tecnologiche possibili non hanno tutte lo stesso impatto ambientale.

— a pagina 27

IL SUPERBONUS DEL 110% - 35**La progettazione degli interventi**

L'obiettivo finale dei lavori per accedere al 110% resta sempre il duplice salto di classe ma può essere raggiunto in vari modi: è molto diverso l'impatto ambientale delle diverse soluzioni tecnologiche possibili

Il risparmio energetico non è sempre green

Luca Rollino

Gli interventi trainanti di tipo impiantistico, grazie ai quali si ha accesso al 110%, si possono individuare come interventi trainanti di tipo impiantistico generali e attivabili solo in particolari contesti. In tutti i casi, l'obiettivo finale resta il duplice salto di classe energetica. Ma può essere assai diverso l'impatto ambientale delle diverse soluzioni tecnologiche previste.

Caldaia a condensazione

Tra le soluzioni trainanti di tipo generale si deve evidenziare come la caldaia a condensazione (sistema basato sulla combustione) non sfrutta energia primaria rinnovabile ed è causa di emissioni di anidride carbonica in ambiente.

Si tratta di una tecnologia migliore rispetto ai generatori di tipo tradizionale ma che comunque non è neutra se si valuta usando come parametro la qualità dell'aria esterna. Inoltre, poiché la classificazione degli edifici viene fatta sulla base del connesso fabbisogno di energia primaria rinnovabile, la caldaia a condensazione si rivela poco adatta a supportare un duplice incremento di classe energetica.

Microgenerazione

Analogamente, la microgenerazione è una soluzione che utilizza

nuovamente la combustione per la produzione congiunta di energia termica ed energia elettrica. Proprio grazie alla doppia produzione, risulta maggiormente efficace a garantire un doppio salto di classe energetica, ma, nuovamente, genera emissioni di anidride carbonica ed ossidi di azoto nell'aria.

I sistemi ibridi

Un ragionamento molto simile si può fare per i sistemi ibridi, basati sull'uso contemporaneo di una caldaia e di una pompa di calore. In questo caso, la pompa di calore verrebbe usata per garantire la copertura del fabbisogno energetico di base, e si ricorrerebbe alla caldaia (e quindi alla combustione) solo in occasione di condizioni climatiche avverse.

Si tratta quindi di un generatore meno impattante dal punto di vista emissivo, e può garantire, se opportunamente scelto, anche la fase di raffrescamento estivo. Sfruttando in larga parte l'energia elettrica per il proprio funzionamento, può facilmente impiegare quanto prodotto da eventuali pannelli fotovoltaici, moltiplicando quindi l'efficacia nel garantire il duplice salto di classe energetica.

Pompe di calore

Infine, le pompe di calore (ad assorbimento o a compressione di gas) rappresentano forse la soluzione più adatta per incidere sul migliora-

mento nella classificazione energetica dell'edificio. Le meno impattanti dal punto di vista emissivo sono quelle a compressione di gas, totalmente elettriche, anche se potenzialmente rumorose.

Le pompe di calore ad assorbimento sono invece silenziose e poco impattanti se sfruttano energia termica di una rete di teleriscaldamento o non diversamente impiegabile (si pensi, ad esempio, agli scarti termici dei processi industriali). Sono invece causa di emissioni (anche se contenute) nel caso di generazione interna del fluido termico necessario al loro funzionamento: sfruttano, nuovamente, la combustione come fenomeno "d'innescò". Il sistema più sostenibile è rappresentato dai pannelli solari termici che, però, ben si adattano per quegli edifici molto performanti e collocati in zone con un clima temperato anche in inverno (come, ad esempio, lungo le coste del Centro-Sud Italia)

Altri interventi

Esistono poi gli interventi impiantistici trainanti applicabili in casi



particolari, ovvero l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente e l'installazione di caldaie a biomassa, entrambi previsti per quei comuni che non siano soggetti a procedura di infrazione europea. La prima soluzione è applicabile nei Comuni montani, mentre la seconda si usa in aree non metanizzate e solo nell'ambito di interventi su edifici unifamiliari o funzionalmente indipendenti. Entrambe sono molto efficaci da un punto di vista di miglioramento della classificazione energetica, ma basano il loro funzionamento sulla combustione, seppur controllata e con basse emissioni.

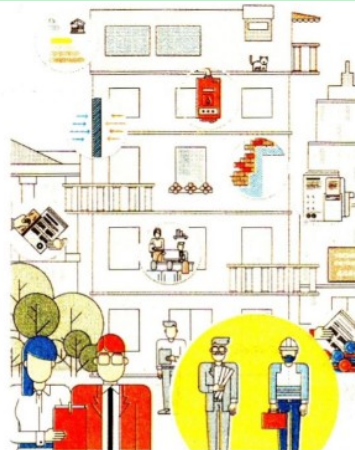
© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'appuntamento

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus

La differenza si gioca tra soluzioni basate sulla combustione (caldaie) e altre come quelle a compressione di gas



Un Dm della Giustizia individua i valori massimi delle spese ma alcune prestazioni non sono previste

DALL'AGENZIA

Riqualificazione globale fuori dal 110%

Niente superbonus per chi effettua la «riqualificazione energetica globale del fabbricato». La risposta n. 43, fornita ieri dall'agenzia delle Entrate all'interpello di un contribuente, è la logica conclusione dell'esclusione di questa particolare tipologia di interventi dalla normativa relativa al 110. Il lavoro sull'involucro dell'edificio (pareti, finestre, tetti e pavimenti), come definito dall'articolo 1, comma 344 della legge 296/2006, infatti, comprende qualsiasi intervento di efficienza energetica «ed essendo inteso come un unicum - spiega l'Agenzia - non distingue tra interventi trainanti e trainati come previsto dal superbonus. Lo stesso può quindi essere ammesso esclusivamente come intervento a sé stante e non in combinazione con altri, come indicato anche nella circolare 19/E/2020».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ordine da 14 milioni per Somec in Usa

ARCHITETTURA

Nuova commessa in Usa per la divisione Landscape (segmento building façades) di Somec, specializzato in grandi progetti chiavi in mano in ambito navale e civile, relativi in particolare a involucri vetrati. L'ordine, del valore di 14 milioni di dollari, è stato ottenuto dalla controllata Fabbrica Llc, e riguarda la progettazione e produzione dei curtainwall (facciate continue) del nuovo centro per la ricerca e l'insegnamento della Facoltà di Medicina dell'Università del Massachusetts. La consegna è prevista entro i primi mesi dell'anno prossimo. Lo sviluppo del progetto e il suo effetto economico nell'esercizio in corso confermano, come si legge in una nota, la previsione di un ritorno ai livelli di crescita del fatturato pre-pandemici già nel corso di quest'anno (nel primo semestre del 2020 il fatturato è calato del 7,6% per effetto dello slittamento dell'esecuzione di alcune commesse a causa del lockdown). Il backlog totale del gruppo al 30 giugno dell'anno scorso era pari a 720 milioni e nel corso del 2020 il gruppo ha acquisito nuovi ordini per oltre 253 milioni. Il ruolo del mercato americano, in quest'ambito, è preponderante. Tramite la controllata Fabbrica Llc, il gruppo ha acquisito l'anno scorso nuovi ordini nel segmento Building façades per oltre 120 milioni di dollari, da svilupparsi nel prossimo biennio. L'impulso allo sviluppo commerciale deriva soprattutto dalla domanda per nuovi spazi per la ricerca biomedicale.

—**Matteo Meneghello**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MILIONI DI ORDINI
Nel corso del 2020 Somec ha acquisito nuovi ordini per oltre 253 milioni



IL CORSO On line la seconda pillola informativa di Confapi Venezia

Saper cogliere le sfide del digitale

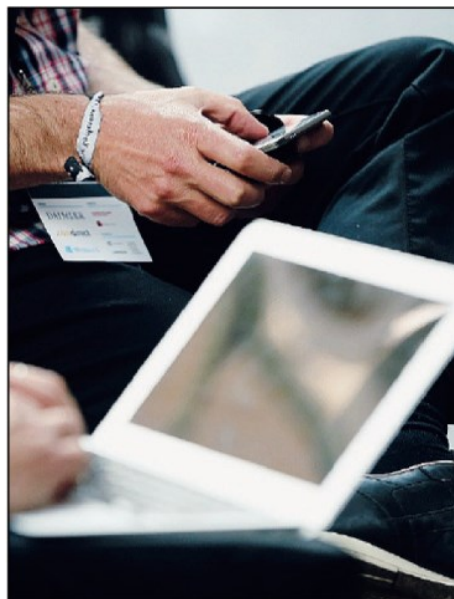
Il secondo appuntamento online di “Competenze in pillole”, il nuovo progetto formativo rivolto agli imprenditori e ai loro collaboratori, promosso da Confapi Venezia e Confapi Treviso, sarà tenuto dalla rodigina Laura Aglio, consulente in strategie digitali e innovation.

“Open innovation” significa per un’azienda affidarsi a competenze ed idee esterne per far crescere quelle interne e progredire principalmente dal punto di vista tecnologico. Queste competenze esterne si possono identificare in università, enti di ricerca, consulenti, startup (innovative e non) o fornitori. Tutte queste figure concorrono a far crescere le conoscenze e le competenze aziendali, per allargarne gli orizzonti necessari alla conoscenza e alla creazione di nuove opportunità.

“Informatizzazione”, “digitalizzazione” o più semplicemente “digital”: è questo il nocciolo di ogni discorso e di ogni cambiamento degli ultimi anni. Il 2020 ci ha fatto capire con le cattive maniere che se si ha una buona alfabetizzazione digitale e si hanno processi digitali aziendali consolidati si può cavalcare l’onda del lockdown e chiudere l’anno finanziario con bei numeri. Però, non sono azioni che si fanno in cinque minuti, ma necessitano di formazione e di tempo per testarle e per trovare il modo che calzino con le esigenze aziendali.

Nell’occasione, verrà portata ad esempio la case history di successo dell’impresa associata a Confapi Ecosistem sas, un’azienda multiservizi fondata nel 2000 a Cavallino Treporti (Venezia) che racchiude quattro brand, tra i quali “Forme d’Acqua Venice Fountains” che progetta e realizza fontane e giochi d’acqua.

Nell’incontro online interverrà il Ceo di Ecosistem Sas Gianluca Orazio che parlerà di innovazione e open innovation, presentando l’esperienza condotta insieme a Laura Aglio, qui in versione docenza.



La sfida del digitale

