

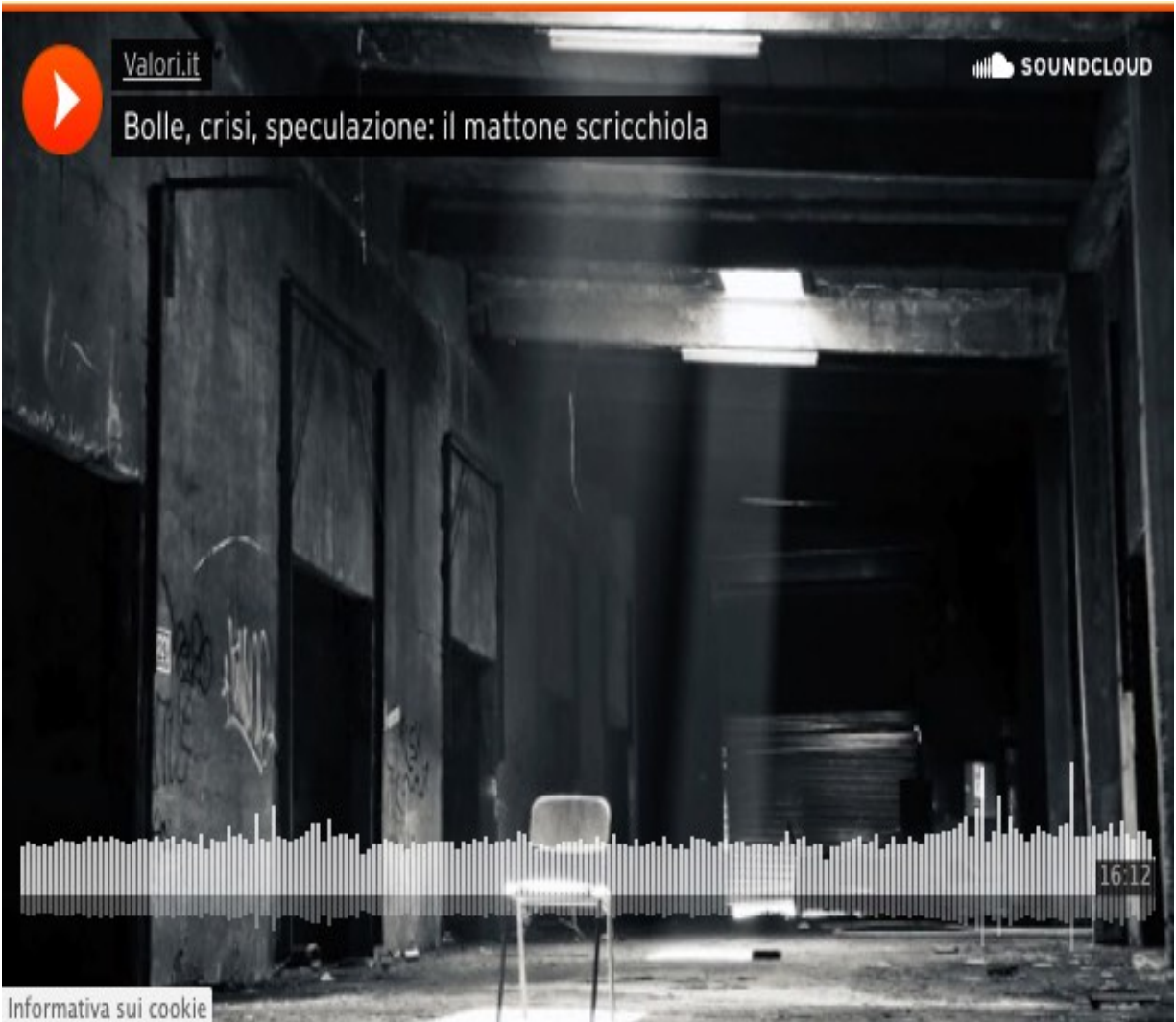
Bolle, crisi, speculazione: il mattone scricchiola



valori

BOLLE, CRISI, SPECULAZIONE: IL MATTONI SCRICCHIOLA

Il mercato immobiliare è al centro di un paradosso: alcune città italiane ed europee sono a rischio bolla. Nelle aree turistiche e di pregio i prezzi volano stimolando gli appetiti di fondi d'investimento e speculatori, rendendole inavvicinabili per i comuni mortali. In tutte le altre zone periferiche, al contrario, la casa non è più un bene rifugio. Per uscire da questa dinamica perversa servono politiche abitative e l'azione redistributiva della mano pubblica. Da Berlino alle aree interne italiane, qualcosa si muove.



[Ascolta la presentazione del dossier a cura di Andrea Battaglia e Rosy Battaglia](#)

Con articoli di:

Andrea Barolini
Rosy Battaglia
Paolo Berdini
Nicola Borzi
Matteo Cavallito
Corrado Fontana
Emanuele Isonio
Mauro Meggiolaro

Il contenuto di questo ebook è pubblicato con licenza Creative Commons - BY-NC-SA

GLI IMMOBILI, IL LIBERISMO E LA MANO PUBBLICA CHE NON C'È PIÙ

Il mercato immobiliare è ormai scisso in due: nelle zone di pregio dilaga la speculazione. Altrove, tutto è fermo. Alle classi povere rimangono solo periferie senza servizi

Di Paolo Berdini

«Riparte il settore immobiliare nelle città»: è questa la notizia che viene veicolata insistentemente dal potente **sistema di comunicazione** legato a chi controlla quella **filiera economica**. A dodici anni dalla crisi del 2008, nata come noto proprio dall'esplosione della **bolla immobiliare** negli Stati Uniti, tutto ritorna come prima? Il giudizio sulla "ripresa immobiliare" trae origine in verità da **due segmenti** di mercato: la città di **Milano** e alcune **aree urbane** a forte pressione **turistica**. Ad analizzarle con attenzione si scopre dunque che la tanto decantata nuova fase non riguarda il paese reale, ma contiene in sé tutti i caratteri di **precarietà** e **iniquità** sociale tipici dell'economia **neoliberista**.

Su Milano le mani dei fondi

Iniziamo da Milano, dove si stanno rimettendo in moto le trasformazioni bloccate dalla crisi del 2008 perché il posto degli operatori immobiliari è stato preso dai **fondi sovrani** e immobiliari. Nel quartiere di **Santa Giulia**, il ruolo di guida di Luigi Zunino è stato rilevato dal **fondo Lendlease**, gruppo immobiliare australiano. A **Porta Vittoria**, il fondo statunitense **York Capital** ha sostituito Danilo Coppola. La

sede di Unicredit, inaugurata di recente nel nuovo quartiere di Porta Nuova è stata acquistata dal **fondo cinese Fosum**.

Altri grandi investimenti si stanno concretizzando nel quartiere **Sei Milano** grazie al fondo statunitense **Varde**, mentre sempre a Porta Nuova sta per essere concluso il quartiere residenziale **China Investment**. Anche le **Ferrovie dello Stato** stanno per concludere le procedure urbanistiche per **cementificare** le immense aree degli **scali ferroviari** a nord della città. Infine, lo storico edificio delle Poste Italiane di piazza Cordusio è stato acquistato da **Starbucks** di proprietà del fondo **Blackstone**.

Il Sole 24Ore ha calcolato che nel **decennio 2019 – 2029** i fondi dell'economia globale investiranno a Milano **dieci miliardi di euro**, una cifra immensa che avrà certo l'effetto di tenere **alti i valori immobiliari** urbani e, in quota molto più modesta, avere effetti sull'intera economia cittadina.

Nel resto d'Italia, valori immobiliari fermi

Ma l'effervescenza del sistema immobiliare che si era concretizzata a partire dalla metà degli anni '90 fino alla crisi del 2008 era caratterizzata da una larga diffusione e aveva fatto crescere i valori immobiliari di tutti gli immobili italiani, non esiste più. La festa è finita e la selezione reddituale operata dall'economia dominante privilegia **solo alcuni luoghi** perché il modello della valorizzazione non è esportabile su larga scala. Ed infatti, i **valori immobiliari** di tutta Italia, ad iniziare dalle periferie di tutte le città **ristagnano** ancora dopo i **forti decrementi** causati dalla crisi. È dunque evidente l'iniquità sociale della nuova fase della valorizzazione immobiliare.

La **dinamica selettiva neoliberista** trova identica applicazione anche nelle **città** a forte dinamica turistica. I valori immobiliari di **Venezia**, di **Roma** e di **Firenze**, hanno ripreso la loro corsa verso l'alto, sostenuti in questo caso dal meccanismo dei cambi di destinazione

d'uso da abitazioni familiari a **bed&breakfast**. E anche in questo caso gli effetti di **iniquità sociale** della [gentrificazione](#) sono evidenti.

Roma – Centro Storico – Zona Tridente (Campo Marzio, Colonna, Pigna, Trevi)

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	6300	8800
Abitazioni signorili	NORMALE	7100	9900
Box	NORMALE	4500	6300

Roma – Periferia Est (Zona Tor Bella Monaca-Valle Fiorita)

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800
Box	NORMALE	800	1200

Aree turistiche, poveri sempre più marginalizzati

A Roma, ad esempio, la **Banca Nazionale del Lavoro** ha di recente ottenuto la possibilità di trasformare in residenze la storica sede di piazza Albania, all'interno delle **mura Aureliane**, a pochi passi dalla Piramide Cestia. I prezzi di vendita immobiliare si sono attestati sulla cifra di **10mila euro al metro quadrato** mentre nella **lontana periferia** romana i valori di vendita superano raramente i **mille euro** a metro quadrato. Una forbice di uno a dieci, identica all'aumento delle disuguaglianze dimostrata da tutte le statistiche sociali.

Del resto, a Milano pur di fronte a un forte aumento dell'offerta, la popolazione milanese è ferma a circa 1.400.000 abitanti, mentre continua l'**espulsione nell'hinterland** delle fasce sociali più povere che non sono in grado di sostenere gli aumenti dei valori immobiliari. Anche a Roma la popolazione complessiva non cresce e, a guardar bene, si vede un **ulteriore spopolamento delle fasce pregiate** centrali e un aumento nelle periferie lontane. E, mentre aumentano le disuguaglianze, nel silenzio totale **sta scomparendo il welfare urbano**.

Doppio colpo alle periferie

Le periferie sono dunque colpite due volte: **impoverite** dai meccanismi di sviluppo e **depauperate** dei servizi sociali, ad iniziare di alloggi pubblici. Negli **anni ottanta** venivano costruite in media **18mila case popolari all'anno**. Nel decennio '90 si scende a 10mila. Nel decennio 2000 – 2010 si è arrivati a poco più di 5mila. **Oggi non si costruiscono più**: nel 2009 la legislazione nazionale aveva ratificato il capovolgimento culturale: nasce l'**housing sociale** invece delle case pubbliche e anche in questo comparto inizia la sfida tra istituti di

credito e fondazioni bancarie per inserirsi in un mercato prima governato dalla mano pubblica. Oltre a [Cassa Depositi e Prestiti](#), si inseriscono Assicurazioni **Generali** e **Unicredit**, Allianz e Intesa San Paolo.

Solo l'azione pubblica può riequilibrare le cose

In tutte le città aumenta il numero delle famiglie povere, la **piaga degli sfratti** non accenna a diminuire e le occupazioni di immobili abbandonati da parte di senza tetto continuano. Servirebbe una **rinnovata azione pubblica** verso le città, la sola che può garantire l'**equità sociale** che l'economia di rapina dominante sta distruggendo. Per questa azione di **profonda riforma delle città**, finalizzata alla loro riconversione verso l'**ecologia integrale**, servono evidentemente risorse economiche pubbliche, le sole in grado di invertire un processo pericoloso che sta minando le stesse basi di convivenza civile che le città del welfare hanno storicamente garantito.

** L'autore è urbanista e saggista. Ha pubblicato numerosi testi di urbanistica con taglio fortemente critico sulle politiche di trasformazione delle città. È stato segretario nazionale dell'[Istituto Nazionale di Urbanistica](#), membro di Italia Nostra, del consiglio nazionale del WWF. Nel luglio 2016, è stato nominato dal sindaco di Roma Virginia Raggi assessore all'Urbanistica, carica dalla quale si è dimesso nel febbraio successivo per le [forti divergenze sulla questione del nuovo stadio della AS Roma](#).*

Molto impegnato sul tema del contenimento dell'uso del territorio, ha pubblicato i libri collettanei No Sprawl, Alinea, Firenze 2006; "Il consumo di suolo in Italia 1995-2006", in Democrazia e diritto, n. 1/2009; Consumo di suolo zero, Edizioni Intra Moenia, Napoli 2010; Terra rubata, viaggio nell'Italia che scompare, a cura del Fai e del WWF, Roma 2012.

È tra i più profondi conoscitori dell'urbanistica di Roma. I suoi maggiori contributi sono: Il giubileo senza città, Editori riuniti, Roma 2000; Esclusione e comunità, Edizioni del Lavoro, Roma 2004; Modello Roma, Odradek editore, Roma 2007; Le mani sulla città, Alegre editore, Roma 2011.

C'È UNA BOLLA IMMOBILIARE NEL CUORE DELL'EUROPA

I tassi a zero hanno reso vulnerabile l'immobiliare UE. UBS: quattro città in territorio «bolla». E nei grandi centri la casa è sempre più un lusso

Di Matteo Cavallito

Ben 19 dei 31 Paesi dello [Spazio Economico Europeo](#) (i 28 della UE più i 3 associati) «evidenziano alcune vulnerabilità» sul fronte **immobiliare** con inevitabili ripercussioni sulla «stabilità del sistema finanziario». Buona parte delle nazioni in esame, in altre parole, si troverebbero «in una fase espansiva stabile o matura del ciclo del mercato immobiliare residenziale» e alcune di esse non si sarebbero nemmeno riprese del tutto dagli effetti della «crisi finanziaria globale».

È la sentenza [pronunciata nei mesi scorsi](#) dallo European Systemic Risk Board o **ERSB**, l'agenzia per il **rischio sistemico** della BCE. Nella lista dei **più a rischio** si collocano **Olanda**, Lussemburgo, Danimarca, **Svezia** e **Norvegia**. L'elenco dei vulnerabili comprende poi Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Germania, Estonia, Finlandia, Francia, Irlanda, Islanda, Malta, Portogallo, Slovacchia, Slovenia e Regno Unito. La causa? La solita combinazione di fattori macro, chiaramente.

Immobiliare europeo a rischio

Preoccupanti, tanto per cambiare, «i **livelli di indebitamento** e i **prezzi sopravvalutati**». Ma anche gli effetti delle politiche fiscali e dei piani regolatori dei centri urbani – tutti fattori da prendere in considerazione quando si formulano ipotesi sull'andamento del mercato

– oltre ovviamente alla **politica monetaria**. Anche qui niente di nuovo: la strategia accomodante della BCE – **destinata a proseguire a tempo indeterminato** secondo quanto dichiarato recentemente dalla neo presidente di Eurotower **Christine Lagarde** – si è tradotta in tassi di riferimento nulli (costo del denaro) che hanno prodotto a loro volta **mutui low cost** (influenzati da un mercato interbancario “sottozero”, leggasi [euribor negativo dalla fine del 2015](#)) alimentando così la domanda di case.

Ma la grande festa espansionistica fa sempre i conti con il invitato di pietra: la debolezza della crescita economica. Sul cui futuro, e non è certo una novità, aleggiano [gli spettri Brexit, Trump e rallentamento cinese \(per tacer dell'automotive\)](#). «Con l'indebolimento delle prospettive economiche – scrive l'ERSB – **cresce il rischio di una recessione** che potrebbe avere un impatto sul ciclo immobiliare determinando una cristallizzazione delle vulnerabilità individuate».

UBS: c'è una «bolla» nell'Eurozona

L'allarme dell'agenzia BCE è condiviso da uno dei maggiori osservatori del mercato immobiliare: la banca svizzera **UBS**. A settembre l'istituto ha pubblicato il suo consueto [rapporto annuale](#) sul comparto, giungendo sostanzialmente alle medesime conclusioni. I tassi tendenti allo zero favoriscono **la formazione di una «bolla» (te-stuale)** nell'Eurozona. Ma c'è dell'altro: nelle 24 città analizzate – tutti grandi centri globali – il boom è ormai alle spalle. Tra il 2014 e il 2018 i prezzi [sono aumentati in media del 35%](#) ma nell'ultimo anno il tasso di crescita è rimasto pressoché invariato. [Non accadeva dal 2012](#).



L'andamento del rischio "bolla immobiliare" in 30 città del mondo. Cfr 2017-2019. [FONTE: UBS Global Real Estate Bubble Index 2019.](#)

Boom immobiliare a Monaco e Francoforte

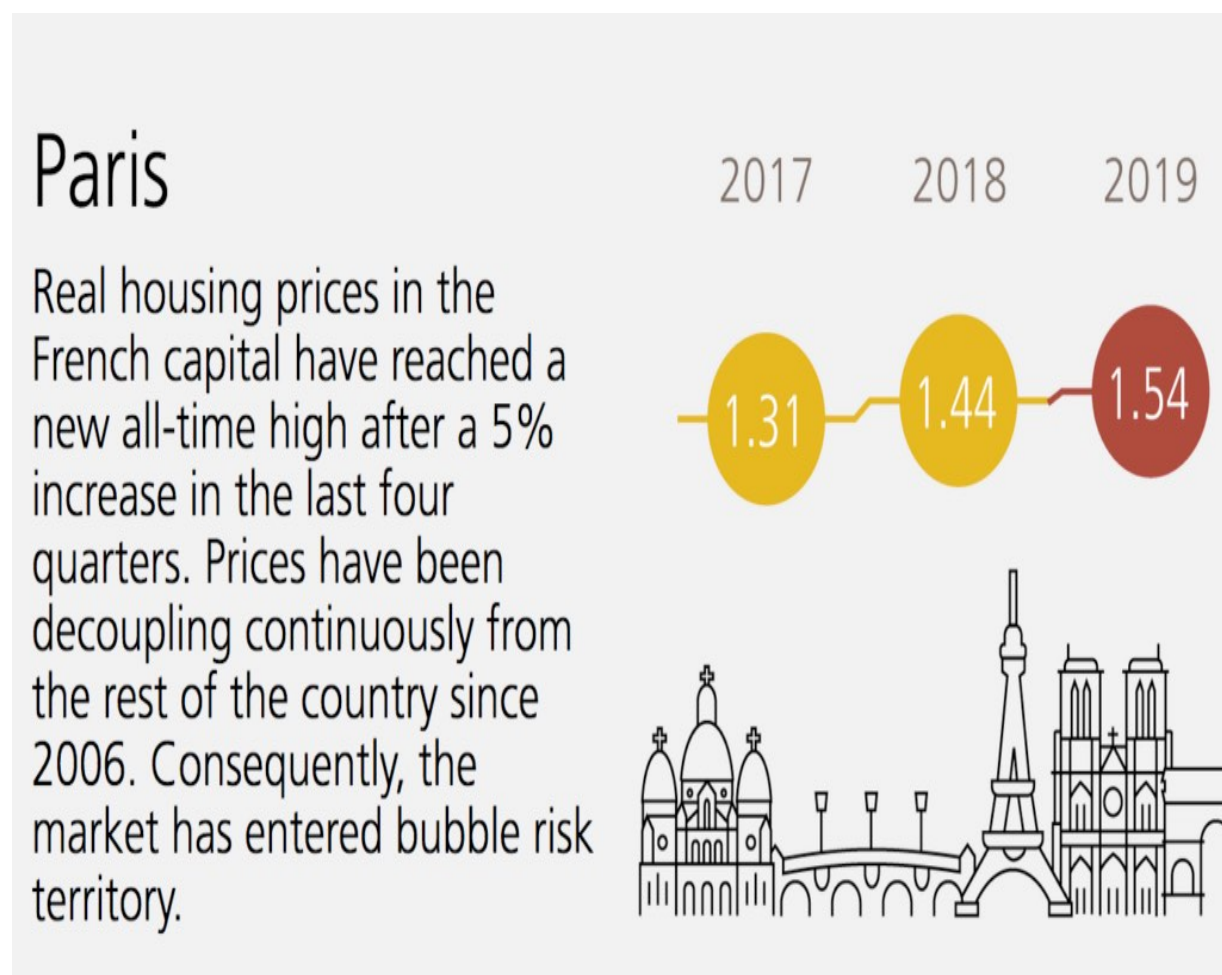
Il picco, insomma, potrebbe essere vicino e per le città più sopravvalutate - **Monaco di Baviera** (1° posto), Amsterdam (4), **Francoforte** (5) e Parigi (7) insieme alle canadesi Toronto (2) e Vancouver (6) e a Hong Kong (3) - sarebbero ormai in territorio bolla. Nel capoluogo

bavarese, ad esempio, la crescita economica e demografica e la carenza di nuove costruzioni avrebbero favorito un boom dei prezzi, più che raddoppiati nell'ultimo decennio. Nello stesso periodo di tempo gli affitti al netto dell'inflazione sono cresciuti del 40%.

Sempre in Germania spicca il caso di **Francoforte** che nel 2018 ha sperimentato un +11% sul prezzo medio delle abitazioni, registrando l'accelerazione più ampia tra tutte le città osservate dall'analisi.

Parigi sulle orme di Londra

Nel medio periodo resta impressionante il trend registrato a **Parigi** dove i **prezzi** sono cresciuti del **5% in dodici mesi** aggiornando ancora una volta il record storico.



Parigi a rischio bolla immobiliare. FONTE: UBS Global Real Estate Bubble Index 2019

Per la capitale francese si parla ormai da anni di [decoupling](#) (disaccoppiamento), il fenomeno per il quale un trend economico (in questo caso di prezzo) assume una parabola distinta e indipendente da un fenomeno più ampio e tendenzialmente correlato: in questo caso l'andamento di mercato registrato nel resto della Francia. In pratica esattamente ciò che è successo a **Londra** (+50% sui prezzi medi nel periodo 2012-16) negli anni post crisi anche se la capitale britannica, al contrario della Ville Lumière, registra da tempo una **correzione al ribasso** (-10% negli ultimi tre anni).

A rallentare rispetto alla media nazionale è invece **Amsterdam** dove però pesa ancora l'onda lunga dei rialzi: dal 2015 ad oggi i valori di mercato rilevati in riva ai canali sono cresciuti in media del 10% all'anno.

Italia e Spagna giocano al rialzo

Nella definizione di UBS la bolla altro non è che «[una sostanziale e duratura errata valutazione di prezzo](#) di un bene (in questo caso un asset immobiliare) la cui esistenza non può essere provata se non al momento dello scoppio». La questione, insomma, è data dalla corrispondenza o meno tra l'ipotesi (il **prezzo di mercato**) e la realtà (i fattori materiali o immateriali che determinano un presunto "**giusto prezzo**"). Per questo il rischio bolla si misura con un **indice** e non con una semplice variazione percentuale di prezzo. E sempre per questa ragione, per forza di cose, mercati nazionali e città non a rischio possono sperimentare comunque risalite di prezzo rilevanti nel medio o lungo periodo.

L'esempio tipico lo fornisce la **Spagna**. Tecnicamente, il Paese simbolo del boom del mattone non può dirsi in bolla, ma i grandi centri economici registrano continui rialzi. Dal 2016, i prezzi degli immobili residenziali a **Madrid** e **Barcellona** [sono aumentati di oltre il 30%](#). Persino in Italia, dove gli immobili costruiti prima della crisi hanno perso [quasi un quarto del loro valore](#), c'è chi va in forte controtendenza. Alla fine del primo trimestre 2019, ad esempio, i prezzi medi registrati a **Milano** segnavano [+10,8% su base annuale](#) e +4,6% ri-

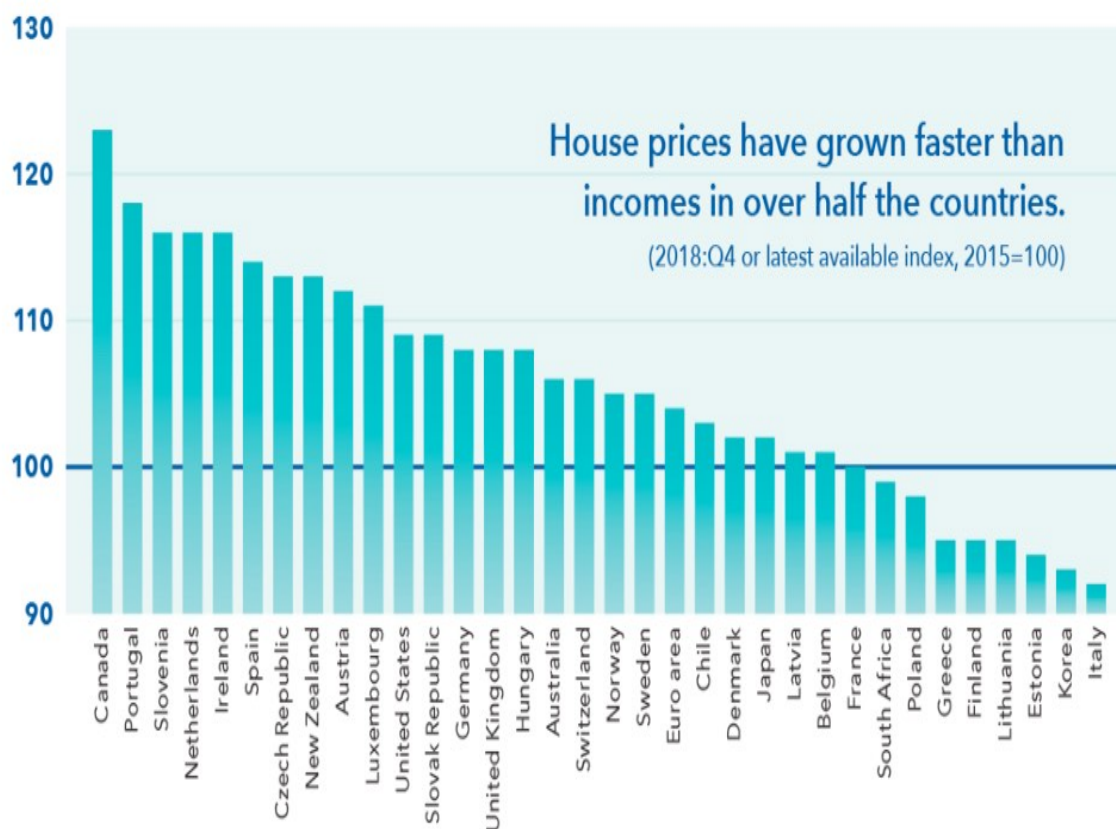
spetto a tre mesi prima, in netto contrasto con la media nazionale (-0,5% nel periodo gennaio-marzo).

Un immobiliare sempre più "classista"

In questo quadro le maggiori città europee diventano sempre più inaccessibili per la maggior parte delle persone. Logica dei numeri, nulla più: tra il 2014 e il 2019 gli interessi medi sui **mutui** in Europa, nota il [New York Times](#), si sono dimezzati e viaggiano ora a quota 1,5%. Più o meno nello stesso periodo **il reddito disponibile** dei cittadini dell'Area Euro è cresciuto di poco più del 10% mentre i **prezzi delle abitazioni** sono aumentati di 20 punti percentuali.



HOUSE PRICE-TO-INCOME RATIO AROUND THE WORLD



SOURCE: Organisation for Economic Co-operation and Development

[IMF.org/housing](https://www.imf.org/housing)

#HousingWatch

Fonte: FMI Global Real House Price Index, dati a giugno 2019

Ogni mese, prosegue il quotidiano USA citando i dati dell'associazione **Housing Europe**, mutui e affitti consumano all'incirca un quarto del reddito degli inquilini contro il 17% di vent'anni fa. Per un eu-

ropeo su dieci il peso della rata o del canone mensile supera il 40% delle entrate.

IMMOBILI E FINANZA SONO I VERI PROTAGONISTI DELLA GLOBALIZZAZIONE

Nel XXI secolo gli immobili sono diventati asset finanziari globali. Ma l'onda lunga rialzista è iniziata 70 anni fa. Oggi le bolle fanno sempre più paura

Di Matteo Cavallito

La regola è chiara: nel dubbio cercate di comprare un immobile, anzi più immobili che potete. Mal che vada avrete un posto dove vivere. Nella migliore delle ipotesi, invece, potreste diventare **milionari**. Non ci credete? E fate male. Il magnate americano Andrew Carnegie, [lo spiegava già più di cento anni or sono](#): «9 milionari su 10» hanno cominciato la loro scalata investendo nel mattone. E il punto, a sentire la categoria, è che la regola potrebbe essere valida tuttora.

Qualche mese fa, [la CNBC](#) ha raccolto i pareri di 9 finanziari USA e il responso è stato più o meno unanime: gli **immobili** sono un eccellente trampolino di lancio per il successo.

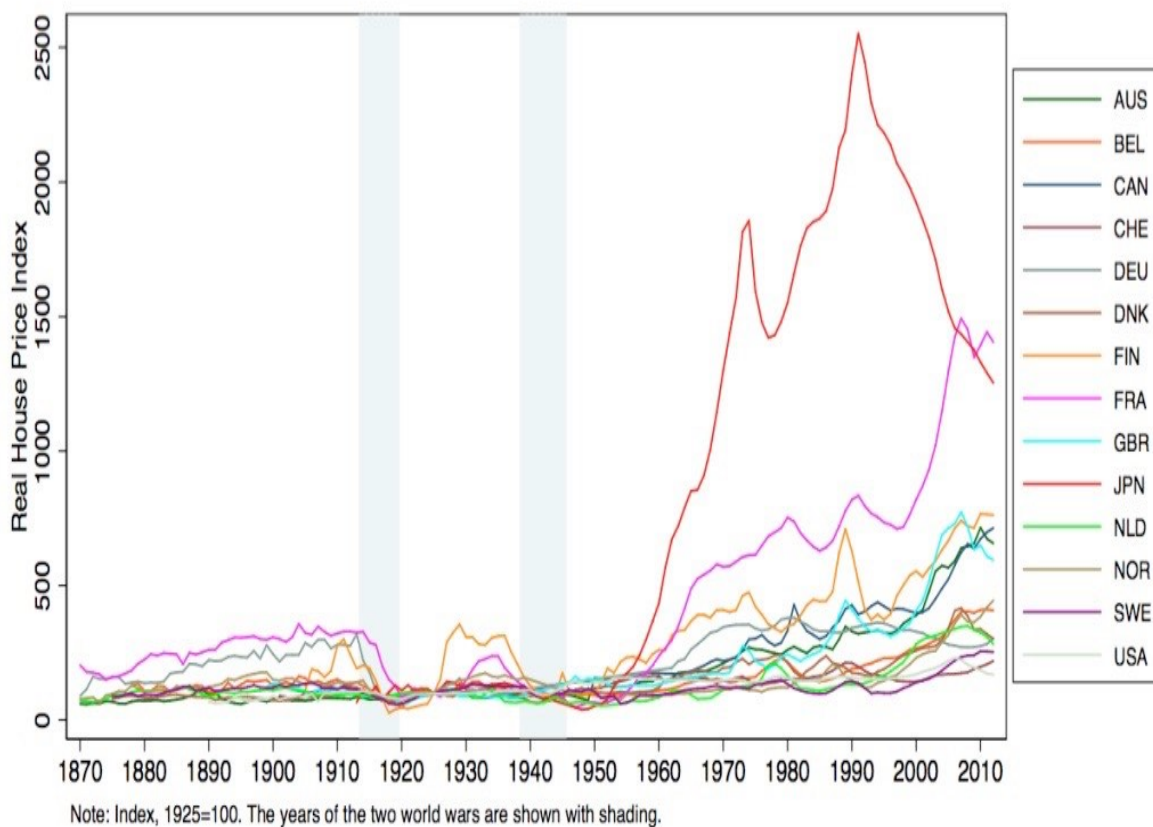
Il motivo? Semplice, sono gli asset più tangibili, lineari e tutto sommato sicuri disponibili sul mercato. Insomma, il meglio offerto dalla finanza.

Per gli immobili 30 anni di boom

Certo, occorre pur sempre seguire [le regole auree](#). **Grant Cardone**, guru finanziario e autore di successo, consiglia ad esempio di «stare **alla larga dai quartieri più poveri**» che pure, precisa, rappresentano

comunque un'opzione migliore rispetto alla scelta di tenere fermi i soldi in banca. Peter Hernandez, presidente e fondatore di Teles Properties ricorda inoltre che «gli immobili aumentano significativamente di valore col tempo e alla lunga finiscono per **rendere di più rispetto agli altri investimenti**».

Cinque anni fa, [una ricerca della Federal Reserve Bank di Dallas](#) osservava come nelle principali economie occidentali - e a maggior ragione in Giappone - i prezzi degli immobili si fossero mantenuti relativamente costanti in termini reali (ovvero al netto dell'inflazione) tra la fine dell'Ottocento e la prima metà del XX secolo. Salvo conoscere **un autentico boom** nei decenni successivi. Un vero affare per gli investitori, dunque. Ma il meglio doveva ancora venire.



A partire dagli anni '50 del XX secolo i prezzi degli immobili sono aumentati a dismisura anche in termini reali nella maggior parte delle economie occidentali e in Giappone. Fonte: Federal Reserve Bank of Dallas, "No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012", Globalization and Monetary Policy Institute Working Paper No. 208, ottobre 2014.

Rendimenti a prova di bolla

«Nella maggior parte dei principali centri urbani del Pianeta», [ha notato UBS nel suo ultimo rapporto annuale](#), «chiunque abbia acquistato immobili negli ultimi 40 anni, anche al culmine di una bolla locale, **ha beneficiato di plusvalenze** nel lungo periodo». Secondo la banca, in particolare, il boom economico associato alla **rivoluzione tecnologica**, la concentrazione della **ricchezza** nelle città più importanti e il **calo degli interessi reali** sperimentato dagli anni '90 in poi avrebbero favorito il rialzo dei prezzi. In molte aree si è costruito oltremodo, e laddove questo non è accaduto - a causa di regolamentazioni più severe - il valore di mercato dei terreni è aumentato di smisura e «gli affitti sono saliti alle stelle».

Gli immobili diventano asset globali

Il XXI secolo, in particolare, segna il trionfo delle città globali. Dal 2000 ad oggi, [calcola l'Economist](#), i valori registrati a **Londra** sono aumentati del 144%; **Parigi** segna +162%; **Hong Kong** - tuttora il mercato più caro con un prezzo medio che supera i 20mila dollari al metro quadro (ovvero i [\\$2.000 per square foot](#)) - totalizza +178%. A **Vancouver** i **prezzi** sono **triplicati** in vent'anni.

Dietro al boom ci sono i fattori ampiamente noti che hanno plasmato la crescita economica e l'accumulo di ricchezza in due decenni di globalizzazione. L'esplosione dell'industria tecnologica e il **boom economico cinese**, [ricorda l'Economist](#) citando i dati di Credit Suisse, hanno prodotto nuovi milionari in serie (per la precisione: 250 ogni ora negli ultimi otto anni). Nel 2010 gli individui a 6 zeri controllavano poco più di un terzo della ricchezza globale; oggi ne possiedono quasi la metà (45%).

La crisi del lusso

Buona parte di questi capitali è finita nel segmento del lusso trasformando gli immobili *prime* in «**asset finanziari globali**». Abitazioni deserte, sigillate, destinate ad aumentare di valore generando una *rendita di mercato* anche in assenza di inquilini. Viene in mente [la Londra surreale di Jonathan Coe](#), con Chelsea e Kensington ridotti a quartieri fantasma, vere e proprie cassette di sicurezza a cielo aperto per **investitori internazionali**. Lo scorso anno nella capitale britannica [si contavano oltre 22mila appartamenti vuoti](#) per un controvalore totale di 12,2 miliardi di sterline.

La novità è che la festa sembra essere finita. Il rallentamento economico, le restrizioni sul movimento dei capitali (in Cina), l'aumento delle tasse (Regno Unito) e le politiche restrittive all'investimento (Nuova Zelanda) hanno generato un'**inversione di tendenza**. E non si salva nessuno, [rileva ancora l'Economist](#). Lo scorso anno, segnala il settimanale britannico, i valori di mercato di **Manhattan** sono calati del 4,3%, i prezzi degli **immobili di lusso di Sidney** sono diminuiti del 16% in due anni e **le abitazioni prime di Londra** hanno bruciato un quinto del loro valore rispetto al picco del 2014.

Sarebbe prematuro, probabilmente, parlare di scoppio della bolla. Ma di certo il fenomeno dovrà essere monitorato con attenzione. Perché gli umori del mercato immobiliare, è storia nota, incidono da sempre e non poco sul ciclo economico nel suo complesso.

Speculare sugli immobili? Fa male all'economia

Il vero problema, infatti, è che la speculazione finanziaria non impatta solo sull'andamento del mercato immobiliare ma anche sull'economia nel suo insieme. Colpendo, in particolar modo, le due variabili chiave che identificano lo stato di salute di quest'ultima: **reddito e occupazione**. Nel novembre del 2019, [uno studio](#) condotto da tre ricercatori delle università di Hong Kong, Austin e Princeton, ha misurato gli effetti del ciclo degli **immobili USA** all'inizio del nuovo secolo. Tra il 2004 e il 2006, gli anni del boom, un aumento degli acquisti di immobili da investimento pari al 10% in ogni area del Paese ha

determinato in media una crescita dei prezzi pari al 26,5%, oltre a un significativo incremento dei salari reali (13,7%), dell'occupazione (8,4%) e del reddito pro capite (12,9%).

Ma nel triennio 2007-09, vale a dire dallo scoppio della bolla dei **mutui subprime** alla Grande recessione post Lehman, le correzioni al ribasso sono state, nel complesso, ancora più dirompenti. I prezzi degli immobili sono diminuiti del 37,4%, i salari reali sono calati del 15,4%, l'occupazione è scesa del 14,6% mentre il reddito pro capite è diminuito di 7,8 punti percentuali.

Nel mercato americano, in altre parole, i benefici per l'economia reale generatisi durante la speculazione al rialzo sarebbero stati in definitiva inferiori in valore assoluto agli effetti negativi misurati successivamente nella fase recessiva.

L'altra finanza: social housing in ascesa

Sarebbe sbagliato, in ogni caso, pensare al rapporto stretto tra immobiliare e finanza soltanto in termini di speculazione. Negli ultimi anni l'aumento dei prezzi ha stimolato iniziative a impatto sociale positivo finalizzate a garantire **una maggiore disponibilità di immobili** a prezzi accessibili. E non è nemmeno paradossale, a pensarci bene, che ad offrire nuove soluzioni sia stato – e sia tuttora – il mercato finanziario.

A Parigi, dove il prezzo medio delle case in vendita [ha superato di recente la barriera dei 10mila euro al metro quadro](#) e circa [il 70% dei residenti](#) vive in affitto, l'amministrazione cittadina [ha lanciato un social bond da 320 milioni di euro](#) a scadenza 2034. Parte della cifra raccolta con l'emissione obbligazionaria serve a finanziare 7.500 **alloggi sociali** entro la fine del 2020.

Nel 2018 il valore dei nuovi collocamenti di social bond nel mondo [ha raggiunto i 13,9 miliardi di dollari](#), contro gli 11,2 del 2017. Francia, Olanda, Corea del Sud, Giappone e Canada sono i Paesi leader del comparto. Secondo [le stime di NWB Bank](#), due anni fa le obbli-

gazioni finalizzate al social housing nel mercato globale ammontavano a quasi 8 miliardi di euro. Nel mondo, ha rivelato due anni fa [un'indagine a campione](#) condotta dalla **New York University** insieme al Lincoln Institute of Land Policy e allo **United Nations Settlements Programme**, la carenza di immobili a prezzi accessibili riguarderebbe ormai il 90% delle città con oltre centomila abitanti.

IL MATTONE? TRADISCE SEMPRE PIÙ SPESSO

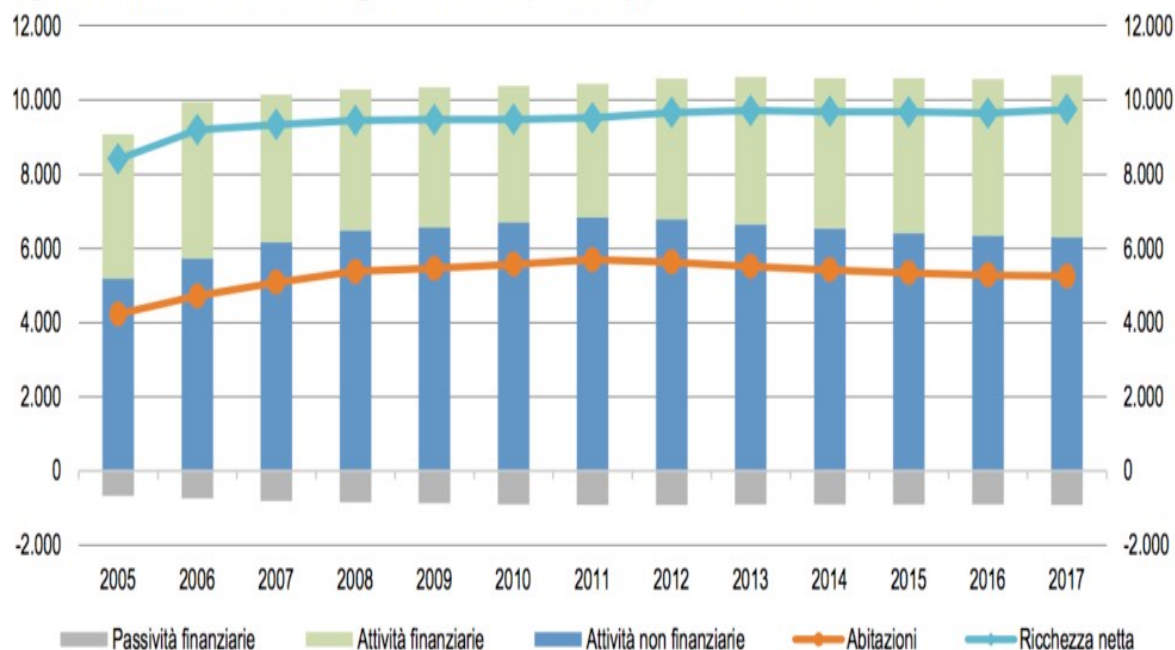
I picchi del 2007 del mercato immobiliare restano lontani. I tassi ai minimi non bastano. Pesano l'incertezza dei redditi e uno spopolamento di molte aree

Di Nicola Borzi

Davvero il **mattone** è l'unica forma di **investimento** che "non tradisce"? A guardare il mercato nazionale della casa il vecchio adagio non funziona più, nonostante qualche recente sintomo di ripresa che arriva dopo i crolli seguiti alla prima recessione del 2008 e alla seconda del 2011. Lo testimoniano una serie di **rilevazioni** che sono apparse nell'ultimo periodo da fonti diverse, sia pubbliche che private.

Secondo l'ultima [ricerca di Bankitalia e Istat sulla ricchezza delle famiglie](#), pubblicata a maggio, a fine 2017 la **ricchezza netta** misurata come somma delle attività reali (abitazioni, terreni) e delle attività finanziarie (depositi, titoli, azioni) al netto dei debiti era pari a **9.743 miliardi**. **Case**, terreni e immobili valevano 6.295 miliardi pari al **59% della ricchezza lorda**. Tra fine 2016 e fine 2017 il valore delle case e degli immobili era calato di 45 miliardi (-0,7%), continuando il calo iniziato nel 2012.

Figura 2. Ricchezza delle famiglie e sue componenti (b) (miliardi di euro; 2005-2017)



(b) A partire dal 2012 le attività non finanziarie includono anche il valore delle scorte. Nel 2017 esse rappresentavano lo 0,4% delle attività non finanziarie. Le passività finanziarie sono riportate con il segno negativo.

Fonte: Istat e Banca d'Italia.

Ricchezza delle famiglie e sue componenti. Dati in miliardi di euro. Anni 2005-2017.
 FONTE: Report 2019 ricchezza delle famiglie italiane Banca d'Italia - Istat.

Due decenni ben diversi

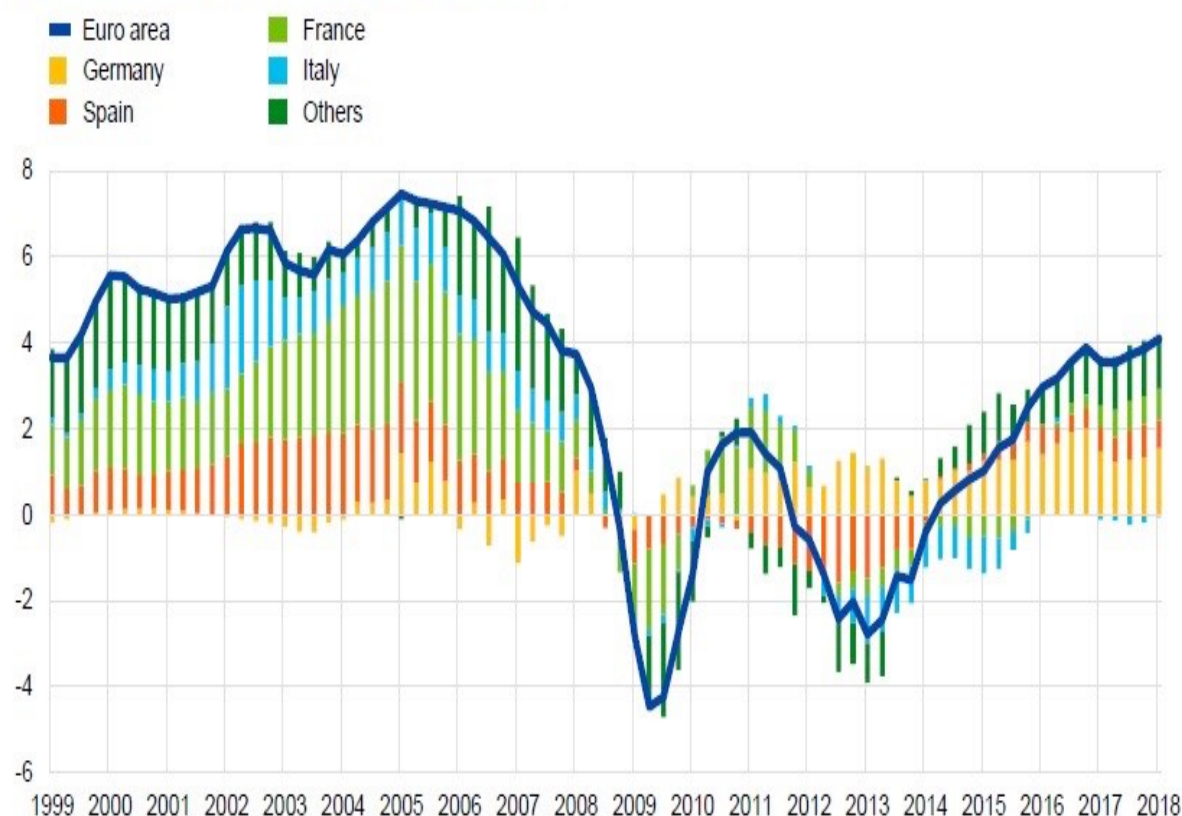
Come dimostra uno studio pubblicato a giugno dalla **Bce** sui trend delle strutture economiche europee a vent'anni dall'introduzione dell'euro, nell'Eurozona l'**andamento dei prezzi delle abitazioni** è cambiato sostanzialmente nel secondo decennio dell'euro. Nel **primo decennio** della valuta comune i **prezzi delle case** erano aumentati in modo significativo, in media del **5,4% ogni anno** (1999-2008), principalmente a causa delle pressioni al rialzo nel settore immobiliare in Spagna, Francia, Italia e Irlanda, che in alcuni casi erano collegate a **bolle insostenibili**.

Questi aumenti significativi si sono in parte **invertiti** durante il **secondo decennio** della valuta comune (2009-18), quando i prezzi degli immobili residenziali sono **aumentati** in media **solo dello 0,5%** su

base annua, con il contributo positivo più elevato proveniente dalla Germania. In Italia, come mostra un grafico tratto dalla ricerca Bce, dopo un'impennata dei prezzi che su base media annua era arrivata al 7% nel 2005, il **primo crollo** aveva portato la variazione annua sottozero **nel triennio 2008-2010**, per poi riprendersi nel 2011 ma tornare a un calo dei prezzi tra il 2012 e il 2016 e restare poi stabilmente vicina allo zero negli anni successivi.

Residential property price developments in the euro area and country contributions

(annual percentage changes; percentage point contributions)



Sources: Eurostat and ECB calculations.

Andamento dei prezzi immobiliari in Europa a vent'anni dall'euro. FONTE: BCE - EUROSTAT 2019

Il dato medio conta poco. Tutto dipende dalla location

In realtà però questi sono gli **andamenti medi nazionali** e in un mercato come quello immobiliare, estremamente segmentato perché ciò che conta è "location, location, location", queste indicazioni sono poco significative. Se si guarda invece all'**andamento disaggregato** su base territoriale, si nota che a fronte di prezzi medi nazionali che continuano a calare, nella città più dinamica sul fronte immobiliare d'Italia, Milano, dal 2010 a oggi la **periferia segna continui ribassi**, il **semicentro** una parziale ripresa dopo il 2015 mentre il **centro** continua seppure lentamente a rivalutarsi.



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Andamento dei immobili residenziali. FONTE: MF su dati Scenari immobiliari.

Il dato è confermato dall'ultima rilevazione sul **mercato immobiliare** contenuta nel terzo osservatorio presentato a [fine novembre da Nomisma](#). Il **settore "tiene"** nonostante la debolezza del contesto economico generale, ma emergono **segnali di indebolimento** della crescita, anche se la propensione delle famiglie italiane alla proprietà resta forte. Secondo l'osservatorio, per la prima volta dopo 10 anni la **variazione** semestrale dei prezzi delle case nelle principali città

italiane torna **positiva** anche se **frazionale** (+0,2%), ma non vale dappertutto. Al traino di [Milano](#) fanno eco le performance di [Bologna](#) e [Padova](#), in costante recupero, mentre così non è ad esempio per [Roma](#) dove i prezzi medi perdono l'1,3%.

Gli affitti transitori spingono in su quelli a lungo termine

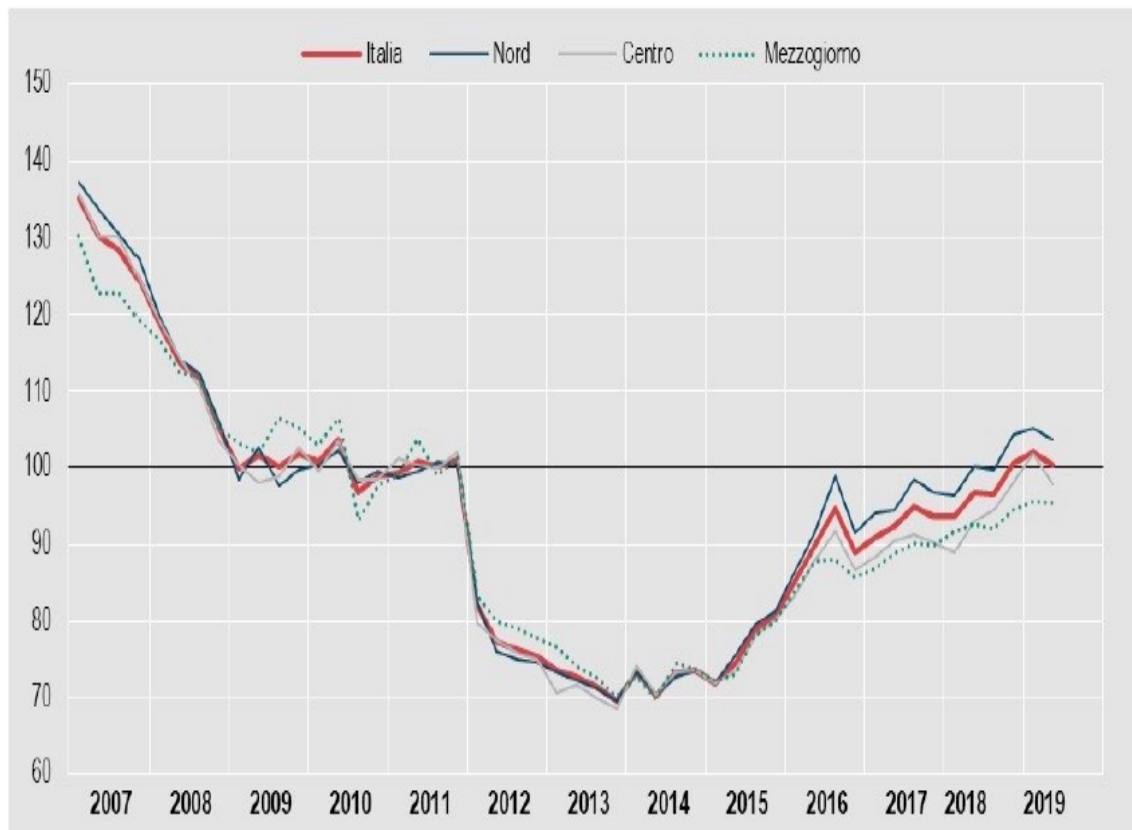
Intanto cresce la domanda di affitto che traina **risalita dei canoni**: per il secondo anno consecutivo aumentano anche se sotto l'1% annuo. La domanda per affitti è quasi al 50%, mentre quella per uso temporaneo è passata in un anno dall'11 al 18%, causando un **innalzamento dei costi** per i canoni a lungo termine specie nei centri dove la **domanda per uso transitorio** supera il 20% come a Venezia, Bologna e Firenze.

Il traino del settore resta il **mercato dei mutui**. Se da un lato le condizioni eccezionali dei tassi di interesse, ai minimi storici, spingono le famiglie a indebitarsi per comprare casa, dall'altro però la fragilità della condizione lavorativa e reddituale per la recessione invoglia le banche a mantenere criteri molto rigorosi nel vaglio delle richieste di finanziamento in fase di erogazione.

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2007 - II trimestre 2019, dati destagionalizzati (base 2010=100)



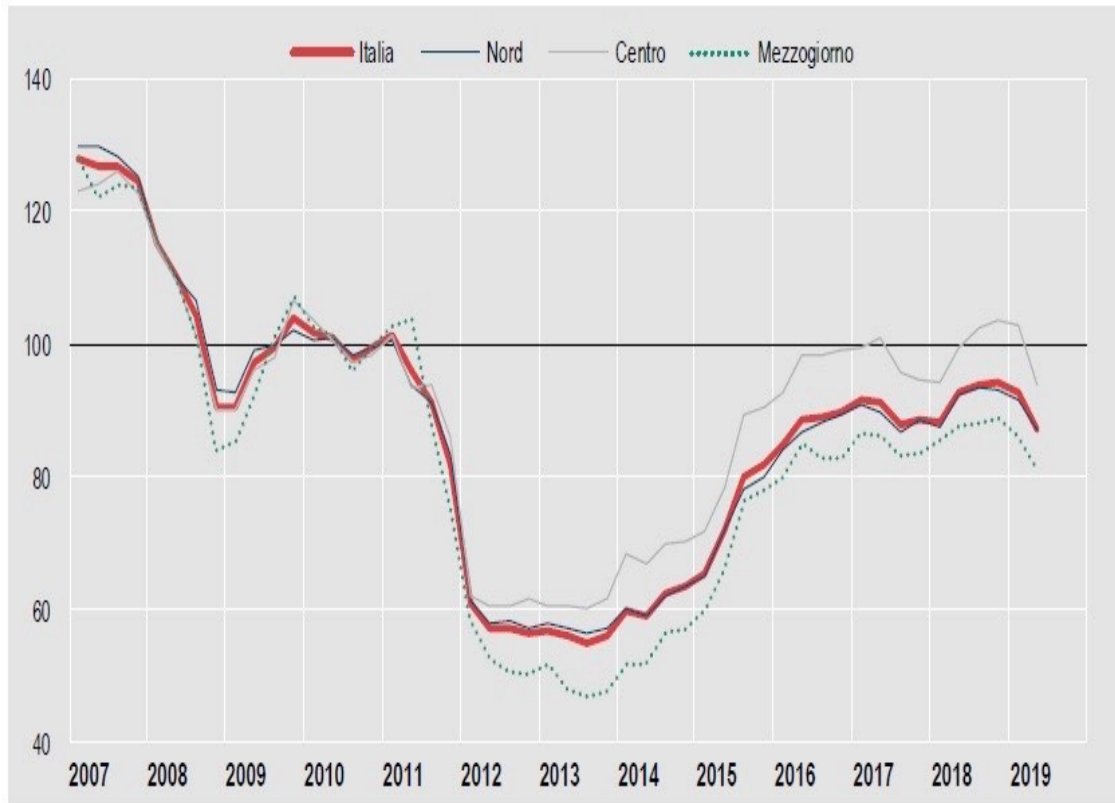
(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Andamento delle compravendite immobiliari residenziali. Anni 2007-2019. FONTE: ISTAT

Ecco come si spiega nel primo semestre di quest'anno il **rallentamento** sia delle **compravendite** immobiliari che delle erogazioni di **mutui**, registrate dall'Istat. Di conseguenza nei primi sei mesi dell'anno gli acquisti di case con un mutuo, secondo Nomisma, sono passati dal 58,2% del primo semestre 2018 al 51,8% del totale.

FIGURA 3. INDICE GENERALE DI MUTUI, FINANZIAMENTI E ALTRE OBBLIGAZIONI CON IPOTECHE (a) PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2007 - II trimestre 2019, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Andamento dei mutui e dei finanziamenti con ipoteca per l'acquisto di immobili residenziali. Anni 2007-2019. FONTE: ISTAT

Aumenta dunque invece l'**acquisto** di case con il **solo uso di capitali propri**. A preconsuntivo del 2019 gli scambi sono poco più di 662-mila, con un'incidenza del **segmento residenziale** che raggiunge il **92%** del totale degli **immobili compravenduti** in Italia.

Dalla crisi 2007, le compravendite ancora sotto del 30% (e mutui -40%)

Rispetto al 2008 le compravendite di abitazioni nell'**insieme delle principali città** (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) sono cresciute di 16mila unità, ma a livello nazionale il mercato è ancora **sotto di 60.300 unità** compravendute.

Se si guarda invece alla comparazione registrata dall'Istat rispetto ai dati del 2007, prima della crisi finanziaria globale innescata dai **mutui subprime** negli Usa e del collasso di Lehman Brothers, al mercato manca ancora un terzo degli scambi annui. La stessa situazione avviene sul fronte **dei mutui**, per i quali il numero di erogazioni annue è **inferiore del 40%** rispetto al 2007 e in nuova flessione dal terzo trimestre del 2008.

Tendenze strutturali

Sul settore, però, non pesano solo **dinamiche congiunturali** ma anche le **tendenze di lungo periodo**. In un Paese che ha il poco invidiabile record mondiale di più vecchio al mondo, il numero delle **case vuote** continua a crescere e impatta soprattutto sulle **seconde** e **terze case** di vacanza, snobbate sempre più dalle fasce giovani della popolazione.

Il fattore demografico pesa, come pure l'**emigrazione** di italiani, in particolare giovani ad alta scolarizzazione: negli 13 anni dal 2006 l'emigrazione è cresciuta del 70,2% e gli iscritti all'anagrafe degli **italiani residenti all'estero** sono passati da 3,1 milioni a 5,3 milioni.

Per fortuna che ci sono gli immigrati

Per fortuna, alla faccia degli xenofobi, il mercato immobiliare è stato almeno in parte sostenuto negli ultimi 12 anni da 100 miliardi investiti dagli **immigrati**. Questi ultimi hanno **comprato 860mila case**. Il calcolo è contenuto nel [quindicesimo rapporto "Immigrati e casa: un mercato in crescita"](#) realizzato da **Scenari Immobiliari**. Ormai il

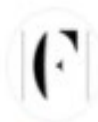
21,5% degli immigrati abita in una **casa di proprietà**. Le compravendite da parte di immigrati nel 2019 sono state pari al 9% circa del totale. Il maggior numero di acquisti degli immigrati si concentra in dieci province: Milano, Roma, Bari, Torino, Prato, Brescia, Cremona, Vicenza, Ragusa, Modena e Treviso. I **prezzi medi**? Sono compresi **tra 70mila e 130mila euro**.

A PARIGI SI VIVE IN 22 METRI QUADRATI. IN 20 ANNI, +248% I PREZZI DELLE CASE

La capitale francese al centro di una gigantesca bolla immobiliare, nonostante la crisi finanziaria globale: ormai la classe media fugge dalla città

Di Andrea Barolini

[L'avenue de Breteuil](#) è una delle strade più chic di **Parigi**. Il faro della **Tour Eiffel** che solca il cielo, le finestre illuminate dei palazzi in stile *haussmannien*, i giardini e le file di alberi che accompagnano lo sguardo fino all'Hôtel des Invalides. Il civico numero 46, per più di trent'anni, è stato occupato dagli uffici del **gruppo Michelin**. Nel 1896 vi sorgeva invece una **fabbrica di cavi telefonici**, dalla quale spiccava un grande camino in mattoni. Poi, negli anni Cinquanta, la fabbrica è sparita e sono sorte estensioni "anarchiche" della struttura.



Carte Financement

@Carte_Fi



#Prix #immobilier : en 2019, les 10 villes les plus chères de **#France** se trouvaient dans le **#GrandParis**

Traduci il Tweet



Les 10 villes les plus chères de France sont toutes dans le Grand Paris !

En 2019, les dix villes les plus chères de France se trouvaient toutes en Île-de-France ! Car de la même façon qu'en 1992, lors des JO de Barcelone, la Drea...

edito.seloger.com

10:32 AM · 13 gen 2020 · Hootsuite Inc.

Leggi su Twitter [il tweet di Carte Financement](#) e i contenuti allegati

Il caso degli appartamenti venduti a 20mila euro al metro quadrato

Quindi, all'inizio degli anni Ottanta, è arrivato il colosso dei pneumatici. Che però, nel marzo del 2012, [ha annunciato la vendita dell'intero immobile](#), nonché dei terreni adiacenti e non ancora edificati, alla **compagnia d'assicurazioni Covéa**, che comprende sigle particolarmente note in Francia (GMF, MAAF e MMA). Un affare da **110 milioni di euro**.

Tre anni dopo, il quotidiano Le Monde tracciava [i contorni dell'operazione](#). «Nel cuore del settimo arrondissement di Parigi, un imponente edificio in stile **art déco** troneggia sull'avenue de Breteuil. Il complesso sarà oggetto di una gigantesca ristrutturazione». Circa **8.200 metri quadrati**, la cui trasformazione è stata oggetto di una complessa concertazione tra la Covéa, il Comune di Parigi e gli abitanti della zona. E ai quali si aggiungono **9.850 metri quadrati** di uffici. E poi un immobile con 23 **alloggi "sociali"** destinati a persone bisognose (un obbligo in Francia) e un asilo. I prezzi? Per un appartamento di 44 metri quadrati ci vogliono più di **900mila euro**. Il che vuol dire oltre **20mila euro al metro quadrato**.

A Parigi in molti costretti a vivere in 25 metri quadrati

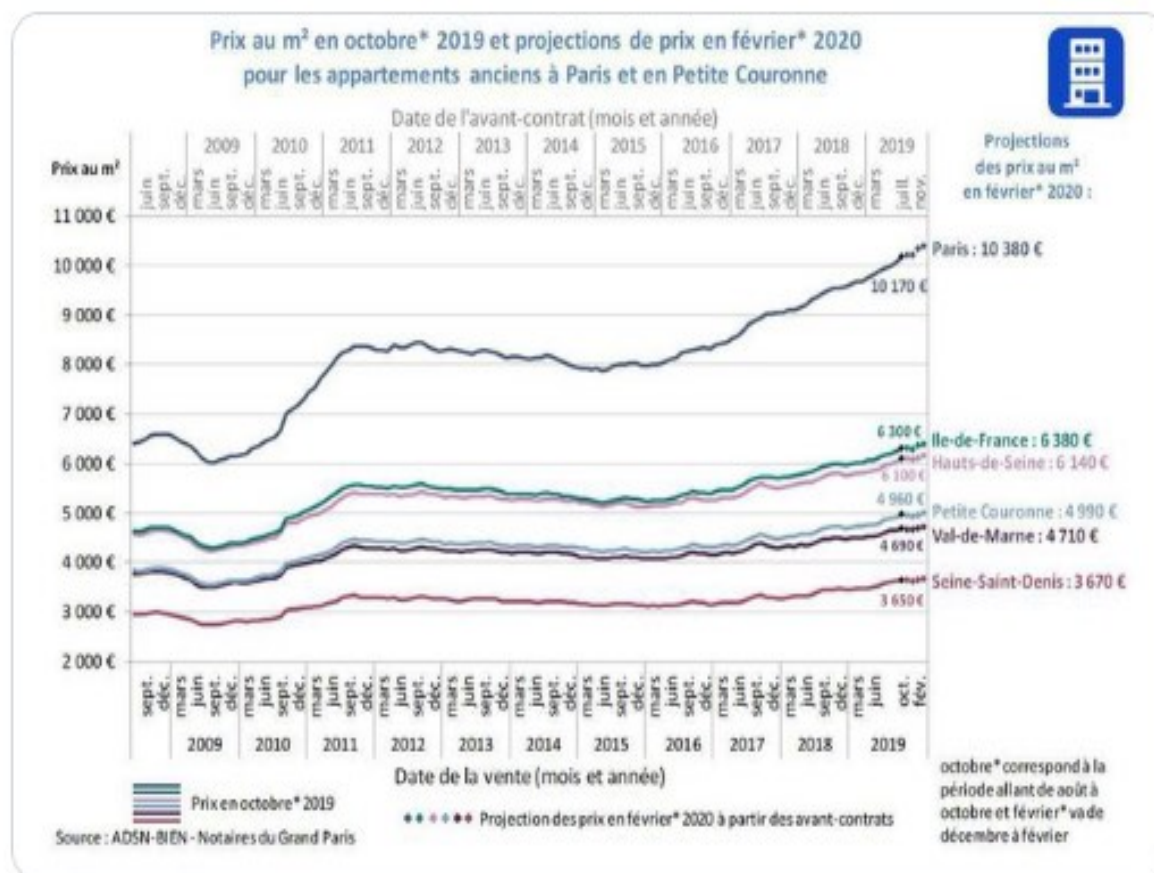
Cifre totalmente al di là di quelle di **mercato**. Perfino a Parigi. Già, perché quella del gruppo Covéa è un'operazione che - benché con cifre astronomiche - risulta di fatto in linea con ciò che si sta gonfiando da ormai due decenni nella capitale francese: [un'enorme bolle immobiliare](#). Tale da far sì che, per una persona che guadagna uno stipendio decoroso, a Parigi, è ormai impensabile poter accedere ad un mutuo per comprare un appartamento da più di **25 o 30 metri quadrati**. Anche nei **quartieri** meno quotati.

Il prezzo medio al metro quadrato nella capitale francese ha infatti superato, nel mese di agosto del 2019, i **10mila euro al metro quadrato**. Passando dai **13.920 euro** del sesto arrondissement (con punte di oltre **17mila euro** dalle parti della centralissima Odéon) fino agli 8.220 euro del diciannovesimo, nella porzione settentrionale della metropoli. Il tutto proseguendo una crescita sfrenata e inarrestabile che dura ormai da **decenni**.

#immobilier : poursuite de la hausse des prix à #paris

Les prix de l'ancien devraient tutoyer les 10.400 € le m² dans la capitale en février 2020, une ↗ de près de 7% sur 1 an. L'analyse de @PierreChevillar et @AUGEREAU47 ➡ bit.ly/2MYDHdc
© Notaires du Grand Paris

Traduci il Tweet



Leggi su Twitter [il tweet di Pap.fr](#) e i contenuti allegati

Dal 2000 il prezzo medio delle case è cresciuto del 248%

Basti pensare che - [secondo i dati riferiti da notai transalpini](#) - nel giro del solo 2019 il prezzo medio delle case è aumentato a Parigi del **6,3%**. Soltanto anni fa, nel primo trimestre del **2014**, era pari a 8.130 euro. Dal 2009, l'aumento è stato del **57%**. E per chi ha acquistato un appartamento nel 2000, il valore del bene è **cresciuto del 248%**. Per rendere il dato in altra forma: un appartamento di 40 metri quadrati comprato 20 anni fa al prezzo medio dell'epoca, ovvero 113mila euro, oggi ne vale **395mila**. Pura follia.

«Non c'è motivo di credere che nell'immediato il trend possa arrestarsi», spiega il quotidiano **Le Parisien**, che cita gli indicatori presentati dalla rete di agenzie immobiliari *Meilleurs Agent*: «A Parigi gli acquirenti sono il 26% in più rispetto ai venditori». Chi ha provato a cercare casa nella capitale francese lo sa. Perché con ogni probabilità ha vissuto le ore di attesa passate sulle scale delle case in **vendita** (o in affitto), assieme a decine di persone, nella speranza di poter almeno **visitare** un appartamento prima che sia preso da qualcuno più avanti nella fila.

È bene sottolineare, inoltre, che quelli riferiti da notai e agenti immobiliari sono i **prezzi** "net vendeur", ovvero l'ammontare che deve essere versato ai proprietari. Su ciascuna compravendita in Francia si pagano [tasse allo Stato e spese \(fisse\) ai notai](#) che variano, a seconda delle regioni, **tra il 7 e l'8%**. Per un appartamento da 300mila euro a Parigi occorre dunque sborsare ulteriori **24mila euro**.



Matthieu Quiret
@MQuiret



Anne Hidalgo : «créer du logement à des prix abordables, au moins 20 % en dessous du marché, avec deux ou trois chambres pour que les gens puissent y vivre en famille avec leurs enfants.

[Traduci il Tweet](#)



Anne Hidalgo : «Je suis candidate à un nouveau mandat de maire de Paris»
Anne Hidalgo annonce au Parisien - Aujourd'hui en France sa candidature à sa réélection. Son programme : une ville « 100 % vélo », pas d'arr
leparisien.fr

7:19 PM · 11 gen 2020 · [Twitter for Android](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Matthieu Quiret e i contenuti allegati](#)

La famiglie con bambini abbandonano la Ville Lumière

Tutto ciò sta comportando un cambiamento radicale anche nella tipologia di persone che possono permettersi di abitare nella capitale francese. Da un punto di vista **demografico**, cresce infatti la quota di chi ha più di 60 anni: molto spesso si tratta di persone che hanno acquistato i loro beni immobiliari parecchi anni fa. Dal punto di vista sociale, invece, i prezzi sono ormai proibitivi per moltissimi **operai e impiegati**. Tra il 2007 e il 2016 la presenza di tali due categorie è scesa rispettivamente **del 17 e del 9,7%**. «A trasferirsi a Parigi sono invece i **commercianti**, i **dirigenti d'azienda** e i **funzionari**», prosegue Le Parisien.

[Ad abbandonare la metropoli sono invece le famiglie con figli](#), che necessitano di spazio. Basti pensare che più del 50% di chi accede al mercato parigino non può permettersi più di un **monolocale** di dimensioni superiori ai **22 metri quadrati**. Mentre solo il 24% riesce ad arrivare a 36.

L'effetto-Airbnb sugli appartamenti non occupati a Parigi

Ma qual è la **spiegazione** di una bolla così imponente ed incontrollata dei prezzi in città? In Francia sono state avanzate numerose **ipotesi**. Un dato, tra gli altri, appare in effetti impressionante: il numero di **case non occupate** è aumentato del **58%** tra il 1999 e il 2016, arrivando a sfiorare quota 120mila. Qualcosa come l'8% del "parco immobiliare" di Parigi. Moltissime persone hanno infatti deciso di convertire la propria abitazione in **affittacamere** o **b&b**, per sfruttare il traino sempre gigantesco del turismo.

Basti pensare che tra il 2011, anno precedente al lancio della **piattaforma Airbnb**, al 2016, il numero di "**residenze secondarie**" a Parigi è

aumentato del 49%. Ovvero di oltre 28mila unità. «Tutti beni - conclude Le Figaro - che sono stati ritirati dal mercato degli affitti tradizionali così come della vendita». Alimentando così la bolla.

Il piano del Comune contro la immobiliare: in vendita soltanto i muri

Di fronte a tale situazione, il Comune guidato dalla socialista **Anne Hidalgo** ha proposto una misura drastica, benché per ora limitata in termini numerici. L'assessore alle Politiche per la Casa, [il comunista Ian Brossat](#), ha illustrato i contorni del piano. Verranno costruiti 500 alloggi, che saranno consegnati nel 2022. Essi saranno venduti a circa **5mila euro al metro quadrato**. In che modo? Chi comprerà non acquisirà per intero i beni ma soltanto le mura: il suolo resterà di proprietà pubblica. Tuttavia, chi vi abiterà potrà occupare gli appartamenti per 99 anni.



La Tribune ✓
@LaTribune



5000€/m2 à Paris !

Dès 2022, la Ville de @Paris vendra 500 premiers logements 2 X MOINS CHER que les #prix appliqués sur le marché #immobilier.

[Traduci il Tweet](#)



A Paris, cinq sites où acheter à 5.000 euros du mètre carré
Dès 2022, la Ville de Paris vendra 500 premiers logements deux fois moins cher que les prix appliqués sur le marché immobilier. Le propriétaire ...
latribune.fr

10:40 AM · 24 nov 2019 · [TweetDeck](#)

Leggi su Twitter [il tweet di La Tribune e i contenuti allegati](#)

Si tratta di case con un salone e due o tre camere, che saranno riservate a famiglie dai redditi "modesti" (si fa per dire: il tetto è di 4500 euro netti al mese per una coppia con un figlio...). La città di Parigi ha stanziato **15 milioni di euro** per finanziare il progetto.

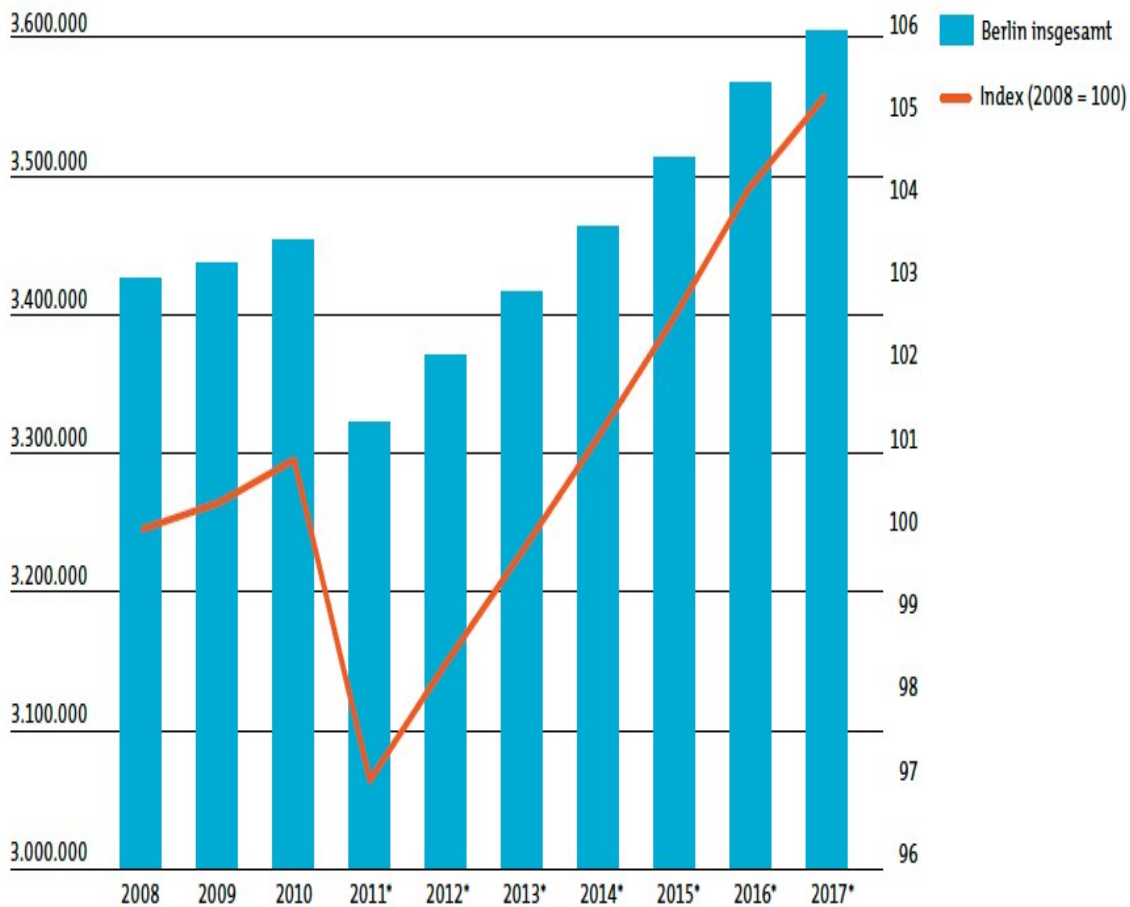
BERLINO DIVENTA UN LABORATORIO CONTRO GLI SPECULATORI IMMOBILIARI

La giunta "rosso-rosso-verde" che guida la capitale tedesca ha bloccato gli aumenti degli affitti. E le società pubbliche stanno ricomprando appartamenti dai fondi immobiliari

Di Mauro Meggiolaro

Berlino esplode ed è una calamita per i giovani. Il numero totale degli abitanti della città è arrivato a **3,6 milioni** nel 2017: oltre 200mila in più rispetto al 2008 e un **record assoluto** dalla fine della seconda guerra mondiale in poi.

Abb. 02 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2008–2017 absolut und indexiert 
Anzahl der Personen und Indexwert (2008 = 100)

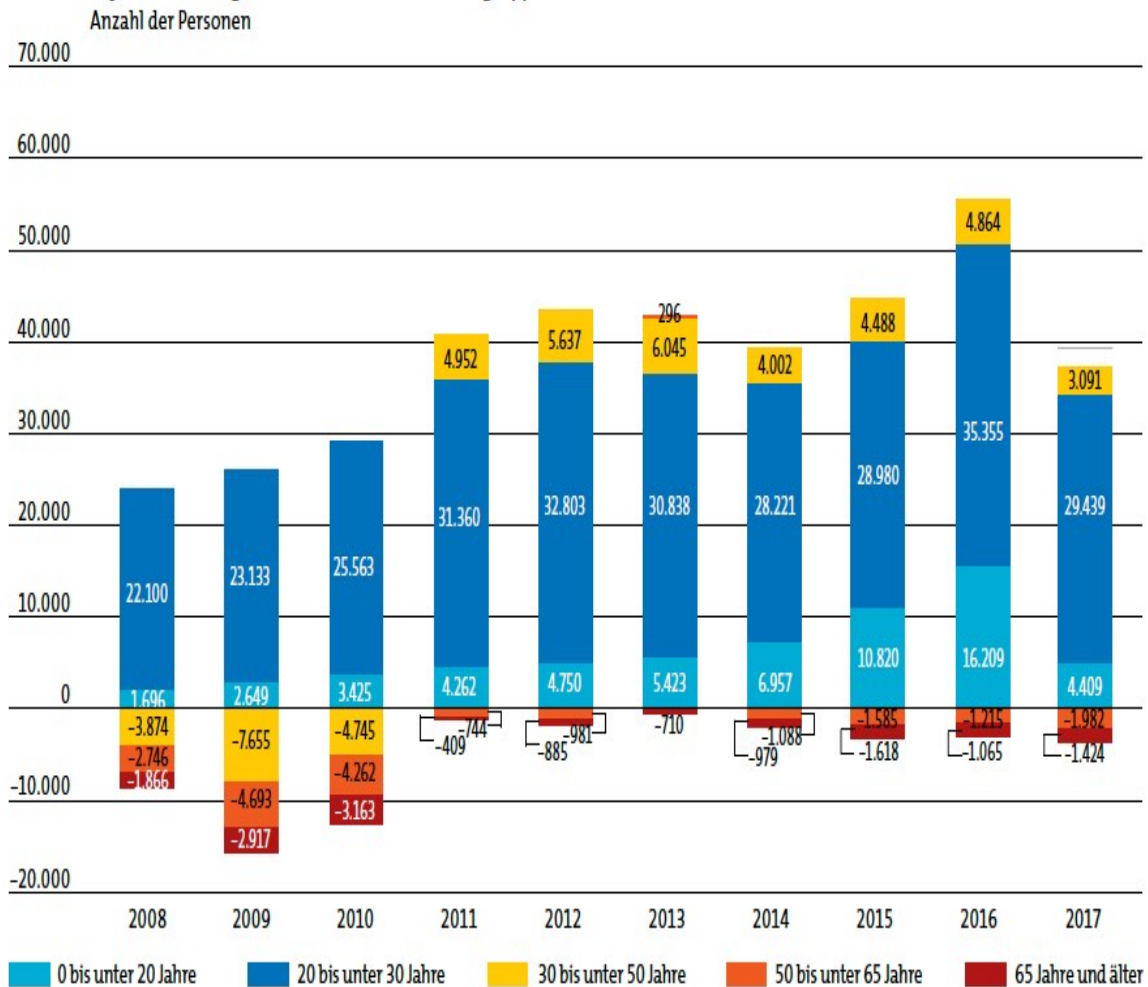


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

La variazione del numero di abitanti della città di Berlino nel periodo 2008-2017. FONTE: Ufficio statistico di Berlino-Brandeburgo.

Il **saldo netto** annuo di nuovi residenti è di circa **40mila persone**, buona parte delle quali si trasferisce dall'estero e ha dai 20 ai 30 anni di età. La foto è stata scattata dalla banca pubblica IBB (Investitionsbank Berlin, banca per gli investimenti di Berlino) nel suo ultimo [rapporto sul mercato immobiliare 2018](#), pubblicato nel marzo del 2019.

Abb. 07 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2008-2017

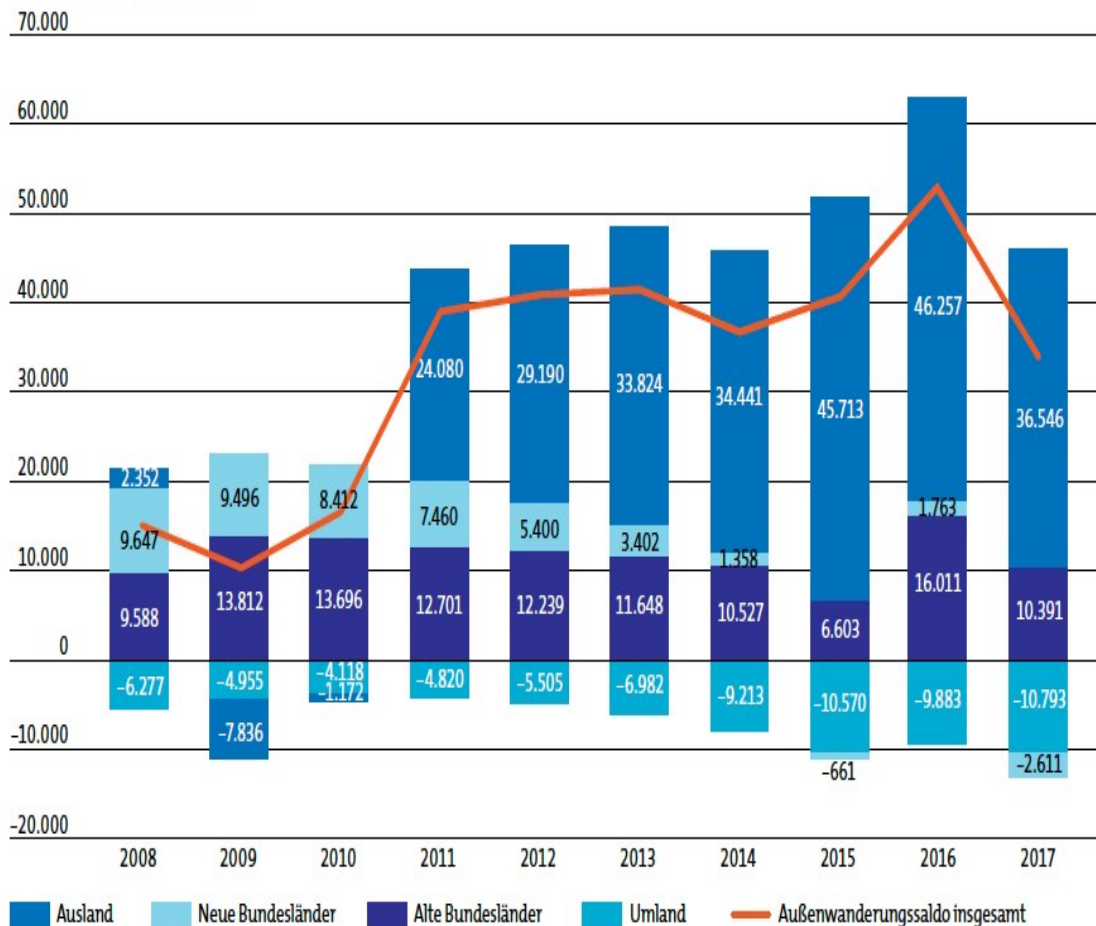


Distribuzione per fasce di età dei nuovi residenti della città di Berlino. Decennio 2008-2017. FONTE: Ufficio statistico di Berlino-Brandeburgo.

L'afflusso continuo di nuovi abitanti aumenta la **domanda di stanze** e appartamenti e spinge inevitabilmente i **prezzi verso l'alto** in una città che, fino a dieci anni fa, era rimasta un'isola felice tra le grandi capitali europee, con affitti modesti e prezzi al metro quadro di gran lunga sotto la media.

Abb. 05 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2008-2017 

Anzahl der Personen



Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php> abrufbar. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 sowie der geringe positive Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2008 sind auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Provenienza geografica dei nuovi abitanti di Berlino. Decennio 2008-2017. FONTE: ufficio statistico di Berlino-Brandeburgo.

Tedeschi scoprono la febbre del mattone *ob torto collo*

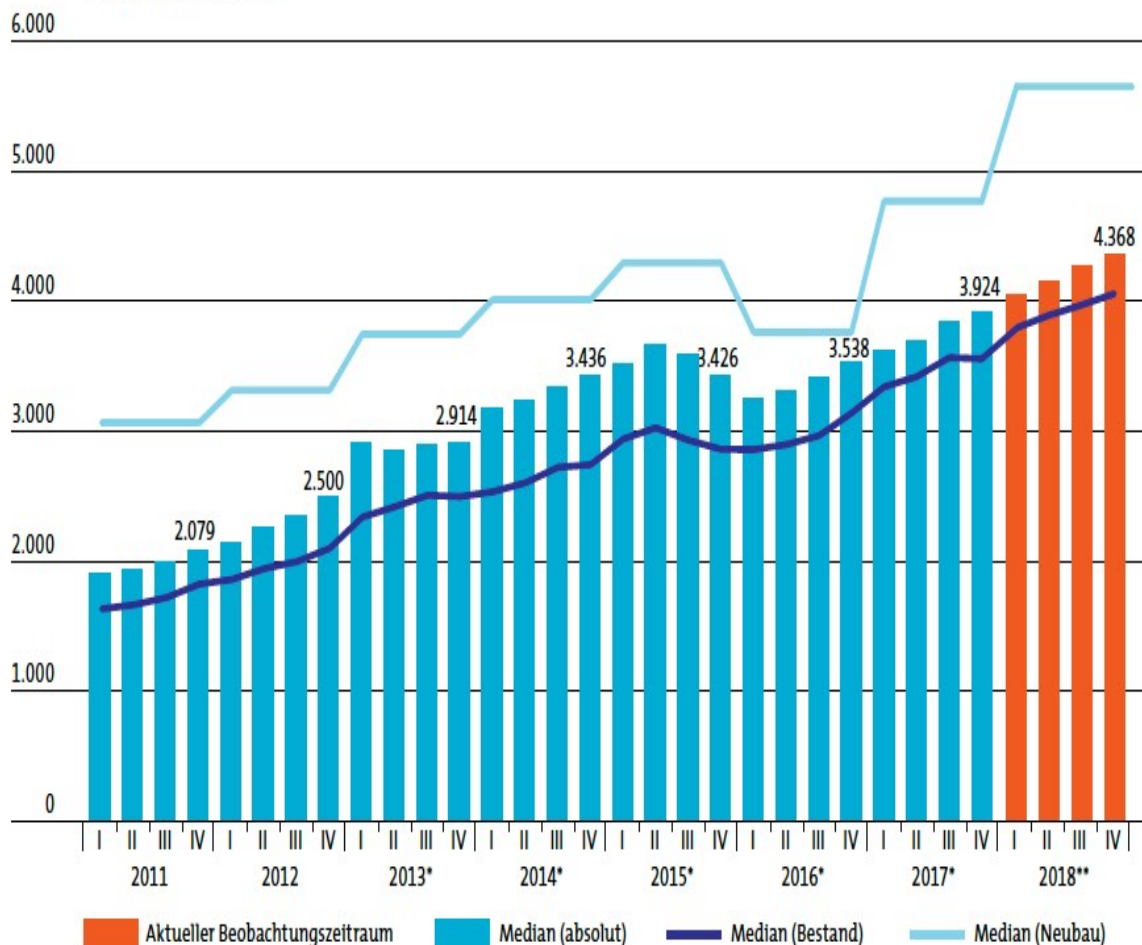
Ad aggravare la situazione pesa poi la particolare **congiuntura economica**, con una liquidità dilagante che, in presenza di tassi di inte-

resse negativi sui conti correnti, viene investita sempre di più nel **settore immobiliare** approfittando di **tassi molto bassi** sui mutui.

I **tedeschi**, tradizionalmente poco propensi all'acquisto di immobili (solo il 52% della popolazione vive in case di proprietà contro il 72% degli italiani, [dati EU 2016](#), si stanno per forza di cose **appassionando al mattone** mentre, negli ultimi anni, sono calati con rapacità su Berlino **colossi immobiliari** nazionali, ma anche spagnoli, israeliani o britannici alla ricerca di **guadagni rapidi e a doppia cifra**.

Le conseguenze di questa corsa all'investimento e alla speculazione sono sotto gli occhi di tutti: il **prezzo medio al metro quadro** di un'abitazione in città è passato **dai 2.079 euro** del 2011 **ai 4.368 euro** attuali, con una crescita del 110% in soli 7 anni.

Abb. 60 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2011–2018
Angebotspreis in EUR/m²



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt). ** Ab I/2018 veränderte Datengrundlage.

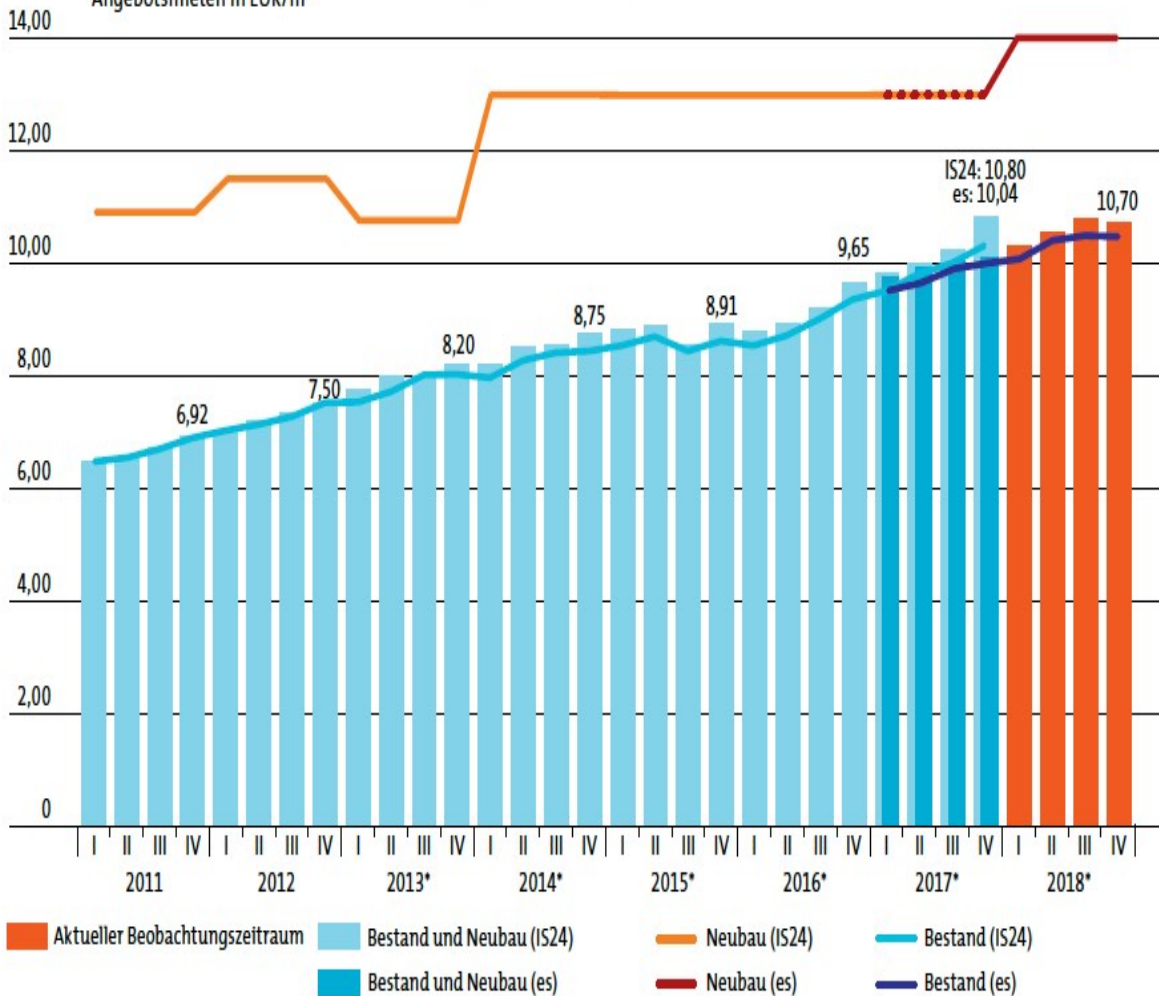
Quellen: Immobilien Scout GmbH (2011–2017); empirica-systeme GmbH (2018); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Variazione del prezzo medio al metro quadro di un'abitazione nella città di Berlino.

La **stessa** si registra per gli **affitti**, che sono passati, in media, dai **6,92** euro al metro quadro (al netto delle spese condominiali) del 2011 (circa 700 euro al mese per un appartamento di 100 metri quadrati) ai **10,70** euro attuali (+55%), che salgono fino a **14 euro** per il nuovo.

Abb. 65 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2011-2018

Angebotsmieten in EUR/m²



Variazione del prezzo medio al metro quadro per un affitto di un'abitazione nella città di Berlino.

Tutto il potere ai soviet

Le **proteste dei cittadini** contro l'aumento degli affitti e gli sfratti si sono moltiplicate in tutti i quartieri centrali, anche con **episodi violenti**, soprattutto a **Kreuzberg** o attorno alle case occupate della famigerata **Rigaestrasse** a Friedrichshain: **lanci di sassi** contro le nuove palazzine di lusso, costruite in mezzo a quartieri un tempo popolari, **auto incendiate**, scontri con la polizia.

Il **governo rosso-rosso-verde** della città-regione (socialdemocratici, sinistra e verdi), insediatosi a fine 2016, non poteva stare a guarda-

re. Tantomeno la senatrice (assessore) per lo sviluppo urbano e gli alloggi **Katrin Lompscher**, della **Linke** (sinistra). «Berlino non può diventare come Londra, Parigi o New York, nei cui centri le **persone con un reddito medio** non riescono più a trovare un appartamento, dove i caffè si susseguono accanto alle boutique della moda e solo le grandi aziende possono pagare affitti stellari per gli uffici, o dove le poche **unità abitative** rimaste sono **mantenute vuote**, come oggetti di speculazione».

I mal di pancia si moltiplicano

È proprio Lompscher che, nel 2019, ha guidato la **crociata** per l'introduzione di un "**Mietendeckel**", un **tetto agli affitti**, creando non pochi mal di pancia agli alleati socialdemocratici della SPD, capeggiati dal sindaco Michael Müller. Dopo mesi di discussioni, a fine novembre la giunta regionale (Berlino è una città-regione e il sindaco è, quindi, anche governatore della regione, *ndr*) ha approvato la decisione sul controllo degli affitti che, se tutto procede come previsto, **dovrebbe diventare legge**, con l'approvazione del consiglio regionale, nel **marzo** di quest'anno. Il provvedimento, unico nel suo genere in Germania, prevede che gli **affitti** per 1,5 milioni di abitazioni costruite prima del 2014 siano **congelati** per cinque anni all'importo dovuto il 18 giugno 2019.

«Il **socialismo** che rientra dalla finestra», l'ha definito il settimanale Die Zeit [in un'intervista alla stessa Lompscher](#), mentre le **associazioni imprenditoriali**, come la UVB (*Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg*, confederazione delle imprese di Berlino-Brandeburgo) hanno lanciato l'allarme per «gli effetti negativi sullo sviluppo economico della regione». «Ci aspettiamo **perdite significative** per il settore edilizio e immobiliare», ha dichiarato Christian Amsinck, direttore di UVB, agli inizi di gennaio.

Cosa succede ora

Oltre al **congelamento degli affitti**, è prevista una serie di **misure complementari**. Dal 2022 gli affitti potranno essere aumentati

dell'1,3% all'anno per compensare l'inflazione ma solo se si rimane sotto un limite massimo definito in base all'anno di costruzione dell'immobile. In seguito a eventuali ristrutturazioni o migliorie si potrà **aumentare la pigione** ma solo per un massimo di **un euro al metro quadrato**.

«Così si mette in ginocchio un intero settore», tuonano le organizzazioni del settore immobiliare. «Gli investimenti in ristrutturazioni e nuove costruzioni saranno drasticamente ridotti». «È solo **propaganda** per cercare di impedire l'approvazione della legge», ribatte la *Berliner Mieterverein* (BMV, associazione degli inquilini), per voce del suo direttore Reiner Wild, intervistato dalla *Berliner Zeitung*, uno dei due quotidiani della capitale.

«Le nuove costruzioni non saranno toccate, visto che sono esenti dal tetto sugli affitti». Mentre la riduzione degli **investimenti in ristrutturazioni**, che è già un dato di fatto, non sarebbe dovuta al tetto sugli affitti ma ai nuovi limiti massimi per la ripartizione dei costi di ristrutturazione introdotti dalla grande coalizione (CDU-SPD), a livello federale, nel 2019. «I proprietari che prima guadagnavano dalle ristrutturazioni, con aumenti sugli affitti oltre i tre euro al metro quadro, ora sono fuori gioco», continua Wild.

Le incertezze, però, rimangono e la stessa Katrin Lompscher, a fine novembre, ha consigliato agli inquilini di non spendere i **soldi** che risparmierebbero dal tetto sugli affitti ma di **accantonarli**, perché sono già stati espressi forti dubbi e annunciati **possibili ricorsi** per la possibile incostituzionalità del provvedimento, in particolare dalla CDU e dal ministero federale dell'Interno (che accorpa anche le costruzioni) guidato da **Horst Seehofer** (CSU). Quindi la legge potrebbe essere abrogata o comunque depotenziata nei prossimi mesi.

La regione riacquista dai privati

A tutti appare comunque chiaro che, a Berlino, gli **investimenti privati** in nuovi edifici o in ristrutturazioni molto probabilmente caleranno. «L'eventuale deficit di investimenti dovrà essere colmato con

maggior forza dalla regione», ha dichiarato il direttore dell'associazione inquilini Reiner Wild.



Mauro Meggiolaro
@meggio_m



Meanwhile in [#Berlin](#)... Protests against real estate speculation and rent insanity [#boxi32bleibt](#)
[#Mietenwahnsinn](#) [#enteignen](#)

[Traduci il Tweet](#)



Tu e altri 3

1:24 PM · 12 mag 2019 · [Twitter for iPhone](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Mauro Meggiolaro](#)

E questo è il **secondo pilastro delle politiche abitative** del governo regionale di Berlino, che intende anche **riacquistare migliaia di appartamenti** dalle grandi società private.

A metà dicembre, tramite la società immobiliare pubblica **Degewo**, la città di Berlino ha riacquistato oltre **2mila unità abitative** dall'investitore privato Deutsche Wohnen, spendendo circa 360 milioni di euro, finanziati dal bilancio della stessa Degewo. Per l'80% si tratta di **appartamenti con affitti agevolati**. «Con questa operazione offriamo a più di **3.500 berlinesi** un'abitazione a prezzi accessibili a lungo termine», ha dichiarato il direttore generale di Degewo, Christoph Beck. Altri **6mila appartamenti**, di proprietà di una società lussemburghese, sono stati ricomprati dall'immobiliare pubblica Gewobag in settembre.

Dall'inizio del 2017, le immobiliari municipali della capitale hanno riacquistato più di 10mila appartamenti.

Tutto iniziò per tappare debiti di bilancio

La maggior parte di essi erano stati venduti dagli anni '90 in poi per ridurre l'enorme debito che si era creato nelle casse pubbliche regionali dopo la riunificazione. Il **debito pubblico del Land** di Berlino è salito dai 10,8 miliardi di euro del 1991 ai 60,1 miliardi del 2006 per poi scendere, a partire dal 2012, ai 57,6 miliardi di euro attuali, in seguito alla vendita di asset (non solo immobiliari) e al contenimento dei costi.

Dopo la **vendita degli immobili pubblici** per tappare i buchi di bilancio, si cerca ora di fare **marcia indietro**. Nel frattempo, però, società come **Deutsche Wohnen** (DW), si sono accaparrate decine di migliaia di appartamenti a prezzi vantaggiosi e per la regione sarà molto difficile riacquistarne una parte significativa a causa dei vincoli di

bilancio. La sola DW, che è il più grande locatore della città e il primo destinatario delle proteste pubbliche degli inquilini, ne possiede 110mila.

Si rispolvera l'utopia collettivista

Nel frattempo, l'attacco alla speculazione edilizia è stato lanciato anche dal basso. L'iniziativa "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" (**"Espropriamo Deutsche Wohnen & Co."**), lanciata provocatoriamente nel 2019 per ottenere un **referendum** sull'esproprio delle grandi società immobiliari private, per ragioni di interesse sociale, ha raccolto **oltre 77mila firme** (contro le 20mila richieste) in poche settimane. La richiesta è ora al vaglio (giuridico) della giunta regionale.



Deutsche Wohnen & Co Enteignen

@dwenteignen



„Neue Wege für Berlin“ gibt sich als soziale Initiative aus, tatsächlich handelt es sich dabei aber um Vertreter*innen der Immo-Wirtschaft, die mit Hilfe von bezahlten Promotern Unterschriften gegen [#Mietendeckel](#) und [#Enteignung](#) sammeln.

Mehr dazu hier [👉](#)

[Traduci il Tweet](#)



Initiative „Neue Wege für Berlin“: Kleingedrucktes lesen!

Die Immo-Lobby sammelte mit Promo-Agentur und wohl komischen Methoden gegen den Mietendeckel. Einer Agentur hat die Ini nun gekündigt.

[taz.de](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Deutsche Wohnen & Co Enteignen e i contenuti allegati](#)

Se, come ci si aspetta, la giunta darà il via libera, dovranno essere raccolte 170mila firme per un referendum regionale. La campagna referendaria si appella all'**articolo 15 della costituzione tedesca**, che prevede la **socializzazione di beni privati** in un regime di proprietà collettiva. Un articolo dimenticato, quasi mai applicato, che oggi, in nome del diritto alla casa e della dignità umana (**art. 1 della costituzione**), è stato rispolverato in un periodo di **emergenza abitativa** senza precedenti nella capitale della più grande potenza economica europea.

DOPO LA METASTASI DEI CAPANNONI CONTINUA QUELLA DELLE LOGISTICHE

A inizio secolo, la legge Tremonti Bis fece esplodere le aree industriali. La crisi le svuotò. Ora l'e-commerce spinge i magazzini della logistica

Di Nicola Borzi

Capannoni, centri commerciali, logistiche. Logistiche, capannoni, centri commerciali. E così via, all'infinito, verso il parossismo dell'investimento (investimento?) nella **cementificazione** e del parallelo **consumo di suolo**. La [legge 383 del 2001](#), voluta dall'allora ministro dell'economia Giulio Tremonti dal quale ha preso il nome di "**Tremonti bis**", perché seguiva un primo provvedimento del 1994, consentiva di **detassare** il reinvestimento degli utili d'impresa nella costruzione di immobili destinati all'azienda. Dunque comprare o **ristrutturare capannoni conveniva**. L'effetto è stato quello di investire forsennatamente in immobili a uso aziendale pur di **non dover versare imposte** all'odiato Fisco.

Il risultato finale è stata la metastasi delle aree industriali, artigianali, commerciali. Con la **doppia recessione** del 2008-2009 e 2011-2013, che ha spazzato via un terzo della base industriale del Paese, ora ai capannoni vuoti si sostituisce l'esplosione delle aree logistiche, in piena espansione grazie alla crescita dell'**e-commerce**.

Un capannone ogni 54 abitanti

La distruzione di territorio, soprattutto agricolo, che ha nel Veneto uno dei suoi esempi più incredibili e che, con la crisi del 2008-2009 e il “**double dip**” dell’economia italiana nel 2011-2013, ha visto esplodere l’emergenza degli immobili sfitti, invenduti, progressivamente abbandonati. Un **censimento** realizzato nel 2017 da Confartigianato Veneto in collaborazione con la Regione e con l’università luav contava oltre **92mila capannoni industriali**, situati in 5.679 aree produttive per una superficie occupata di 41.300 ettari, o, se si preferisce, 413 chilometri quadrati: un’area di 20 chilometri per 20.

In Veneto dunque c’era, [come scrisse Il Sole 24 Ore](#), «un capannone ogni 54 abitanti». I **capannoni dismessi** in regione erano **11mila**, il 12% del totale, dei quali il 57% era costituito da strutture riutilizzabili, circa 6mila, mentre il resto (4.570 edifici) era ormai irrecuperabile, da demolire. Così il Veneto emanò la [legge 14 del 2017](#) che consentiva di cambiare “temporaneamente” l’uso dei capannoni senza varianti urbanistiche.

Una selva di discariche illegali pronte da incendiare

Un esempio di legislazione regionale che non sempre ha avuto effetti positivi. Per molti spazi trasformati in logistiche, molti altri sono diventati depositi o vere e proprie **discariche illegali**, in attesa di essere riempite e magari poi incendiate dalle **ecomafie** che lucrano sul mercato dello smaltimento fuorilegge.

Scelte simili, ma sempre nella direzione del tentativo di recupero (ove possibile) delle aree industriali dismesse e inutilizzate per evitare l’acuirsi della crisi dovuta al consumo di suolo nella **pianura padana** sono state poi realizzate dalle [regioni Emilia Romagna](#) e [Lombardia](#). Ma come va il mercato immobiliare dei capannoni in Italia? C’è qualche segno di ripresa dopo il crollo del 2008-09?

Immobili industriali, crollo dei canoni

Le indicazioni più recenti arrivano dall'**Ufficio studi di Tecnocasa** e confermano il sostanziale stop al **crollo delle quotazioni** e dei canoni immobiliari per gli edifici a uso industriale. In base agli ultimi dati disponibili, aggiornati alla metà del 2019 e diffusi il 14 gennaio, le **tendenze** di questo mercato restano **agganciate** a quelle dell'**economia nazionale** che lo scorso anno ha visto una crescita del Pil molto contenuta, con una lieve ripresa degli indici di fiducia di imprese e famiglie ma con l'attività economica che ha dato segnali di contrazione nel secondo trimestre del 2019 a seguito della **debolezza del ciclo industriale**, controbilanciata dall'andamento favorevole dell'attività nei servizi e nelle costruzioni.

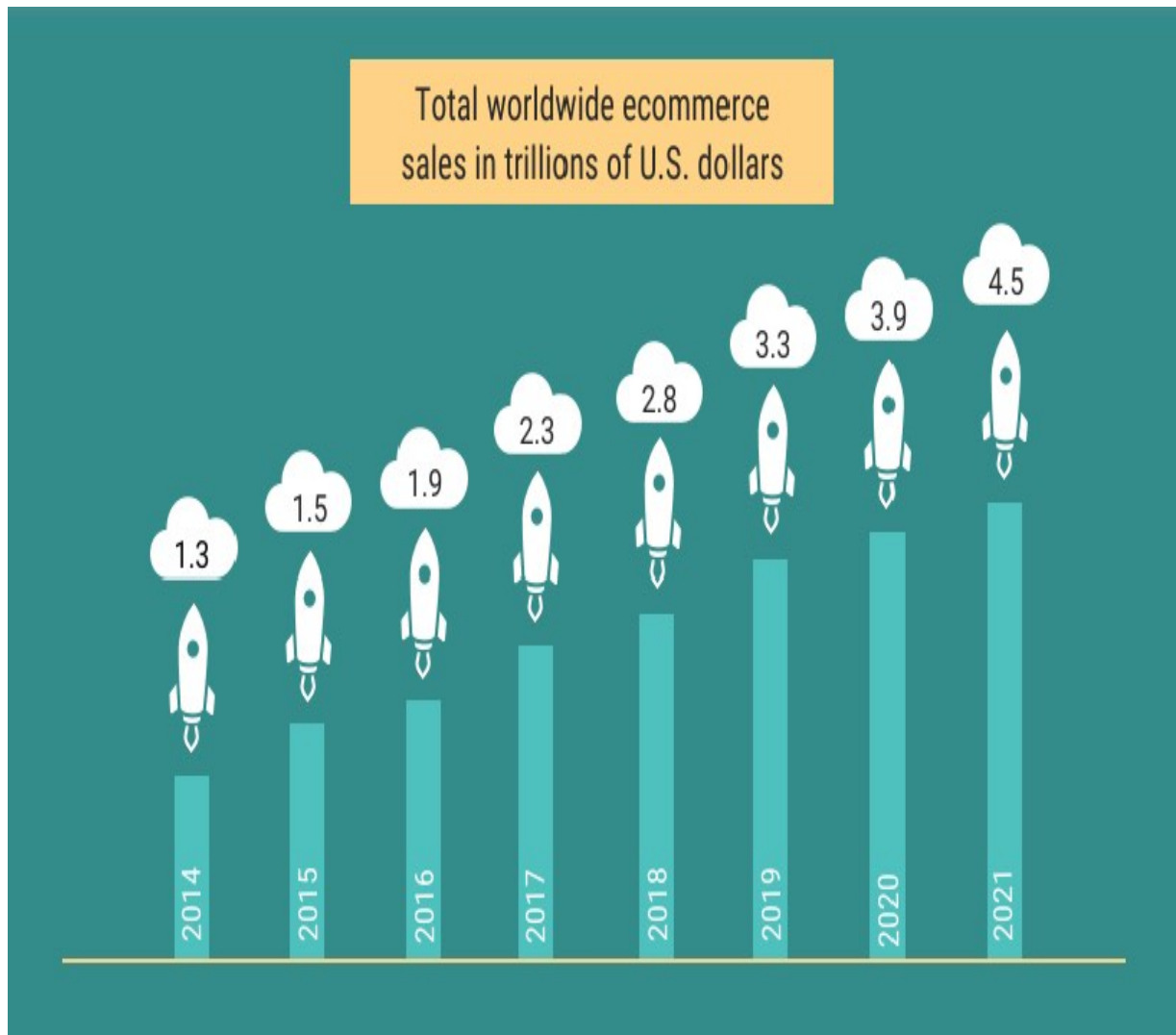
Secondo **Fabiana Megliola**, responsabile dell'[Ufficio Studi del gruppo Tecnocasa](#), però, dopo un 2018 nel quale il mercato dei capannoni aveva fatto segnare **compravendite in lieve aumento** (+0,6%), «il settore degli immobili per l'impresa, il cui andamento è strettamente correlato a quello dell'economia, ha messo in evidenza nei primi sei mesi dell'anno scorso una generale **contrazione dei valori** (con alcune eccezioni) e una ripresa delle compravendite grazie agli investitori nuovamente interessati a questi asset».

L'Agenzia delle Entrate rivela che i primi sei mesi del 2019 segnano, rispetto allo stesso periodo del 2018, un lieve calo si segnala per i **volumi scambiati** e dei prezzi dei capannoni (-0,6%). In lieve aumento al 30 giugno scorso erano invece i canoni di locazione, «grazie alla domanda sostenuta innescata dalla maggiore fiducia delle imprese che talvolta, approfittando dei prezzi più bassi, valutano anche l'acquisto dell'immobile».

In un decennio, perso un terzo del valore

Resta il fatto che negli **ultimi dieci anni** i prezzi dei capannoni si sono ridimensionati: gli edifici nuovi hanno perso il 32,8% del valore, quelli usati il 36,8%. Nello stesso periodo, anche i canoni di locazione hanno subito un ribasso del 34,3% per il nuovo e del 33,1% per l'usato. L'**affitto** però resta la **prima scelta** con il 67,8% delle richieste. Nei primi sei mesi dello scorso anno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, sono state realizzate **5.524 compravendite**, in diminuzione dello 0,6% su base annua.

La **crescita dell'e-commerce** invece scatena l'interesse per i magazzini. Secondo i dati dell'[Osservatorio Ecommerce B2C](#) del Politecnico di Milano) le vendite online sono aumentate a doppia cifra e dovrebbero aumentare ancora.



Trend crescita globale eCommerce 2014-2021

Per la fine del 2019 le stime prevedevano una crescita del 15% rispetto al 2018 degli **acquisti online** che trainano la domanda di piattaforme logistiche ad hoc per le consegne veloci nelle grandi città, con la crescita delle terze parti logistiche (*Third Party Logistic Service Provider* o 3pl) e dalla cosiddetta "**logistica dell'ultimo miglio**".

I capannoni esistenti non vanno bene: con la logistica ulteriore consumo di suolo

L'Ufficio studi di Tecnocasa spiega che in molte realtà italiane si registra un'offerta di capannoni non in grado di rispondere alle richieste dei potenziali acquirenti in termini di caratteristiche qualitative. Per questo motivo diverse aziende anche nella logistica, con capitali a disposizione, si orientano sull'**acquisto di terreni** su cui poi effettuare operazioni di "*build to suit*", ovvero di costruzione "**sartoriale**" in base alle esigenze predeterminate dell'affittuario o acquirente.

Il dato è confermato anche dall'ultima edizione dell'osservatorio trimestrale sul mercato degli immobili industriali di [Cushman & Wakefield](#) secondo il quale, alla fine del settembre scorso, in Italia «il settore immobiliare della logistica industriale sta vivendo una **crescita sana**, sia dal punto di vista occupazionale» ([Ken Loach però ha qualcosa da dire in merito](#)) «che da quello degli investimenti. I **requisiti logistici** di e-commerce e dell'ultimo miglio stanno aumentando in linea con le vendite al dettaglio online, che richiedono **più spazi** per gestire non solo le vendite ma anche i resi dei prodotti. Ciò ha creato un nuovo mercato per gli investitori istituzionali che ora competono per piccoli edifici nelle aree urbane, acquistando interi portafogli e singole opportunità in questa classe di attività».

Prime Industrial Rents – September 2019

LOGISTICS LOCATIONS	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M YR	SQ.FT YR	1YR	5YR CAGR
Rome	55.0	5.77	0.0	0.0
Milan	55.0	5.77	5.8	0.7
Bologna	52.0	5.45	15.6	2.5
Piacenza	45.0	4.72	12.5	1.4
Verona	46.0	4.82	2.2	-0.4
Turin	45.0	4.72	15.4	3.4

Quanto rende l'affitto di un immobile industriale a Roma e Milano. Dati 2019 (nella 1a colonna, il valore è pari a rendita in Euro annui a metro quadro). FONTE: Cushman & Wakefield

Magazzini, picco dell'ultimo decennio

Tra le **province più interessate** all'esplosione delle logistiche ci sono Roma, Milano, Torino, Bologna, Verona e Piacenza, soprattutto per le zone nelle immediate vicinanze dei principali snodi autostradali e ferroviari.

Nei primi nove mesi dell'anno scorso il volume dei nuovi spazi occupati dai magazzini per la logistica ha raggiunto il **picco dell'ultimo decennio**. «Milano, Roma e Bologna rimangono i mercati più forti, caratterizzati da uno spazio disponibile ridotto», sostiene Cushman & Wakefield, con una «linea di sviluppo solida, sia in termini di consegne di edifici che di nuovi spazi in costruzione già preaffittati. Il

ritorno degli **investimenti speculativi** si riflette anche nel tipo di transazioni registrate, che vedono una **ripartizione fyfty fifty** tra spazi esistenti e nuovi edifici in pre-locazione. L'interesse dell'acquisto per gli investimenti nel settore logistico vede un volume da inizio anno in linea con lo stesso periodo del 2018», conclude Cushman & Wakefield.

E-COMMERCE E GRANDE DISTRIBUZIONE “DISTRUGGONO” IL MERCATO DEI NEGOZI

Gli immobili per il commercio al dettaglio tengono solo al Centro-Sud, uffici in ripresa a Milano e Roma. Crescono gli acquisti destinati al coworking

Di Nicola Borzi

Non c'è pace sul **mercato immobiliare italiano**, nemmeno fuori dal [segmento residenziale](#). Le prospettive magre dell'economia continuano a pesare infatti sulle prospettive di lavoro e dunque sulle scelte di vita delle famiglie: la **contrazione del reddito disponibile**, calato a livello familiare di oltre **2.500 euro l'anno** rispetto al 2011, porta a comprimere i consumi e non permette di frenare la **crisi del commercio al dettaglio**, messo ulteriormente all'angolo dall'inasprirsi della guerra tra le catene della grande distribuzione organizzata e dall'ingresso in forze su alcuni segmenti del mercato (ma con prospettive sempre più ampie) dei **giganti dell'ecommerce**.

Spariscono 14 negozi al giorno

Così la Confesercenti a metà dell'anno scorso calcolava in **32mila i negozi** in meno rispetto al 2011, con la previsione che a fine 2019 sparissero altre 5mila attività commerciali, al ritmo di 14 al giorno. Secondo l'associazione dei commercianti questa «**emorragia** ha bruciato almeno **3 miliardi di euro di investimenti** delle imprese».

Ma quello che in media si può dire per l'intero Paese non vale per alcune aree e soprattutto per alcune città perché il mercato immobi-

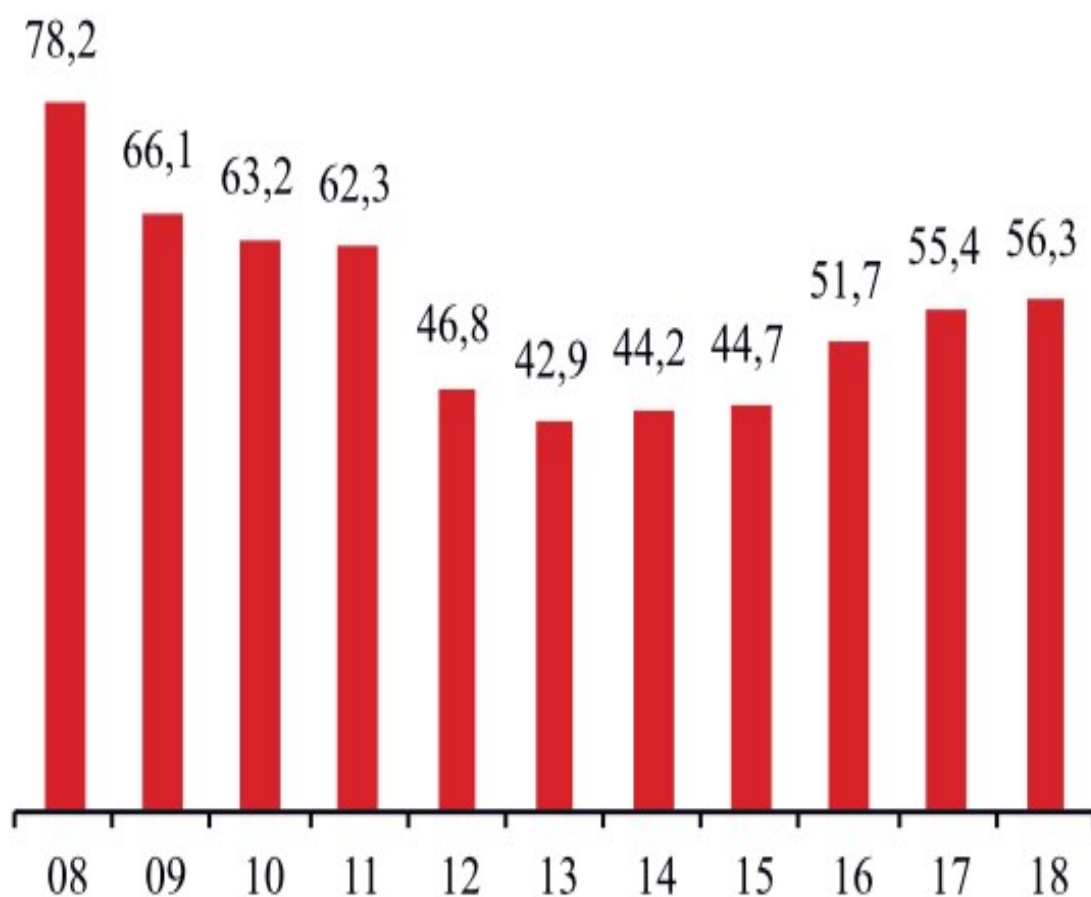
liare non è omogeneo ma a **macchia di leopardo**. Mentre a Milano e Roma valgono alcune tendenze, sia sul fronte dei negozi che su quello degli uffici, lo stesso non si può dire per il resto d'Italia.

Le differenze Nord-Sud

Il mercato dei negozi però differenzia il suo trend tra Nord, Centro, Sud e Isole. Sebbene la tendenza del 2018 in tutte e quattro le aree sia risultata peggiore rispetto ai dati del 2017, al **Nord** il mercato dei negozi ha fatto **peggio rispetto alla media nazionale**, mentre al Centro e soprattutto al Sud s'è registrata una lieve ripresa della domanda di spazi per il commercio al dettaglio. In termini assoluti sul fronte della dinamica delle imprese commerciali, il **Lazio (10.221 imprese in più)** ha continuato a primeggiare seguito da Campania (+7.866) e Lombardia (+4.551). Il Lazio (+1,57%) registra la crescita più sostenuta anche in termini relativi; seguono la Campania (+1,34%) e la Puglia (+0,91%).

Anche all'interno delle regioni, però, le situazioni sono molto differenziate. Nel primo semestre del 2019 quello di **Milano** è stato l'**unico mercato** a presentare una **variazione positiva** tra le 13 città maggiori, secondo l'indice Nomisma del segmento commerciale (uffici, negozi e logistica) contenuto nel [rapporto Lombardia 2019 presentato da Engel & Völkers](#) in collaborazione con Nomisma e sulla base di dati Nomisma, Bnp Paribas Real Estate, Cbre e Agenzia delle Entrate, anche se resta ancora molto **lontano dai picchi del 2008**, quando furono registrate 78.200 compravendite. La ripresa è cominciata nel 2016 quando il numero di compravendite è balzato da 44.700 a 51.700 per poi aumentare fino al 2018 (56.286 passaggi di proprietà), dei quali i negozi rappresentano circa 34mila compravendite.

Italia - Numero di compravendite 2008-2018 (migliaia)



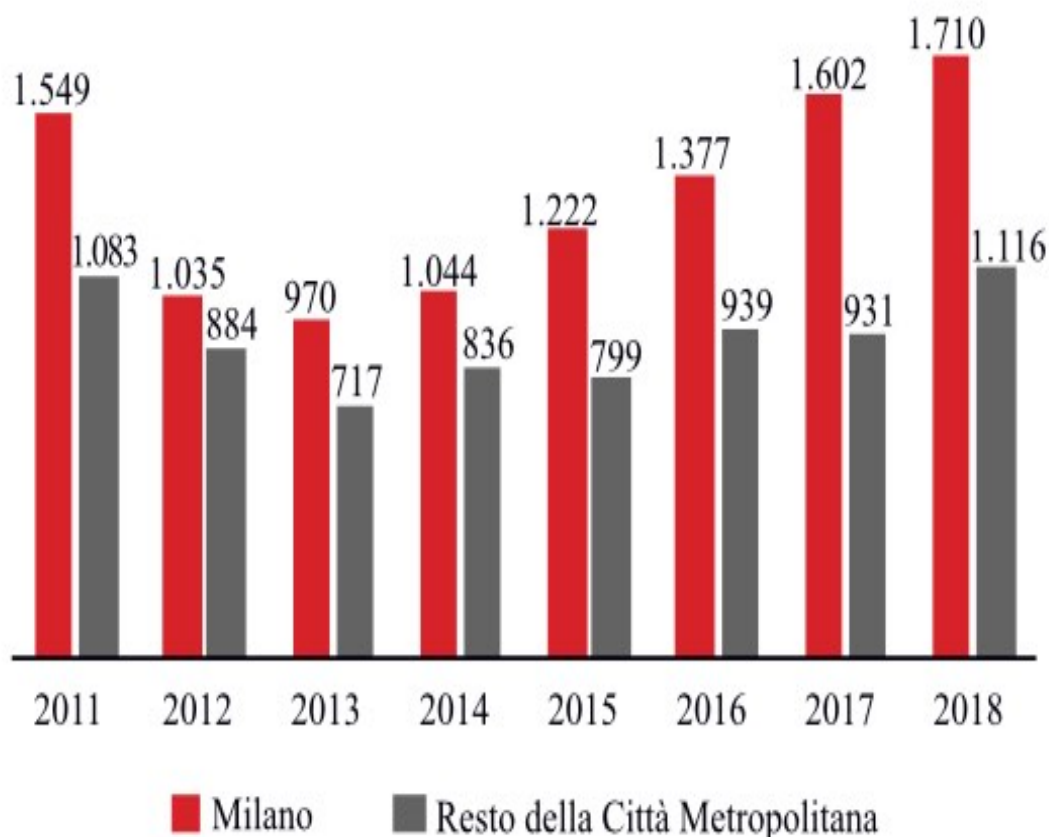
Compravendite direzionali + Retail + Capannoni. Fonte: Agenzia delle Entrate

FONTE: rapporto Lombardia 2019 Engel & Völkers - Nomisma

Un mercato sempre più concen- trato nelle aree di pregio

Nel 2018 il numero di **negozi compravenduti in Lombardia** è aumentato dell'8% su base annua, con l'86,1% degli scambi concentrato nelle sei province di Milano, Bergamo, Brescia, Como, Monza-Brianza, Varese) che mostrano, però, andamenti differenziati, con Bergamo e Brescia dove le transazioni aumentano rispettivamente del 6,9% e del 6,3%, e Varese che perde 10,6 punti percentuali. Sempre sul fronte delle compravendite di negozi, però, il mercato si va sempre più **concentrando nel comune di Milano** con un differenziale crescente sul resto delle aree della città metropolitana.

Negozi - Numero di compravendite a Milano (2011-2018)



Fonte: Agenzia delle Entrate

FONTE: rapporto Lombardia 2019 Engel & Völkers - Nomisma su dati agenzia delle Entrate

Secondo lo stesso rapporto, rispetto alla **media delle 13 città maggiori** le quotazioni dei negozi calano meno rispetto a quello degli uffici, rispettivamente -0,4% e -0,6%, mentre a Milano i valori aumentano sia negli uffici (+1,3%) sia nei negozi (+1,4%). Nelle zone cen-

trali delle maggiori città i prezzi possono ormai definirsi stazionari a fronte del -0,8% in periferia. Milano e Venezia sono gli unici mercati con prezzi in crescita +1,2% e +1% annui.

Previsioni dei prezzi medi: 13 grandi città e Milano a confronto
Uffici e Negozi

Comparto	Città	2019	2020	2021
Uffici	Media 13 grandi città	-0,9%	-0,4%	+0,3%
	Milano	+1,3%	+1,9%	+2,6%
Negozi	Media 13 grandi città	-0,4%	+0,1%	+0,6%
	Milano	+1,4%	+1,8%	+2,3%

Fonte: Nomisma, luglio 2019

FONTE: rapporto Lombardia 2019 Engel & Völkers - Nomisma

A Milano la metà degli investimenti negli immobili commerciali

Alla fine del primo semestre gli **investimenti totali** (circa 5,1 miliardi di euro) in Italia pesano per quasi il **4% sul totale europeo**. **Milano** resta il mercato di riferimento con il **54% degli investimenti nei primi tre mesi** dell'anno, concentrati nel direzionale (750 milioni) che presenta un tasso di sfritto in calo progressivo.

Gli **uffici** assorbono il 60% degli investimenti, mentre i **negozi** "pesano" per il 10% circa e l'**alberghiero** rappresenta il 22%. Il mercato italiano continua ad essere sostenuto dagli **investitori stranieri** che nei primi sei mesi del 2019 hanno rappresentato il 70% degli investimenti.

Con l'aumento dei prezzi immobiliari nei principali Paesi dell'Unione Europea, secondo [l'ultima analisi trimestrale](#) della società di consulenza specializzata Cushman & Wakefield, a fine settembre dello scorso anno gli investitori del mercato immobiliare terziario nel seg-

mento degli **uffici** stavano guardando con maggiore attenzione all'Italia, in particolare a Milano.

A Roma e Milano, c'è fame di uffici in centro

Gli **edifici a uso ufficio** nelle aree centrali e **centralissime** sono i più ricercati, con le occasioni a maggior valore aggiunto sempre più sotto la lente degli investitori a Milano e Roma, città dove i fondamentali del mercato immobiliare restano forti. Con i dati di investimento totali in linea con quelli segnalati nello stesso periodo del 2017, l'anno che ha fatto registrare il picco degli scambi dell'ultimo decennio, le previsioni di fine anno per il segmento degli uffici indicano un deciso aumento degli scambi rispetto all'anno precedente.

Prime Office rents – September 2019

LOCATION	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M YR	SQ.FT YR	1YR	5YR CAGR
Rome (CBD)	440	46.2	4.8	0.9
Rome (Centre)	350	36.7	0.0	n/a
Rome (Semi Centre)	300	31.5	0.0	-1.3
Rome (Greater Eur)	350	36.7	2.9	2.1
Rome (Periphery)	160	16.8	6.7	1.3
Milan (CBD)	590	61.9	3.5	4.4
Milan (Centre)	460	48.2	7.0	n/a
Milan (Semi Centre)	350	36.7	2.9	5.3
Milan (Periphery)	280	29.4	12.0	4.9
Milan (Hinterland)	240	25.2	9.1	n/a

Quanto rende l'affitto di un ufficio a Roma e Milano. Dati 2019 (nella 1a colonna, il valore è pari a rendita in Euro annui a metro quadro). FONTE: Cushman & Wakefield

Complessivamente, sia a Milano che a Roma, gli investimenti in uffici sono ancora guidati dalla posizione e mirano a **sbloccare valore nelle zone più consolidate** con un occhio di riguardo alle aree semi-centrali meglio collegate.

Destinazione co-working

L'evoluzione delle forme di occupazione è uno dei fattori che stanno cambiando la mappa del mercato immobiliare, anche sul fronte degli uffici. A Milano un focus particolare è infatti sul mercato di immobili per il **co-working** che è divenuta una delle **forze trainanti**, con gli investitori alla ricerca di spazi situati in parti strategiche della città interessati a **transazioni per interi edifici**. Il flusso di affari è elevato, in particolare nel segmento dei centri direzionali. A Roma l'ondata di investimenti in ristrutturazioni di immobili a uso ufficio continua e si diffonde dalle aree più centrali verso altre zone con un contesto urbano consolidato e la presenza di infrastrutture, nonostante l'andamento economico della capitale mostri ancora una crescita limitata.

Nelle due città, secondo [l'ufficio studi Gabetti](#), l'assorbimento stimato di uffici nel primo semestre dello scorso anno è stato di circa 600mila metri quadrati. La **Capitale** ha più che **raddoppiato il suo dato annuo** a circa 246mila mq con 252 transazioni, specialmente all'Eur e in Centro ma con aumento dell'interesse sul nuovo business district lungo l'asse Roma-Fiumicino.

A fine giugno a **Milano** erano state registrate 827 transazioni, in crescita dell'1,6% rispetto allo stesso periodo del 2018. Anche nei primi nove mesi del 2019 Milano ha confermato il **trend positivo**: l'assorbimento stimato è stato di circa **360mila mq**, in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo del 2018, con una domanda concentrata in particolare sugli uffici dell'area di Porta Nuova.

ITALIA INTERNA, IL FRONTE PIÙ CALDO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il calo demografico e l'assenza di manutenzione sul patrimonio edilizio hanno fatto esplodere le case invendute. I prezzi crollano: -35% rispetto al 2008

Di Nicola Borzi

«Ci sono campi di sabbia nell'Italia interna ancora tutta da **bonificare**». Se si parafrasa la canzone di Ivano Fossati, datata 1996, si scopre che le aree intermedie, periferiche e ultraperiferiche del Paese rappresentano il **53% dei Comuni italiani** (4.261), il 23% della popolazione censita (oltre 13,5 milioni di abitanti) e **più del 60% del territorio nazionale**. Sono aree «significativamente distanti dai centri di offerta di servizi essenziali», nelle quali si è sentito in modo ancora più pesante l'aumento della **popolazione anziana** (65 anni e più), che è quasi raddoppiata tra il 1971 e il 2011.

Numero dei comuni italiani e popolazione residente suddivisi per classi demografiche. I dati sono aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT).

Fascia demografica	Comuni		Popolazione	
	numero	%	residenti	%
da 500.000 ab. e oltre	6	0,08%	7.336.149	12,13%
da 250.000 a 499.999 ab.	6	0,08%	1.923.795	3,18%
da 100.000 a 249.999 ab.	33	0,42%	4.913.191	8,12%
da 60.000 a 99.999 ab.	60	0,76%	4.614.583	7,63%
da 20.000 a 59.999 ab.	419	5,29%	13.709.350	22,67%
da 10.000 a 19.999 ab.	707	8,92%	9.733.586	16,09%
da 5.000 a 9.999 ab.	1.183	14,93%	8.351.838	13,81%
da 3.000 a 4.999 ab.	1.101	13,89%	4.290.562	7,09%
da 2.000 a 2.999 ab.	951	12,00%	2.336.317	3,86%
da 1.000 a 1.999 ab.	1.524	19,23%	2.218.658	3,67%
da 500 a 999 ab.	1.098	13,85%	809.973	1,34%
meno di 500 ab.	838	10,57%	245.971	0,41%
Totale	7.926	100,00%	60.483.973	100,00%

Comuni italiani: il 69% ha meno di 5mila abitanti. FONTE: ISTAT

Aree spopolate e povere

L'arrivo degli **immigrati** ha solo in parte [mitigato queste dinamiche demografiche](#). Quello che ne è stato più colpito è il patrimonio immobiliare e produttivo: negli ultimi trent'anni la **superficie agricola utilizzata** (Sau) è fortemente calata per l'abbandono dei terreni specie nelle aree montane periferiche e ultra-periferiche, con le **foreste**

aumentate a [oltre i 10 milioni di ettari](#), più che raddoppiate dal 1948, e per oltre l'80% situate nelle sole aree interne.

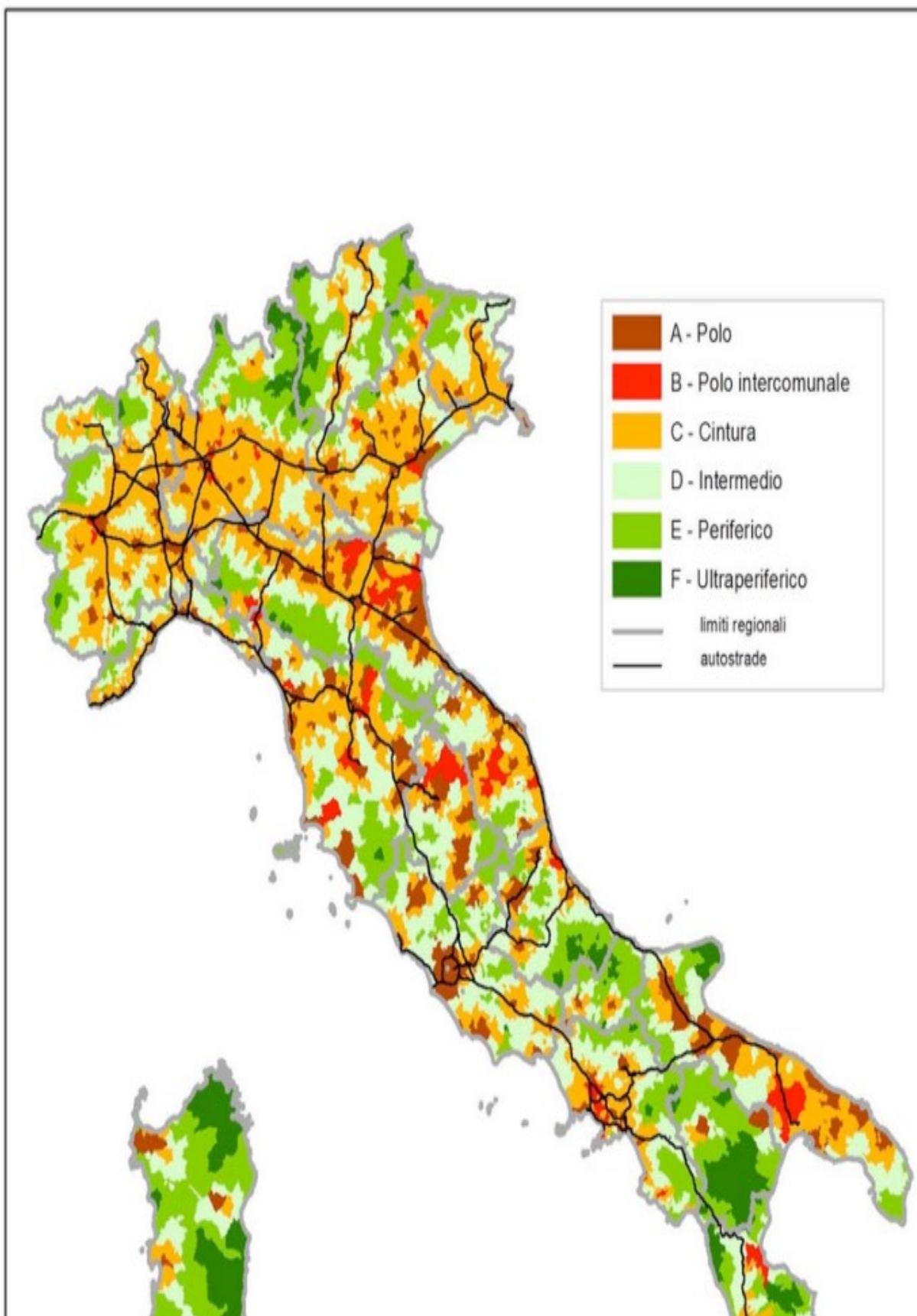


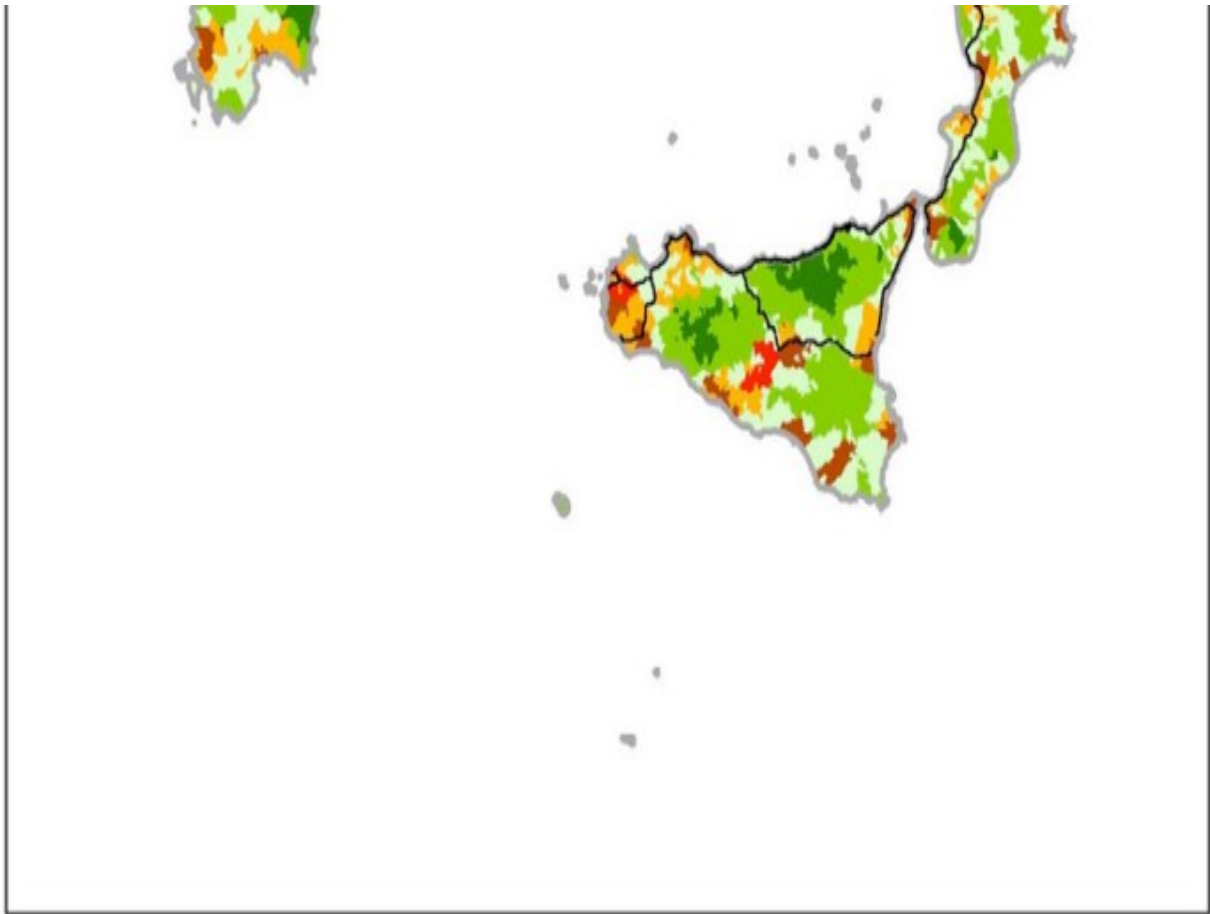


La superficie forestale italiana. FONTE: Inventario Nazionale delle Foreste e dei Serbatoi Forestali di Carbonio, INFC 2005

Invecchiamento, abbandono dei giovani, spopolamento hanno fatto crollare il **reddito imponibile** che nelle aree interne nel 2010 vedeva una **media procapite inferiore del 18%** alle zone centrali del Paese. La differenza aumenta spostandosi da Nord a Sud: in Valle d'Aosta e Veneto è inferiore al 10% mentre superano il 20% in Basilicata, Sicilia e Lazio.

Lo spopolamento è un fenomeno che pesa sui **piccoli comuni**, in continuo declino dal 1998 con un'accelerazione negli ultimi anni. Secondo l'Istat tra il 1998 e il 2016 i piccoli centri hanno visto la popolazione calare di quasi **700mila persone**, -6,5%.





La mappa italiana delle aree centrali e periferiche. FONTE: Strategia nazionale aree interne.

Vicini al “non ritorno demografico”

Nelle aree interne, la **popolazione** è generalmente **molto anziana**: dove gli **over 65 superano il 30%** della popolazione, si è oltre il punto di “non ritorno demografico”. Solo una **fortissima immigrazione** può riavviare un processo di vitalità delle comunità. Poiché le case invecchiano con i loro abitanti, si crea uno **stock di abitazioni sovradimensionato** rispetto alle esigenze che non hanno manutenzione: ne deriva un imponente degrado del patrimonio abitativo.

Il fatto è che gli investimenti privati nel **settore edilizio** privilegiano le aree forti del Paese, dove ancora funziona la **rendita immobiliare**.

Il patrimonio immobiliare invenduto (circa 1,5 milioni di alloggi secondo il censimento Istat del 2011 reso noto nel 2014) ha fatto crollare i **valori degli immobili** nelle aree interne tra il 30 e il 40% rispetto al 2008, anno d'inizio della crisi.

7 milioni di case vuote

Secondo il [censimento immobiliare Istat del 2011](#), su 31,2 milioni di case ve ne sono 7,1 milioni, il 22,7%, vuote o occupate solo da persone non residenti. Tra queste ci sono le **secondo case** che si concentrano in alcune regioni: **Valle d'Aosta** (50,1%), **Calabria** (38,8%), Molise, Provincia autonoma di **Trento** (37,1%). Gli edifici cadenti, in rovina o in costruzione sono quasi il 13% in Valle d'Aosta e oltre il 9% in Abruzzo e in Calabria. Il 17% degli edifici non utilizzati sul totale nazionale si trova in Sicilia, il 9,3% in Calabria e l'8,4% in Campania.

Prospetto 2 - Abitazioni per stato di occupazione, per regione – Censimento 2011 (*valori assoluti*)

REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Abitazioni occupate da almeno una persona residente	Abitazioni non occupate o occupate solo da persone	Totale abitazioni
Piemonte	1.922.089	527.026	2.449.115
Valle d'Aosta	58.551	58.742	117.293
Lombardia	4.092.948	734.321	4.827.269
Veneto	1.947.814	458.506	2.406.320
Friuli-Venezia Giulia	536.551	140.337	676.888
Liguria	740.540	332.365	1.072.905
Emilia-Romagna	1.866.323	487.481	2.353.804
Toscana	1.529.666	389.155	1.918.821
Umbria	357.167	89.248	446.415
Marche	612.242	177.306	789.548
Lazio	2.277.387	492.457	2.769.844
Abruzzo	513.762	251.205	764.967
Molise	125.411	73.881	199.292
Campania	2.026.156	418.328	2.444.484
Puglia	1.517.101	520.441	2.037.542
Basilicata	227.344	94.900	322.244
Calabria	760.907	482.736	1.243.643
Sicilia	1.940.472	924.753	2.865.225
Sardegna	663.752	262.320	926.072
Provincia di Bolzano	199.576	28.277	227.853
Provincia di Trento	219.418	129.199	348.617
Nord-ovest	6.814.128	1.652.454	8.466.582
Nord-est	4.769.682	1.243.800	6.013.482
Centro	4.776.462	1.148.166	5.924.628
Sud	5.170.681	1.841.491	7.012.172
Isole	2.604.224	1.187.073	3.791.297
Italia	24.135.177	7.072.984	31.208.161

Prospetto 2 - Abitazioni per stato di occupazione, per regione (valori assoluti). FONTE: ISTAT Censimento 2011.

A questi problemi tenta di rispondere la [Strategia nazionale per le aree interne](#) (Snai), un programma della politica regionale che collega lo sviluppo dell'intera Italia da quello delle aree interne. La Snai è stata elaborata dal settembre 2012 ed è diventata una delle chiavi

della **politica regionale di coesione 2014-2020**. La Strategia punta sullo **sviluppo intensivo**, con l'aumento del benessere e dell'inclusione sociale, sullo **sviluppo estensivo**, con l'aumento della domanda di lavoro e dell'utilizzo del capitale territoriale, per creare crescita e inclusione sociale.



Antonello Picucci
@AntoPicucci



Un viaggio nell'universo dei Comuni e il loro ruolo, in quanto punto qualificante e innovativo della Strategia Nazionale per le aree interne.

territori.formez.it/content/associ...



Leggi su Twitter [il tweet di Antonio Picucci e i contenuti allegati](#)

«Una grande questione nazionale»

Il punto di caduta è la realizzazione dell'**inversione delle tendenze** demografiche. Il tutto con l'utilizzo dei **fondi europei** (Fesr, Fse e Feasr) e il sostegno ad alcuni **servizi essenziali** (salute, istruzione e mobilità). Il tutto passa per una serie di azioni, specie sul fronte della **valorizzazione delle risorse naturali**, culturali e del turismo sostenibile e delle filiere locali di energia rinnovabile.

Sul tema si è concentrato anche un **corposo saggio** a più mani (600 pagine) pubblicato da Donzelli a dicembre 2018, ["Riabitare l'Italia - Le aree interne tra abbandoni e riconquiste"](#), a cura di **Antonio De Rossi**, architetto e ordinario di Progettazione architettonica e urbana, direttore dell'Istituto di architettura montana al Politecnico di Torino e della rivista "ArchAlp".

Un'altra Italia che soffre di più

Secondo il rapporto, l'Italia interna è «una grande questione nazionale» che va analizzata su **quattro dimensioni**. La prima è «l'**infragilimento di questi territori** e delle comunità che li abitano», la seconda sono «i puntuali **fenomeni di reinsediamento** a macchia di leopardo: nuovi montanari, inedite forme di turismo, agricoltura e sviluppo locale, arrivo di stranieri, ma anche e soprattutto sperimentazioni di pratiche, dalla riattivazione e rigenerazione dei luoghi a base culturale fino alle cooperative di comunità che elaborano forme altre e auto-organizzate di welfare».

C'è poi la questione delle **politiche pubbliche** per queste aree, a partire dalla Snai, per chiudere con l'analisi delle discipline settoriali che impattano sul tema. «Si scopre così **un'altra Italia**, che partecipa pienamente alla sorte comune del Bel paese ma che soffre di più

e che sta provando a riorganizzarsi con risposte complesse e originali. Un'Italia tutta da riabitare, nel **vastissimo e sovente degradato** patrimonio edilizio come nei grandi ecosistemi, che necessita di azioni e **politiche di selezione** perché è evidente che non tutto si può salvare e riattivare», conclude De Rossi.

I SINDACI DELL'ITALIA DIMENTICATA: SERVONO NUOVI CITTADINI O SCOMPARIREMO

I sindaci della rete Welcome, Censis e Inps concordano: occorre almeno un milione di immigrati o addio comuni minori e sistema previdenziale

Di Emanuele Isonio

C'è la **propaganda** di politici nazionali che soffiano sulle paure irrazionali delle fasce più impreparate della popolazione. E c'è poi la **vita vera**. La realtà con la quale hanno a che fare tutti i giorni schiere di **amministratori locali** in territori difficili. Piccoli borghi in collina o comuni marginali in aree montane ad esempio. Pezzi d'Italia, dove il problema chiave non è essere invasi da pericolosi migranti ma, al contrario, è uno **spopolamento progressivo** che fa danni: lacera le comunità e abbandona quei paesi al **dissesto idrogeologico**. Perché - si sa - senza la manutenzione puntuale e costante, frane e disastri ambientali hanno campo libero.

Nei piccoli centri, -16mila abitanti in un solo anno

Il fenomeno è **tutt'altro che marginale**: il 70% dei comuni italiani ha meno di 5mila abitanti. E sono questi a subire maggiormente lo spopolamento. Tra il 1998 e il 2016, secondo i dati Istat, sono mancate all'appello **quasi 700mila persone**. Il pericolo è che i borghi siano destinati a diventare paesi disabitati, con centri storici senza

abitanti e attività commerciali. Solo nel **2017**, il saldo migratorio interno nei piccoli centri, ovvero il bilancio tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, registrava un **calo di 16mila unità** in meno.

Numero dei comuni italiani e popolazione residente suddivisi per classi demografiche. I dati sono aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT).

Fascia demografica	Comuni		Popolazione	
	numero	%	residenti	%
da 500.000 ab. e oltre	6	0,08%	7.336.149	12,13%
da 250.000 a 499.999 ab.	6	0,08%	1.923.795	3,18%
da 100.000 a 249.999 ab.	33	0,42%	4.913.191	8,12%
da 60.000 a 99.999 ab.	60	0,76%	4.614.583	7,63%
da 20.000 a 59.999 ab.	419	5,29%	13.709.350	22,67%
da 10.000 a 19.999 ab.	707	8,92%	9.733.586	16,09%
da 5.000 a 9.999 ab.	1.183	14,93%	8.351.838	13,81%
da 3.000 a 4.999 ab.	1.101	13,89%	4.290.562	7,09%
da 2.000 a 2.999 ab.	951	12,00%	2.336.317	3,86%
da 1.000 a 1.999 ab.	1.524	19,23%	2.218.658	3,67%
da 500 a 999 ab.	1.098	13,85%	809.973	1,34%
meno di 500 ab.	838	10,57%	245.971	0,41%
Totale	7.926	100,00%	60.483.973	100,00%

Comuni italiani: il 69,5% ha meno di 5mila abitanti. FONTE: ISTAT

«In Italia, i piccoli comuni – sotto i 5mila abitanti – insistono sul **54% del territorio**, con una popolazione che si attesta al 26% su media nazionale» rivela l'**ANCI** (Associazione nazionale Comuni italiani). Il **rapporto tra mortalità e natalità** è quasi raddoppiato in negati-

vo, dal 2012 al 2016, passando **dal 2,4 al 3,9%**». Indici di spopolamento che significano l'abbandono dei presidi minimi e indispensabili per la cura e la gestione del territorio.

Un dato sicuramente sottovalutato dall'opinione pubblica che ci scaraventa in una **realtà amara**: l'Italia è un paese segnato dalla denatalità e dall'invecchiamento della popolazione e, di conseguenza, dall'abbandono del suo inestimabile **patrimonio ambientale**, produttivo e culturale. Senza considerare che un territorio non curato si trasforma, in tempi di **cambiamenti climatici**, in una **bomba a orologeria** e in un costo economico aggiuntivo per le casse dello Stato.

La risposta dei Comuni del Welcome

Da questo presupposto, parte il ragionamento del Manifesto per una rete dei piccoli **"Comuni del Welcome"**.

L'iniziativa, partita ormai da un paio d'anni, è della [Caritas Diocesana di Benevento](#). Obiettivo: creare **un network di enti locali** in grado di proporre una soluzione virtuosa di accoglienza dei migranti e, al tempo stesso, fornire risposta alla crisi economica che colpisce i luoghi marginali d'Italia.

«I 60 milioni di uomini, donne, bambini che sono in marcia nel mondo - si legge nel documento - stanno aprendo **nuovi punti interrogativi** alla nostra società occidentale, pronta a sconvolgersi solo in caso di guerra ed attacchi terroristici e che invece non sembra preparata a doversi ripensare di fronte ad una **migrazione pacifica e resiliente** che mai nella storia era avvenuta nel modo in cui oggi sta avvenendo».



Angelo Moretti
@AngeloMoretti40



L'Italia che non tradisce se stessa



GabriDeboraGiorgione 🇪🇺 🇮🇹 @GabGiorgione · 23 gen 2019

L'esperienza di 19 #piccolicomuni che non si sono arresi alla chiusura e all'odio, prefazione di @bruniluis. @cittanuova_it @carlogiustino #italia #23gennaio #migranti #Budget di #Salute #noslot #RedditoDiCittadinza #povertà #Caritas #accoglienza #coesionesociale #PapaFrancesco



1:44 PM · 24 gen 2019 · Twitter for iPhone

Leggi su Twitter [il tweet di Angelo Moretti e i contenuti allegati](#)

«Welcome non come semplice accoglienza strutturata dei migranti, ma come segno di cambiamento del welfare locale di fronte alle grandi sfide del nostro tempo. **Welcome** è il nuovo nome di **welfare**, è forse l'unico vero cambiamento che manca per il futuro dei piccoli centri abitati».

Dal welfare dell'assistenzialismo ad un welcome di comunità

La proposta dei Comuni aderenti - una trentina nell'area campana - è di passare dal welfare dell'assistenzialismo ad un welcome di comunità. Come? Già prima che entrasse nell'agone politico il tema del ["reddito di cittadinanza"](#) e anche prima del suo predecessore - il **REI** (reddito d'inclusione) varato dal governo Gentiloni - i piccoli comuni proponevano un uso sinergico delle risorse messe a disposizione attraverso il sistema degli **SPRAR**, gli strumenti europei e italiani contro l'indigenza (Pon inclusione, Strategia Aree Interne) e dei budget di Salute con i **PTRI** (Progetti Terapeutico Riabilitativi individualizzati), pensati per prendersi carico delle persone fragili.

[VIDEO: Le testimonianze dei Comuni del Welcome](#)

Al tempo stesso, i Comuni aderenti al progetto si impegnano ad intraprendere una serie di scelte politiche di grande peso per il proprio territorio. Non solo rispettano i parametri nazionali di **accoglienza** (accettando 2,5 migranti ogni mille abitanti), ma avviano piani di diffusione dell'**agricoltura sociale** e dell'artigianato, adottano progetti per garantire la **banda larga** a 30 mbps al 100% dei propri cittadini, promuovono la nascita di infrastrutture leggere per il **turismo sociale** e diffuso, attuano regolamenti per contrastare il fenomeno del **gioco d'azzardo**.

Censis: in 841 Comuni popolazione cresciuta solo perché ci sono gli immigrati

Tante iniziative che, prese insieme, possono aggredire l'abbandono delle aree interne. Un approccio talmente diverso rispetto all'idea di chiusura a riccio propugnata dalle politiche legastellate da aver spinto la rete del Welcome a [criticare i contenuti del decreto-sicurezza](#) e ad annunciare uno **sciopero della fame** a sostegno dei migranti della nave **Sea-Watch 3**, finché il governo non autorizzerà l'attracco e lo sbarco dei naufraghi a bordo.



Piccoli Comuni Welcome
@comuniwelcome



● MOBILITAZIONE PERMANENTE ● SCIOPERO DELLA FAME

Consorzio **#SaledellaTerra**, Sannio Antirazzista e **#CamperdelWelcome** fino a che **#governo** non autorizza attracco e sbarco **@seawatchcrew**
#fateliscendere #apriteiporti #mediterraneo #facciamorete #nonsiamopesci #seawacht3



 nicola fratoianni e altri 9

Leggi su Twitter [il tweet di Piccoli Comuni Welcome e i contenuti allegati](#)

Ma quanti sono effettivamente i cittadini necessari per tentare di frenare lo spopolamento? Già i dati presentati dall'Istat e dall'Anci hanno dato l'idea del fenomeno in atto. Ma ad essi si aggiungono i numeri pubblicati da altre due istituzioni: l'**Inps** e il **Censis** ([Centro Studi Investimenti Sociali](#)).

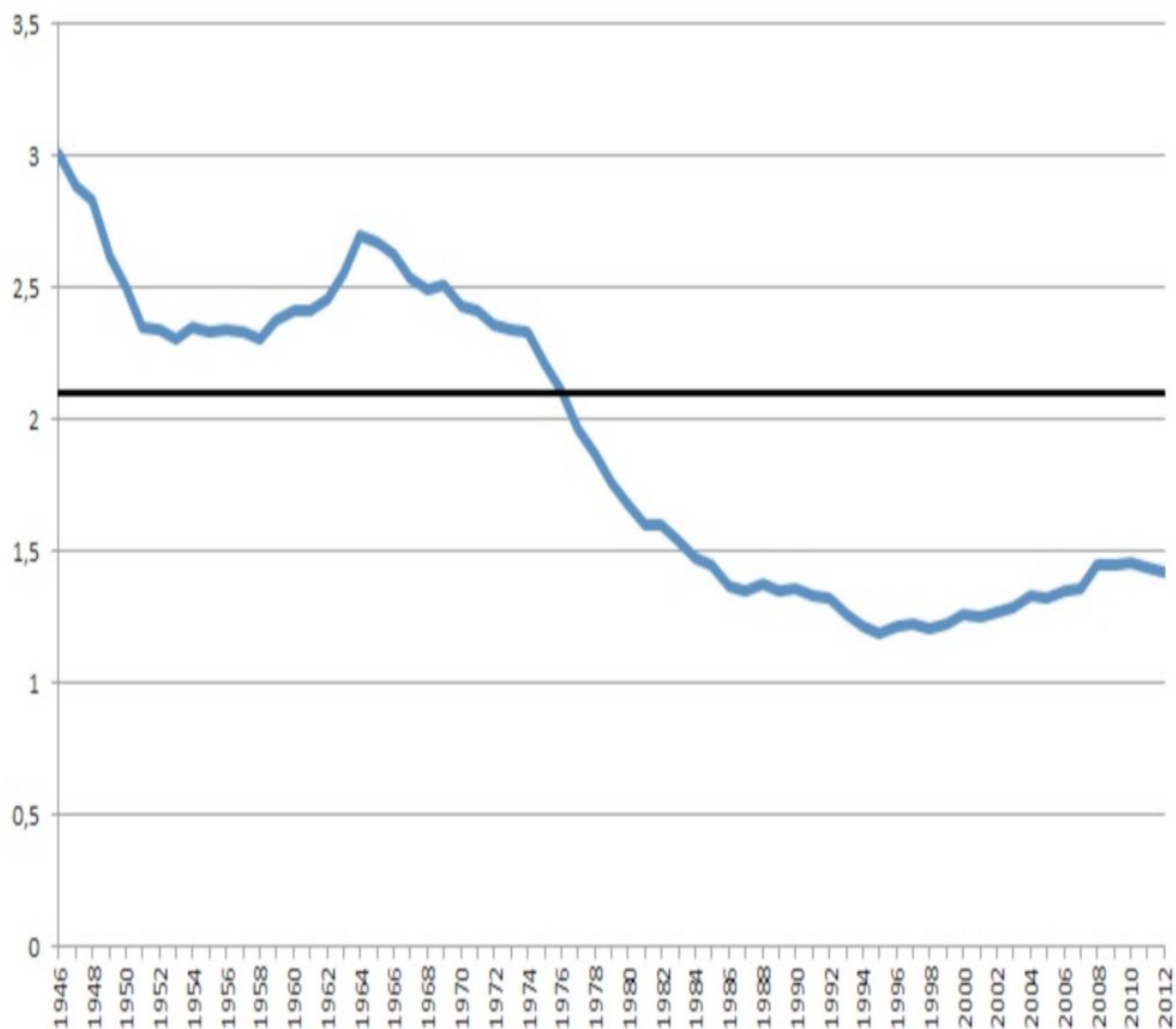
Proprio quest'ultimo, già due anni fa, segnalava come l'Italia fosse in una fase di **spopolamento senza precedenti**. Mai il numero di nati è stato così basso dall'Unità d'Italia del 1861.

Aggiungevano inoltre gli analisti **Censis**: «ci sono 841 comuni in cui nell'ultimo quinquennio (2010-2015) la popolazione è cresciuta esclusivamente grazie agli immigrati».

Sono gli **enti locali più isolati**, che distano almeno 75 chilometri dai poli urbani maggiori, ad essere a rischio estinzione se non fosse per gli immigrati. In questi comuni minori, gli stranieri «hanno garantito un saldo demografico positivo di 3.685 abitanti e quindi una crescita della popolazione dello 0,4%».

Pronti a "cancellare" Catania e Torino?

La quantificazione dei "nuovi italiani" necessari per frenare l'emorragia di cittadini, è contenuta nel [17° Rapporto annuale Inps](#) presentato a luglio 2018. In quell'occasione, il presidente **Tito Boeri**, ha presentato numeri di forte impatto che sono un pugno in un occhio a quanti hanno votato a favore del decreto-Sicurezza. «Il **declino demografico** è un problema molto più vicino nel tempo di quanto si ritenga» ha denunciato l'economista.



Numero di figli per donna. Elaborazione di dati ISTAT dal 1946 in poi.

Tradotto in numeri? «Ai ritmi attuali, nell'arco di una sola legislatura, la popolazione italiana potrebbe ridursi di circa **300mila unità**». In pratica, prendete una città come **Catania** e cancellatela dalle mappe.

In questo scenario, ridurre l'immigrazione, unico fattore che dimostra di contrastare la diminuzione di popolazione, peggiorerà e non poco la situazione. Ancora Boeri: «Dimezzando i flussi migratori, in cinque anni perderemmo, in aggiunta, una popolazione equivalente a quella odierna di **Torino (886mila abitanti** nell'ultima rilevazione, *ndr*), appesantendo ancora di più il rapporto fra popolazione in età pensionabile e popolazione in età lavorativa».

Urge un milione di nuovi italiani

Il **calcolo finale**, quindi è presto fatto: senza un piano per attrarre in Italia almeno un milione di nuovi cittadini, il trend non si arresterà. E a risentirne sarà anche la tenuta del sistema pensionistico nazionale. Gli italiani cioè, non solo saranno più vecchi, ma anche più poveri. Se azzerassimo l'immigrazione, si legge nel Rapporto Inps 2018 «nei prossimi 22 anni avremmo 73 miliardi in meno di entrate contributive e 35 miliardi in meno di prestazioni sociali destinate a immigrati, con un saldo netto negativo di 38 miliardi per le casse dell'Inps».

VIDEO: Boeri (presidente INPS): «Diciamo agli italiani la verità. Senza i migranti non pagheremo le pensioni»

Pensare che basterebbe **aumentare i tassi di italiani che lavorano**, soprattutto tra le donne, unita a un inversione di tendenza sul fronte natalità, è comunque una **illusione non suffragata dai fatti**. «Eventuali politiche di recupero della bassa natalità italiana, ovvero dei tassi di occupazione femminili e maschili, potranno correggere gli squilibri demografici nel lungo periodo ma **non potranno arginare** da sole la riduzione delle classi di popolazione in età lavorativa prevista per il prossimo ventennio».

DALLE AREE INTERNE ALLE PERIFERIE DEGRADATE: QUI SI RISOLVE IL PROBLEMA CASA

Riqualificazione delle periferie a Napoli e Messina. Strategia Nazionale delle Aree Interne in mille comuni. Per ricostruire il tessuto abitativo e sociale. Con fondi europei

Di Rosy Battaglia

Non solo housing sociale o edilizia residenziale popolare. La crisi dell'abitare si può risolvere combattendo lo **spopolamento delle aree interne** della penisola e il **degrado delle periferie urbane**, attraverso progetti di **coesione e inclusione sociale**. Lo raccontano le iniziative in atto a **Napoli e Messina** con il [Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie](#). E negli **oltre mille comuni** coinvolti nella [Strategia Nazionale delle Aree Interne](#). Progetti nazionali finanziati con **fondi comunitari** e di coesione, insieme alla partecipazione sia del pubblico che del privato, che hanno tutti un elemento comune: la ricostruzione non solo del tessuto abitativo, ma anche di quello sociale.

Da Napoli: casa e lavoro di pari passo

«Il diritto all'abitare deve essere accompagnato dal **diritto al lavoro**, all'educazione e alla formazione», sottolinea a Valori l'assessore alle Politiche abitative di Napoli, **Monica Buonanno**. Dai primi di dicembre nella città partenopea è diventata operativa [l'Agenzia Socia-](#)

[le per la Casa](#), progetto finanziato con **fondi PON** (Programma Operativo Nazionale) per le Città Metropolitane, per circa **4 milioni di euro** destinati alle fasce più povere della popolazione. Nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo, anche temporaneo o in condizione di emergenza. Che, anziché limitarsi alle procedure burocratiche dell'attribuzione di un alloggio, sosterrà le persone a ricostruire la propria vita lavorativa e formativa.



Forum Disuguaglianze Diversità

@DD_Forum



"L'agenzia sociale per la casa di Napoli appartiene ai cittadini e alle cittadine che vivono un grande disagio legato all'abitare. È una vittoria del Pon Metro, della città e dei comitati per il diritto all'abitare che ci raccontano le necessità." Monica Buonanno [@ComuneNapoli](#)



11:49 AM · 30 ott 2019 · [Twitter for Android](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Forum Disuguaglianze Diversità](#)

Nasce l'agenzia sociale per la casa

Sia nella sede centrale che in tutte le dieci municipalità di Napoli ci saranno team di esperti in accoglienza. «Togliere le persone dallo stato di disoccupazione o disoccupazione involontaria, può aiutare all'esercizio del diritto all'abitare in modo indiretto», sostiene Buonanno. «Chi si rivolge a noi, in genere, per un alloggio in edilizia residenziale popolare è una persona che ha appena **perso il lavoro**, non ce l'ha, e non può permettersi un affitto privato». Tra i destinatari anche coloro che hanno ricevuto il reddito di cittadinanza, coloro che vengono segnalati dai servizi sociali territoriali, o arrivano spontaneamente agli uffici comunali.



monica buonanno

@penny641



DIRITTO ALL'ABITARE A NAPOLI

abbiamo completato la consegna dei 32 alloggi di Via dell'Odissea realizzati anche grazie al PONMetro 2014-2020. Grande emozione da parte delle famiglie assegnatarie che, dopo oltre 30 anni, hanno visto attuato il loro diritto a una casa dignitosa.



5:20 PM · 7 dic 2019 da Napoli, Campania · Twitter for iPhone

Leggi su Twitter [il tweet di Monica Buonanno e i contenuti allegati](#)

«Nei primi nuclei familiari presi in carico abbiamo persone che hanno perso l'abitazione in seguito agli smottamenti in città. Chi ha subito uno sgombero coatto, in quanto l'edificio di proprietà comunale era occupato da appartenenti ai clan camorristi».

L'intento, quindi, non è solo risolvere il problema abitativo attraverso l'assistenza sociale ma anche favorire l'autonomia economica e ricostruire il tessuto sociale, nella legalità.

«Per questo stiamo lavorando agli spazi di innovazione sociale (SIS), realizzati sempre con i fondi PON che ci permettono di attivare politiche per il lavoro e l'inclusione. Con tirocini, attività formative e di accompagnamento al lavoro. Insieme alla creazione di impresa nel senso più stretto. Ci stiamo provando a [Barra, San Giovanni a Teduccio, Ponticelli](#), Napoli Centro e Scampia. Dove abbiamo fatto una chiamata di idee per raccogliere le esigenze degli stessi territori».

L'abbattimento delle Vele e la sede universitaria a Scampia

Proprio da Scampia, con il progetto [Restart](#), si cominciano a vedere gli effetti del cambiamento, anche se i fondi del Piano Periferie, provenienti dallo Stato, sono arrivati a singhiozzo. «Ma dopo 30 anni di assoluto stigma, tra abbandono e passerelle politiche, quella che è stata la più grande piazza di spaccio di droga negli anni 2000, ora è irriconoscibile», racconta Monica Buonanno.

Nel 2020, anche se in ritardo rispetto a quanto assicurato dal sindaco De Magistris, verrà abbattuto l'ultimo simbolo di Gomorra. Azioni, in ogni caso, dirompenti che hanno avuto, anche, eco sulla stampa internazionale. «Dove c'era la prima Vela abbattuta ora c'è in ultimazione il Polo di Scienze Infermieristiche dell'Università Federico II e la costruzione dello studentato, quasi finita», assicura l'assessore Bonanno. E poi associazioni, servizi sociali ed educativi che lavorano insieme contro la dispersione scolastica. «Almeno 1000 bambini

vengono tolti così dalla strada e accompagnati nei centri diurni, sostenendo la genitorialità».



The Guardian 
@guardian



Goodbye to Gomorrah: the end of Italy's most notorious housing estate

Traduci il Tweet



Goodbye to Gomorrah: the end of Italy's most notorious housing estate
Famous as the setting for the hit Italian film and TV series Gomorrah, the towers of Le Vele became synonymous with poverty and organised crime – ...
 theguardian.com

8:05 AM · 17 mag 2019 · Echobox Social

Leggi su Twitter [il tweet di The Guardian e i contenuti allegati](#)

La residenza di prossimità, la risposta ai decreti Lupi e Salvini

Infine, risolvere il problema della casa significa anche riconoscere il **diritto alla residenza e all'identità**, anche a chi l'ha perso. Nell'Italia del 2019 sembra assurdo. Ma è un principio negato sia dal **decreto Lupi** nel 2014 e che dal primo **decreto Sicurezza** voluto dall'ex ministro dell'Interno, **Matteo Salvini**.

«Dal 2015 la legge ci impone di non riconoscere più la residenza a chi non paga il canone ed è stato sfrattato. Ci sono persone, compresi i bambini, che non possono avere il medico, non possono mandare i figli a scuola, non hanno la carta d'identità», denuncia Buonanno.

«Non è un problema solo di Napoli, ma di tutte le aree metropolitane. Ma a nostro avviso il diritto all'identità è fondamentale. Per questo abbiamo attuato uno strumento che si chiama **residenza di prossimità**».



GeopoliticalCenter
@GeopoliticalCen



Il sindaco di Napoli ha appena dichiarato a La7 che sta valutando la possibilità di iscrivere all'anagrafe gli immigrati giunti irregolarmente in Italia utilizzando la cosiddetta "residenza di prossimità" utilizzata oggi per i senza fissa dimora.

3:02 PM · 7 gen 2019 · Facebook

Leggi su Twitter [il tweet di GeopoliticalCenter](#)

Messina: dalle baracche alle case di proprietà

Più a sud, a Messina, sempre grazie al [Piano periferie del governo](#), è nato [Capacity, progetto di riqualificazione urbana](#), avviato nel 2017 vede come capofila il Comune di Messina e la [Fondazione di Comunità](#) come partner strategico. «Abbiamo sgretolato il controllo mafioso delle baraccopoli di Fondo Saccà e Fondo Fucile, aree profondamente degradate, facendo in modo che gli stessi abitanti partecipassero alla manutenzione e alla ristrutturazione degli edifici», sottolinea [Gaetano Giunta](#), segretario generale della Fondazione a Valori.

Attività che sono state valorizzate economicamente. «Mettendo a disposizione il cosiddetto [Capitale Personale di Capacitazione](#) (CPC), cioè un **contributo per l'acquisto della casa** che può raggiungere un valore massimo di **80 mila euro**, permettendo, anche alle famiglie più povere, di poter diventare proprietarie» ribadisce Giunta. In que-

sto modo, si sono ridotti i costi medi di acquisto dell'abitazione sul libero mercato fino al 35% rispetto all'acquisto degli immobili da parte del Comune e dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Eliminando i costi amministrativi e delle spese per la manutenzione da parte della Pubblica Amministrazione. Così come la costruzione di case popolari che prevedono il consumo di suolo pubblico.



Forum Disuguaglianze Diversità
@DD_Forum



Il progetto Capacity spiegato da Gaetano Giunta della @FdC_Messina a @PetrolioRai. Inclusione sociale e sostegno per uscire dalla trappola del sotto-sviluppo. Più info qui: bit.ly/2Cv4yt5



1:18 AM · 21 ott 2018 · Twitter for Android

Leggi su Twitter [il tweet di Forum Disuguaglianze Diversità e i contenuti allegati](#)

Con il microcredito debiti ristrutturati e menu usura

Metà dei nuclei familiari in precedenza considerati «non bancabili» hanno potuto accedere al mercato creditizio. Come? Con microcrediti erogati dalla [MECC, Microcredito per l'economia civile e di comunione](#). Ottenendo, spesso, la **ristrutturazione di debiti pregressi** e la **riduzione dei rischi di usura**. Nessun caso di credito in sofferenza e un terzo dei nuclei beneficiari che hanno acquistato casa hanno, nei fatti, aumentato il capitale che saranno in grado di trasferire ai propri figli o ai loro nipoti. Contrastando così la trasmissione intergenerazionale delle disuguaglianze.

«Questo sta significando per 500 persone un importante miglioramento delle condizioni ambientali e una riduzione di rischi per la salute connessi alle gravi carenze igienico-sanitarie, tali da portare gli abitanti delle baraccopoli ad avere un'aspettativa di vita di 7 anni in meno, rispetto ai residenti delle altre zone».

Un modello per l'edilizia sociale, quindi, che non è social housing, nè edilizia residenziale pubblica, ma una terza via. Togliendo il controllo alle mafie, facendo emergere l'economia sommersa. «Il più importante progetto di **redistribuzione di ricchezza** che c'è stato a Messina dal dopoguerra a oggi. E forse italiano».



Palermo 24h
@palermo24h



Progetto Capacity. Continua il risanamento a Messina:
consegnata la seconda casa - tinyurl.com/ycv7h4v5



5:39 PM · 17 set 2018 · [palermo24](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Palermo 24h e i contenuti allegati](#)

Dagli alberghi diffusi l'occasione di riscatto per i giovani

C'è chi ha ristrutturato le case del paese creando un albergo diffuso, con abitazioni adatte alla socialità, anche per le persone più anziane. Rigenerando edifici, portando turismo e con esso lavoro ai giovani del luogo. Come a [Riccia in Molise](#). In Aspromonte, a Bova, antico borgo greco di soli 313 abitanti, un gruppo di giovani guide alpine ha rilanciato, a livello europeo, l'escursionismo. Lo hanno fatto costituendo la [Cooperativa Naturaliter](#), ristrutturando gli edifici e creando accoglienza diffusa, valorizzando uno dei luoghi più selvaggi e alto valore naturalistico della Calabria.

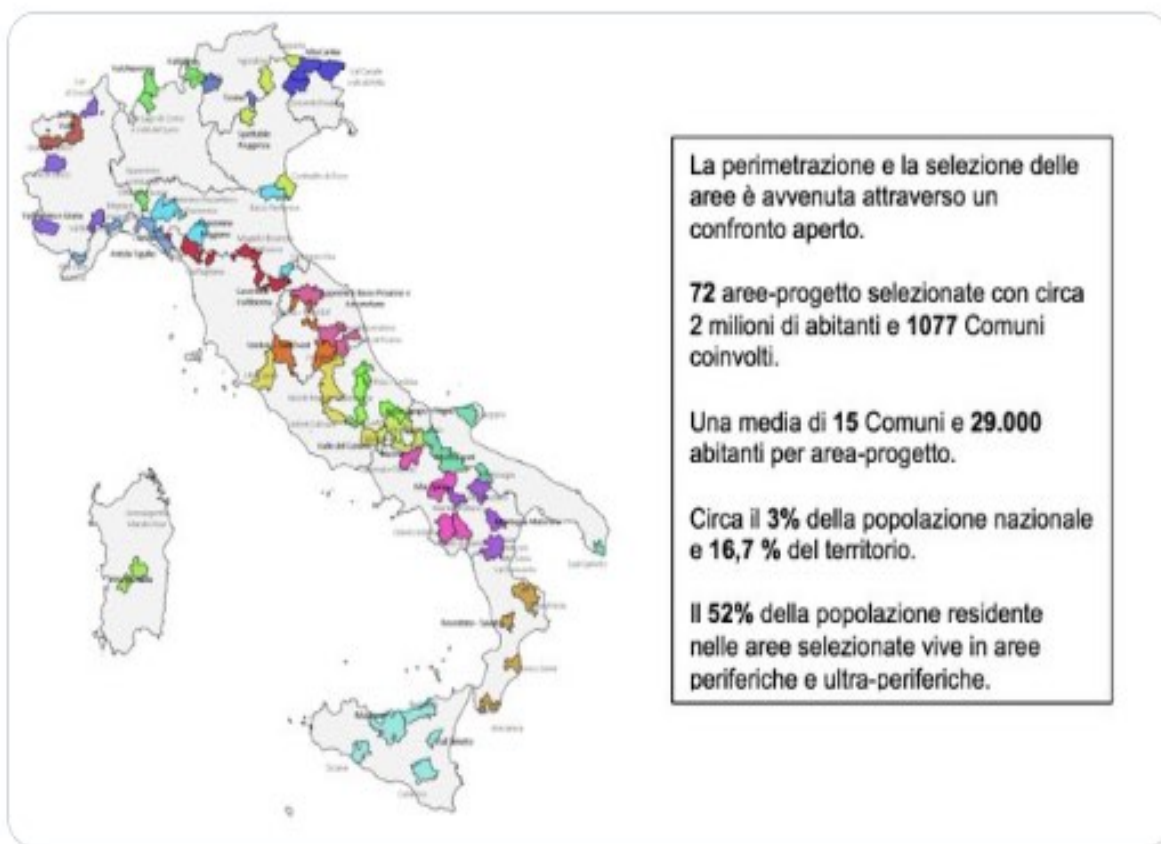
Sono esempi concreti della trasformazione in atto in zone lontane dai centri metropolitani, in aree collinari, appenniniche o montane. Destinate, fino a qualche anno fa, all'abbandono e allo spopolamento. Trasformazione in atto grazie [«Strategia delle Aree Interne»](#), avviata nel 2012 dall'allora ministro per la coesione territoriale, [Fabrizio Barca](#), che coinvolge, in via sperimentale 1.077 comuni su 72 aree nelle 20 regioni italiane, che coprono il 60% del territorio nazionale, dove vivono oltre 2 milioni di italiani.



Forum Disuguaglianze Diversità
@DD_Forum



[TERRITORI] Per le 72 @areeinterne selezionate dalla Strategia Aree Interne sono stati costruiti degli indicatori socio-demografici che forniscono indicazioni sulle dinamiche demografiche, sul sistema sanitario ed educativo, sull'accesso alla banda larga. bit.ly/2oQWXNa



5:20 PM · 5 mar 2018 · Twitter Web Client

Leggi su Twitter [il tweet di Forum Disuguaglianze Diversità e i contenuti allegati](#)

Dall'Europa il 61,6% delle risorse contro lo spopolamento

Territori contraddistinti dalla presenza di piccoli borghi, lontani dai servizi essenziali quali scuola, sanità e mobilità. Attualmente coordinata dall'[Agenzia per la Coesione Territoriale](#). La copertura finanziaria, al 31 ottobre 2019, è di circa **705 milioni di euro**. Il **61,6% proveniente dai Fondi Strutturali** e di investimento europei, per il **30,6% risorse statali** e per il 7,7% fondi privati.

I risultati fanno ben sperare, tanto che per **Massimo Castelli**, coordinatore nazionale dei Piccoli comuni di ANCI e sindaco di Cerignale, andrebbe ampliata. «La nostra proposta è che l'intervento sperimentale, venga esteso a tutti e 4.000 mila comuni delle aree interne, con la necessaria copertura finanziaria». Intanto, l'annuncio del ministro per il Sud e la coesione territoriale, Giuseppe Provenzano. In Finanziaria 2020 è previsto il [raddoppio delle aree interne](#) che passeranno da 72 a 150.

Politiche di integrazione dei fondi SIE nell'ambito della Strategia nazionale per le aree interne

La copertura finanziaria delle strategie approvate

MACROAREA	Aree	Risorse statali per la SNAI	Programmi Fondi SIE	Altri fondi Pubblici	Fondi Privati	Totale
Nord	21	77.574.875	165.903.722	17.909.199	33.931.906	295.319.701
	%	26,3	56,2	6,1	11,5	100,0
Centro	10	37.399.000	66.503.893	17.742.160	4.259.646	125.904.699
	%	29,7	52,8	14,1	3,4	100,0
Sud e Isole	14	52.296.740	202.331.081	13.105.000	16.311.197	284.044.018
	%	18,4	71,2	4,6	5,7	100,0
ITALIA	45	167.270.615	434.738.696	48.756.359	54.502.749	705.268.418
	%	23,7	61,6	6,9	7,7	100,0

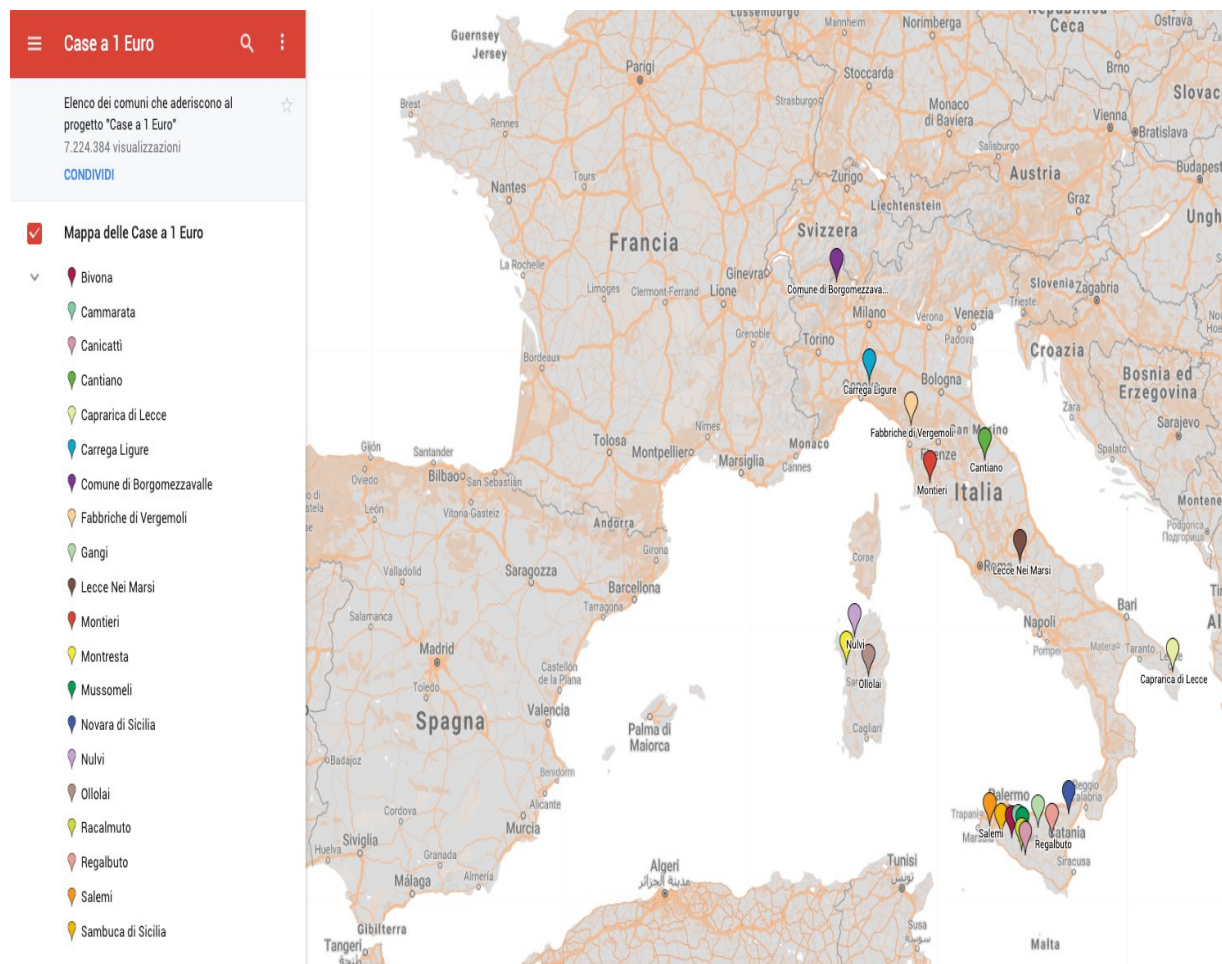
Fonte: Agenzia per la Coesione Territoriale, ottobre 2019

CASE A UN EURO: DAI “RUDERI” UN EFFETTO TRAINO PER I PIC- COLI BORGHI

Almeno 20 comuni in Italia hanno provato la strada delle case a 1 euro. Migliaia si informano. Molti comprano. Si attiva così un'economia locale milionaria

Di Corrado Fontana

Borgomezzavalle in Lombardia, Ollolai nell'entroterra sardo, Gangi in Sicilia. E ancora Cantiano, Montieri, Racalmuto, Salemi. Distanti centinaia di chilometri tra di loro e tuttavia interconnessi. Sono alcuni dei **borghi sparsi** nelle varie regioni italiane, qualcuno di media dimensione ma per lo più piccoli e piccolissimi, che hanno deciso di non rassegnarsi allo **spopolamento** e all'abbandono. Hanno perciò investito in un progetto di dismissione mirata del patrimonio immobiliare storico, e vendono - o hanno venduto già - molte delle proprie **case a 1 euro**. Se ne contano 20 in tutta la Penisola.



Guarda Su Google Maps [la mappa delle Case a 1 Euro](#)

L'iniziativa, quando è partita [nel 2010, è apparsa come una provocazione](#). Nel tempo ha però destato la curiosità di numerosi **media nazionali e internazionali**. Ancora oggi però non è promossa e strutturata a livello nazionale: **ogni comune si muove in autonomia** per quanto riguarda procedure, modi e tempi.

La domanda è: al di là dell'aspetto suggestivo di dare nuova linfa a borghi altrimenti a rischio scomparsa, dopo un decennio, le aspettative delle amministrazioni che vi hanno aderito sono state effettivamente soddisfatte? Si tratta di **un flop o un successo?**

Desiderio e abbandono

Maurizio Berti è un professionista del marketing, appassionato dell'argomento fin dal principio. Tanto da sviluppare un [sito web](#) che, nel 2017, dopo che **del fenomeno si occupò la CNN**, ha visto gli accessi schizzare fino quota 220mila. Le e-mail alle quali rispondere sono così diventate migliaia e poi decine di migliaia, con richieste d'intervista dalle maggiori testate internazionali. Oggi Berti accompagna a vedere queste dimore i potenziali nuovi abitanti - soprattutto stranieri - nelle aree interne d'Italia, trascurate dai flussi turistici di massa. Li guida per i meandri della burocrazia e svolge un ruolo di **facilitatore presso i sindaci** dei comuni, i quali - a loro volta - si pongono come intermediari e garanti tra acquirenti e proprietari.

Numero dei comuni italiani e popolazione residente suddivisi per classi demografiche. I dati sono aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT).

Fascia demografica	Comuni		Popolazione	
	numero	%	residenti	%
da 500.000 ab. e oltre	6	0,08%	7.336.149	12,13%
da 250.000 a 499.999 ab.	6	0,08%	1.923.795	3,18%
da 100.000 a 249.999 ab.	33	0,42%	4.913.191	8,12%
da 60.000 a 99.999 ab.	60	0,76%	4.614.583	7,63%
da 20.000 a 59.999 ab.	419	5,29%	13.709.350	22,67%
da 10.000 a 19.999 ab.	707	8,92%	9.733.586	16,09%
da 5.000 a 9.999 ab.	1.183	14,93%	8.351.838	13,81%
da 3.000 a 4.999 ab.	1.101	13,89%	4.290.562	7,09%
da 2.000 a 2.999 ab.	951	12,00%	2.336.317	3,86%
da 1.000 a 1.999 ab.	1.524	19,23%	2.218.658	3,67%
da 500 a 999 ab.	1.098	13,85%	809.973	1,34%
meno di 500 ab.	838	10,57%	245.971	0,41%
Totale	7.926	100,00%	60.483.973	100,00%

Comuni italiani: il 69% ha meno di 5mila abitanti. FONTE: ISTAT

«Questa operazione - spiega a *Valori* - nasce innanzitutto dall'**esodo dai paesi di montagna e dell'interno** iniziato nel secondo Dopoguerra e durato fino agli anni Settanta, con le persone che si spostavano dove c'era il lavoro, perché c'era una nazione da ricostruire (l'esodo perdura tuttoggi, e acuisce i suoi effetti **tra denatalità e invecchiamento**, ndr). Da qui il bisogno dei paesi che si stanno spopolando, al quale il progetto case a un euro dà in qualche modo una risposta. C'è poi un bisogno che conoscevo meno, di **persone che vivono**

fuori dall'Italia e che vogliono venire qui a vivere. L'Italia è un brand così forte che riusciamo a vendere anche dei mattoni rotti».

Ruderi capaci di muovere 7 milioni di euro

L'immagine è incisiva e ma dietro di essa c'è una sostanza più che tangibile: nelle aree interne italiane, **molti edifici sono in stato di totale fatiscenza**. In un borgo come [Mussomeli](#), in Sicilia, hanno ad esempio cambiato proprietario già 120 case, con un giro d'affari stimato di **7 milioni di euro**. Denaro iniettato in poco tempo in un tessuto economico piuttosto debole. Di esso hanno beneficiato imprese appaltatrici, imprese edili, notai, architetti e **ogni genere di artigiano e professionista** che gira intorno alla compravendita, ristrutturazione e gestione di un immobile.

Le case vendute dall'inizio del progetto a novembre 2019:

- Fabbriche di Vergemoli: 5 case vendute
- Montieri: 0 case vendute
- Cantiano: 2 case vendute
- Zungoli: 100 case vendute (25 a 1 euro, le altre a prezzo di mercato)
- Caprarica di Lecce: 1 casa venduta
- Termini Imerese: 0 case vendute
- Sambuca di Sicilia: 16 case vendute all'asta a partire da 1 euro (75 case a prezzo di mercato)
- Bivona: non è ancora online la vetrina degli immobili in vendita a 1 euro
- Cammarata: circa 20 case vendute
- Mussomeli: circa 120 case vendute
- Regalbuto: circa 20 case vendute
- Borgomezzavalle: 4 case vendute, altre in attesa di conferma
- Salemi: 0 case vendute (fase iniziale)
- Gangi: oltre 100 case vendute tra quelle a 1 euro e a prezzo di mercato
- Troina: 0 case vendute (fase iniziale)
- Novara di Sicilia: 2 case vendute
- San Piero Patti: 0 case vendute su 20
- Nulvi: 9 case vendute
- Ollolai: 10 case vendute
- Montresta: 0 case vendute (fase iniziale)

Le case vendute dall'inizio del progetto a novembre 2019 - fonte Casealeuro.it

Ciò testimonia che l'impatto del progetto delle case vendute per un euro **va molto oltre la semplice fase di acquisto**, che peraltro non ha le stesse regole dovunque, pur prevedendo quasi sempre vincoli d'uso e architettonici, nonché scadenze da rispettare nelle ristrutturazioni. Generalmente «i proprietari che si vogliono liberare di immobili su cui pagano le tasse li rendono disponibili al comune, il quale apre un **bando per i potenziali acquirenti**. A quel punto vaglia le domande - spesso ben più numerose delle case in lista - e stila una graduatoria, privilegiando per lo più **chi potrebbe trasferirsi con bambini**. Ma alcuni comuni procedono anche mettendo queste costruzioni all'asta».

[**VIDEO: "Mussomeli real estate Superior market tour - Not 1 euro home"**](#)

È il caso di Sambuca di Sicilia, dove **16 case sono state vendute all'asta** per cifre che hanno superato (di molto) l'euro iniziale: alcune tra 11 e 17mila euro. Una "addirittura" a 25mila euro. Altre 75 sono state vendute a prezzo di mercato. Non è un caso: «Questa iniziativa - conclude infatti Berti - **smuove anche il mercato delle case pronte per l'uso**, con un **effetto traino**, per persone che vengono a vedere come si vive e come si sta in questi posti, magari già pensionate, e invece di ristrutturare per due o tre anni scelgono un'abitazione già pronta». Di tutto ciò si alimenta la curiosità internazionale e l'**attenzione degli operatori immobiliari**.

Ollolai (NU): nuovi residenti e svolta commerciale a costo zero

Il sistema, insomma, non è stato un flop. Ma addirittura da qualche parte **sembra aver fatto boom**. Come ad Ollolai, in provincia di Nuoro, in Barbagia, cioè lontanissimo dai rinomati centri costieri della Sardegna. A confermarlo è il sindaco **Efisio Arbau**: «Se quando ab-

biamo aperto il progetto consideravamo l'investimento sull'edilizia come l'elemento principale, oggi appare secondario.

La parte più importante è l'esperimento sociale che ha dato slancio alla comunità, ma anche i risvolti turistici e quelli del commercio dei prodotti locali, artigianato e agricoltura».

Certo, dal punto di vista dello spopolamento non si può parlare di soluzione, ma dei **5 residenti guadagnati** ben 4 sono persone giovani. «Da queste parti è davvero un grande successo». Seppure ottenuto al costo dell'enorme fatica che queste amministrazioni, a corto di risorse e personale, affrontano per **ricostruire gli assi proprietari degli immobili**. Edifici abbandonati da anni o anche decenni, i cui primi possessori sono spesso defunti, e la cui eredità si è polverizzata in quote suddivise tra **decine di eredi sparsi per l'Italia** e non solo, talvolta essi stessi ignari di averne la disponibilità.

Con 11 abitazioni assegnate oggi, Ollolai è un paese da 1300 abitanti su cui sono piovute **oltre 1500 domande** di persone che volevano venire a ristrutturare case. Il comune pensa infatti di istituire un'agenzia per la casa che acceleri le procedure per le **10 abitazioni in attesa**. E mentre le maestranze locali lavorano, i materiali edili vengono comprati in zona e sono diversi anche gli immobili comprati a prezzo di mercato, è nata pure **una sorta di turismo delle case a un euro**.

Il movimento significa lavoro e vivacità economica, amplificato all'ennesima potenza dal fatto che nel 2018 è stato **girato ad Ollolai un [reality show olandese](#)** mandato in onda in prima serata e seguito in diversi paesi del nord Europa. Il nome del paese è stato citato da 500 testate nel mondo «**aprendo canali commerciali senza fare investimenti pubblicitari** oppure ricerche di mercato», sottolinea Arbau. È anche nata una **rete di imprese** degli allevatori locali che punta a fare rete per **promuovere i prodotti** col marchio locale.

Borgomezzavalle (VB) si muove e attende gli Ortodossi

Anche a [Borgomezzavalle](#), paese da circa 300 residenti in Valle Antrona, in Piemonte, il progetto "case a un euro" **non sembra poter essere una panacea** per l'abbandono dell'abitato, ma comunque funziona. Quattro case sono state vendute a un euro e altrettante a prezzo di mercato. Il sindaco Stefano Bellotti conferma un **impatto positivo sul lavoro**: un'occasione di smuovere una situazione socio-economica stagnante, che le sole forze dell'amministrazione non sarebbero riuscite ad aggredire.

Intanto, le imprese artigianali del posto lavorano e la prospettiva potrebbe anche migliorare se l'ipotesi di acquisizione e **ristrutturazione dell'intera frazione di Ruginenta** andasse in porto. Ad essere interessata è la comunità dei **monaci ortodossi** che vorrebbero trasformarla nella base dove svolgere le proprie attività.

Gangi (PA) riscopre il centro storico e ripensa l'edilizia popolare

Quando il piccolissimo borgo piemontese si è lanciato nel progetto, si è ispirato a ben altro successo. Quello ottenuto da Gangi, in provincia di Palermo, [incoronato nel 2014 come "più bello d'Italia"](#), coi suoi **6600 abitanti circa e oltre 100 case vendute**, a un euro e non. In un contesto che, oltre ai benefici per l'economia locale di tutto il settore edile (l'architettura del centro storico gangitano è sotto vincolo della soprintendenza) e notarile, sta stimolando il comune a dedicare più risorse al progetto (per un sito internet più efficace e la creazione di un albo di tecnici disponibili). E a **ragionare più in grande, a livello sociale**.

«Oggi - spiega il vicesindaco **Marilena Barreca** - anche i locali hanno rivalutato la vita all'interno del centro storico. Aniché andare ad abitare in una periferia urbana, magari più comoda ma con costi decisamente superiori, si torna a preferire le **abitazioni "a castello" tipiche** della nostra tradizione e dell'architettura di paese: case con tre o quattro piani e una stanza per ogni piano. Dopo la vendita delle case a un euro c'è stata una **rivalutazione complessiva del centro storico**».

A partire da questa *novità*, il comune intende **investire sull'edilizia popolare**, e in modo differente. «Anziché realizzare i complessi popolari nelle zone periferiche del paese - spiega Barreca - con strutture inglobate in un determinato il perimetro, abbiamo pensato di utilizzare delle abitazioni a basso costo del centro storico: sia per ripopolare l'area sia per fare sì che le **persone meno abbienti** possano essere ricollocate in uno spazio più ampio e vario, e non - in qualche modo - ghettizzate. I complessi popolari concepiti come omogenei si traducono infatti in una specie di ghetto: un insieme di abitazioni dove si trovano tutti individui che vivono un disagio economico e sociale».

RIUSO DI EDIFICI DISMESSI: UN'ITALIA DI BELLE STORIE IN CUI TUTTI VINCONO

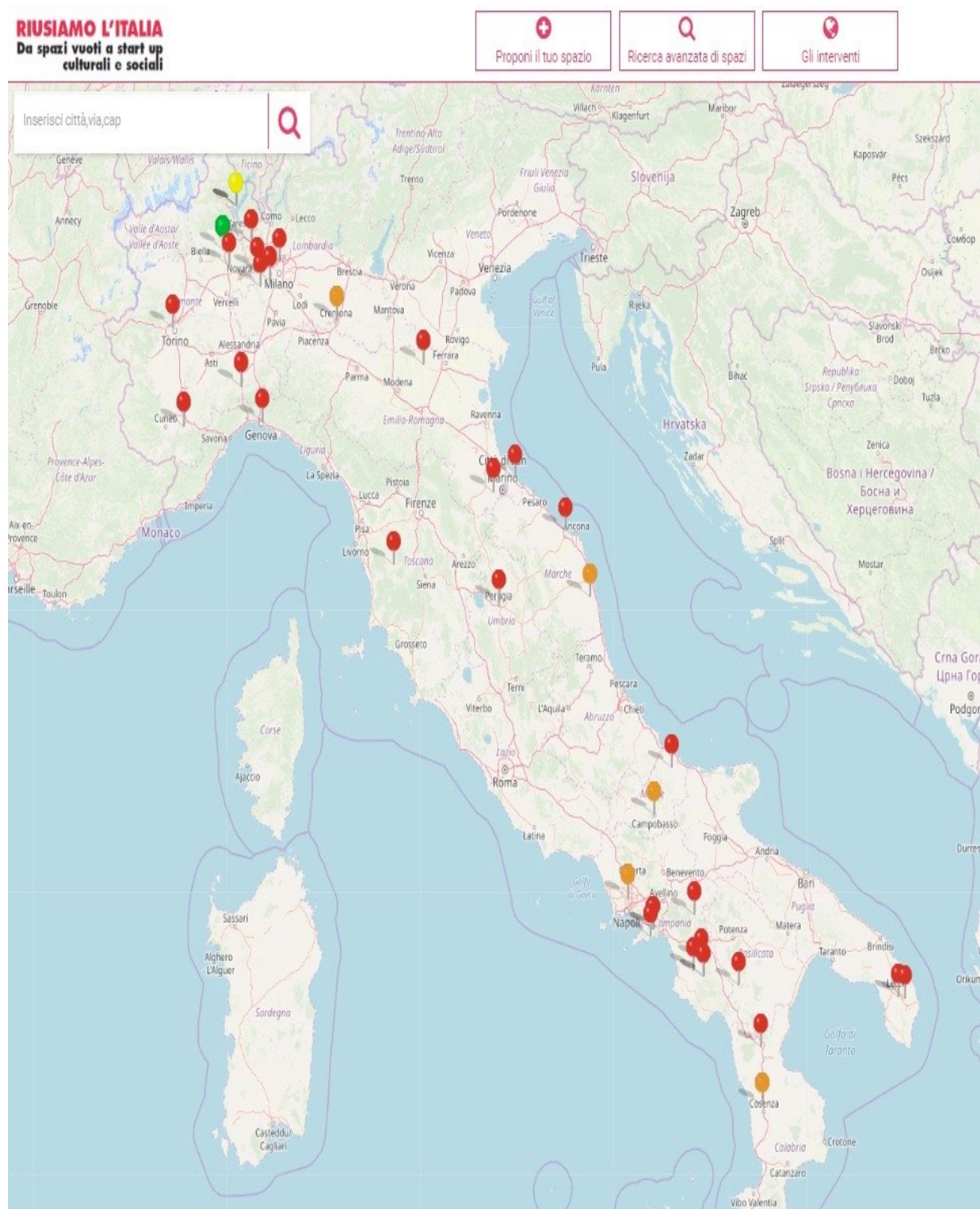
Tognetti (Riusiamo l'Italia): «il 60% dei 110mila beni culturali architettonici italiani è in abbandono. Destinarli a un riuso mirato li salva dall'oblio e aiuta i giovani»

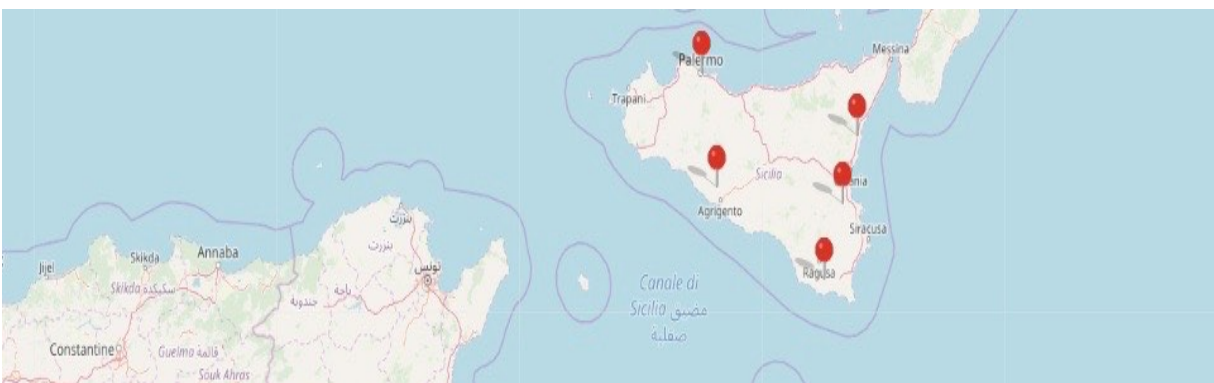
Di Corrado Fontana

«Noi proviamo a dialogare con le **amministrazioni pubbliche**, però vediamo che fanno molta fatica a entrare in questa logica: esiste ancora il feticcio della **valorizzazione capitalistica** per cui c'è un bene che viene messo all'asta dopo una perizia e l'asta va deserta, e allora si continua con questa catena di perizie e **aste che vanno deserte**. C'è poi la **psicosi della Corte dei Conti**. Nell'ordinamento italiano ci sono dei residui che obbligherebbero le amministrazioni ad ottenere il massimo profitto cercando la soluzione nel mercato. Ma molte volte **il mercato non c'è più** per questi beni. Le amministrazioni pubbliche non hanno ancora gli strumenti per capire che sta fiorendo un altro mercato, basato più sull'uso che sulla proprietà, e che può essere saturato dall'innovazione sociale. Dalla sperimentazione nei più svariati campi, artistici e ambientali, legati a sostenibilità o solidarietà... Certo il proprietario non ha più il ristoro che aveva in termini di affitto o di transazioni, ma intanto quel bene viene **sottratto al declino**».

A parlare è **Roberto Tognetti**, architetto e coautore del libro [*Riusiamo l'Italia*](#). Ovvero la trasposizione editoriale di un lavoro condotto a partire dal 2007 dalle idee del gruppo multidisciplinare [iperPIANO](#) (formato da architetti e poi sociologi, urbanisti, economisti), e cre-

sciuto fino a dar vita al [sito Internet Riusiamo l'Italia](#) e alla sua [piattaforma operativa](#). La logica incompresa cui accenna è quella del riuso e del recupero funzionale mirato del **patrimonio immobiliare (pubblico e non) in abbandono**.





MAPPA piattaforma Riusiamo l'Italia per proporre, cercare e conoscere spazi e progetti di riuso - fonte <http://www.mappa.rusiamolitalia.it/>

Il problema è enorme stando alla [disamina svolta da Franco Milella](#) (esperto sui temi dello Sviluppo locale e delle Politiche di Coesione) a marzo 2019, nella quale si legge: «degli oltre 110mila beni culturali architettonici censiti nella [Carta del Rischio del 2012](#), oltre il **60% è in stato di abbandono**, di degrado, di inaccessibilità alla fruizione, o, come oggi si dice in maniera molto più aulica, "in condizione di grave sottoutilizzo". Anche il patrimonio pubblico dello Stato, per oltre il 76% detenuto dagli Enti locali, non gode di sorte migliore». Motivo per cui qualunque cosa si faccia per contrastare il **disvalore che l'abbandono determina** corrisponde a una creazione di valore.

Architetto Tognetti, come si è innescato questo degrado diffuso?

«Con la crisi del 2008 si è strutturato un fenomeno che alcuni studiosi hanno definito "**grande contrazione**". Nel settore immobiliare cosa è successo? In Italia abbiamo assistito, in 70 anni dal Dopo-guerra ad oggi, a una crescita di popolazione del 26% a fronte di una crescita del patrimonio immobiliare del 400%. E se prima la fluidità del mercato permetteva di colmare questa discrasia con la vivacità delle dinamiche di scambio, in un momento di contrazione rimane lo scheletro dei fattori economici, e si scopre che **ci sono stock a cui non corrisponde più una domanda**. Oltre a una marea di **beni fuori mercato**.

Il fenomeno delle aste e degli avvisi pubblici sul dismesso è una cartina di tornasole. Fino ad arrivare ad epiloghi come quello della

Bemberg di Novara, sul lago d'Orta, a Gozzano, con 220mila metri quadri di stabilimento e terreni venduti a **75 centesimi al metro quadro**, più 10-15 milioni di euro di oneri di bonifica».

Il riuso conviene a tutti, invece...

«Certo. Un tipico esempio di modello "**win win**". Ammesso che ci sia un proprietario che prima della crisi percepiva mille euro al mese d'affitto, oggi noi attiviamo una procedura con dei nuovi operatori e riusciamo a garantirgli 200 euro al mese, intanto **il bene viene mantenuto**. E il proprietario riesce a pagarsi magari le tasse o le incombenze più gravose. E non è detto che queste attività, nel giro di qualche anno, non si consolidino e siano in grado di pagare un affitto regolare.

Per questo ci interessa identificare quegli **spazi che sono quasi "pronto uso"**, che possano essere dati in comodato, o impiegati dopo una tinteggiata e il cambio della caldaia: chi entra in queste situazioni spesso si accontenta, e magari non usa neanche tutto lo spazio. E così abbassiamo la soglia d'investimento e riabilitazione, e i tempi, venendo incontro a un giovane che abbia un talento da valorizzare o amici con cui buttarsi in un'avventura imprenditoriale»

Si può sistematizzare questo modello?

«Tempo fa ci è stata formulata la richiesta di elaborare **un piano industriale per l'Italia nell'ottica del riuso**. Stiamo ora lavorando a una sorta di linea guida. Abbiamo calcolato che con un budget importante di finanza pubblica e con gli standard attuali, se il patrimonio di cui scrive Milella dovesse essere aggredito con le politiche di programmazione normali, che puntano alla completa ristrutturazione del bene, ci vorrebbero **250 anni per sistemare tutto**. Con un approccio incrementale, dove si inizia a colonizzare per piccole porzioni, rigenerando il bene, di anni ne basterebbero 56. E con un po' di **apertura ai privati**, con forme di collaborative evolute, potremmo scendere a una decina d'anni».

Mi faccia qualche esempio...

Sul sito ne abbiamo [censiti un centinaio](#), ma molte sono anche esperienze "volatili". Un caso di scuola è **Casa Bossi di Novara**. Un grande monumento di Alessandro Antonelli, una casa Borghese di metà dell'800, capolavoro dell'architettura neoclassica, abbandonata da 30 anni in una città ricca del Nord. Mentre il comune, sulla base di un vecchio approccio, ha rinunciato a un contributo di 2 o 3 milioni di euro della Comunità Europea, perché non bastavano per la completa ristrutturazione, noi abbiamo creato nel 2010 un [Comitato d'amore per Casa Bossi](#) e, con un'associazione di volontariato di **cittadinanza attiva**, abbiamo svolto numerosissime attività all'interno (mostre, concerti, presentazioni...), visto che i fondamentali dell'edificio sono assolutamente sani. Ed è diventato un luogo protagonista della cultura della città con **zero investimenti**, drenando semmai un po' di risorse mirate solo alle attività».

Il contenuto è più importante del contenitore, quindi...

Sì. Come ci mostra una [ricerca recente](#) commissionata dalla Fondazione Cassa di risparmio di Cuneo sugli spazi abbandonati in provincia. Il risultato è che alcuni di questi spazi sono edifici e monumenti storici da poco restaurati, quindi **nuovi di zecca. Ma vuoti**. perché mancava un'idea rispondente alla realtà sui contenuti. E così c'è il castello che doveva diventare centro culturale ma non c'è nessuno che interpreta questa funzione.

...con grande spreco di risorse. Mentre i ragazzi, che non ne hanno, che esempio ci danno?

Un caso interessante è quello di [Krapannone](#), un **progetto emblematico del riuso**. Si tratta di un gruppo di ragazzi della provincia di Vicenza appassionati di skate, che si prendono uno degli **infiniti capannoni abbandonati nella provincia**.

Cominciano a costruirsi da soli la pista di skate, ad aggregare appassionati, nascono i corsi e le gare, e la comunità di appassionati di questi sport di strada si allarga. E adesso quei ragazzi, due o tre almeno, vivono in gran parte di quel tipo di attività, vendono i gadget e le magliette, e svolgono una sorta di **bonifica sociale in una periferia degradata**. E questo produce un impatto sociale fortissimo, perché questo è uno sport congeniale al *peer-to-peer*, dove i ragazzi più grandi possono insegnare a quelli più giovani. Ed è un luogo conviviale dove arrivano anche le famiglie e le mamme, si fa gruppo. Si tratta di un esempio potentissimo. E ce ne sono diversi in Italia.

ANZIANI E MATTONE, UN BINOMIO SEMPRE PIÙ DIFFICILE

Gli over 65 possiedono immobili ma spesso hanno pensioni insufficienti. Per “estrarre liquidità” dal mattone esistono tre tipi di contratti ma vanno maneggiati con attenzione

Di Nicola Borzi

La passione per il **mattone**, croce e delizia degli italiani, colpisce soprattutto gli anziani. Secondo i dati di **Bankitalia** rielaborati dall'**Abi**, al **20% della popolazione** con 65 anni o più, 13 milioni di italiani nel 2012, apparteneva il **73% della ricchezza** nazionale, di cui oltre il 61% in immobili. Su tutto incombe l'impatto demografico che crea il rischio dell'"*asset meltdown*", cioè della "**liquefazione**" del mercato immobiliare, che secondo alcuni analisti comincia già a intravedersi dai dati sul calo delle compravendite e dei prezzi. Ciò provoca tensioni perché il mattone rende meno, ha costi di manutenzione rilevanti e sconta una **fiscalità crescente**. Il problema grava in particolare sulle famiglie a basso reddito, in difficoltà a gestire il decumulo della ricchezza.

Incidenza degli individui a rischio di povertà per caratteristiche del capofamiglia
(valori percentuali)

Capofamiglia	2006	2016
Età		
fino a 35 anni.....	22,6	29,7
da 35 a 45 anni	18,9	30,3
da 45 a 55 anni	20,2	24,1
da 55 a 65 anni	16,6	20,9
oltre 65 anni	20,2	15,7
Area Geografica		
Nord	8,3	15,0
Centro	9,7	12,3
Sud.....	39,5	39,4
Condizione professionale		
Lavoratore dipendente	18,4	21,2
Lavoratore indipendente.....	14,6	19,5
Pensionati	19,0	16,6
Altra condizione non professionale.....	75,9	83,0
Paese di origine		
Italia	18,8	19,5
Esteri.....	33,9	55,0
Totale.....	19,6	22,9

Fonte: Elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 10.0.

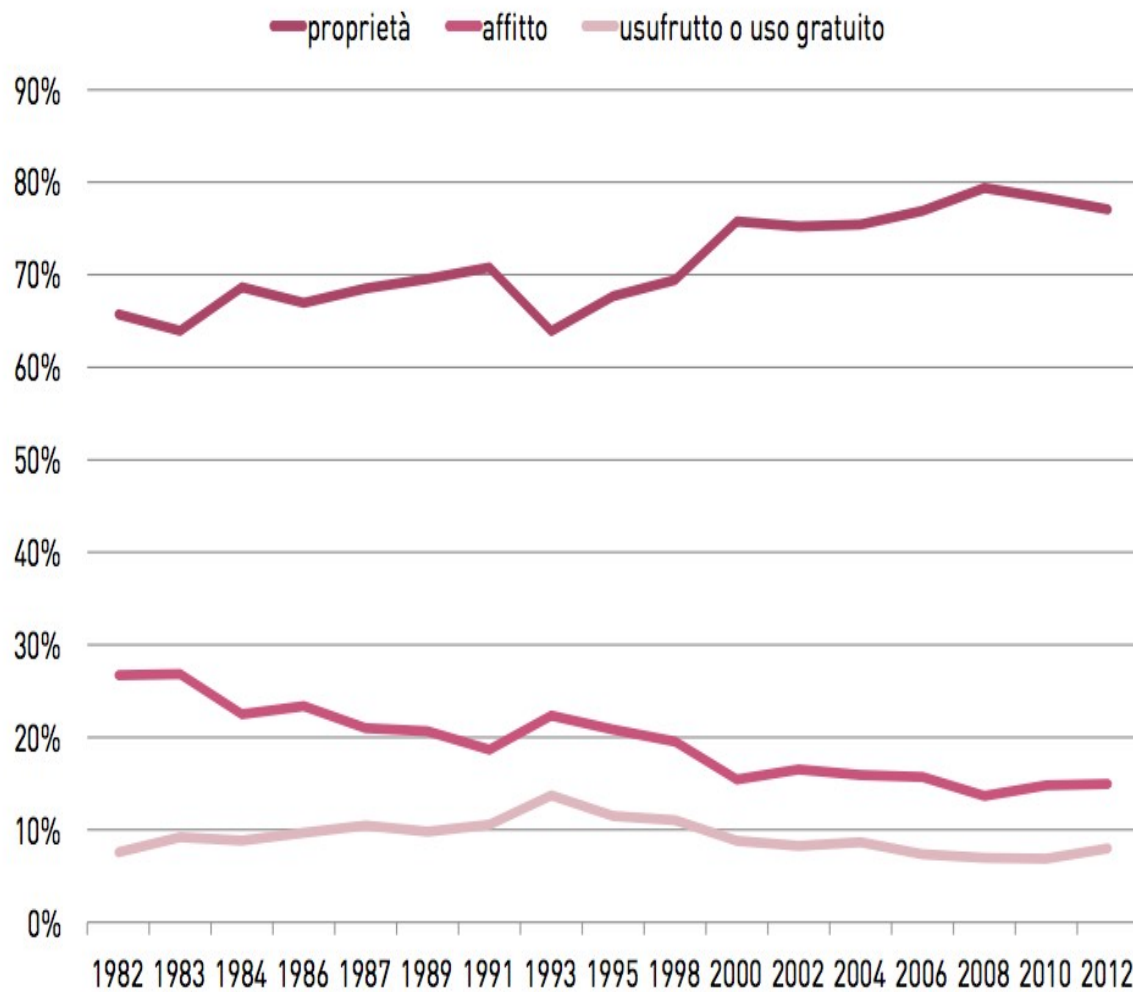
Incidenza degli individui a rischio di povertà per caratteristiche del capofamiglia.
FONTE: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane.. Marzo 2018

Un anziano su 5 ha redditi bassi e case di valore medio-alto

Il fenomeno è stato analizzato nel 2017 dal professor **Luca Beltracchi** dell'Università di Genova per conto della Fondazione Cariplo nel [quaderno "House rich, cash poor"](#) - Come rendere liquida la ricchezza rappresentata dalla casa di abitazione".

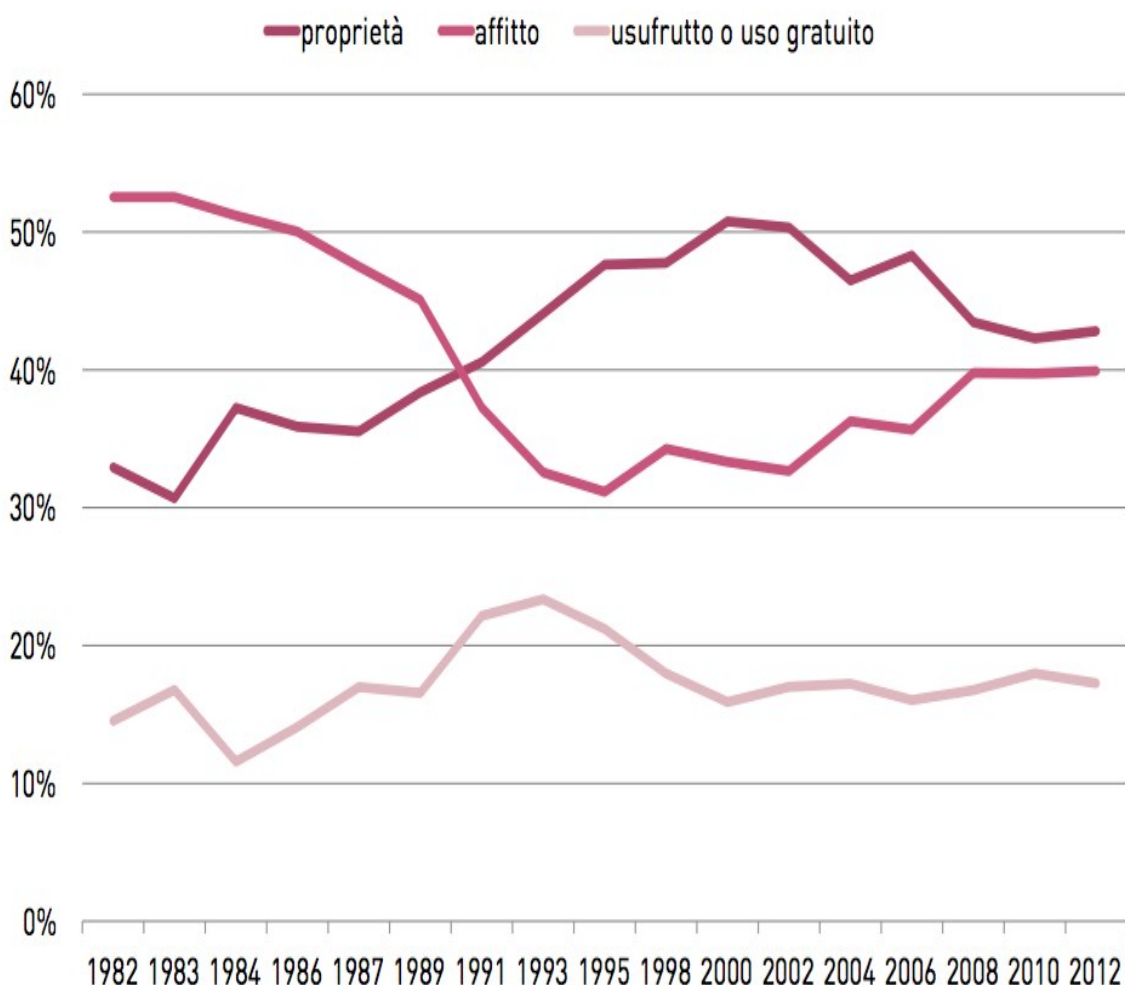
Negli ultimi **trent'anni** in Italia è aumentata la quota di famiglie proprietarie della casa, passata da circa il 60% del 1982 a circa il 70%, fermandosi però all'inizio di questo secolo. Tra anziani e giovani le dinamiche sono molto diverse: tra gli **anziani** la propensione alla **proprietà** è aumentata fino a sfiorare l'**80%**, mentre **tra i giovani sta calando** da almeno un decennio.

Figura 1.1a - Famiglie di anziani (capofamiglia ≥ 60) per titolo di godimento dell'abitazione



Famiglie di anziani (capofamiglia ≥ 60) per titolo di godimento dell'abitazione. FONTE: Quaderno n.26 - Fondazione Cariplo.

Figura 1.1b - Famiglie di giovani (capofamiglia <=35) per titolo di godimento dell'abitazione



Fonte: Baldini, Beltrametti, 2015

Famiglie di giovani (capofamiglia <=35) per titolo di godimento dell'abitazione. FONTE: Quaderno n.26 - Fondazione Cariplo.

In Italia vi sono però circa **1,3-1,4 milioni di famiglie di anziani** che hanno reddito basso e posseggono una casa di valore medio-alto. Il 21% delle famiglie di anziani in casa in proprietà ha risparmi bassi o nulli, sebbene più di un terzo di questi nuclei viva in una **casa** che vale **oltre 200mila euro**.

Gli strumenti per rendere liquido il mattone

Come fare dunque a “estrarre” liquidità dal mattone? Gli strumenti sono la vendita della **nuda proprietà** (Np), il **prestito ipotecario vitalizio** (Piv), il “**viager**” **alla francese**. Gli italiani conoscono quasi solo la nuda proprietà, ma su questo mercato c'è il rischio di abusi gravi: serve una revisione giuridica per renderla appetibile. In base alle tabelle annuali del ministero delle Finanze per il calcolo dell'effetto fiscale dell'usufrutto, il valore della nuda proprietà è una percentuale del valore di stima della casa che sale con l'età del venditore. Ma tra il contratto e il decesso del venditore possono passare lustri o decenni. Il rischio di comprare nuda proprietà anche a una porzione ridotta del valore di mercato della casa aumenta con la durata del contratto, perché nel frattempo il **mercato** potrebbe **svalutare l'immobile**.

I vantaggi del Piv

Il prestito ipotecario vitalizio (**Piv**) permette invece a chi ha più di 65 anni di avere **subito il capitale** pari a una frazione del valore di perizia della casa, o una rendita, e di scegliere se pagare in futuro gli interessi predeterminati sul prestito senza vendere la casa o se lasciare **agli eredi la scelta** tra rimborsare prestito e interessi, vendere in proprio la casa o lasciarla vendere alla banca e tenersi l'eventuale differenza tra quanto ricavato e quanto dovuto sul prestito.

In ogni caso il valore da pagare non potrà superare quello dell'immobile venduto: se il ricavato (al netto di ogni spesa) sarà maggiore del montante, agli eredi andrà la differenza. Il rimborso alla banca del montante, cioè il capitale ricevuto dal cliente più interessi, è calcolato a tasso fisso più uno spread, ma in questi contratti la legge consente l'**anatocismo**, cioè la formazione di interessi su interessi a capitalizzazione annuale (la pratica è vietata in tutti gli altri prestiti), il che li rende assai costosi.

Col viager, un vitalizio all'usufruttuario

Nel “**viager**” alla francese, ancora poco diffuso in Italia, l'acquisto avviene con un esborso iniziale detto **bouquet** e poi con un **vitalizio** definito nel contratto e **versato all'usufruttuario** per tutta la sua vita, di solito con un **tasso di capitalizzazione tra il 3 e il 3,5%**, assicurato da adeguate garanzie. Esistono tabelle elaborate da società francesi specializzate che indicano, in funzione dei dati attuariali sull'aspettativa di vita, il valore dell'immobile come percentuale del valore di perizia. Vi sono stati però casi in cui l'acquirente-vitalizante è morto prima del venditore-vitaliziato, lasciando ai propri eredi l'obbligo di continuare a pagare la rendita.

Nuda proprietà e prestito vitalizio a confronto

Le differenze tra vendita della nuda proprietà (Np) e prestito ipotecario vitalizio (Piv), i due strumenti più diffusi in Italia, sono numerose e importanti: nel primo caso vi è **cessione di proprietà**, nell'altro **accesso al debito**.

La **Np è una “scommessa”** sulla durata della vita: il compratore ha un beneficio se l'usufruttuario ha vita breve, mentre questa circostanza non si verifica nel Piv. La **cessione della Np è irreversibile** mentre nel Piv l'anziano resta proprietario e può rimborsare in ogni momento il prestito ricevuto. La cessione della Np consente ricavi superiori ma è totale mentre il **Piv ha un importo graduabile sulle necessità**. La Np può essere ceduta a persone fisiche o giuridiche, mentre il Piv può essere erogato solo da banche e intermediari abilitati. La cessione della Np priva definitivamente gli eredi del bene, il Piv riduce parzialmente (o al massimo totalmente) il valore dell'eredità.

Nella cessione della Np i le successive variazioni nel valore della casa ricadono sul compratore mentre con il Piv restano a carico di chi accede al prestito: pertanto, nella cessione della Np si riducono gli incentivi per l'usufruttuario a fare regolari manutenzioni mentre nel Piv l'incentivo rimane perché le manutenzioni aumentano il valore dell'immobile per sé o per gli eredi.

La maggiore trasparenza dei PIV

Infine, la cessione della Np espone il venditore a un segmento del mercato poco liquido e poco trasparente, mentre nel Piv esistono regole di trasparenza imposte dagli organi di vigilanza. C'è anche un **effetto fiscale**: la vendita della **nuda proprietà impatta sull'Isee**, l'Indicatore della situazione economica equivalente, che è lo strumento di valutazione di chi richiede prestazioni sociali agevolate o l'accesso a condizioni agevolate ai servizi pubblici come la sanità. Se vendo la nuda proprietà e tengo il ricavato in banca l'impatto è negativo perché la ricchezza finanziaria ai fini Isee "pesa" di più della proprietà della prima casa.

È possibile ipotizzare **interventi di social housing** su questi contratti? Secondo lo studio di Beltrametti si può tentare, sulla falsariga dell'intervento della francese Caisse des Depot che attraverso il fondo immobiliare Certivia ha dato trasparenza al mercato della nuda proprietà. Le **strade** possibili sono sostanzialmente **due**: la creazione da parte di una fondazione di un **fondo chiuso immobiliare** specializzato nell'acquisto di nuda proprietà, che fissi criteri di trasparenza e di eticità, o l'**acquisto di cartolarizzazioni di prestiti** ipotecari vitalizi relativi a **soggetti "fragili"**.

DIETRO I PICCOLI COMUNI UN TESORO DA 93 MILIARDI L'ANNO. MA SERVONO INVESTIMENTI

Infrastrutture e banda larga, lavoro e servizi. Lo Stato deve investire per fermare lo spopolamento delle aree interne. Una risorsa preziosa contro il dissesto idrogeologico

Di Rosy Battaglia

Due milioni di case inutilizzate in 5.627 borghi. Lontano dalle grandi città, con pochi servizi. L'Italia dei piccoli comuni, due terzi del totale nazionale, potrebbe fornire la risposta al bisogno dell'abitare e di stili di vita più sostenibili.

«Ma occorre **fermare lo spopolamento**. E, per fare questo, bisogna creare lavoro, potenziare le infrastrutture che mancano, a partire dalla banda larga, oltre trasporti, scuole e ospedali».

Massimo Castelli, coordinatore nazionale dei **Piccoli comuni di ANCI** e sindaco di **Cerignale**, in Emilia Romagna, è risoluto. «Abbiamo dovuto lottare anche per il mantenimento di **mille uffici postali**. Senza la nostra trattativa con Poste Italiane sarebbero stati chiusi, con gravi disagi in paesi già isolati».



Quirinale 
@Quirinale



Il Presidente **#Mattarella** ha ricevuto una delegazione dell'**#ANCI** Piccoli Comuni - UNCEM e Poste Italiane: l.quirinale.it/a2EF4



6:58 PM · 29 ott 2019 · [Twitter Web App](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Quirinale e i contenuti allegati](#)

Urge un intervento contro l'abbandono delle case

A proposito di disagio abitativo nelle grandi città, i dati forniti dal responsabile di Anci fanno riflettere. «Mentre si costruiscono casermoni nelle periferie urbane, negli ultimi 40 anni sono stati ben **2000 i piccoli centri che hanno perso l'80% popolazione**, e tra questi **120 tra dal 60 all'80%**». Occorrono interventi sulle **case in abbandono**, precisa il sindaco Castelli. «Spesso non sono state fatte le pratiche di successione, i proprietari sono emigrati. Lo Stato deve intervenire per far sì che diventino un bene collettivo, così come il nostro paesaggio. Non investire in questi territori è, invece, un doppio danno per la collettività».

«Occorre un provvedimento nazionale contro l'abbandono delle case e della terra, per prevenire crolli e dissesto idrogeologico», conclude il coordinatore nazionale dei Piccoli comuni di ANCI.



Contesti Srl
@contesti_srl



"La realtà aumentata dei piccoli **#Comuni**" di **#Legambiente** e **#Uncem**: potenzialità e immobilismi dell'"**#Italia** minore"
#innovazione #digitale #patrimonio #valorizzazione



"La realtà aumentata dei piccoli Comuni" di Legambiente e Uncem: potenziali...
Il futuro dell'Italia passa dalle sue aree interne. A testimoniare, il dossier "La
realtà aumentata dei piccoli Comuni" realizzato da Legambiente e Uncem: ...
[contesti.info](https://www.contesti.info)

4:55 PM · 5 giu 2019 · **Twitter Web Client**

Leggi su Twitter [il tweet di Contesti Srl e i contenuti allegati](#)

ANCI: i piccoli comuni valgono il 5% del Pil

Anci, da tempo, ha stilato una propria [Agenda Contro-esodo](#) che mette al centro i **comuni interni, periferici, rurali, montani**, di minori dimensioni demografiche, che coprono però, per estensione, il **54,1% della superficie complessiva della penisola**. Aree che presentano vantaggi per la **qualità della vita dei cittadini**, che assicurano, attraverso la cura dei residenti, la **salvaguardia della natura** nonché la tutela della terra e la conservazione del paesaggio.

L'insieme di queste **esternalità positive per l'ambiente**, i cosiddetti «**servizi ecosistemici**» valgono, almeno **93 miliardi l'anno**, quasi il **5% del PIL**. «Fare emergere questo valore e trasformarlo in pagamenti è una sfida decisiva per una prospettiva di sostenibilità, in tempi di cambiamento climatico e dissesto idrogeologico», sottolinea il sindaco.



ANCI

@comuni_anci



I piccoli Comuni sono 5.500, il 69% del totale nei quali si concentra il 17% della popolazione.

Piemonte (1046) e Lombardia (1043) sono le regioni con il più alto numero di piccoli Comuni.



Scopri di più nel nostro Atlante

[#piccolicomuni2019](#)

anci.it/atlante-dei-pi...

Atlante Piccoli Comuni



 Anci Toscana e altri 7

4:27 PM · 5 lug 2019 · **Twitter for Android**

Leggi su Twitter [il tweet di ANCI e i contenuti allegati](#)

Estendere la strategia delle aree interne

Ma come attuare questo processo? «Bisogna estendere, intanto, la strategia nazionale per le aree interne», sottolinea il rappresentante di ANCI. Il principale intervento che lo Stato italiano, unico in Europa, dedica a circa mille comuni “non urbani” che registrano un forte

calo demografico. Paesi che presentano, a causa della loro perifericità, severe **difficoltà di accesso** ai servizi fondamentali per la cittadinanza: **salute, istruzione, mobilità**. «Proponiamo che l'intervento sperimentale, venga **esteso a tutti e 4mila comuni** delle aree interne, con la necessaria copertura finanziaria». Poi creare **incentivi per i giovani** ritornanti come ad esempio, è successo in Emilia Romagna e in Molise.



Radio Beckwith
@RadioBeckwith



"La marginalità non dipende dalla geografia, ma dal deficit di diritti di cittadinanza, ossia dal livello di servizi di welfare, sociosanitari, scolastici necessari per l'abitabilità di un territorio"

Antonio De Rossi

[youtube.com/watch?v=pPF1xY...](https://www.youtube.com/watch?v=pPF1xY...)

La nuova puntata di **#ConfrontiRadio**





Confronti (Mag&StudyCenter) e altri 7

4:03 PM · 4 dic 2019 · Twitter Web App

Leggi su Twitter [il tweet di Radio Beckwith e i contenuti allegati](#)

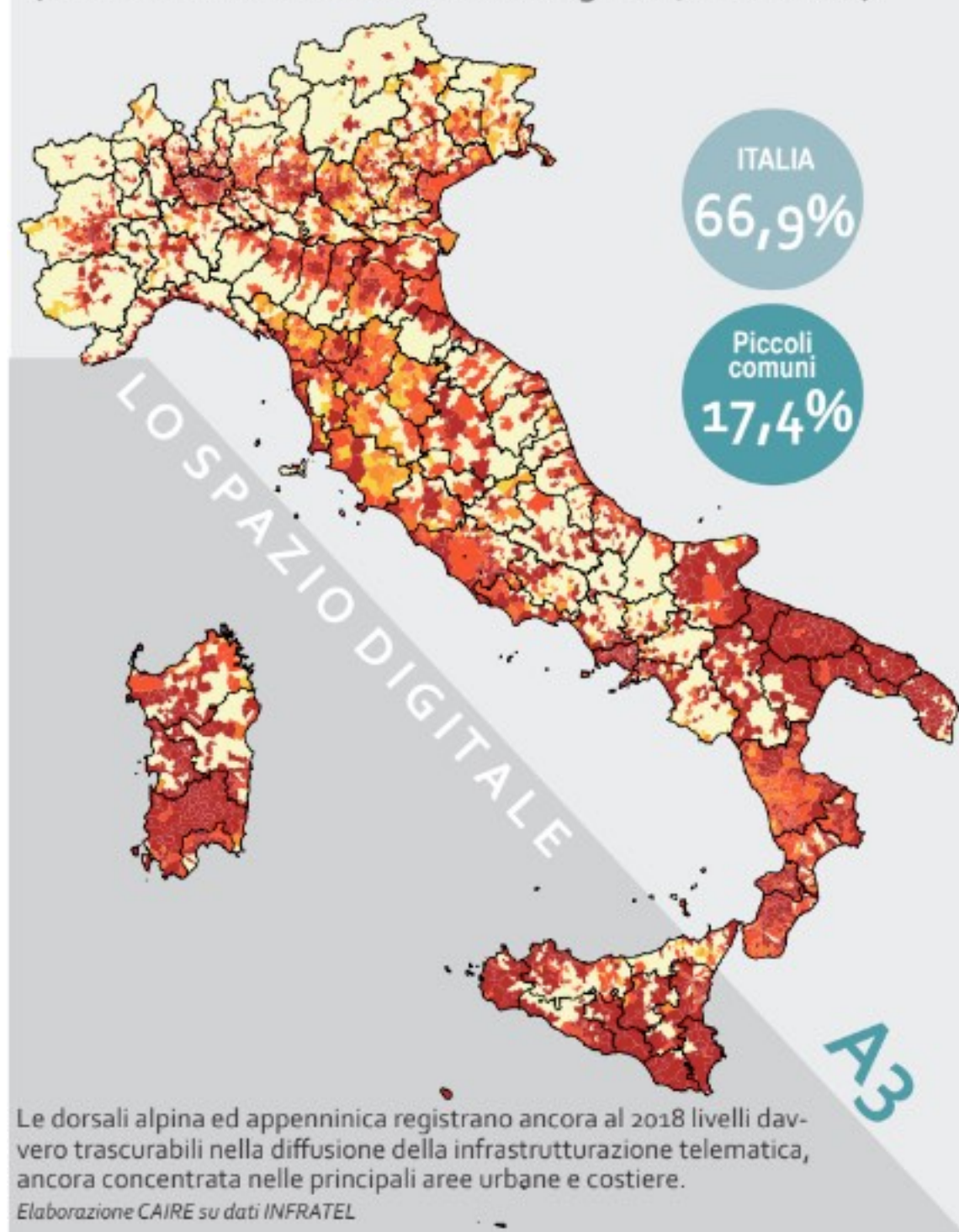
Spopolamento in diminuzione nei borghi storici

Anche se gli ultimi dati rilevati dal [rapporto Piccola Grande Italia di Legambiente](#), rilevano, tra il 2014 e il 2017, una lieve controtendenza. Il saldo migratorio nei borghi storici, quelli ad attrattiva turistica, è più alto che nel resto dell'Italia. E, come si legge nel rapporto, basterebbe recuperare anche solo il **15% delle case disponibili**, attualmente in disuso, per **accogliere 300mila abitanti**. Invertendo, così, il calo demografico. Anche il **ritorno all'agricoltura** di eccellenza italiana, secondo gli esperti, utilizzando un quarto delle superfici coltivate abbandonate negli ultimi 20 anni, porterebbe a **125mila nuove aziende agricole** di 12 ettari ciascuna.

Emergenza banda larga

«Ma per fare questo occorre collocare risorse nazionali da subito, ad esempio, sulla **banda larga**, in ritardo mostruoso rispetto al resto dell'Italia, e sulla mobilità. Questo si somma a paesi che sono nelle cosiddette aree bianche che sono quelle considerate a fallimento di mercato per i gestori delle comunicazioni. Zone scoperte dalle linee telefoniche, dati, fibra, pochi megabyte. Ci sono ancora tante zone in Italia tagliate fuori dal mondo. E questo si vede nelle aree terremotate».

Lo spazio digitale - la banda larga
(unità immobiliari servite da oltre 30 Mb/sec al 2018)



Fonte: La realtà aumentata dei Piccoli Comuni, Legambiente 2019

Una flat tax territoriale antispopolamento

Secondo il responsabile ANCI, uno strumento fondamentale per la lotta allo spopolamento, potrebbe essere una **fiscalità differenziata**. «Serve una vera e propria flat tax territoriale per le aree marginali. Ripopolare le zone ad alto valore ecosistemico, cioè dotate di capitale naturale, sarebbe poi un vantaggio. Sia per il clima che per prevenire il dissesto idrogeologico. «Dobbiamo renderci conto che alle spalle delle grandi città abbiamo un nuovo Ovest, ricco di risorse naturali e fonti rinnovabili.

A che punto è la legge sui piccoli comuni

Molte delle richieste di Anci sono già contenute nella [legge n. 158/2017](#), approvata all'unanimità la scorsa legislatura, proprio per i comuni fino a 5.000 abitanti, primo firmatario **Ermete Realacci**. Testo che prevede il recupero dei centri storici o a rischio spopolamento da riconvertire in alberghi diffusi, la spinta al collegamento alla banda ultralarga, la tutela dei prodotti a chilometri zero. Così come l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio pubblico e la messa in sicurezza di strade e scuole. Era stata definita anche una dotazione complessiva di **100 milioni in tre anni**, soldi che però [i piccoli borghi non hanno mai visto](#) o che [stanno arrivando a singhiozzo](#). Mancano, infatti, i decreti attuativi, che da soli non bastano, ribadisce il rappresentante di ANCI.

«È un testo ideale, ma che, essendo trasversale a più ministeri, diventa farraginoso da attuare. Ora più che mai abbiamo bisogno di politiche concrete che favoriscano lo spostamento verso quei comuni che hanno condizioni ambientali e sociali migliori delle periferie urbane».

Intanto lo scorso 31 ottobre è stato reso noto dal ministero dei Trasporti, il finanziamento del [decreto Interministeriale Mit-Mef](#), per l'attuazione del programma di interventi per piccoli Comuni fino a 3.500 abitanti, avviato con lo Sblocca cantieri per **7,5 milioni di euro**, per la manutenzione straordinaria di strade, per illuminazione pubblica, e l'abbattimento di barriere architettoniche in edifici pubblici.



Lavori Pubblici
@LavoriPubblici



Publicato il Decreto Interministeriale MIT-MEF n. 400 del 3 settembre 2019, per l'attuazione del Programma di Interventi infrastrutturali per Piccoli Comuni fino a 3.500 abitanti, di cui al Decreto Legge 18 aprile 2019, n. 32
#SbloccaCantieri



Sblocca cantieri: Al via il Programma di Interventi per Piccoli Comuni
E' stato pubblicato il Decreto Interministeriale MIT-MEF n. 400 del 3 settembre 2019, per l'attuazione del Programma di Interventi infrast...

[lavoripubblici.it](https://www.lavoripubblici.it)

11:01 AM · 4 nov 2019 · [Twitter Web App](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Lavori Pubblici e i contenuti allegati](#)

30 anni per ripopolare l'Italia interna

«Occorrono almeno 30 anni per tornare ad una situazione di equilibrio- conclude il sindaco di Cerignale. Non basta rioccupare le case, costruire o ristrutturare. «Sono fondamentali gli incentivi per i giovani e per le imprese. Un buon esempio viene dalla Regione Emilia Romagna con il taglio dell'IRAP alle aziende che investono in montagna. E per giovani **coppie e famiglie** che vivono in montagna o che decidono di farlo, sono previsti contributi a fondo perduto. Destinati all'acquisto o alla ristrutturazione della casa fino a 30mila euro». Bisogna però ricostruire le comunità, esattamente come è successo nelle zone terremotate. Un tema poco dibattuto, ma che torna nei fatti di cronaca. «Non si può parlare dell'abbandono dei territori solo quando una frana porta via il pilone di un'autostrada».

HOUSING SOCIALE: COSÌ LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI RISPONDE ALL'EMERGENZA CASA

4,9 milioni di italiani non trovano casa. 1,7 milioni faticano a pagare l'affitto. L'housing sociale potrebbe essere una risposta. La Cdp ha investito 1 miliardo

Di Rosy Battaglia

La risposta all'emergenza casa potrebbe essere l'**housing sociale**. Questo il termine per definire l'**edilizia residenziale sociale** (ERS). Abitazioni a costi accessibili, destinate alle famiglie che non trovano sul mercato una casa, che hanno redditi superiori a quelli che danno accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Sull'housing sociale [la Cassa depositi e prestiti](#) ha investito **un miliardo di euro**, risorse che potrebbero raddoppiare.

Un impegno per soddisfare i bisogni di chi, con il rialzo dei prezzi di acquisto e affitto dovuto all'eccesso di domanda, specie intorno alle grandi città, è in seria difficoltà abitativa, pur avendo un reddito dignitoso.

Il Gruppo CDP è il principale investitore del Fondo Investimenti per l'Abitare, gestito da CDP Investimenti Sgr

L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie che non trovano sul mercato la casa adatta, con redditi superiori a quelli che danno accesso all'edilizia residenziale pubblica.



Fonte: Cassa Depositi e Prestiti, dossier Social Housing

In Italia è emergenza casa

4,9 milioni di italiani che fanno fatica a trovare casa. Almeno **1, 7 milioni**, secondo le [stime di Nomisma](#), che rischiano di non riuscire a pagare l'affitto. Ben il 41,8% dei 4 milioni delle famiglie in locazione sul mercato libero. Senza dimenticare che, per l'[Istat](#), almeno la metà di queste sono in povertà. A fronte di un patrimonio di **edilizia residenziale pubblica** che ammonta a poco più di **850 mila abitazioni**, con tassi di turn over molti bassi. Sono questi i numeri di quella che può essere definita una vera emergenza nazionale.



Agenzia Agenpress.it

@Agenpress



Emergenza casa, in Italia oltre 1 milione di famiglie fuori dal sistema delle case popolari. Lo studio Federcasa-Nomisma - agenpress.it/notizie/2018/1...



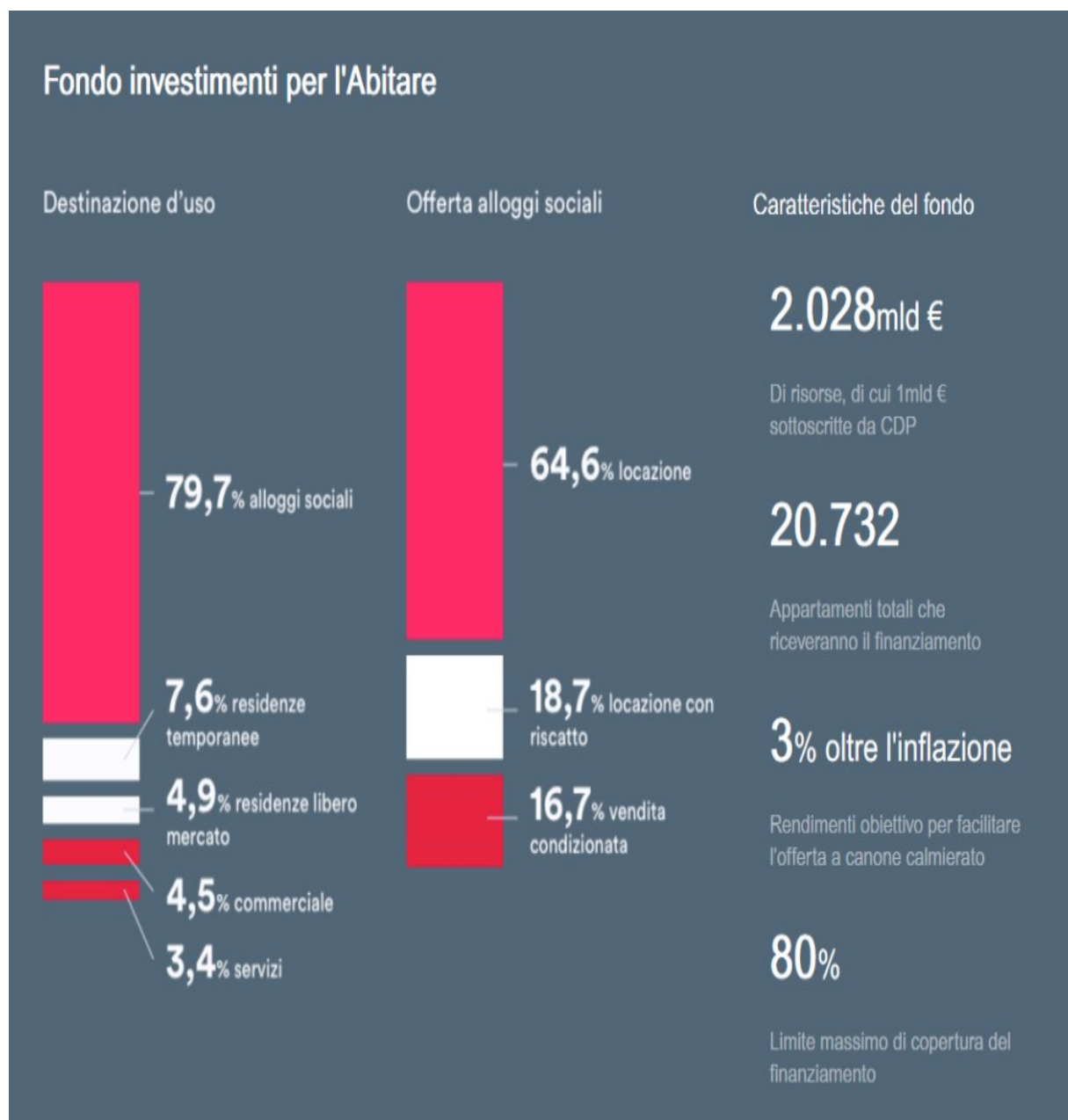
2:24 PM · 11 dic 2018 · [Agenpress](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Agenzia Agenpress.it e i contenuti allegati](#)

19mila alloggi dal Fondo investimenti per l'Abitare

Intanto, l'investimento di Cdp ha portato, a dieci anni dal [Piano nazionale di Edilizia Abitativa](#) (PNEA), alla disponibilità di **19mila alloggi sociali** e **6.800 posti letto** in residenze temporanee e studentesche, suddivisi in 260 interventi su tutto il territorio nazionale. Il [Fondo Investimenti per l'Abitare](#) (FIA), così denominato, è pari a circa **il 50%** della dotazione complessiva **di 2,028 miliardi**. Ed è gestito dalla divisione [Cdp Investimenti Sgr](#), suddiviso in 29 fondi locali, promossi e gestiti da 8 società di gestione del risparmio. Esempio di partnership pubblico-privato.

Un sistema integrato di fondi (SIF) a cui hanno partecipato il **Ministero Infrastrutture e Trasporti** (con **140 milioni di euro**), le principali banche nazionali, compagnie di assicurazione e alcuni tra i principali enti previdenziali italiani. Ma, anche, Regioni, Province, Comuni, cooperative di abitazione e sviluppatori privati. Cifra consistente a cui si potrebbe sommare un altro miliardo di euro, derivante dagli stanziamenti per il [nuovo piano casa](#) annunciato dal governo, lo scorso ottobre. Il tutto inserito nel [Programma nazionale di Housing Sociale](#), che vede sempre il MIT tra i principali soggetti attuatori, in un processo che vede riqualificazione urbana e realizzazione di alloggi a canone sostenibile, in tutta la penisola.



Fonte: Cassa Depositi e Prestiti, Dossier Social Housing

Canone calmierato: gli alloggi in social housing vanno a ruba

Quanto costano e a chi sono destinati gli alloggi in social housing? Premessa sostanziale è che sono abitazioni con una **locazione a canone calmierato**, circa il 20-30% sotto il canone di mercato. Spes-

so con la possibilità di riscatto. Condizioni vantaggiose che portano gli immobili appena disponibili al tutto esaurito nel giro di pochi mesi. Basti pensare che le quotazioni relative a questa tipologia, a **Milano, sono intorno ai 2.500 euro al metro quadro**. Quando [il mercato immobiliare in città](#) segna un costo medio sui [4mila euro al metro quadro](#). Condizioni vantaggiose che rendono facile comprendere come, a oggi, secondo i dati Cdp, il 90% delle unità disponibili in social housing è già in locazione e l'80% bloccato in patti di futura vendita.

Milano, Roma, ma anche piccoli comuni

La maggior parte di queste strutture, create per garantire **benessere abitativo e integrazione sociale**, sono presenti nelle aree metropolitane e satellitari delle grandi città, a partire da **Milano e Roma**. Andando, così, incontro a quella fascia di popolazione che non riesce ad affrontare i costi decisi dal libero mercato, pur avendo un reddito superiore a quello richiesto per accedere alle liste dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).

Con il vantaggio di accesso al welfare di comunità, cioè ad una rete stabile di servizi sociali e di relazioni umane, fondate sui principi della condivisione e della solidarietà. Dagli spazi comuni, all'assistenza sociale. Come confermano i dati forniti dalla Cdp, gli interventi previsti coprono **oltre 100 comuni e molte regioni**. Oltre che in Lombardia e Lazio, sono presenti in Piemonte, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Umbria, Emilia Romagna. Il sud rimane in fondo alla classifica, ma iniziative in social housing sono presenti a Bari, Lecce, Matera e altre in corso di approfondimento in Campania, Sicilia, Sardegna.



Cassa Depositi e Prestiti ✓
@GruppoCDP



Case, giardini, spazi condivisi e servizi per la comunità.

Oggi scopriamo un Borgo Sostenibile alle porte di Milano, l'iniziativa di **#socialhousing** finanziata da CDP che mette al centro le esigenze dei suoi abitanti. 🎥 Guarda il video per scoprire come **#Investiamoneldomani** 👉

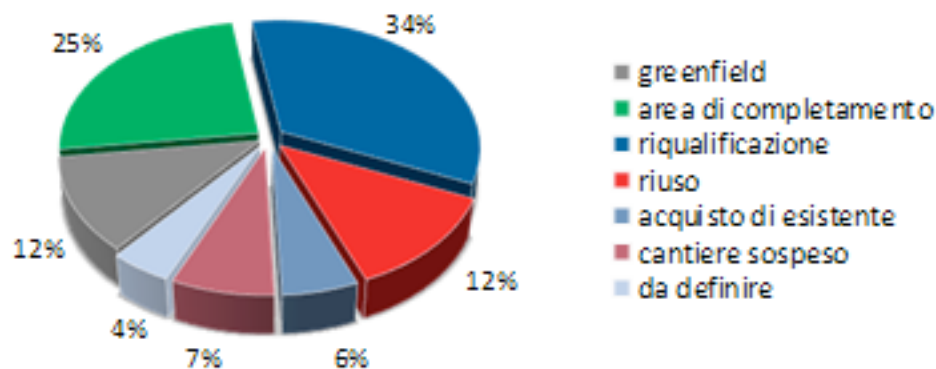


12:50 PM · 23 ott 2019 · [Twitter Web App](#)

Leggi su Twitter [il tweet di Cassa Depositi e Prestiti e i contenuti allegati](#)

Anche interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana

Non solo alloggi a canone calmierato, ma anche **riqualificazione urbanistica** in **aree periferiche**, degradate o abbandonate. Il tentativo del social housing dovrebbe essere la “ricucitura” dei tessuti insediativi esistenti e la dotazione di nuovi spazi pubblici, con infrastrutture a disposizione delle comunità. Anche se la maggior parte degli interventi, l'88% di quanto realizzato con il SIF, sono **nuove costruzioni**, il 46% è riconducibile a progetti di **riuso e riqualificazione urbana**. Con il recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, l'acquisizione di immobili invenduti o riavvio di cantieri interrotti, o in aree di completamento delle città.



Fonte: Cassa Depositi e Prestiti per Valori.it

Esempi ne sono la trasformazione delle aree **ex Manifatture Tabacchi**, come a [Perugia](#), con oltre 170 alloggi sociali e a [Piacenza](#) che ne prevede 260, in corso di realizzazione. A Milano, [in via Cenni](#), è già attivo uno dei più grandi progetti residenziali europei, realizzato interamente in legno. Sui resti di Expo 2015, invece, si sono recuperate le sette torri di [Cascina Merlata](#). Mentre con il progetto

[Abit@giovani](#), in via Voltri e in via Padova, si sono recuperate abitazioni popolari inutilizzate dall'ALER per destinarle agli under 35 e giovani coppie. Insieme a una rete di interventi in 18 aree della città. A Roma, invece, è in corso di realizzazione il discusso progetto di [Santa Palomba](#) con mille appartamenti nella zona dei Castelli, situato ben oltre il Grande Accordo Anulare.



Cassa Depositi e Prestiti 
@GruppoCDP



Oggi su **@Avvenire_Nei** la svolta di Cassa Depositi e Prestiti verso la **#sostenibilità**. Gli obiettivi di sviluppo dell'Agenda 2030 dell'ONU sono al centro delle nostre attività, con investimenti che vanno dal social housing all'efficienza energetica.

ECONOMIA E LAVORO

Avvenire
Sabato 16 novembre 2019

L'ANNIVERSARIO

Cassa depositi e prestiti festeggia 170 anni. La grande cassaforte di Stato, oltre a essere coinvolta in grandi partite finanziarie, sta investendo su fronti che spaziano dal housing sociale all'efficiamento energetico

Educazione finanziaria: l'impegno nelle scuole

Durante il mese dell'educazione finanziaria (promosso ogni anno all'inizio del "Comitato per la programmazione e il coordinamento delle attività di educazione finanziaria"), Cdp ha promosso incontri in alcune scuole private e secondarie in tutta Italia, con l'obiettivo di illustrare agli studenti il significato di concetti indispensabili per affrontare con consapevolezza le scelte quotidiane. Gli esperti di Cdp hanno spiegato a 1500 studenti in modo breve e concreto come quelli di denaro e di risparmio, evidenziando il ruolo delle scelte individuali e collettive nel mettere in pratica i principi di sviluppo sostenibile.

Dai territori allo sviluppo sostenibile la Cdp vive una seconda giovinezza

di **LUIGIO REGGIANI**

Dal terremoto al terremoto, andata e ritorno. La Cdp sta celebrando una nuova giovinezza, in bilico ai suoi 170 anni. Quasi ogni giorno sul media per la presenza in delicate partite finanziarie (da Poste a Fiat, da Telecom agli hotel, da Open Fiber alla Treviset, per non dire della sua continua evocazione nella ricostruzione in Italia), e per quanto da sempre nel mirino della politica, la grande cassaforte di Stato vive una seconda giovinezza: meno nota, legata alla promozione dello sviluppo sostenibile e inclusivo delle tante aree del Paese. «C'è un rapporto storico che unisce Cdp ai territori», dice Fabrizio Palermo, dal luglio 2018 amministratore delegato di Cassa depositi e prestiti, che lunedì 11 festeggia il 170° compleanno all'ex Poligrafico, con il presidente della Repubblica, Sergio Mattarella. «Non potrebbe essere altrimenti», prosegue, «per un gruppo che è arrivato a raccogliere il risparmio di 27 milioni di italiani. Un risparmio a cui diamo una doppia valenza: valore finanziario di un investimento garantito dallo Stato, ma anche valore economico, sociale e ambientale in termini di beni e servizi erogati. Perché se vi illustravo in esempi concreti perché - magari non lo sapete - ma spesso diretto a

La vera svolta è arrivata con il Piano 2019-2021, voluto dall'Ad Fabrizio Palermo, per orientare l'operatività agli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 e fungere da "acceleratore"

un'opera pubblica c'è una mano della Cassa. Come a Colonia di Colli. Qui, nel Veronese, a metà di settembre sono in sennò la rampantella del sistema edilizio realizzato per garantire l'abitazione a tutti i ragazzi della zona, incluso lo studente speso tra le colline circostanti. Con il contributo (per la scuola primaria) di un prestito flessibile da 2,4 milioni la gestione di un servizio finanziario da 1,40 milioni, è stato realizzato un impianto all'avanguardia, che dovrebbe fungere da esempio in tutta Italia da centri per lo sviluppo sostenibile. Non è un caso: i numeri consolidati da via Goto parlano di circa 3 miliardi stanziati dal 2010 per interventi in questo ambito e di uno sprint nel 2019, con investimenti finanziati per 91 edifici scolastici nel primo 6 mesi, ovvero una scuola ogni 2 giorni. E non minore importanza ha il progetto "Il risparmio che la scuola", che ha come obiettivo la realizzazione di investimenti per la mitigazione e l'adattamento al



La vera svolta è arrivata con il Piano 2019-2021, voluto dall'Ad Fabrizio Palermo, per orientare l'operatività agli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 e fungere da "acceleratore". La potenza di fuoco è testimoniata dai numeri, adeguati a un stile co-

Fabrizio Palermo, da luglio 2018 Ad di Cassa depositi e prestiti, che lunedì 11 festeggia il 170° compleanno all'ex Poligrafico con il presidente Mattarella

L'impegno è globale, senza abbandonare il "cuore" proprio del gruppo: la finanza. Già nel 2017 fu emesso il primo "social bond", dal valore nominale di 500 milioni

low: nel trimestre Cdp conta di investire 200 miliardi di euro, tra i quali proprio (oltre il 50%) e di investimenti privati e istituzionali, su fronti che spaziano dalle infrastrutture all'housing sociale, dall'edilizia sostenibile, dall'innovazione, dall'energia, dall'ambiente. L'impegno è globale, senza abbandonare il "cuore" proprio del gruppo: la finanza. Già nel 2017 fu emesso il primo "social bond", dal valore nominale di 500 milioni, finalizzato a creare posti di lavoro nelle PMI attraverso crediti in conto corrente e linee di credito. Nel 2018 è stata poi la volta del primo "Hydro bond", un'emissione da 500 milioni per migliorare il sistema idrico nazionale. Un ultimo contratto, quest'anno, da un'altra obbligazione da 750 milioni rimborsata alla cassa in sicurezza degli edifici pubblici. Non è un caso, allora, che giovedì scorso Cdp sia diventata la prima istituzione finanziaria italiana ad aderire alla mozione del fondo Onu per investimenti "green" nel Paese

in via di sviluppo. Anche dagli amministratori locali giungono conferme: «La candidatura della Cassa è di notevole interesse, in pochi giorni giungono i fondi e questo è essenziale per un ente locale», spiega Paolo Sisti, sindaco di Sarno Stefano di Vieste (Fg) a Spina, che così ha modernizzato il patrimonio scolastico e il centro storico del suo comune. La sensibilità per le esigenze dei cittadini si riflette pure sullo sviluppo dell'edilizia sociale, attraverso la costruzione di alloggi a basso costo. Anche qui il gruppo è presente. Basta guardare l'opera per trincerarsi nel palazzo degli Spicchi, l'ex centro direzionale rimasto bloccato per guai giudiziari di una vecchia proprietà. Cdp si è battuta in soli 18 mesi per trasformarlo nelle "Corti di Modem", per accogliere gli studenti del locale ateneo in 44 appartamenti insieme ad altri 100 alloggi per famiglie e anziani. Si tratta di un progetto che anche alle singole più recenti a Genova Cdp e il Comune si accordano già ad agosto 2018 per ospitare nella ex "Casa delle Industrie", con 41 unità già arredate, diverse famiglie sfollate senza casa dopo il crollo della Morandi. Dal Nord-Ovest al Nord-Est, uno degli interventi più significativi a Torino: qui nel 2018, dopo aver investito 41 milioni, sono stati inaugurati 83 alloggi in classe energetica A1 e A2, con affitti contenuti, nati dalla ex fabbrica cartacea "Sud Sotchi", inattesa da tutto il 2000. Tutti esempi, in fondo, di una stessa idea: di investire la fiducia degli italiani, che rimane la principale risorsa del gruppo di Palazzo.

L'accreditato al "Green Climate Fund" dell'Onu

La Cassa depositi e prestiti ottiene l'accreditamento presso il Green Climate Fund (Gcf), il fondo globale promosso dalle Nazioni Unite che punta a favorire la realizzazione di investimenti per la mitigazione e l'adattamento al

cambiamenti climatici nei paesi in via di sviluppo (Pvs). Cdp è la prima istituzione finanziaria italiana che può accedere alle risorse messe a disposizione del Gcf. «Questo risultato ha un importante valore simbolico per Cdp e rafforza

ancora di più il suo impegno per promuovere la transizione verso un modello di sviluppo sostenibile, resiliente e a basso contenuto di carbonio», afferma l'Ad di Cdp Fabrizio Palermo.

 **SDG2030 e altri 3**

Leggi su Twitter [il tweet di Cassa Depositi e Prestiti e i contenuti allegati](#)

Far incontrare domanda e offerta abitativa

Se il [Piano Casa](#) ha previsto l'impiego di fondi immobiliari chiusi come strumento di attuazione, le [cooperative sociali e fondazioni](#) sono spesso gli enti gestori delle strutture in edilizia residenziale sociale. Le amministrazioni regionali e locali sono coinvolte sia nella definizione degli aspetti amministrativi ed urbanistici, sia nei criteri di assegnazione degli alloggi, dei canoni di locazione e prezzi di vendita. Un'altra modalità per mettere in contatto domanda e offerta, che va dagli alloggi sociali ai posti letto temporanei, è il sito web [ioabitosocial](#). Piattaforma dedicata alla ricerca delle soluzioni abitative temporanee rivolte a persone in **stress abitativo** come **giovani, studenti, viaggiatori, city users, anziani soli**. Iniziativa promossa dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo.



Cassa Depositi e Prestiti ✓
@GruppoCDP



 Nasce **ioabitosocial.it** : la prima piattaforma per la ricerca di soluzioni abitative temporanee di **#socialhousing** in Italia. Un'iniziativa promossa da **@CSP_live**, CDP e **@mitgov** per una nuova cultura dell'abitare. **#CDP2021**

Scopri il progetto  bit.ly/loabitosocial_... ...



 SACE SIMEST e SIMEST

2:42 PM · 29 mar 2019 · **Twitter Web Client**

Leggi su Twitter [il tweet di Cassa Depositi e Prestiti e i contenuti allegati](#)

Cresce il bisogno di case temporanee

La trasformazione dei nuclei familiari e le esigenze di studio e lavoro, intorno alle grandi città, hanno innalzato le richieste di **residenzialità temporanea**. Sia da parte degli studenti, come da coloro che sono costretti ad affrontare spostamenti improvvisi o limitata nel tempo. Si pensi ai casi di sfratto, separazione, trasferimento o lavoro fuori sede. A tutto ciò si aggiunge, con l'invecchiamento della popolazione italiana, il bisogno sempre più impellente di residenze per anziani e residenze sanitarie assistite (RSA). O strutture a supporto delle famiglie che vogliono rimanere vicini ai propri cari ricoverati. Ad oggi, sono 15 le strutture completate dal FIA, per circa 3mila posti letto e 120 alloggi, tra Torino, Milano Genova, Bologna, Ferrara, Pesaro e Venezia.

Anche agli studenti serve casa

L'Italia è il paese con il maggior numero di studenti che vive ancora con la famiglia (il 75%). Solo il 2% di essi alloggia presso uno studentato, contro una media europea del 19%. **Il numero di posti letto con la totalità degli studenti, in Italia il rapporto non supera il 3%.** Nel Regno Unito è pari al 23%, in Irlanda al 15%, in Francia all'11%, in Germania al 9% e in Spagna al 6%. Secondo i [dati raccolti da JLL](#), sono circa 50 mila posti letto disponibili, a fronte di una domanda potenziale di più di un milione di studenti e giovani lavoratori.



Affitto Protetto

@Affittoprotetto



Saranno otto milioni gli studenti internazionali da qui al 2025 nell'ambito di progetti in area Ocse: come farà l'Italia ad approfittare di questa ondata di giovani per sviluppare un sistema concreto di student housing? Sono gli interrogativi dell'ultima... affittoprotetto.it/student-housin...



1:33 PM · 29 nov 2018 · IFTTT

Leggi su Twitter [il tweet di Affitto Protetto e i contenuti allegati](#)

Un mercato in espansione, quindi, che segna tra le ultime iniziative del FIA, l'area di Santa Marta [uno studentato da 600 posti](#) per gli allievi dell'Università Cà Foscari, a Venezia, ricavato da edifici storici. A Milano ne è sorto uno, in [via dell'Innovazione](#), zona Bicocca, per 450 posti letto. In Veneto, a Padova, in [via Delù](#), uno da 200 posti. Lo scorso novembre è stata inaugurata [Cascina Fossata, a Torino](#). Dal [recupero di una cascina storica](#) in degrado, sono scaturiti 104 appartamenti, che possono essere affittati per un periodo da 6 a 18 mesi a giovani coppie, famiglie, lavoratori in trasferta, studenti. Oltre un albergo con 55 camere e una sala convegni da 100 posti, attività commerciali e artigianali. E Slow Food aiuterà a gestire il ristorante.

STOP AL CONSUMO DI SUOLO: LE CASE CI SONO, NON NE SERVONO ALTRE

In Italia ci sono 7 milioni di case vuote. Invece si continua a costruire: due metri quadrati al secondo. Soprattutto nelle grandi città

Di Rosy Battaglia

In Italia ci sono oltre **31 milioni di abitazioni** e un quinto di esse, circa **7 milioni**, sono **vuote o abbandonate**. Questa la fotografia scattata dall'[ultimo censimento Istat](#). Il tutto mentre si continua a costruire a ritmi vertiginosi.

La cementificazione in Italia avanza senza sosta, al ritmo di **due metri quadrati al secondo**, 14 ettari al giorno nel 2018, soprattutto nelle aree già molto compromesse, come le grandi città, **Roma e Milano in primis**, come precisa [il rapporto dell'Istituto Superiore per l'Ambiente sul consumo di suolo](#). Unica grande città, in controtendenza, **Torino**. In totale, quasi la metà della perdita di territorio integro nazionale dell'ultimo anno si concentra nelle aree urbane, il 15% in quelle centrali e semicentrali, il 32% nelle fasce periferiche e meno dense.

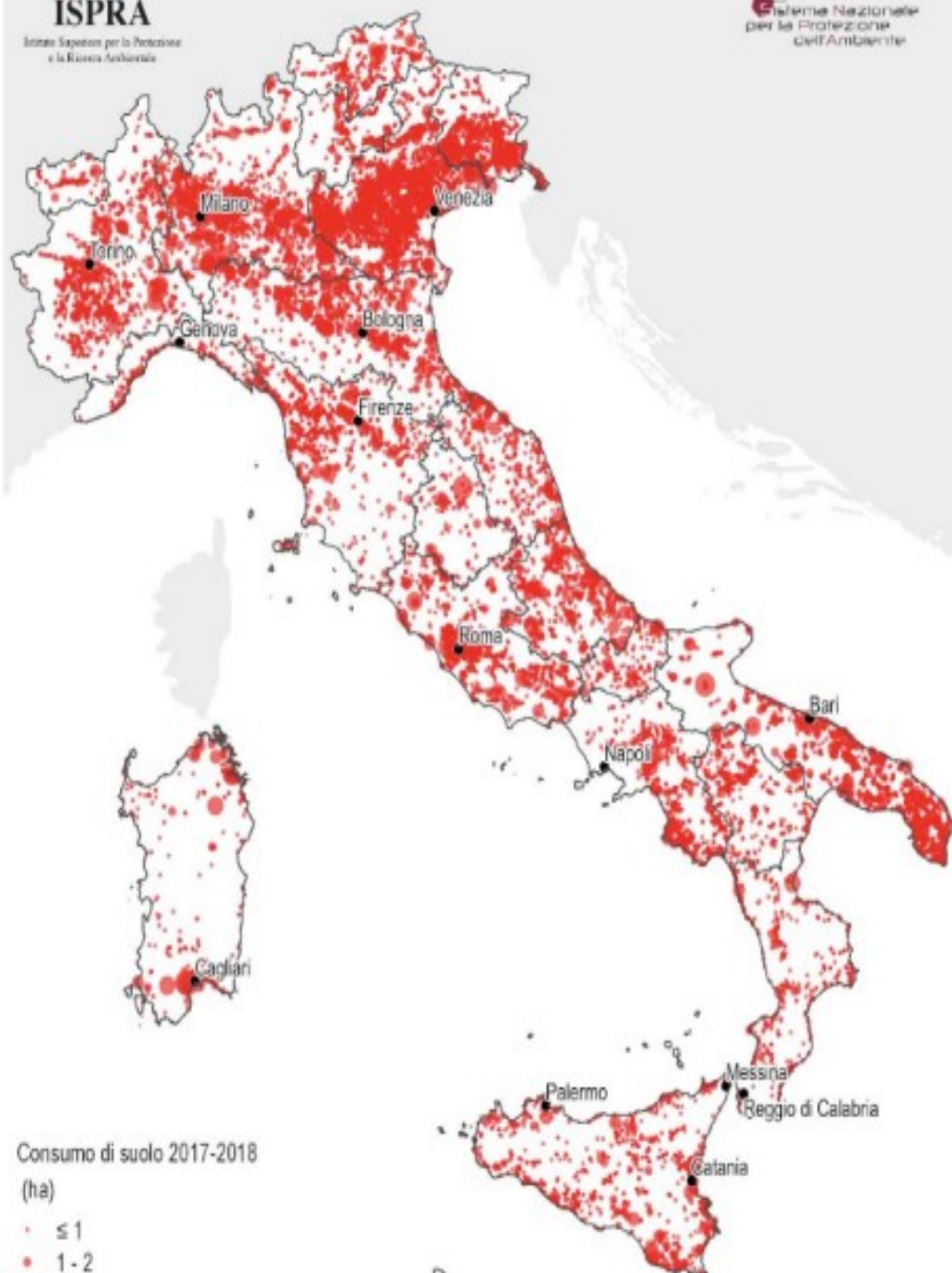


ISPRA

Istituto Superiore per la Protezione
e la Ricerca Ambientale



Sistema Nazionale
per la Protezione
dell'Ambiente



0 40 80 120 km



Figura 4. Localizzazione dei principali cambiamenti dovuti al consumo di suolo tra il 2017 e il 2018. Fonte: elaborazioni ISPRA su cartografia SNPA

Fonte: Ispra 2019

La legge contro il consumo di suolo

«A nostro avviso, il modo migliore per rilanciare il comparto dell'edilizia, quello che in Italia incide maggiormente sul PIL, dovrebbe essere ristrutturare e **recuperare gli stabili abbandonati**», commenta a Valori **Alessandro Mortarino**, coordinatore nazionale del Forum [Salviamo il Paesaggio](#), movimento civico indipendente nato nel 2011, proprio per tutelare il territorio naturale italiano, dalla *deregulation* e dal cemento selvaggio. Forum nazionale che ha anche presentato un proprio disegno di legge, che insieme ad altri 14 testi, giace tra le Commissioni congiunte Agricoltura e Ambiente, al Senato. «Una proposta che non è contro lo sviluppo, ma anzi vuole favorire lavoro sostenibile, per noi e per l'ambiente- sottolinea Mortarino».



SalvaPaesaggioLazio
@SIPRomaeLazio



bit.ly/2p3nevA - L'assemblea 2019 del Forum Salviamo il Paesaggio. Idee ed emozioni in marcia. C'è molto da fare contro il consumo di suolo e per l'ambiente in **#Italia** naturalmente. Il Forum c'è: e voi? **#ambiente #Natura #Salviamoilpaesaggio #Suolo**



 Repubblica Roma e altri 9

12:20 PM · 21 ott 2019 · [Twitter Web App](#)

Leggi su Twitter [il tweet di SalvaPaesaggioLazio](#) e i contenuti [allegati](#)

Il richiamo della Corte dei Conti

A sostenere la bontà dell'iniziativa civica è intervenuta, nel frattempo, persino la [Corte dei Conti, che nella sua deliberazione del 31 ottobre 2019](#), ha ribadito come le **risorse** per intervenire contro il dissesto idrogeologico giacciono praticamente **inutilizzate**. Mentre il Paese non si è ancora dotato di uno strumento legislativo come il disegno di legge di iniziativa popolare. Fermo all'esame del Senato, afferma la stessa Corte, dal 3 luglio 2019. «È un lusso che non possiamo permetterci. Dobbiamo essere molto reattivi per sollecitare, con forza, la ripresa del dibattito parlamentare e una rapida approvazione. L'unica proposta di legge che chiede alla politica di arrestare il consumo di suolo e il riuso dei suoli urbanizzati», ribadiscono dal Forum.

L'idea è, ora, quella di passare di sollecitare i parlamentari attraverso i comuni. «Abbiamo preparato [una mozione da discutere in tutti i consigli comunali](#), di sostegno all'approvazione della legge. Chiediamo alle oltre mille organizzazioni e ai cittadini della rete, di inoltrare il testo a tutti i Sindaci e consiglieri comunali con cui sono in contatto. Chiedendo loro di formalizzarne la discussione consiliare e, ci auguriamo, a volerla approvare».



Carlo Gubitosa ✓
@carlogubi



Anche la Corte dei Conti riconosce che il consumo di suolo mette in ginocchio il Paese



Anche la Corte dei Conti riconosce che il consumo di suolo mette in gi
Notizia sensazionale per il suolo. La Corte dei Conti ovvero l'organo dello Stato
preposto a controllare la spesa pubblica e il bilancio dello Stato stesso, si è ...

[unita.news](#)

10:59 AM · 26 nov 2019 · **IFTTT**

Leggi su Twitter [il tweet di Carlo Gubitosa e i contenuti allegati](#)

Rigenerazione urbana sostenibile

Intanto c'è chi sta lavorando attivamente, anche in sede parlamentare, e lo ha fatto in questa e nella precedente legislatura. È la senatrice **Paola Nugnes**, ora nel gruppo misto, che ha fatto proprio il testo elaborato dal Forum, nuovamente depositato appena insediato il parlamento. E ne ha elaborato un altro (AS 1398), frutto delle audizioni in commissione congiunta, ripresentato a luglio 2019. Un disegno legislativo che va dalla definizione di "consumo del suolo", per poi arrivare a rivedere la materia della rigenerazione urbana. Uno dei passaggi cruciali e più corposi, del disegno Nugnes è il terzo capo incentrato sul «**programma di rigenerazione urbana sostenibile**».



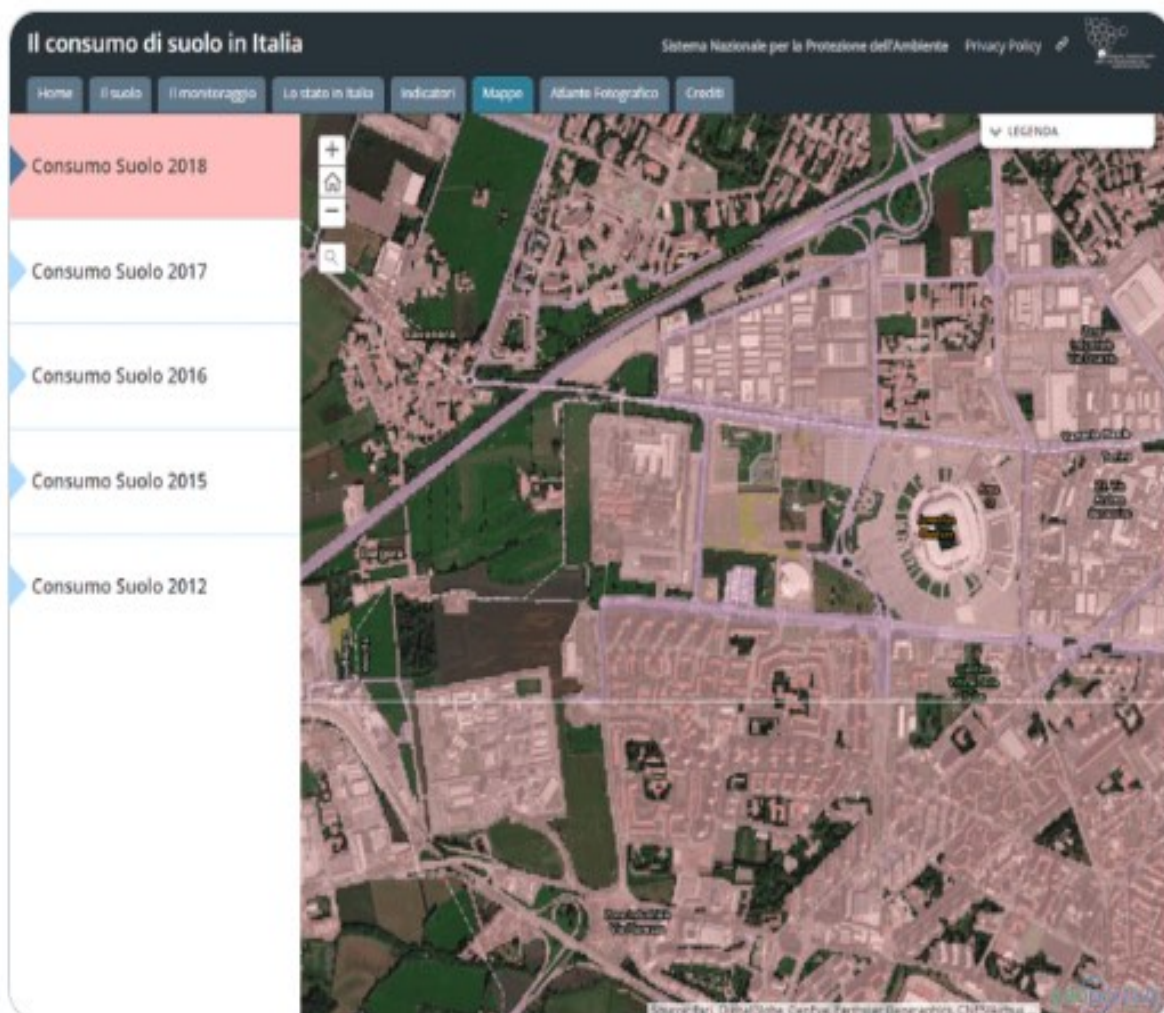
SNPA

@SNPAmbiente



Il portale del consumo suolo di **#SNPA**, realizzato da **@ArpaPiemonte** in collaborazione con **@ISPRA_Press**, mette a disposizione dati, cartografie, indicatori a scala nazionale, regionale e per singolo comune riferiti al quinquennio di osservazione 2012-2018.

tinyurl.com/suolo



Ministero Ambiente e altri 8

Leggi su Twitter [il tweet di SNPA e i contenuti allegati](#)

Programma che prevede, a livello di pianificazione comunale generale, la strutturazione di **due banche dati**. La prima relativa ai **suoli** e alla loro capacità di fornire servizi ecosistemici. La seconda invece relativa al **riuso del patrimonio immobiliare esistente** e delle aree dismesse da riutilizzare. L'obiettivo è quello di soddisfare le esigenze insediative, anche relative all'abitare, tramite la ristrutturazione, la sostituzione, il costruire sul costruito, la rigenerazione. Con in più il tentativo, regolamentato per legge, di innalzare la percentuale di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, anche attraverso le bonifiche.

Non consumare più suolo: ce lo chiede l'Europa

La rinaturalizzazione dei territori è quanto ci chiede l'Europa, con l'obiettivo della **Land Degradation Neutrality**, prevista dall'agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile. Come ricorda sempre il rapporto Ispra, infatti, gli Stati membri devono prevedere sia l'**azzeramento della cementificazione**, sia l'aumento delle superfici naturali, che vanno sottratte all'urbanizzazione. Obiettivo più che auspicabile in un Paese ad alto rischio di dissesto idrogeologico, come il nostro. Dove, anche a seguito dei cambiamenti climatici, occorre de-impermeabilizzazione la terra. Eliminare le coperture artificiali che impediscono, ad esempio, il fluire delle acque piovane.

I danni economici potenziali, causati dall'eccesso di cementificazione, sono stati quantificati dall'Istituto Superiore per l'ambiente tra i 2 e i 3 miliardi di euro all'anno.

ABITARE IN COMUNITÀ: AIUTA TASCHE, AMBIENTE E RELAZIONI SOCIALI

Persone e famiglie investono su un modello di convivenza alternativo. Alla sua base: economia di comunità, bioedilizia, solidarietà e valori condivisi

Di Corrado Fontana

Vita urbana? No grazie. Abitare in una città, grande o piccola che sia, non è [un destino inevitabile](#). Anzi, c'è chi ritiene che tale modello di convivenza contrasti con un livello auspicabile di **qualità della vita**, che è per sua natura incompatibile con l'assedio del traffico veicolare, strade sovraffollate o con l'inquinamento dell'aria. Per non parlare di case costituite da appartamenti pensati come monadi, assemblate insieme a formare stabili e palazzine dove gli inquilini non conoscono il nome o la faccia del vicino.

Non sono pochi gli esempi di gruppi di cittadini italiani che decidono autonomamente di [investire su progetti differenti](#). Luoghi e strutture in cui ad essere privilegiati risultano elementi comunitari, l'approccio economico e ambientale sostenibile, addirittura un'affinità nella visione del mondo. Ipotesi **alternative di vita e convivenza** realizzate per scelta consapevole da persone e famiglie che si sono costruite pezzo per pezzo **un sistema di regole condivise** e spazi propri in cui applicarle.

Folli e solidali, per un'idea diversa di abitare

Succede ad esempio tra Bologna e San Lazzaro di Savena, dove si trova un cantiere edile che non nasce da un progetto immobiliare speculativo, bensì dalla volontà di **quindici famiglie** che hanno scelto di andare ad abitare insieme. Insieme hanno partorito un progetto di [cohousing](#), appunto, che ha l'ambizione di diventare un *villaggio sostenibile e solidale*. Un'idea un po' "folle" perché nata *non* dalla necessità impellente di trovare una nuova casa, ma dalla volontà di **recuperare le relazioni**. Questo è il [Giardino dei folli](#).

Spiega **Roberto Ballarini**, presidente della cooperativa che sovrintende il progetto: «Per similitudine con quello che succede per l'economia solidale, che si pone il problema se esista o meno un modello economico alternativo, e con il mondo degli acquisti per quanto riguarda il **consumo critico**, ci siamo posti la domanda se esista o meno un modo diverso di abitare. Questo cambio di prospettiva si è concretizzato per noi nell'acquisto di un terreno che aveva già dei ruderi, con un po' di verde dove verrà allestito un piccolo parco. **Senza consumare nuovo suolo** abbiamo riqualificato la capacità edificatoria preesistente all'interno del lotto».

Co-housing da 3,5 milioni di euro, attento al sociale e all'ambiente

Ma quanto costa questa folle idea? Il progetto ha avuto bisogno di un partner finanziatore (**Banca Etica** in questo caso), che ha messo a disposizione circa **3,5 milioni di euro**, oltre all'accensione di mutui individuali per alcuni soci della cooperativa. Così il Giardino dei folli avanza, da circa 5 anni. Partito da un volantinaggio di pochi, è riuscito ad aggregare decine di famiglie e si è via via definito nei numeri e nei propositi.

Attenzione è stata posta all'ossatura verticale della comunità, perché includesse anziani, adulti, giovani e giovanissimi (già tre i nuovi nati dal 2014) pronti a uno **scambio di competenze e servizi**. Ma non solo. La struttura del complesso edilizio prevede spazi comuni pensati per rafforzare le relazioni, e comprende un salone polifunzionale con un miniappartamento destinato a **situazioni di disagio temporaneo** segnalate dall'Asl locale; una lavanderia comune; un magazzino per il **gruppo di acquisto solidale**; una piccola officina.

Il tutto in una struttura dove vengono applicati criteri di **bioedilizia** e gestione delle risorse. Da qui la scelta di realizzare edifici passivi, sistemi di ventilazione meccanica controllata, l'impianto fotovoltaico, il recupero delle acque grigie per alimentare gli scarichi, il **recupero delle acque piovane** per l'irrigazione del giardino, gli impianti di fitodepurazione e compostaggio dei rifiuti umidi. I lavori sono in corso, e la fine è attesa entro il 2019. Anche grazie all'**autocostruzione svolta dai soci**.

Dalla teoria alla pratica: un ecovillaggio nel piacentino

I folli, insomma, potrebbero alla fin fine averci visto giusto. Ma non sono stati i primi né gli unici a concepire un villaggio a loro immagine e somiglianza. Perché quasi 30 anni fa (era il 1992) iniziava da una **comunità intenzionale** – cioè di persone che decidono di vivere e lavorare insieme guidati da alcuni valori etici – l'esperienza dell'[ecovillaggio Lumen](#) di San Pietro in Cerro (Pc). Un modello articolato, dal momento che gode dell'ombrello protettivo dell'omonima associazione di promozione sociale per la **medicina naturale** con circa 700 iscritti; e include una cooperativa di lavoro (Vis Naturae) e una cooperativa di co-abitazione (Lumen Recrea).

Alla base, però, c'è sempre un *cohousing* per 30 adulti e altrettanti bambini e ragazzi che condividono quotidianamente gli spazi e gli alloggi (in un **regime di "proprietà indivisa"**), nonché principi di ecologia, medicina naturale, solidarietà, e persino un'idea di famiglia. Il

tutto nella cornice di alcune **costruzioni rurali ristrutturate** (in gran parte in autonomia) di un vecchio cascinale del 1600.

1000 euro al mese di risparmi e un sistema di imprese

Una comunità complessa. E interessante anche sul piano economico-finanziario. Poiché riesce ad abbattere in misura notevole i propri costi quotidiani, grazie - per esempio - alla **mensa comune**, salustista e vegana, aperta a soci e abitanti, fino a una sorta di *car-sharing* **organizzato in proprio**. Il che produce una serie di risparmi ecologici ed economici che – spiega Federico Palla – «ci hanno fatto fare una stima per cui **una famiglia in Lumen risparmia circa mille euro al mese** rispetto a una famiglia media italiana del Nord Est. Tramite un **fondo comune** paghiamo le spese comunitarie (il bollo, le assicurazioni...), mentre ognuno, mese per mese, con una app, vi riversa la sua quota calcolata sulla base di quanto ha utilizzato l'autovettura condivisa».

L'ecovillaggio sfrutta quindi la modernità tecnologica e necessita di **auto-sostenersi economicamente**. Perciò non è solo un luogo di convivenza, ma anche di lavoro. Lumen rappresenta infatti un **sistema di imprese** e professionalità legate alla formazione. Ospita una **scuola di naturopatia** - tra le più importanti d'Italia e di rilievo europeo -, una di massaggi e di cucina naturale, e vari corsi e seminari. Gran parte dei docenti impegnati in queste attività abitano nella comunità, e vi sperimentano gli insegnamenti che impartiranno agli studenti.

DALL'EDILIZIA IL 39% DELLE EMISSIONI DI CO2 NEL MONDO. MA RIDURLE È POSSIBILE

I passi avanti compiuti finora sono troppo pochi. Il patrimonio edilizio mondiale raddoppierà entro il 2060. Bisogna ristrutturare l'esistente e progettare edifici passivi

Di Rosy Battaglia

Continuare a costruire ai ritmi e con le attuali tecnologie fa male al Pianeta e al clima. Secondo il rapporto della [Global Alliance for Buildings and Construction](#) presentato alla COP25 di Madrid, edifici, abitazioni e settore dell'edilizia sono responsabili del **39% di tutte le emissioni globali di anidride carbonica** nel mondo. E pesano per il **36% dell'intero consumo energetico globale**, per il **50% delle estrazioni di materie prime** e per il consumo di **un terzo dell'acqua potabile**.



Global Alliance for Buildings and Construction
@Join_GlobalABC



Read the 2019 Global Status Report now!

bit.ly/GlobalABCReport 🏗️ Buildings and construction account for 39% of global CO2 emissions 🏭 but there has been a 20% increase in renewables since 2010 🌱
#ClimateAction #SDGs #COP25

Traduci il Tweet



12:24 PM · 11 dic 2019 · **Twitter Web App**

Leggi su Twitter [il tweet di Global Alliance for Buildings and Construction e i contenuti allegati](#)

Decarbonizzazione le case si può

Ma decarbonizzare l'edilizia si può. Lo sostiene il [World Green Building Council](#), organismo volontario internazionale dei costruttori in bioedilizia, che nel rapporto [«Bringing embodied carbon upfront»](#) ha dimostrato, con dati ed esempi alla mano, come il settore delle costruzioni può dare il suo contributo per accelerare la decarbonizzazione e sviluppare soluzioni alternative a basse emissioni di CO2 e arrivare entro il 2050 ad emissioni zero.



WorldGBC Europe
@WorldGBC_Europe



Why is tackling embodied carbon so crucial? Learn more in a new @WorldGBC report released today "Bringing Embodied Carbon Upfront" ➡ worldgbc.org/embodied-carbon #AdvancingNetZero #BuildingLife #WGBW2019

Traduci il Tweet



1:18 PM · 23 set 2019 · [AgoraPulse Manager](#)

Leggi su Twitter [il tweet di WorldGBC Europe e i contenuti allegati](#)

Il patrimonio edilizio mondiale raddoppierà entro il 2060

Le costruzioni non sono solo «consumatrici» di suolo. Abitazioni e capannoni producono **l'11% delle emissioni globali di CO2** già dei processi di **costruzione** e durante l'intero ciclo di vita dell'edificio. Il resto arriva dalla loro gestione, dall'energia utilizzata per riscaldare, raffreddare e illuminare. Affrontare le emissioni nella fase iniziale (pre-uso) degli edifici è, quindi, cruciale, dicono gli esperti del [World Green Building Council](#) per combattere il cambiamento climatico, poiché si prevede che con le nuove costruzioni il patrimonio edilizio mondiale raddoppierà entro il 2060.



Global Alliance for Buildings and Construction
@Join_GlobalABC



Check out "Bringing embodied carbon upfront", the new 'call to action report' on embodied carbon emissions, under the global Advancing Net Zero project at [@WorldGBC!](#)

Download here: bit.ly/2lOWuKI

[#BuildingLife](#) [#EmbodiedCarbon](#) [#AdvancingNetZero](#)
[#WGBW2019](#)

Traduci il Tweet

Full decarbonisation of the building and construction sector requires coordinated action to tackle embodied carbon.

Join us and act now!

 **ADVANCING
NET ZERO**

 **WORLD
GREEN
BUILDING
COUNCIL**

Leggi su Twitter [il tweet di Global Alliance for Buildings and Construction](#) e i contenuti allegati

Ristrutturare l'esistente e costruire in modo circolare

Da qui la necessità di compiere un'azione coordinata, non lasciata alle singole iniziative, da parte di tutto il settore, per **cambiare drasticamente** il modo in cui gli edifici sono **progettati, costruiti, usati e decostruiti**. Per fare questo servono obiettivi di riduzione volontaria dall'industria e l'introduzione di nuove leggi a livello locale e nazionali.

Ma, anche, il massimo utilizzo di risorse esistenti, promuovendo la **ristrutturazione**, anziché la demolizione. E la ricerca di nuovi modelli commerciali circolari che riducano la dipendenza da materie prime ad alta intensità di CO₂. In Italia, ad esempio, il contributo a questo disegno potrebbe arrivare dall'approvazione della **legge contro il consumo di suolo**, che sostiene il riuso e il recupero degli edifici.

Edifici a zero emissioni entro il 2050

Primo step nel 2030. Secondo il [World Green Building Council](#), tra dieci anni tutti i nuovi edifici, le infrastrutture e le ristrutturazioni dovranno avere almeno il 40% in meno di carbonio inglobato. È stata poi lanciata una *call to action* internazionale, [Advancing Net Zero](#), che vede tra gli attori l'European Climate Foundation, Children's Investment Fund Foundation, C40 Cities e Ramboll, per portare, **entro**

il 2050 abitazioni, edifici, infrastrutture e ristrutturazioni, incluso il patrimonio edilizio esistente, a **zero emissioni**.



World Green Building Council
@WorldGBC



 PUBLISHED TODAY: What a year for **#greenbuilding!**
Read about the major achievements of our global
movement during the past year in **@WorldGBC** Annual
Report 2018/19: bit.ly/2PVSUg5 **#ClimateAction**
#buildings #construction #AdvancingNetZero

Traduci il Tweet



 WorldGBC Europe e altri 2

Leggi su Twitter [il tweet di World Green Building Council](#) e i contenuti allegati

Le best practices ci sono già nel Nord Europa

Proposte che non sono futuribili. Per dare il via alla collaborazione tra i vari attori economici e politici, [World Green Building Council](#) porta l'esempio delle tabelle di marcia nazionali e settoriali, come quelle prodotte in [Finlandia](#), [Norvegia](#) e [Svezia](#). Alcune città hanno già iniziato a utilizzare i criteri del costruire a zero emissioni. A [Oslo, in Norvegia](#), i cantieri sono alimentati solo da energie rinnovabili. La città di [Vancouver, in Canada](#), ha imposto che la CO2 incorporata venga ridotta del 40% nei nuovi edifici entro il 2030. Iniziativa che fa parte del programma cittadino contro le emergenze climatiche.

Altre aziende sono impegnate in strategie di decarbonizzazione individuali o nazionali. Ad esempio, [Skanska](#), gruppo di sviluppo e costruzione svedese, sta lavorando per consentire ai progetti di essere valutati sull'impatto dell'intero ciclo di vita. Così come [Heidelberg Cement](#), che ha stabilito l'obiettivo di produrre cemento a emissioni zero entro il 2050 e di ridurre del 30% l'impronta di carbonio dell'azienda entro il 2030, rispetto ai valori del 1990, con una strategia certificata.



World Green Building Council
@WorldGBC



#Helsinki has pledged to take urgent **#climateaction** by committing to **#netzero** carbon buildings by 2035. Mayor **@Vapaavuori** says: "Climate change is the most crucial challenge of our time and buildings are at the heart of the fight against it." bit.ly/2LfTPWT **#BuildUpon**

Traduci il Tweet



10:00 AM · 18 dic 2019 · **AgoraPulse Manager**

Leggi su Twitter [il tweet di World Green Building Council](#) e i contenuti allegati

Pochi passi avanti: emissioni e consumo di energia in aumento

Secondo la [Global Alliance for Buildings and Construction](#), nel rapporto stilato con l'[International Energy Agency \(IEA\)](#) e coordinato dal Programma ambientale dell'Onu ([UNEP - UN Environment Programme](#)), anche i governi devono intervenire sui processi di industriali e di politica dei consumi, per contenere il surriscaldamento del Pianeta.

A oggi, senza alcuna iniziativa, la domanda di energia nel settore costruzioni potrebbe aumentare del 50% entro il 2060, con le conseguenti ricadute sul clima.

Qualcosa è stato fatto, certo: dai miglioramenti dell'efficienza energetica, nel riscaldamento, nell'illuminazione e nella preparazione dei cibi, sottolineano gli esperti. Troppo poco, però.

Ci sono nuovi sistemi di illuminazione più efficienti come i LED. Il miglioramento nei serramenti e nei sistemi di isolamento. Un aumento di oltre il 20% nell'uso delle energie rinnovabili per alimentare gli edifici dal 2010. È diminuito l'uso di energia per il riscaldamento.

Eppure il consumo di suolo è cresciuto in tutto il mondo: del 23% dal 2010 e del 3% dal 2017. Così come il consumo di energia negli edifici, globalmente, è cresciuto del 7% dal 2010 e dell'1% dal 2017.

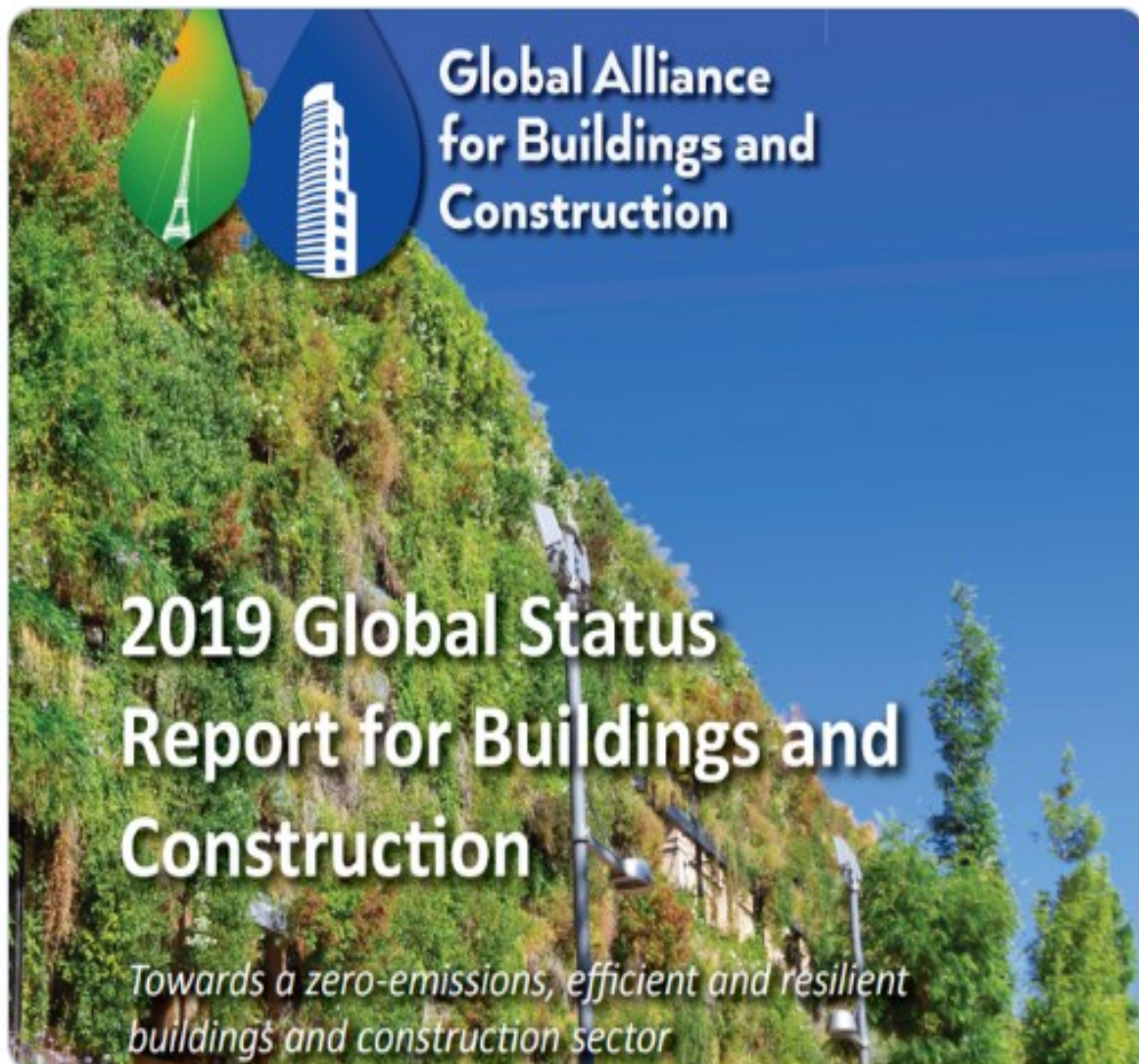


WRI Energy
@WRIEnergy



#Buildings & construction are responsible for 39% of global carbon emissions. Without action, energy demands for this sector could rise 50% by 2060. Read more in **@Join_GlobalABC**'s 2019 Global Status Report for Buildings and Construction: [ow.ly/4G8z50xxjMm](https://www.ow.ly/4G8z50xxjMm)

Traduci il Tweet



Leggi su Twitter [il tweet WRI Energy e i contenuti allegati](#)

Raffreddare le case inquina

Sempre secondo il [Global Status Report for Buildings and Construction](#), l'aumento della pratica del **condizionamento** dell'aria, a causa del surriscaldamento globale, si è **più che triplicato dal 2010** ed è cresciuta del 3% dal 2017. I condizionatori d'aria utilizzano elettricità, principalmente generata da combustibili fossili, ma hanno un duplice effetto, poiché in genere usano anche sostanze chimiche refrigeranti (come CFC e HCFC), potenti gas serra se rilasciati nell'ambiente.

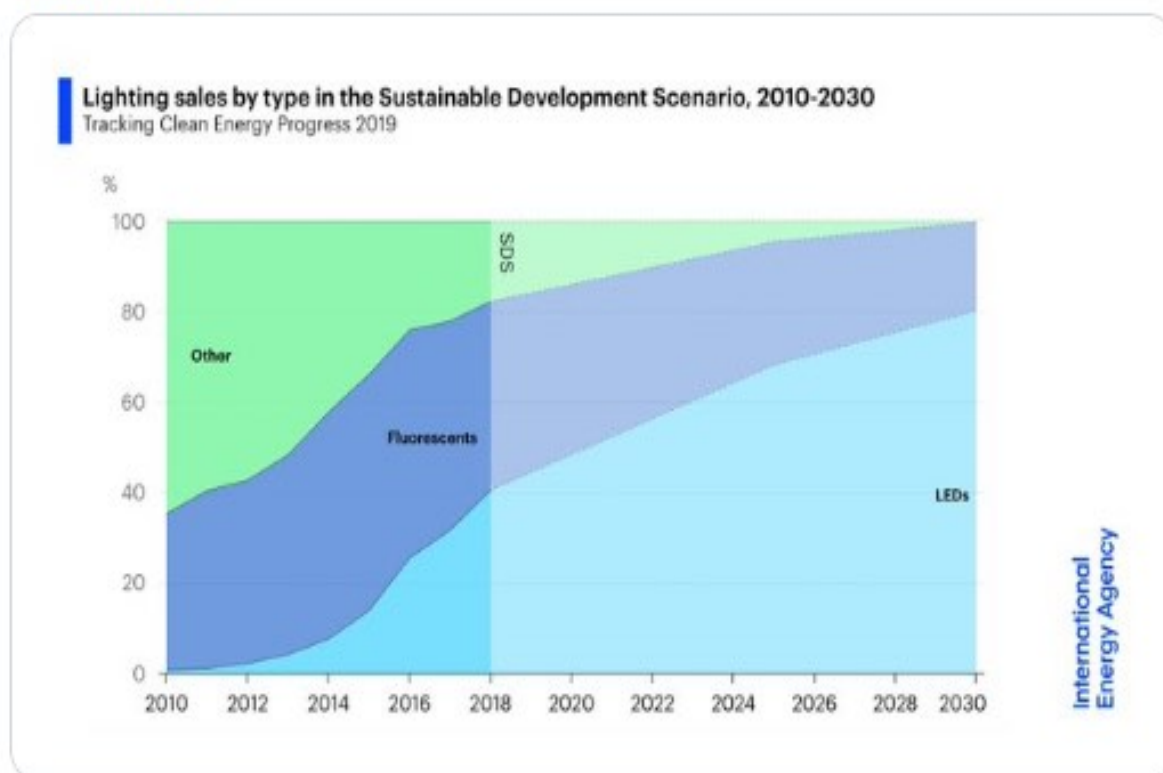
In prospettiva, in vista della più alta crescita di nuovi edifici, già in atto nei Paesi in via di sviluppo, gli esperti sottolineano anche l'importanza di progettare solo **edifici passivi**, con sistemi di raffreddamento naturali, come le foreste urbane, tetti verdi e facciate che, in primo luogo, riducono la necessità di sistemi di raffreddamento elettrici.



In 2018, LED sales reached a critical milestone, achieving the same share of global residential sales as less-efficient fluorescent lamps (40%).

→ iea.li/38TAV2v

Traduci il Tweet



3:43 PM · 19 dic 2019 · Buffer

Leggi su Twitter [il tweet di IEA e i contenuti allegati](#)

Serve un mondo a emissioni zero

«Siamo di fronte a due realtà fondamentali. Nel corso dei prossimi 30 anni, la popolazione globale crescerà probabilmente di due miliardi, il che richiederà più case e costruzioni. Allo stesso tempo, le nazioni devono creare un mondo a emissioni zero se vogliamo evitare pericolosi cambiamenti climatici- ha dichiarato [Inger Andersen](#), direttore esecutivo di UNEP, il programma sull'ambiente delle Nazioni Unite.

Attualmente stiamo andando nella direzione opposta, ha denunciato [Fatih Birol](#), direttore dell'International Energy Agency: «La nostra analisi mostra che il ritmo del miglioramento dell'efficienza energetica nelle costruzioni è rallentato all'1,2% dal 2017 al 2018, mentre abbiamo bisogno di un tasso di miglioramento del 3% per raggiungere gli obiettivi di sviluppo sostenibile.



Fatih Birol ✓
@IEABirol



Delighted to kick off a workshop on @IEA's Energy Technology Perspectives report, which will be "reborn" in 2020. ETP 2020 will make concrete recommendations to accelerate clean energy innovation, a vital part of achieving global climate goals.

More info: iea.li/2PA6WVv

Traduci il Tweet



5:36 PM · 18 dic 2019 · Buffer

Leggi su Twitter [il tweet di Fatih Birol e i contenuti allegati](#)

DEMOLIZIONI ADDIO, A PARIGI SI SCEGLIE LA “DECOSTRUZIONE SELETTIVA”

Niente dinamite, zero esplosioni. Alle porte di Parigi, un mega-edificio sarà sostituito da un eco-quartiere. Riutilizzando, riciclando e risparmiando

Di Andrea Barolini

Ivry-sur-Seine è un comune situato nell'immediata periferia di **Parigi**. Con il tredicesimo arrondissement della capitale francese non c'è alcuna soluzione di continuità. È qui che sorge il comprensorio (["cité" Gagarin](#)). Un immenso immobile a forma di "T", che un tempo ospitava **376 appartamenti**. E che prese il nome del celebre **cosmonauta sovietico** poiché egli stesso lo inaugurò nel 1963.

[VIDEO: La demolizione della cité Gagarin a Parigi](#)

Goodbye Gagarin. Il complesso che fu l'orgoglio della classe operaia

All'epoca, il mondo era in piena **guerra fredda**. Ivry-sur-Seine - [soprannominata "Ivry la Rouge"](#) - era la «banlieue rossa» di Parigi. E la

city Gagarin rappresentava una vetrina per l'amministrazione comunale comunista e per tutto il **PCF** francese. Nel corso degli anni, però, l'immobile destinato principalmente agli **operai** della capitale transalpina, ha subito non soltanto le trasformazioni dell'economia locale, sempre più legata al **turismo**. Ma anche l'usura del tempo e la mancanza di **ristrutturazioni**.



Eric Demamp
@ericdemamp



A crowd gathered late last month to watch the demolition of Cité Gagarine, a housing project that once symbolized the success of the French Communist Party. Named after Soviet cosmonaut Yuri Gagarin, the complex "became a showcase for the French communist experience,".

Traduci il Tweet



4:30 AM · 12 set 2019 · Twitter Web Client

Leggi su Twitter [il tweet di Eric Demamp e i contenuti allegati](#)

Così, la cité ha cominciato a riempirsi di crepe, ruggine. Fino a diventare insalubre (ma [non per questo disabitata](#)). Di qui la decisione assunta dal comune di **raderla al suolo** e di far sorgere al suo posto [un eco-quartiere](#). La cui natura, appunto, ecologica, passa anche dalle scelte in termini di **riciclo e riuso**.

Alla cité Gagarin 30mila tonnellate di cemento e mattoni

Non sarà infatti la dinamite ad abbattere la cité Gagarin, ma una **"decostruzione selettiva"**, come è stata battezzata dai promotori dell'iniziativa. Perché buttare via le circa **30mila tonnellate di cemento e mattoni** che la compongono? Meglio riciclarle. Il che significherà rendere rifiuto soltanto il 10% dei materiali (principalmente quelli contaminati da sostanze come il **piombo**).



Agence France-Presse ✓
@afpfr



C'est le début de la fin pour la cité Gagarine d'Ivry-sur-Seine, symbole du communisme municipal en banlieue parisienne **#AFP**

Traduci il Tweet



8:30 AM · 1 set 2019 · Twitter Media Studio

Leggi su Twitter [il tweet di Agence France-Presse e i contenuti allegati](#)

Così, le macerie saranno inviate a delle cave estrattive che le frantumeranno e le renderanno **granuli** utili per fabbricare **strade**. Circa

2.500 metri cubi saranno poi utilizzati sul posto, per le strutture della cittadina che sorgerà al posto della **cité**. Il resto sarà **riutilizzato in altri cantieri**.

Allo stesso modo, saranno riciclati **termosifoni** in ghisa ("Che possono durare ancora 50 se non 100 anni), **porte**, estintori, **cassette delle lettere**. Tutto sarà smontato e [inviato ad imprese specializzate](#). In collaborazione con [la start-up Backacia](#), specializzata in operazioni di ristrutturazione finalizzata al riuso.

«Nel settore immobiliare dobbiamo prepararci ad un cambiamento profondo»

«In questo modo - [ha spiegato al quotidiano Le Monde Sandy Mes-saoui](#), direttore di Gran Paris Aménagement, azienda alla quale fa capo il progetto alla periferia di Parigi - diminuiamo le emissioni di [gas ad effetto serra](#), evitiamo di intasare le **discariche** e di estrarre altro materiale per fabbricare [cemento](#). I rifiuti diventano così una **risorsa**, generatrice di **valore** per la città. Viste le dimensioni, questa iniziativa è un esempio di **innovazione**».



Région Île-de-France

@iledefrance



#MonEtéMaRégion 🎬 La cité **#Gagarine**, à Ivry-sur-Seine, accueille en ce moment le tournage d'un long métrage 🎬 soutenu par la Région **@iledefrance** ! Construite dans les années 1960, la cité sera détruite le 31 août pour faire place à un éco-quartier. Découverte en images 📷

Traduci il Tweet



9:51 AM · 18 ago 2019 · Twitter for iPhone

Leggi su Twitter [il tweet di Région Île-de-France](#) e i contenuti allegati

Il tutto con l'obiettivo di fare del bene al Pianeta. Ma anche di risparmiare: «Non inviando materiali in discarica si spende decisamente meno», conferma uno dei dirigenti del progetto di demolizione della cité Gagarin. «Si tratta di cominciare a lavorare in modo diverso» aggiunge Messaoui. «Dobbiamo prepararci ad un **profondo cambiamento** nella cultura professionale. Un cantiere come questo, domani, sarà la norma».

COSÌ LA “SPECULAZIONE VERTICALE” SVUOTA I GRATTACIELI DELLA GRANDE MELA

Mentre 79mila persone non hanno un tetto per via dei prezzi troppo alti delle case, a New York si costruiscono appartamenti extra-lusso

Di Andrea Barolini

New York, inverno **2003**. La metropoli è sommersa dalla neve. Mezzo metro di manto bianco che rende magica l'atmosfera della **Grande Mela**. Al [25 Columbus Circle](#), in piena **Manhattan**, un appartamento agli ultimi piani di una torre di 200 metri, con una **vista panoramica mozzafiato** sul Central Park, viene venduto. A 43 milioni di dollari. Più di **22.500 dollari al metro quadrato**.



Blair Kamin
@BlairKamin



Manhattan's Billionaires' Row: super-thin super-talls for the super-rich. The row transforms the New York skyline, but not for the better. These freakishly skinny towers are the antithesis of the democratic ethos that animates the park they so conspicuously + gracelessly overlook

Traduci il Tweet



3:35 PM · 13 gen 2020 · Twitter for iPhone

Leggi su Twitter [il tweet di Blair Kamin e i contenuti allegati](#)

La Billionaire's Row, esercito di grattacieli ad uso e consumo degli ultra-ricchi

La mostruosa compravendita fornisce ai costruttori americani una conferma: il modo migliore per speculare nell'isola più "in" di **NYC** è lassù. In cima ai grattacieli. È l'inizio di una profonda trasformazione della **skyline** di Manhattan. Che per i newyorkesi prende il nome di [Billionaire's Row](#): la linea dei **miliardari**. Ovvero una lunga fila di palazzi "supertall", la cui altezza supera i 300 metri, appena a Sud del Central Park, costruiti dal 2014 ad oggi.



zerohedge
@zerohedge



NYC'S Billionaire's Row Beats Out Hong Kong For Title Of World's Top Luxury Street

Traduci il Tweet



NYC'S Billionaire's Row Beats Out Hong Kong For Title Of World's Top Luxury...
57th street in New York City saw more houses bought for \$25 million or more than any other road in the world...

zerohedge.com

9:00 PM · 21 dic 2019 · **Zero Hedge Publisher II**

Leggi su Twitter [il tweet di zerohedge e i contenuti allegati](#)

Il **New York Times** ha raccontato nello scorso mese di giugno che la conseguente tendenza, nella metropoli americana, ha preso le forme di una **speculazione verticale**. E in qualche misura “verticistica”: immensi grattacieli che ospitano [appartamenti extra-lusso](#). Così, nonostante l'aumento della superficie acquistabile, i **prezzi** hanno continuato a crescere, poiché i nuovi beni sono confinati in una nicchia ad uso e consumo degli **ultra-ricchi**. E l'aumento è stato tale da aver lasciato parzialmente insoddisfatto l'appetito dei **costruttori**.

A New York mancano case accessibili a tutti

[Secondo quanto riferito pochi giorni fa](#) dallo stesso New York Times, infatti, **la metà degli appartamenti di lusso** costruiti negli ultimi cinque anni risulta ancora **invenduta**. E nulla lascia pensare che le compravendite possano essere finalizzate nei prossimi anni.

Il paradosso della speculazione immobiliare della Grande Mela sta tutto qui. Una città che soffre enormi problemi legati all'alloggio, ma che anziché **case accessibili a tutti** costruisce beni di super-lusso. Senza neppure riuscire a venderli. Nel frattempo, anche gli affitti risultano esorbitanti e [sono circa 79mila i senzatetto](#) che affollano le strade della città, in ripari di fortuna, metropolitane e sotto cartoni.

Costruiti 100mila alloggi a fronte di 500mila abitanti in più

A spingere al rialzo i prezzi c'è poi l'incremento esponenziale del numero di **residenti**. Cresciuto di **mezzo milione** tra il 2008 e il 2018, mentre in città, nel frattempo, sono stati costruiti [soltanto 100mila alloggi in più](#). Di cui la maggior parte, appunto, non risponde in alcun modo alle necessità dei newyorkesi. Questi ultimi hanno bisogno principalmente di appartamenti di taglio piccolo o medio, mentre per ragioni speculative se ne costruiscono di immensi. E **inaccessibili**.



Gary Hershorn
@GaryHershorn



Sunset moonrise over Billionaire's Row in New York City.
Can you name all the new towers south of Central Park?

#newyork #newyorkcity #nyc #sunset #moon
@agreatbigcity

Traduci il Tweet



12:13 AM · 10 nov 2019 · Twitter for Android

Leggi su Twitter [il tweet di Gary Hersorn e i contenuti allegati](#)

Così, gli unici che ancora riescono a permettersi una casa a New York sono **miliardari russi, cinesi o arabi**. Problema: [l'economia cinese ha rallentato la propria crescita](#), mentre il prezzo del **petrolio** è sceso. Al contempo, il Tesoro americano nel 2017 [ha disposto un giro di vite](#) sul **riciclaggio** di denaro effettuato attraverso il mercato immobiliare di lusso. Il che ha reso più complicati gli acquisti da parte **società anonime**. Scatole vuote utilizzate proprio a tale scopo, che hanno di fatto "dirottato" i costruttori. Sulla pelle della **middle class americana**.

