



CONFININDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

25°

# Italia 2030

ASSEMBLEA  
PUBBLICA 2022



**L'intervista. Silvia Rovere.** La presidente di Confindustria **Assoimmobiliare** chiede un tavolo al governo «Dobbiamo favorire la costruzione di edifici in classe A+, gli incentivi coinvolgano anche i Fondi»

# «Dal Superbonus più danni che benefici, è ora di una politica green per gli immobili»

Giorgio Santilli

«Il nuovo governo si sta giustamente ponendo il problema se mantenere, ridurre o correggere il Superbonus 110%, ma prima di prendere una decisione penso sia necessario inquadrare correttamente il problema, che non è cosa fare di questo singolo incentivo ma piuttosto come affrontare la questione enorme della transizione energetica green del patrimonio immobiliare italiano. Per operare questa trasformazione, il governo dovrebbe invitare al tavolo le parti sociali, inclusi gli investitori immobiliari che **Assoimmobiliare** rappresenta. Le nostre proposte, le nostre competenze e i nostri capitali possono contribuire in maniera fondamentale a imprimere un'accelerazione alla decarbonizzazione e a rendere sostenibili nel tempo gli investimenti necessari per la transizione green dell'immobiliare». **Silvia Rovere**, presidente di Confindustria **Assoimmobiliare**, terrà oggi l'Assemblea annuale dell'associazione da cui manderà un messaggio ancora una volta critico sul Superbonus e rilancerà la necessità di allargare lo spettro degli strumenti, anche fiscali, per costruire una vera politica della transizione green nel settore immobiliare.

**Presidente Rovere, perché il Superbonus non funziona?**  
Per risolvere il problema energetico del patrimonio immobiliare, la Germania ha costruito migliaia di edifici in classe A+ e ha demolito



## Le distorsioni del Superbonus.

La presidente di **Assoimmobiliare** **Silvia Rovere** critica gli incentivi del 110%

quelli di classe inferiore. Noi invece mettiamo una pezza incentivando il passaggio dalla classe G alla classe D di una porzione limitata del nostro patrimonio. È come se, anziché costruire auto elettriche, avessimo dato incentivi per sostituire le marmitte. E lo facciamo spendendo una quantità enorme di denaro pubblico che potrebbe essere utilizzato in modo molto più efficiente. Il Superbonus poi, oltre a non risolvere il problema, ha prodotto un effetto inflazionistico mostruoso sui materiali da costruzione, drenando risorse, rendendo non economici - e quindi mettendo a rischio - i progetti di sviluppo immobiliare e di rigenerazione urbana di cui il paese ha bisogno.

**Quindi siete favorevoli a una riduzione del bonus al 90%?**

Per noi potrebbe e dovrebbe essere ridotto anche oltre. Basta molto meno per fare effetto leva se il progetto è efficiente. Ma crediamo comunque che la questione andrebbe ribaltata. Ci sediamo intorno a un tavolo e diciamo quante sono le risorse disponibili. Con quelle risorse costruiamo il sistema di incentivi sostenibile nel tempo che possa dare i migliori risultati in termini di transizione green, che significa meno emissioni e risparmio energetico.

## Una proposta specifica?

Il credito di imposta non è fruibile se non da soggetti Irpef e Irpeg. Bisogna anzitutto trovare strumenti e incentivi che possano allargare la loro azione su una platea più vasta, inserendo per esempio in questa platea i veicoli di gestione risparmio, come i Fondi. Parliamo tanto di trasferire il risparmio all'economia reale ma poi non facciamo nulla per facilitare questa operazione, anche quando le opportunità sono enormi. Allora, cominciamo con alleggerire le imposte che vengono pagate già e

in misura crescente, penso all'Imu, a chi fa investimenti in chiave di transizione energetica.

## È preoccupata?

Vedo che ancora non ci sono visioni di lungo respiro. Non illudiamoci: la sfida per il Paese nei prossimi anni è quella della sostituzione edilizia, che possa portarci ad avere edifici - e non solo abitazioni - con le migliori prestazioni energetiche e ambientali. Un Paese evoluto non può non rendersi conto che l'elevata obsolescenza del patrimonio immobiliare, pubblico e privato, comporta costi di gestione insostenibili, danni all'ambiente e perdita di valore del risparmio investito in immobili. L'Italia è circondata dal mare ma ci sono più immobili che mare.

## Un riferimento polemico al nuovo ministro del Mare?

È una scelta importante il ministro del Mare ma nessuno degli ultimi governi ha mostrato di capire quanto sia centrale in Italia l'economia immobiliare. Ricordo alcuni numeri che forse possono essere utili a capire la dimensione: il settore immobiliare vale il 20% del Pil, il 9% delle entrate fiscali, oltre il 50% del risparmio delle famiglie, oltre il 50% degli impieghi delle banche. Se va male l'immobiliare va male il sistema economico, il settore è un perno decisivo per la tenuta del sistema finanziario. È il momento di costruire una politica che guardi lungo e difficilmente questo è possibile se non mettiamo insieme tutte le competenze che impattano su questo settore, se lasciamo le deleghe disperse fra molti ministri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Mobilità, verde, recupero spazi: nelle metropoli spinta alla rigenerazione



**Primato di Milano, seguita da Torino, per il livello di fruibilità percepito dai propri abitanti**

**Indagine Swg-Assoimmobiliare.** Le richieste di fruibilità e attrattività dai residenti in sei centri maggiori. Caso Roma: per l'80% può recuperare

ROMA

Migliorare le infrastrutture per la mobilità e recuperare gli spazi abbandonati sono le due priorità che i residenti delle grandi città italiane indicano per riqualificare l'ambiente urbano. Il 75% dei romani chiede metropolitane, strade e ferrovie contro una media nazionale del 56%, mentre il recupero dei siti abbandonati è il problema principale a Milano e a Torino dove viene indicato come grave questione da affrontare rispettivamente dal 62% e dal 57% dei cittadini contro una media nazionale del 51%. I trasporti sono la priorità anche a Genova (64%), Napoli (60%) e Palermo (54%). Sono alcuni dei dati dell'indagine campionaria che Swg ha realizzato per Confindustria Assoimmobiliare su 1.800 cittadini residenti nelle sei maggiori città italiane e che sarà presentata oggi all'assemblea annuale dell'associazione del mondo immobiliare. Dall'indagine emerge chiaramente come la rigenerazione urbana stia diventando una parola chiave per gli abitanti delle grandi città (l'88% degli intervistati è favorevole a grandi opere di riqualificazione urbana) non soltanto per risolvere le gravi emergenze che ci allontanano dalle performance delle metropoli europee, ma anche per una trasformazione più radicale e di medio periodo dell'ambiente urbano.

## Le città dei 15 minuti

La "città dei 15 minuti" sta diventando una prospettiva molto concreta e richiesta, è entrata nella vita quotidiana degli italiani con il Covid e si sta trasformando in una visione politica

reclamata dal basso che ha però bisogno di concretizzarsi in servizi, progetti e investimenti. «Nell'immaginario degli intervistati - spiega la ricerca - l'idea di città del futuro è piuttosto omogenea e cambia poco in base al comune di residenza. L'aspettativa non è solo quella di città più digitalizzate e caratterizzate da una mobilità sostenibile, ma anche di una maggiore fruibilità e di una minore separazione funzionale degli spazi».

È così che l'83% dei cittadini vuole connessioni wifi, l'82% chiede edifici pubblici, trasporti e servizi interconnessi via web, l'81% domanda di potersi muovere con mezzi sostenibili come biciclette o monopattini, l'80% ritiene importante che ogni quartiere abbia una propria vita, spazi in cui uscire e stare insieme e che non ci si debba spostare anche solo per andare al cinema o fare un giro per negozi. «Speriamo che questa consapevolezza crescente dei cittadini aiuti la buona politica a fare scelte corrette di medio e lungo periodo anche se non danno spesso dividendi politici nell'arco temporale del proprio mandato», commenta la presidente di **Assoimmobiliare, Silvia Rovere.**

## La mappa della vivibilità

La situazione di partenza è ovviamente molto diversa da città a città e così viene registrata dalle interviste. Milano stacca tutti per livello di fruibilità percepita dai propri abitanti (indice sintetico 6,8 su una scala da 1 a 10), seguita da Torino (6,4). Sotto la sufficienza Genova (5,7) che però recupera un decimale

rispetto all'analoga ricerca di due anni fa, Roma (5,3) assolutamente stabile, Napoli (4,7) e Palermo (4,3), entrambe in declino ulteriore rispettivamente di due e sei decimali.

Fa storia a sé il caso di Roma - cui la ricerca dedica un focus specifico - dove il 67% degli abitanti riconosce che c'è stata una lunga fase di declino, ma l'80% ritiene che Roma può rinascere se ben governata e il 76% pensa che la città abbia uno straordinario potenziale di crescita e di miglioramento. Per la Capitale le urgenze sono il ripensamento profondo del sistema dei trasporti urbani (81%), il risanamento delle periferie (71%) e la riprogettazione degli spazi abbandonati e in disuso (65%). Da sottolineare il ruolo positivo che viene attribuito ai grandi eventi: il 75% dei romani pensa che il Giubileo 2025 sia un'ottima occasione per riqualificare le infrastrutture della città e il 67% un'occasione di crescita economica, il 64% vede il nuovo stadio della Roma come un'ottima occasione per riqualificare la zona di Pietralata e il 52% come segnale di rinnovamento della città, il 72% vede con favore la candidatura a Expo 2030.

## Affitti senza qualità

Altri due temi vanno segnalati perché emergono con forza dalla ricerca. Il più grave è quello del mercato degli affitti, in particolare l'assenza di un'offerta adeguata. Le case in affitto sono vecchie e scadenti (48%), sono poche rispetto alle esigenze (46% che arriva al 61% a Milano facendone forse la maggiore criticità della città), mentre solo il 21% ritiene che i canoni di af-

fitto siano accessibili. Da notare che fra gli obiettivi della rigenerazione urbana che la rendono gradita ai cittadini c'è anche l'offerta di case in affitto, non solo nei centri storici e nelle zone residenziali, ma anche nelle periferie.

Secondo tema, l'attrattività della città che riscontra da parte dei residenti una sensibilità simile a quella

della fruibilità. Dove i due concetti vanno insieme, la città funziona. Qui le differenze fra Milano e le altre città si fanno abissali: per il capoluogo lombardo risposte favorevoli fra il 39% e il 64% a seconda del tema, le altre città stanno sempre sotto il 10%, con l'eccezione di Roma per la capacità attrattiva verso turisti internazionali facoltosi (25%) e Torino

verso le grandi multinazionali (19%). Per aumentare l'attrattività vengono suggerite soprattutto residenze per studenti universitari e miglioramento dei servizi per il turismo internazionale. Semplificare le norme è la cura migliore per attrarre imprese anche dall'estero.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**39%**

**A FAVORE DI ROMA EXPO 2030**

La percentuale di chi è convintamente a favore di Roma expo 2030. Gli assolutamente contrari sono solo il 5% degli intervistati



**FEDERICA BRANCACCIO (ANCE)**

«C'è ampia disponibilità a migliorare legge per la rigenerazione urbana. Il testo al Senato era stato largamente depotenziato»

**Dalle infrastrutture alle Rsa, le priorità per i residenti**

Tra le iniziative indicate, secondo lei, quali sono le tre più importanti per riqualificare la sua città?

Risposte in %

	Migliorare le infrastrutture fisiche per i trasporti	Recuperare spazi abbandonati	Ampliare e/o ripensare gli spazi verdi	Ristrutturare scuole ed edifici pubblici	Recuperare gli edifici storici del patrimonio artistico	Ripensare le zone di case popolari	Migliorare le infrastrutture digitali	Realizzare residenze innovative per gli anziani	Realizzare residenze innovative per studenti universitari	Favorire la costruzione di edifici moderni e alta qualità
MILANO	27	62	39	35	22	33	12	15	12	9
TORINO	53	57	21	33	10	21	19	17	12	12
GENOVA	64	49	49	37	32	14	14	10	10	3
ROMA	75	56	32	34	21	19	13	10	7	10
NAPOLI	60	45	50	31	39	15	14	12	6	6
PALERMO	56	39	42	30	34	20	18	12	6	12

Fonte: SWG, Confindustria **Assoimmobiliare**



# Villette, per la proroga al 31 marzo 2023 c'è il nodo coperture

## Fisco

**Necessari 600-700 milioni per rinviare di tre mesi gli interventi per il 110%**

### Marco Mobili

Una proroga di tre mesi per il superbonus delle villette. È quella che chiedono a gran voce imprese e contribuenti che rischiano di perdere l'agevolazione del 110% se non chiuderanno i lavori entro il prossimo 31 dicembre. L'appello è stato raccolto dal viceministro all'Economia e alle Finanze, Maurizio Leo (Fdi), che riterrebbe necessario il differimento soprattutto «per consentire alle imprese e ai proprietari che hanno avviato i lavori e rispettato i termini di fine settembre con il 30% dei lavori già completati, di poter terminare gli interventi agevolati con bonus del 110% senza inutili corse che potrebbero solo mettere a rischio la sicurezza nei cantieri». E ha aggiunto: «Gli extracosti delle materie prime e soprattutto il ritardo nella consegna dei materiali mettono in difficoltà le imprese e i contribuenti nel riuscire a chiudere i lavori entro la fine del 2022».

Ma «la proroga non è a costo zero», ha continuato Leo, e il nodo coperture al momento appare insuperabile, tanto da bloccare l'idea iniziale di inserire il nuovo termine del 31 marzo 2023 per il fine lavori sulle unità unifamiliari senza perdere il superbonus. Per dare più tempo a impre-

se e famiglie occorrono, secondo i calcoli della Ragioneria generale, tra i 600 e i 700 milioni di euro: un flusso di cassa che al momento non sembra trovare coperture nei saldi del nuovo decreto Aiuti oggi all'esame del Consiglio dei ministri.

In materia di proroghe del superbonus c'è poi da riallineare le scadenze oggi in vigore per gli interventi degli Iacp e quelli dei condomini. I primi, spiega Andrea de Bertoldi (Fdi), «per non perdere il superbonus devono ultimare almeno il 60% dei lavori entro il 30 giugno 2023. Sarebbe corretto allineare gli interventi agevolati per le case popolari a quelli effettuati per i condomini che non hanno invece il vincolo del 60% a metà 2023». Una misura che il deputato di Fratelli d'Italia è pronto comunque a trasformare in emendamento con la proroga a fine marzo del termine di chiusura dei lavori per le villette.

Sullo sblocco delle cessioni dei crediti legate ai bonus edilizi il viceministro Leo ha rassicurato ieri i professionisti nel corso di un primo confronto con una delegazione del Consiglio nazionale dei commercialisti composta dal presidente, Elbano de Nuccio, e dal consigliere nazionale tesoriere delegato all'area fiscalità, Salvatore Regalbuto.

Ma il superbonus è solo una parte della fiscalità sulla casa. Una fiscalità che, per il viceministro con delega alle Finanze, non prevede nessun tipo di aumento dell'imposizione: «Nella riforma fiscale del centrodestra non ci sarà nessun aumento delle rendite e nessuna revisione del catasto». Sarà però necessario intervenire,

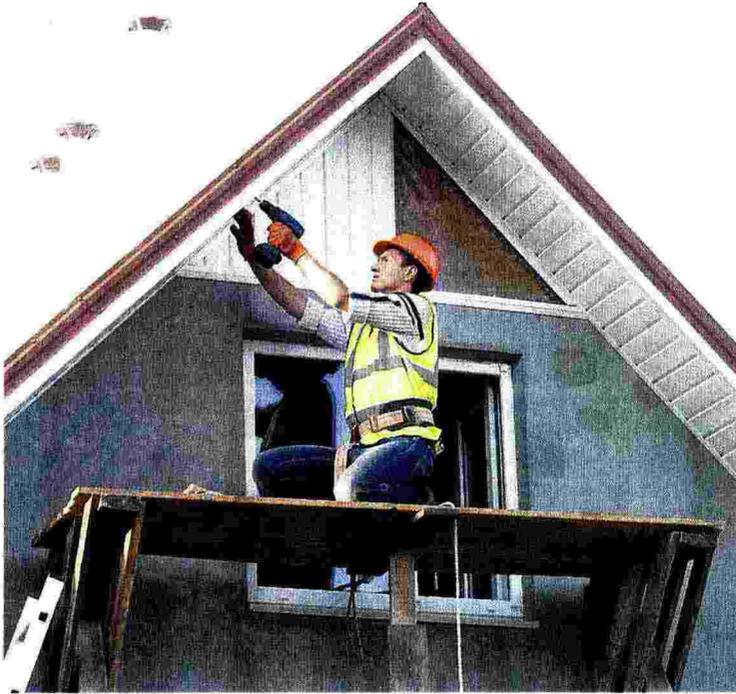
ha detto ieri Leo al convegno di **Assoimmobiliare**. «Ma occorre farlo con interventi organici e soprattutto non dettati da emergenze e mere esigenze di cassa». E in questo senso sono almeno tre le strade indicate da Leo. In primo luogo occorre intervenire sulle imposte indirette: «Oggi esiste una grande confusione sulla corretta applicazione delle differenti imposte che accompagnano le transazioni immobiliari. Le stesse imposte cambiano di importo e regime (misura fissa o proporzionale) a seconda se a comprare è un privato o un'impresa o ancora se l'immobile è di natura abitativa o strumentale.

Poi c'è da rivedere il sistema di attrazione degli investitori esteri. Le Siiq residenti (società d'investimento immobiliare quotate) hanno l'utile esentato da Irap e Ires perché tassato in capo ai soci al momento della sua distribuzione. Per le stabili organizzazioni, pur avendo queste la stessa esenzione delle società residenti sono obbligate a pagare un'imposta sostitutiva del 20 per cento: «Un trattamento diverso rispetto alle Siiq che - ha sottolineato Leo - non rendono attrattivo il mercato immobiliare italiano agli investitori esteri».

Infine, il terzo intervento di sistema su cui punta l'attenzione Leo è quello degli interessi passivi. Sotto osservazione c'è la deducibilità integrale degli interessi sui mutui ipotecari che però oggi sconta una limitazione soggettiva per le società che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare. Un vincolo che, per Leo, «va cancellato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ADOBESTOCK



**Corsa contro il tempo.** Il governo valuta la proroga di tre mesi per il superbonus



**Leo: «Riforma fiscale senza modifiche sul catasto. Misure di sistema su indirette e per attrarre investitori»**



# 20 miliardi

## IL VALORE DELL'IMU

È il valore degli introiti fiscali che ogni anno entrano nelle casse dello Stato grazie alle tasse sugli immobili e nonostante l'esclusione della prima

abitazione introdotta nel 2013.

L'imposta municipale propria è stata inaugurata l'anno precedente e prima di allora le imposte sostitutive ammontavano a 9,5 miliardi

### L'impennata per le entrate

Il gettito da imposte patrimoniali. Dati in miliardi di euro



Fonte: Gse, rapporto trimestrale Energia e Clima

## Rovere: tagliare le tasse sugli immobili, l'Imu raddoppiata in dieci anni

### Assoimmobiliare

Tassazione in Italia al 5,5% di tutte le entrate tributarie, valore mediano Ue al 2,8%

«A partire dal 2012, è stata introdotta l'Imu - l'imposta municipale sui patrimoni immobiliari - che ha più che raddoppiato il prelievo sugli edifici. Prima della sua introduzione, il gettito annuo proveniente dall'imposta patrimoniale era di circa 9,5 miliardi e, nonostante sia stata rimossa dall'abitazione principale nel 2013, ancora oggi l'imposta ha un gettito superiore ai 20 miliardi l'anno». È il passaggio della relazione all'assemblea di Confindustria

Assoimmobiliare con cui la presidente, **Silvia Rovere**, denuncia il crescente peso fiscale sugli immobili. Se all'Imu - ha aggiunto Rovere - sommiamo le imposte sulle transazioni, sui redditi prodotti e sull'Iva, arriviamo a un totale complessivo della tassazione gravante sul settore immobiliare pari al 9% del totale delle entrate fiscali del Paese».

Il livello della tassazione patrimoniale in Italia è al 5,5% del totale delle entrate tributarie, più alto della media Ue (5,3%) e molto più alto del valore mediano dell'Unione (2,8%), quando la Ger-

**«Via alla detrazione Iva per gli investitori istituzionali che puntano su progetti residenziali destinati alla locazione»**

mania ha un valore del 3,2%.

Rovere ha rilanciato dal palco dell'assemblea la richiesta di una politica economica e fiscale che favorisca la transizione energetica del patrimonio immobiliare, coinvolgendo tutti i soggetti del settore e non solo una parte e tutti gli edifici: in particolare servono incentivi per la costruzione e la vendita di edifici di classe A e A+ (si veda il Sole 24 Ore di ieri).

L'altro tema lanciato da Rovere è quello del mercato degli affitti. «La crescita dei canoni di locazione del 25% dal 2015 a oggi - ha detto Rovere - si può spiegare soltanto con l'inadeguatezza dell'offerta rispetto alla domanda». Da questa considerazione e dalle altre analisi che confermano la debolezza dell'offerta, la proposta che può mobilitare capitali privati: «Chiediamo per gli operatori istituzionali del settore immobiliare che vogliono investire in progetti residenziali destinati alla locazione - ha detto Rovere - una revisione dell'attuale impossibilità di detrazione dell'Iva, impossibilità che impatta fortemente sull'economicità degli investimenti e scoraggia gli operatori dall'investire in quel segmento del mercato immobiliare, che pure presenta le caratteristiche di redditività e resilienza che lo renderebbero una soluzione di investimento privilegiata per fondi pensione, assicurazioni e gestori di capitali "pazienti"».

All'assemblea di Confindustria **Assoimmobiliare** è intervenuto anche il sindaco di Roma Capitale, Roberto Gualtieri, che ha raccontato gli sforzi per rimettere in moto la città, come chiedono l'89% dei romani (nel dossier Roma sull'indagine Swg presentata). Per coinvolgere gli investitori privati, Gualtieri ha raccontato di puntare a un mix di strategie: «Più visione, meno rigidità e micropianificazione, più flessibilità», ha detto il primo cittadino.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# «A Roma qualità bassa della vita: colpa dei trasporti»

Ricerca di Confindustria su sei grandi città

di **Maria Egizia Fiaschetti**

Incapace di rinnovarsi, inefficiente e mal tenuta. Secondo il rapporto sull'attrattività delle sei maggiori città italiane (Milano, Torino, Genova, Roma, Napoli, Palermo), commissionato da Confindustria **Assoimmobiliare** alla società Swg (1.800 interviste, 800 nella Capitale, svolte tra il 14 e il 18 ottobre), Roma è tra le peggiori per vivibilità. I trasporti rappresentano la voce più critica: per il 75 per cento del campione la priorità per il rilancio è il miglioramento delle infrastrutture.

continua alle pagine **2 e 3**



# Il 75% dei romani: da migliorare tram, bus e la qualità delle strade

Incapace di rinnovarsi, invivibile, mal tenuta e inefficiente: è il giudizio sulla città in un rapporto commissionato alla società Swg da **Confindustria-Assoimmobiliare**

SEGUE DALLA PRIMA

Per quanto riguarda l'indice di vivibilità, Roma si attesta al 5,3 (dato stabile rispetto al 2020), Milano è al 6,8, Torino al 6,4. In coda Palermo, al 4,3 e Napoli al 4,9. Gli abitanti della Capitale assegnano il punteggio più basso alla capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città e dei suoi spazi (3,6) e all'efficienza del trasporto pubblico (4). Tra le iniziative ritenute prioritarie per rendere la città più fruibile, il 75 per cento degli intervistati indica gli interventi sulle infrastrutture per i trasporti (metropolitane, strade, ferrovie urbane, connessioni con stazioni e aeroporti): è il picco più alto registrato nelle sei città (a Milano è il 27 per cento, a Torino il 53, a Palermo il 56). L'orientamento si incrocia con un altro aspetto: l'idea di «città dei 15 minuti» sposata dal sindaco Gualtieri sembra corrispondere alle attese degli abitanti che vorrebbero limitare al massimo gli spostamenti grazie al decentramento di servizi e funzioni (l'85 per cento è convinto che sia necessario rendere i quartieri autosufficienti e in grado di rispondere ai bisogni dei cittadini). Tra le condizioni per il rilancio della Capitale, per l'81 per cento è fondamentale un ripensamento profondo del sistema dei trasporti urbani, per il 14 è utile (in totale il 95 per cento).

## L'attrattività

La percezione relativa alla capacità di attrarre investimenti è in linea con gli indicatori sulla vivibilità: se Milano si colloca tra il 7 e l'8, la Capitale è invece nella forbice tra il 4 e il 5 alla pari con Genova, ma sotto Napoli e Palermo. L'offerta turistica viene considerata il punto di forza dal 25 per cento dei romani, se non fosse che tra i milanesi il dato sale al 44 per cento. Il secondo fattore in grado di movimentare risorse, votato dal 16 per cento, è quello degli investitori italiani e internazionali interessati a interventi di riqualificazione, mentre il potenziale appeal per le grandi società che operano nel terziario è all'8 per cento contro il 64 del capoluogo lombardo: La Capitale non supera la città ambrosiana neppure per l'offerta ai turisti di servizi di alto livello, nonostante le prossime aperture di numerosi hotel extra lusso e locali di tendenza (dall'Armani Caffè in via Veneto al Twiga sulla terrazza del Bernini Bristol in piazza Barberini): il rapporto è infatti di 90 a 63. La Capitale risulta anche meno competitiva sul fronte degli affitti: secondo il campione, i canoni di locazione sono accessibili soltanto per il 13 per cento, a Milano per il 21 per cento. Per rendere Roma più attrattiva l'89 per cento è convinto che servirebbero grandi opere di riqualificazione urbana.

## Domani in chiaroscuro

Malgrado il giudizio pessimo sui trasporti e la percezione diffusa di una scarsa vivibilità, mitigati dall'ampia disponibilità di spazi verdi, l'80 per cento dei romani crede che la città possa migliorare se ben governata. Di contro, il 50 per cento ritiene che sia di fatto ingovernabile, solo il 20 per cento che stia dando segnali di ripresa. I tre pilastri per la ripartenza sono: la riorganizzazione dei trasporti, la riprogettazione degli spazi abbandonati, la riqualificazione delle periferie. Il 75 per cento pensa che la vocazione principale di Roma risieda nel ricco patrimonio storico-artistico, nei musei e nei siti espositivi, il 27 per cento la identifica con le istituzioni nazionali e internazionali. La prospettiva futura, al 2030, è in chiaroscuro: solo il 42 per cento è fiducioso che la città sarà più accessibile, il 39 che avrà una gestione dei rifiuti più efficiente.

## Il nuovo stadio

Per quanto riguarda il progetto del nuovo stadio della Roma a Pietralata, il 64 per cento lo ritiene un'ottima opportunità per la riqualificazione dell'area, per il 37 per cento è «solo una scusa per fare speculazione edilizia».

## La candidatura a Expo

La maggioranza si dice favorevole anche all'ipotesi che Roma ospiti Expo 2030 (il 39

per cento «sicuramente», il 33 crede sia una scelta giusta). Contrario il 13 per cento. Secondo il 45 per cento degli intervistati l'opera consentirebbe un importante flusso di investimenti sulla città e le infrastrutture. Tra gli scettici, il 61 per cento è invece convinto che Roma dovrebbe concentrarsi su altre priorità.

**Maria Egizia Fiaschetti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il nodo dei trasporti

### Le condizioni principali per rilanciare Roma



Fonte: studio di Confindustria Assoimmobiliare  
Swg eseguito da 14 al 18 ottobre 2022  
con 1.800 interviste

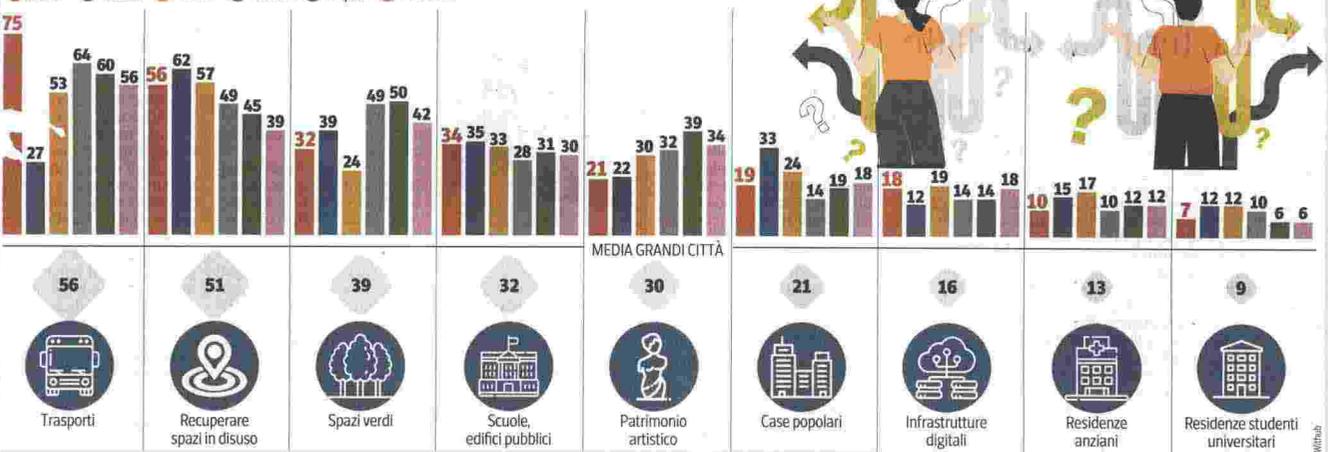


## La vivibilità

Se Milano ha giudizi buoni (6,8) dagli intervistati, la Capitale è invece a 5,3, mentre Torino al 6,4. In coda Palermo al 4,3 e Napoli al 4,9

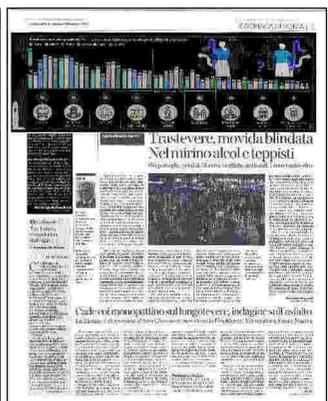
### Il confronto con le altre grandi città (% di risposte sulle tre più importanti iniziative per riqualificare la propria città)

● Roma ● Milano ● Torino ● Genova ● Napoli ● Palermo



## Lo studio

● I dati raccolti nel rapporto sull'attrattività delle 6 maggiori città italiane di Confindustria **Assoimmobiliare** (sondaggio elaborato dalla società Swg) hanno coinvolto 1.800 abitanti, rappresentativi per genere e classe d'età, a Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo. Le interviste sono state effettuate tra il 14 e il 18 ottobre scorsi: 800 i questionari nella Capitale, distribuiti nei 15 Municipi



## Il sondaggio

# «A Torino si vive bene ma la città cresce poco» Il giudizio dei torinesi

## Lo rivela la ricerca di Swg sulle metropoli italiane

**T**orino è «la più gradevole da vivere e la più facile da girare» tra le maggiori città italiane: Roma, Milano, Napoli, Genova e Palermo. È quanto emerge da un'indagine sulle metropoli italiane condotta dall'istituto di ricerche Swg su un campione di 1.800 cittadini italiani.

Secondo lo studio «Città protagoniste», presentato ieri mattina in occasione dell'assemblea nazionale di Assoimmobiliare, il capoluogo piemontese «raggiunge il punteggio più alto nella valutazione del verde (voto 7) e della bellezza degli spazi e degli edifici (6,9) e ha una sufficienza piena (6,6) nel giudizio dei suoi abitanti anche per quanto riguarda le connessioni digitali». E anche per la facilità degli spostamenti interni (6,4).

Certo, i torinesi si rendono conto che la loro città «non è tanto una realtà in crescita»,

ma percepiscono che Torino «sta attraversando una fase di trasformazione che — attestano gli analisti — passa soprattutto dal recupero dei grandi spazi industriali del passato e dalla loro reinvenzione adattata alle nuove esigenze della vita contemporanea».

Gli intervistati vorrebbero soprattutto il recupero dei luoghi abbandonati (il 57% contro una media nazionale del 51%) e il miglioramento delle infrastrutture di trasporto: metropolitane, strade, ferrovie urbane, connessioni con stazioni e aeroporti (53%).

Meno prioritaria, invece, la realizzazione di residenze per anziani e studenti (17%). E dire che se c'è un campo in cui Torino viene considerata particolarmente attrattiva è proprio quello degli universitari (77%), mentre i torinesi sono più tiepidi ma ancora convinti della possibilità di portare in città grandi fabbri-

che (50%) o società e compagnie internazionali che si occupano di terziario (58%).

«Tra le città del nord appare la più aperta — scrivono i ricercatori di Swg — a nuovi insediamenti sia del terziario che industriali, ma anche all'apertura di nuovi alberghi

di lusso, segno di una transizione verso un nuovo modello sociale ed economico ancora in atto e di una identità che sta prendendo lentamente una nuova fisionomia post industriale».

C'è poi il confronto con le altre metropoli su un tema

### Valutazione della città in cui si vive

	Milano	Milano	Torino	Genova	Roma	Napoli	Palermo
La disponibilità di servizi pubblici nelle vicinanze della sua abitazione (scuole, ospedali, centri sportivi)	5,8	7,3	6,8	6,4	6,2	5,8	4,9
La bellezza degli spazi, degli edifici	5,8	6,5	6,9	6,4	6,1	5,8	5,0
La qualità delle infrastrutture digitali (connessioni digitali, etc. .)	5,3	7,2	6,6	5,8	5,5	5,2	4,8
La presenza di spazi verdi	5,1	6,5	7,0	5,2	6,4	4,6	4,3
La qualità della vita in generale	5,2	6,7	6,3	6,0	5,4	4,7	4,6
La facilità degli spostamenti interni	4,7	7,2	6,4	5,4	4,8	4,5	4,0
L'efficienza del trasporto pubblico	4,2	7,2	5,6	5,4	4,0	3,8	3,6
La capacità dell'amministrazione di prendersi cura della città e dei suoi spazi	3,8	6,1	5,4	4,7	3,6	3,7	3,3

Wethub

### La vicenda

● Dalle infrastrutture legate ai trasporti, fino al recupero degli spazi abbandonati: sono queste le priorità dei cittadini italiani secondo un'indagine campionaria che Swg ha realizzato per Confindustria Assoimmobiliare, su 1800 residenti delle sei maggiori città italiane



centrale per il rilancio del capoluogo piemontese negli ultimi decenni: i grandi eventi. Tra le sei città prese in considerazione — insieme ci sono Roma, Milano, Napoli, Genova e Palermo — Torino è quella in cui gli abitanti credono di più nelle manifestazioni internazionali: l'89 per cento. Un dato indice, secondo gli autori del sondaggio, di una «città che cerca una nuova centralità e che vede nell'organizzazione di grandi eventi internazionali una opportunità per la quale si sente già preparata».

Secondo i torinesi interpellati, le manifestazioni di richiamo producono molti vantaggi: attraggono nuovi turisti (43 per cento), creano nuovi posti di lavoro (39%), danno visibilità internazionale (28%), sono una occasione per migliorare le infrastrutture (27%) e danno chissà quale scossa culturale alla città (21%).

Del resto, anche se ormai lontane nel tempo, i Giochi olimpici invernali del 2006 sono un ricordo vivo nella memoria dei torinesi. E le Atp Finals di questi giorni, dopo l'Eurovision song contest della scorsa primavera, contribuiscono a tenere accesa la fiamma.

**G. Guc.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DAL 2023 SI AVVIERA LA RIFORMA FISCALE

## Il viceministro Leo: Tetto al contante più alto

DI CRISTINA BARTELLI

**T**etto del contante innalzato, no multe sui pos e nuova base imponibile per la norma sugli extra profitti. Il viceministro all'economia Maurizio Leo completa il quadro della legge di bilancio che si sta assemblando anticipando che con il nuovo anno si metterà mano a una nuova riforma fiscale, lasciando da parte quella sulla casa: «con il nuovo anno, una cosa che si può fare è metter mano ad una seria riforma fiscale, una riforma che deve toccare i vari comparti e, in particolare, il comparto immobiliare, io lascerei invariata la tassazione sulla casa che già subisce troppe vessazioni» commenta

il vice ministro con delega alle finanze. «Alla luce di quello che dice il regolamento europeo cerchiamo di costruire una nuova base imponibile che possa veramente cogliere nel segno di quello che è l'extra profitto, è un punto delicato su cui si sta ragionando», spiega Leo, a margine dell'assemblea di **Assoimmobiliare** e aggiunge che la norma precedente, «era costruita sui flussi Iva, e quindi i flussi di fatturazione Iva non colgono, non fotografano, esattamente l'extra-profitto» e anche «alla luce di quello che dice il regolamento dell'Ue, che bisogna lavorare sull'utile». Sulle nuove soglie ai forfettari Leo conferma che «La misura dell'incremento della flat tax da 65mila a 85mila euro non dovrebbe co-

stare cifre elevate. E' una misura che è condivisa anche a livello europeo, perché sapete che l'elevazione sino a 85mila euro è prevista da direttive comunitarie». Infine Leo chiude la questione sul tetto al contante delle scorse settimane: Sul pos abbiamo sempre intenzione di fare controlli, di agevolare le misure di contrasto al contante però, al tempo stesso, abbiamo visto che il tetto dei famosi 5.000 - 10.000, poi si stabilirà le misure, è un qualcosa che in altri paesi europei avviene». Leo ha incontrato ieri anche il presidente del consiglio nazionale dei commercialisti Elbano de Nuccio e ha assicurato che ripartirà in tempi stretti il tavolo di confronto Mef-professionisti.

**Diritto & FISCO**  
**Capital**  
 Arriva la flat tax incrementale  
 Un regime opzionale con il 15% sul maggior reddito  
 Il viceministro Leo: Tetto al contante più alto