

del lunedì

SOLE 24 ORE

Il Sole

€ 2 in Italia
Lunedì 23 Novembre 2020
Anno 156° — N° 323



con "Come funzionano i soldi" € 12,90 in più; con "Come funziona la filosofia" € 12,90 in più; con "La rinascita del debitore" € 12,90 in più; con "Il superpotere della Mindfulness" € 12,90 in più; con "La decarbonizzazione felice" € 12,90 in più; con "Mangia come parli. Pop Rhapsody" € 14,90 in più; con "I sette pilastri del benessere" € 12,90 in più; con "Meravigliose" € 12,90 in più; con "Norme e Tributi" € 12,90 in più; con "Aspetti" € 12,90 in più; con "Casa Acquisto e Vendita" € 9,90 in più; con "Permessi edilizi" € 9,90 in più; con "Professione Amministratore di Condominio" € 9,90 in più; con "Parti comuni e impianti di condominio" € 9,90 in più; con "Adempimenti Fiscali Contabilità e Revisione nel Condominio" € 9,90 in più; con "Nuova Imu - Guida alaskala" € 9,90 in più; con "Revisione Legale" € 9,90 in più; con "How To Spend It" € 2,00 in più; con "IL Maschile" € 9,90 in più. Prezzi di vendita all'estero: Monaco P. € 2 (dal lunedì al sabato), € 2,8 (la domenica), Svizzera Sfr 3,20

ilssole24ore.com
lunedì@ilssole24ore.com



64 pagine
Scuola, guida sulla didattica a distanza

In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano



Focus
Il commercio digitale punto per punto

In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003 conv. L. 46/2004, art. 1, C. 1, DCB Milano

la guida rapida

Rottamazione ter
Sanatorie all'appello finale
ma si profila una proroga

Entro il 10 dicembre vanno versate tutte le rate della rottamazione ter. Sulla carta è una scadenza tassativa, ma si sta profilando un'ulteriore proroga che forse potrebbe arrivare già in settimana.
De Vico e Lovecchio — nell'inserto

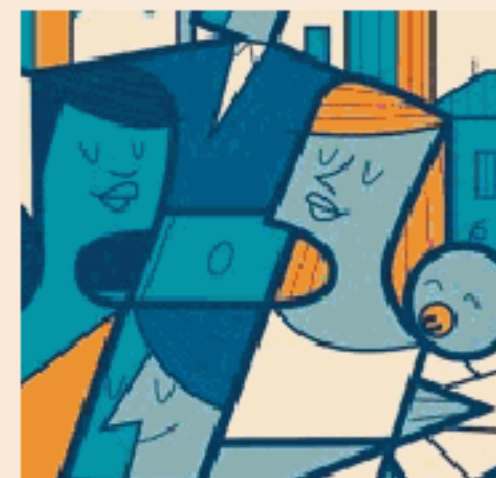


Oggi con l'esperto risponde

.professioni

Il sondaggio
Donne e studi legali:
tanto smart working
ma difficile con i figli

Per il 61% delle avvocate il ricorso al lavoro agile è stato massiccio. Difficile da gestire per oltre un terzo. Sondaggio AslaWomen per Il Sole 24 Ore.
Fusillo e Landolfi — a pag. 11



norme

Dopo i Dl Ristori
Tax credit
locazioni
in tre percorsi

Il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili commerciali ha subito vari cambiamenti tra Dl Cura Italia, Dl Rilancio e ultimi Dpcm-Dl Ristori.
Gianluca Dan — a pag. 19



ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA

Bonus casa e 110% rilanciano i lavori ma attenzione al calendario

Fase operativa. Sul 110% passaggio più difficile per gli edifici plurifamiliari: sinora dai privati l'88% delle richieste

Effetto tempo. Superbonus verso una conferma al 2024, per gli altri proroga al 2021. Come gestire il mix di incentivi

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste a pagina 3



Tris di sconti salva occupazione

Test di convenienza. Per il 2021 si punta sulle decontribuzioni, in particolare per under 36, donne e Sud. Il confronto sui costi mensili: per le imprese risparmi tra 125 e 500 euro

Risparmi da 125 a 500 euro mensili sul costo del lavoro per i datori che assumeranno nel 2021. Potrebbe portarli in dote la manovra appena presentata dal Governo al Parlamento, se saranno confermati gli sgravi contributivi per under 36, donne disoccupate e lavoratori del Sud contenuti nel testo. In realtà, non si tratta di nuove misure ma del potenziamento di incentivi già esistenti. Le elaborazioni del Sole 24 Ore del Lunedì rivelano l'impatto dei bonus su quattro profili professionali, dal commercio all'industria e alla ristorazione.
Lacqua, Melis e Rota Porta — a pag. 2

RIQUALIFICAZIONE

Fondo nuove competenze: lavoratori in formazione solo se esclusi dalla Cig

Giuciovino e De Fusco — a pag. 28

PUBBLICO IMPIEGO

Una manovra da 52mila assunti con 25mila insegnanti di sostegno

Oltre ai 400 milioni in più per i rinnovi contrattuali la legge di bilancio 2021 porta in dote 52mila nuove assunzioni negli uffici pubblici. Gran parte delle quali a tempo indeterminato. In testa troviamo la scuola con il 60% degli ingressi, inclusi i 25mila nuovi prof di sostegno. Ben

posizionate anche giustizia e forze dell'ordine. Ma un occhio di riguardo, com'è inevitabile che sia in tempi di pandemia globale, lo ottiene anche la sanità che porta a casa quasi 37mila proroghe di contratti a tempo determinato
Eugenio Bruno — a pag. 6

PIÙ MATRICOLE AL SUD

L'università da remoto fa il pieno di iscritti (+6%)

Il Covid-19 e lo spostamento di molti corsi online a causa della pandemia non frena gli atenei. Anzi. Secondo una prima rilevazione del ministero dell'Università, alla data del 15 novembre, le matricole sono aumentate del 6% rispetto a un anno fa. Soprattutto al Sud dove l'incremento è stato del 6,6 per cento. Ma vanno bene anche il Nord (+5,5%) e il Sud (+5,1%). Per il ministro Gaetano Manfredi questi numeri sono la prova che gli aiuti su tax area e borse di studio previsti dal decreto Rilancio hanno funzionato. Per quelle misure, che valgono 165 milioni, arriva adesso anche la proroga grazie alla legge di bilancio 2021 che li rende strutturali. Prima per matricole resta la Sapienza, anche se in calo dell'8%. In percentuale primeggia la Toscana.
Eugenio Bruno — a pag. 5



Autostrade, 7 miliardi per la manutenzione con rischio rincari

SOS INFRASTRUTTURE

Chi pagherà per coprire il buco da 40 miliardi che le carenze manutentive hanno lasciato nell'intera rete delle autostrade italiane a pedaggio? Per la sola Autostrade per l'Italia, le manutenzioni potrebbero costare 20 miliardi, in base a quanto stimato da tecnici qualificati. Aspi propone 7 miliardi di cui alla fine concessione nel 2038. Uno dei nodi è rappresentato dai nuovi standard su gallerie e viadotti che fanno entrare i lavori tra le voci da calcolare nelle tariffe.
Maurizio Caprino — a pag. 8

MEMORIA TRADITA

All'ombra della stele di Capaci è in pericolo la sicurezza stradale

Amadore e Caprino — a pagina 8

PANORAMA

INNOVAZIONI DIGITALI, PA E IMPRESE

Gli aiuti Covid trainano lo Spid (+134%) ma si usa solo per accessi occasionali

La richiesta di Spid è cresciuta nel 2020 del 134%, trainata dalle misure anti-Covid. In Italia non c'è un uso sistematico delle identità digitali per accedere ai servizi della Pa o dei privati. Le stesse amministrazioni che hanno aperto a Spid sono solo

5.300 contro le 10 mila attese. Anche nel privato la tecnologia fatica a imporsi: secondo uno studio CapGemini, le imprese che da noi decidono affidandosi ai dati sono una su quattro e nel mondo una su due.
Cerchi e Larizza — a pag. 10

PER LE IMPRESE

Avvocati in campo per ottenere il rating di legalità

Cresce il numero delle imprese che chiedono il rating di legalità rilasciato dall'Autorità Antitrust, che misura il rispetto di una serie di parametri. L'aiuto di un avvocato è utile non solo per presentare la domanda ma soprattutto per migliorare l'organizzazione e ottenere i requisiti per livelli avanzati di rating.
Maglione e Mazzei — a pag. 13

.CASA

Immobili per uffici, canoni al ribasso per chi non innova

Il segmento del real estate del terziario risente della diffusione dello smart working. Secondo uno studio WorldCapital in calo soprattutto le strutture più obsolete con open space, poca connettività e senza sistemi di filtraggio dell'aria. Richiesti spazi per video-conferenze o co-working.
Adriano Lovera — a pag. 16

Focus città. Gli sviluppi residenziali nascono da riqualificazioni attente all'efficienza energetica e agli spazi pubblici circostanti

A Torino recuperi per palazzi di pregio e aree ex-industriali

Maria Chiara Voci

Ultima edizione del consueto Festival di Architettura organizzato dall'ordine provinciale si è intitolato, quest'anno, Bottom Up! e ha previsto, fra le iniziative, anche una selezione dal basso di progetti che puntavano a dare nuova vita a siti sottoutilizzati e ridisegnabili secondo funzioni e per fruitori differenti. Su piccola, media e grande scala, questa la "linea guida" per lo sviluppo della Torino contemporanea. Meno programmazione dall'alto (terminati i tempi della regia olimpica che attua il piano regolatore). Più iniziative di origine privata. Che guardano da una parte alla riqualificazione dell'edilizia di pregio del centro storico. Dall'altra, a promuovere immobili (ma anche azioni progettuali) per far rivivere contesti degradati.

Partiamo dalle principali operazioni immobiliari residenziali. Fra gli operatori che maggiormente si stanno distinguendo per il recupero di stabili di pregio, spicca il gruppo Building, che il 23 ottobre ha tagliato il nastro all'ultimo intervento, progettato come di consueto dallo studio Boffa, Petrone & Partners. Siamo a pochi passi dalla centralissima piazza Solferino: Domus Lascaris è un palazzo razionalista, costruito negli anni Cinquanta, ripensato con un in-

lucro dallo stile contemporaneo e con una nuova attenzione all'impatto ambientale dei consumi energetici, ora ridotti al minimo. Non solo. Via Dellala, su cui si affaccia la struttura, è stata convertita in area pedonale. «Il nostro obiettivo - spiegano i progettisti - era restituire lo spazio pubblico ai cittadini con, in più, l'attrattiva culturale del grande ingresso circondato da vetrate e pensato per ospitare opere d'arte degli artisti emergenti locali». Poco lontano dal centro, Uptown Torino è il cantiere appena avviato dallo stesso Gruppo Building che prevede la riconversione della struttura dell'ordine La Salle di Villa San Giuseppe in edificio residenziale di lusso. Situato sulla collina cittadina, l'ex-collegio universitario sarà dotato di orto condominiale, servizi di cohousing e area fitness.

Ancora centro: in questo caso siamo in via Roma angolo piazza Castello. La Torre Littoria, stabile di proprietà di Reale Mutua, è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione profonda su progetto dello studio Camerana & Partners e direzione lavori di NO.T Architeti. L'edificio storico di 19 piani ospita ora unità singole monoplanare e duplex con terrazzi annessi con domotica d'avanguardia, gestione del clima differenziata per ogni zona della casa e connettività predisposta per ogni ambiente, insieme ad aree comuni dedicate al benessere e alla condivisione. Per la definizione

degli spazi interni è stata attivata anche una collaborazione con Milano Contract District. Da Palazzo Reale, scendendo verso Porta Palazzo si arriva nei pressi dell'ex fabbrica delle Pastiglie Leone, dove è alle battute finali il recupero dell'azienda torinese Torchio & Daghero, che ha trasformato in abitazioni lo stabilimento storico di uno dei marchi italiani più prestigiosi di caramelle. Del medesimo sviluppatore è anche la riqualificazione di Brescia 42, nuovo insediamento residenziale di qualità a due passi dalla Nuvola Lavazza. Infine, sotto la Mole, in via Riberi 6, un ex opificio trasformato da pochi mesi in 14 appartamenti luxury ha ricevuto a settembre il Cubo d'oro dell'agenzia CasaClima di Bolzano. Casa Riberi, sviluppata da Holding 18 e disegnata da G*AA Architeti associati, è il primo immobile del centro di Torino ristrutturato secondo le più elevate certificazioni di sostenibilità. Non solo affacci sul verde della corte interna, luce naturale, finiture di pregio e materiali compatibili.

Il recupero degli spazi ex industriali, che prosegue nella città ex Fiat, riguarda anche destinazioni commerciali o per il tempo libero. Fra le zone al centro del ripensamento, spicca il Lingotto: in primis, perché l'ex-fabbrica di automobili (riconvertita da anni su progetto di Renzo Piano in un mall) è stata di recente ripensata nei suoi spazi interni dal gruppo Lombardini 22 con un layout più con-



Il Lingotto cambia ancora: layout interno ripensato e zone verdi sopra il tetto

temporaneo e pensato per valorizzare sia la maestosità dell'architettura originaria, sia l'attento recupero firmato dall'archistar genovese. L'intervento non è ancora completo, ma arriverà al traguardo in primavera. Di pari passo, l'architetto Benedetto Camerana ridisegnerà anche il tetto dello stabile, inserendo giardini e orti pubblici intorno alla storica pista di collaudo delle automobili Fiat, che sarà riconvertita per i modelli elettrici. A un isolato di distanza, è pronto ad aprire (lockdown permettendo, il taglio del nastro è previsto per il prossimo 8 dicembre) l'edificio che ospiterà Green

Pea, il nuovo format-store di prodotti sostenibili ideato da Oscar Farinetti e progettato dagli architetti Cristiana Catino e da Negozio Blu. Il palazzo, già visibile a chi passa nelle vicinanze, è interamente rivestito con il legname recuperato dai boschi colpiti dalla tempesta Vaia. Produrrà energia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili, attraverso lo sfruttamento di pozzi geotermici, pannelli solari e fotovoltaici, elementi per la captazione di energia eolica e per il recupero dell'energia cinetica.

(Ha collaborato Giorgia Bollati)

Rinnovati. In alto, la nuova veste di Palazzo Lascaris inaugurato il 23 ottobre; a fianco, come apparirà il tetto del Lingotto con giardini e orti pubblici

Parchi e quartieri

Con Urban Lab il rinnovamento arriva dal basso

Urbanistica e sperimentazione. Il binomio ha sempre contraddistinto la città di Torino, disegnata (nella sua ultima versione) dal Prg di Gregotti del 1995 e oggi al centro di un nutrito dibattito sul futuro, che parte però dal basso. Associazioni, manifestazioni di Urban making e City labs: sono questi alcuni dei consensi dove gli abitanti e gli stakeholder mettono a confronto le proprie idee e fanno nascere progetti. Torino Urban Lab - evoluzione dell'Urban Center - è oggi un'associazione indipendente, totalmente rinnovata, e si presenta come il primo centro di riferimento per la divulgazione e il dibattito sulla città. Un luogo di confronto e informazione a disposizione di cittadini, pubblico esperto e operatori economici.

Il progetto Torinostratosferica, lanciato dall'agenzia di creativi Bellissimo, è invece il promotore di confronti internazionali e azioni da basso. Da una parte il Festival Utopian Hours è un appuntamento ormai consolidato (la terza edizione si è svolta a ottobre). Dall'altra azioni come il Precollinear park trasformano l'uso quotidiano degli spazi pubblici: in questo caso, sul ponte Po di corso Regina Margherita, la corsia da tempo dismessa è stata riarredata con strutture mobili per invitare le persone a popolare un parco lineare.

Infine ci sono le strutture pensate per la vita comunitaria in zone urbane diverse e stimolate dall'Ordine degli Architetti. Sono 12 i progetti selezionati dall'iniziativa Bottom Up. Resi possibili grazie a una campagna di crowdfunding che si è appena conclusa e ha consentito di raccogliere 62 mila euro, gli interventi toccheranno capillarmente quartieri quali Barriera di Milano, Aurora, centro, San Salvario e Mirafiori.

—M.C.V.

Il mercato immobiliare sotto la Mole

Prezzi medi in leggera discesa: famiglie in cerca di più spazio

Un lieve ribasso dei prezzi per il mercato della compravendita e dei canoni per quello degli affitti. Ma, nella sostanza, il mercato immobiliare sotto la Mole sta dimostrando di reggere l'impatto del virus. Anzi: durante l'estate gli scambi hanno fatto segnare, secondo gli agenti immobiliari della Fiaip Piemonte, addirittura una ripresa del 10% rispetto al periodo pre-pandemia. Anche se l'ultimo dato diffuso da Gabetti (vedi. Casa del 16 novembre) registra un calo medio dei prezzi del 2,7% nel primo semestre.

La "reclusione forzata" di marzo e aprile ha spinto chi già ne aveva il desiderio ad affrontare il "grande passo", alla ricerca di una migliore condizione abitativa. «Oggi chi cambia la prima casa cerca una stanza in più -

spiega il dirigente Fiaip Claudia Gallipoli -. Si lascia un appartamento con due stanze per passare a un trilocale. Chi compra casa ha eletto come requisiti fondamentali lo spazio e il verde. Le opere di riqualificazione edilizia o le nuove costruzioni si sintonizzano su questi nuovi bisogni».

La ricerca di un nuovo formato abitativo rimette in gioco anche edifici che avevano perso appeal. Il recente rapporto di Tecnocasa sul primo semestre 2020 segnala, ad esempio, come «la voglia di avere un terrazzo o giardino - spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi del network di agenzie immobiliari - stia portando a considerare anche i piani terra, presenti in centro, e che precedentemente non erano invece presi in considerazione».

Così ci sono anche investitori alla ricerca di tipologie da ristrutturare e destinare alla vendita o all'affitto, anche se da questo punto di vista la domanda è calata soprattutto da parte di studenti e lavoratori in trasferta.

C'è attesa per capire il futuro di grandi complessi destinati a uffici, che potrebbero cambiare vocazione, se lo smart working dovesse diventare un nuovo modello produttivo. Allo stesso modo, non calano i prezzi della collina o delle aree limitrofe la città, dove è più facile raggiungere aree verdi. In centro, intorno all'asse di via Roma, si possono acquistare abitazioni risalenti alla fine del Settecento e anche soluzioni costruite nei primi decenni del Novecento, ristrutturate a nuovo, con una spesa da 4 mila a 4,500 euro al mq. I prezzi medi scendono però ai 3,600 euro al mq e per l'usato fino a 2,700. E in periferia si dimezzano (vedi tabella sotto).

Sono in contrazione le compravendite nell'elegante quartiere residenziale della Crocetta, più immerso nel tessuto cittadino. Così anche quartieri come Santarita, Nizza e Lingotto o Mirafiori Sud, in genere appetibili per la grande quantità di servizi e collegamenti, fanno registrare un calo degli acquisti del 2,5%.

Per ciò che riguarda gli affitti, il calo dei valori (stimato nell'autunno del 2,8% nel Nord Ovest secondo l'osservatorio di immobiliare.it), è strettamente connesso con la brusca battuta d'arresto sia delle case per studenti (Torino ha un ampio mercato), sia degli alloggi con destinazione turistica, che erano molto cresciuti (anche in termini di qualità dell'offerta) negli ultimi anni. Un affitto per un bilocale/trilocale può costare, in zone centrali e semicentrali fra i 500 e i 900 euro mensili a seconda della posizione, della qualità delle finiture e della presenza o no di arredi. A scendere, verso la periferia.

—M.C.V.

I prezzi quartiere per quartiere

Prezzi medi al mq del residenziale a Torino per quartiere (I sem. 2020)

| | MEDIO USATO | MEDIO NUOVO |
|--|-------------|-------------|
| Centro - via Roma | 2.700 | 3.600 |
| Gran Madre | 3.000 | 3.900 |
| San Salvario - piazza Madama Cristina | 1.500 | 2.150 |
| Aurora - Borgo Rossini - Regio Parco | 1.850 | 2.600 |
| Madonna di Campagna - Stradella - Massaia | 730 | 1.750 |
| Madonna di Campagna - via Borgaro - piazza Villari | 1.000 | 1.650 |
| Vanchiglia | 1.700 | 2.500 |
| Aeronautica | 1.500 | 2.300 |
| Pozzo Strada - piazza Rivoli | 1.400 | 1.700 |
| San Paolo - piazza Robilant - Sabotino | 1.400 | 1.800 |
| Santa Rita - corso Siracusa | 1.450 | 2.200 |
| Borgo Filadelfia | 1.300 | 1.900 |
| Nizza - Millefonti - Lingotto Fiere | 1.250 | 1.550 |
| Borgo Po | 2.500 | 3.600 |
| Corso Moncalieri - Precollina | 1.500 | 2.300 |
| Madonna del Pilone - Lomellina - Reagle | 1.030 | 1.590 |

Fonte: Tecnocasa

A in Abitare In®

BUILDING A BETTER CITY

La tua nuova casa di qualità, stile e design

Made in Milano

Website: abitareinspa.com | Viale Umbria, 32 - Milano