BG Personal ADVISORY

In collaborazione con Il Sole 24 ORE | Radiocor

24 Re

BANCA GENERALI

SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI

Numero ventinove - Giugno 2023

SETTORE PAGINA 2 — SCENARIO PRIMO SEMESTRE — Si conferma l'appeal del real estate, ma il "mantra" è più cautela

INTERVISTA PAGINA 4 — FILIPPO CARTAREGGIA, CEO QUIMMO PRESTIGE AGENCY — Il residenziale tira il fiato, ma Milano marcia spedita

INTERVISTA PAGINA 5 — MATTEO BRUCOLI, HEAD OF REAL ESTATE AGENCY — Investimenti tra luci e ombre, con un occhio al Pnrr

NORMATIVA PAGINA 6 — INCENTIVI — Si lavora al Testo unico per l'edilizia, focus sui bonus

TAX & LEGAL PAGINA 7 — AFFITTI — Cedolare secca verso la riforma, la sfida dei costi

LIFESTYLE PAGINA 8 — ECO PARK — Lo stadio del futuro? Tutto in legno e lo firma Zaha Hadid Architects

Images/AdobeStock

SETTORE - TENDENZE - A PAGINA 3

Generazioni a confronto: come cambiano le scelte sul mattone

Valentina Locatelli/Unsplash

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA - NUMERO

Compravendite	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Stima VAR 2023/2022
Totali	610.000	615.000	560.000	750.000	780.000	726.000	-6,9%
Abitazioni esistenti	550.000	554.000	509.600	682.000	706.000	650.000	-7,9%
Abitazioni nuove	60.000	61.000	50.400	67.500	74.000	76.000	2,7%

* stima
Fonte: Scenari immobiliari

Si conferma l'appeal del real estate, ma il "mantra" è più cautela

Dopo un 2022 in ripresa, nell'anno in corso si potrà avere un assestamento, che alcuni esperti ritengono necessario. Le transazioni rallenteranno, mentre osservati speciali saranno i prezzi e i mutui concessi

Dopo un 2022 che ha dato dimostrazione di una capacità di ripresa notevole, con oltre 780.000 compravendite, nell'anno in corso si potrà avere un rallentamento (Scenari Immobiliari stima una flessione del 7% circa a 726.000 transazioni, ma Nomisma vede un -14,6% a 670.000). Ci potrà dunque essere un assestamento, che alcuni osservatori ritengono necessario, soprattutto sul fronte dei prezzi, che a livello nazionale sono saliti del 3,1%. Con i tassi di interesse molto più alti rispetto a un anno fa, cosa che rende le rate di un mutuo difficili da sostenere per numerose famiglie, e con la situazione di incertezza che domina lo scenario economico e geopolitico, la domanda è se il residenziale manterrà l'appeal che ha sempre avuto.
Secondo Scenari Immobiliari, inflazione e tassi elevati impongono comportamenti più cauti, per aumentare il tasso di risparmio, tanto più che l'accesso al credito diventa più difficoltoso, con condizioni più stringenti e banche che pongono più limiti. Sul mercato italiano pesa anche la scarsità di offerta moderna e innovativa, per lo stop dei cantieri che ha caratterizzato l'ultimo decennio. A fine 2022 la quota di operazioni tra privati relative alle nuove abitazioni si è attestata a livello nazionale in circa 74.000, con un aumento di circa dieci punti percentuali sul 2021. Il mercato ha dunque tenuto (il 2021 aveva segnato una crescita rispetto al 2020 del 34%, con 67.500 scambi), ma l'offerta resta contenuta rispetto a una domanda in rialzo.
Anche se i cantieri ancora oggi scontano ritardi dovuti al rallentamento delle forniture dei materiali e rincari dei costi delle materie prime, da un rapporto stilato da Scenari Immobiliari con Abitare Co, emerge che il mercato delle case nuove è in costante crescita in Italia e nel 2023 andrà meglio di quello delle abitazioni usate. Se, infatti, nel 2022 le compravendite di immobili nuovi sono cresciute del 10%, per la fine del 2023 è previsto un ulteriore aumento del 2,7%, mentre quelle relative a case vecchie caleranno dell'8%. Saliranno anche i prezzi del nuovo, con un incremento medio di oltre il 3% negli ultimi due anni che si trascinerà anche nel 2023, previsto in aumento del 4,6%, ma l'offerta è ancora bassa.
A sostenere il comparto ci sono i grandi investitori che hanno scoperto da qualche semestre gli appartamenti da mettere a reddito, ma non solo, come nuova asset class su cui puntare. Investitori soprattutto internazionali che si concentrano su multifamily, studentati e case per anziani. E del resto, secondo il Fondo monetario internazionale, l'Italia è tra i paesi meno a rischio di "implosione" sul comparto immobiliare seguendo una griglia che tiene conto di vari fattori (indebitamento delle famiglie, quota di mutui a tasso variabile, variazione dei prezzi e dei tassi e così via). Tuttavia, spiega il Fmi, la difficoltà principale risiede soprattutto nella qualità degli immobili e nella loro età, visto che il 60% del patrimonio ha oltre 45 anni.

24Re BANCA GENERALI
Solide basi per spingersi avanti
24Re
Periodico trimestrale registrato presso il Tribunale di Milano con il n.178 del 13 luglio 2016
Direttore responsabile: Fabio Tamburini

Proprietario ed editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.
Sede legale e redazione: Viale Sarca 223, 20126 Milano Tel: 02.3022.4602 - Fax 02.3022.481
Progetto grafico e artwork: Lucia Carenini

Copyright 2016-2022 - Il Sole 24 Ore S.p.A.
Radiocor Agenzia di Informazione
È vietata la riproduzione anche parziale o a uso interno con qualsiasi mezzo, non autorizzata.

SETTORE

Generazioni a confronto: come cambiano le scelte sul mattone

Marion Josue/Unsplash

In un contesto in cui le abitudini e le necessità si modificano velocemente, anche da un punto di vista immobiliare, il tema demografico va tenuto in considerazione, perché influenza le scelte di investimento e acquisto di un'abitazione, mentre cresce l'interesse per l'affitto

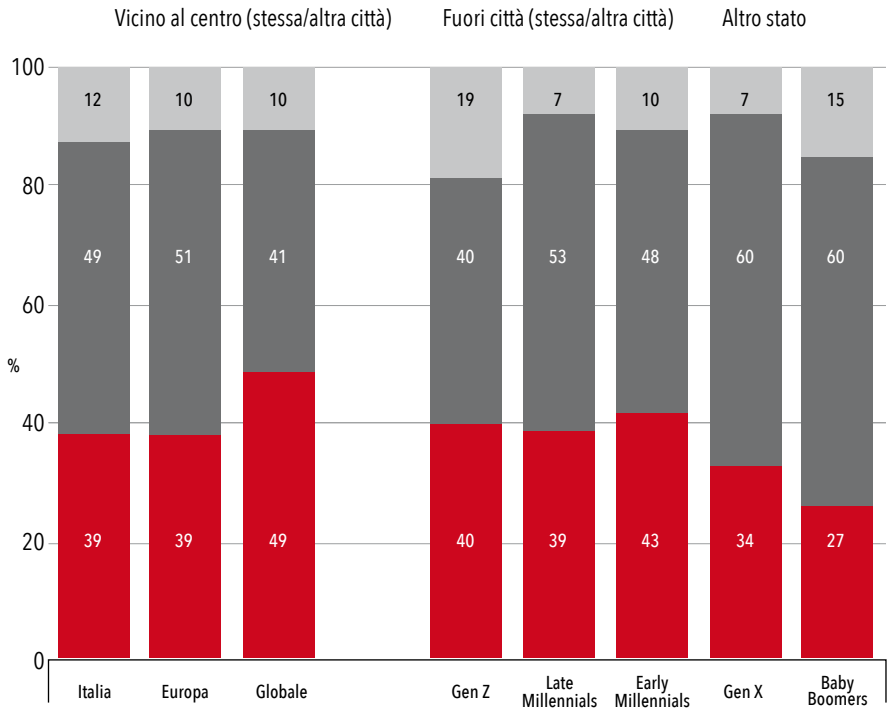
Le abitudini e le necessità degli italiani, complici anche gli effetti della pandemia, stanno cambiando, anche dal punto immobiliare. Sul mercato e sulla sua tenuta nel lungo periodo incidono sempre più anche fattori demografici, con rischi di uno squilibrio fra offerta e domanda derivanti dalla crescita negativa della popolazione italiana. Per questo, secondo gli esperti, da un lato occorrerà puntare su aree in cui l'immobile è un bene scarso e diversificare tra asset patrimoniali e asset finanziari, dall'altro andranno tenuti in considerazione fattori generazionali che influenzano le scelte di investimento.

In particolare, Cbre, in una recente indagine, ha preso in esame cinque generazioni - Gen Z (18-25 anni), Late Millennials (26-33 anni), Early Millennials (34-41 anni), Gen X (42-57 anni) e Baby Boomers (dai 58 anni in su) - e ha rilevato che, se da un lato la globalizzazione sta appianando le differenze geografiche, con gli italiani che sono allineati agli altri Paesi sulle principali tendenze (dall'e-commerce al lavoro ibrido), le differenze generazionali sembrano essere più evidenti confrontando le regioni italiane tra loro.

Sul fronte immobiliare, la ricerca evidenzia una predilezione per la proprietà, ma anche un forte interesse all'affitto. Il 61% degli intervistati ha un'abitazione di proprietà, con percentuali diverse a seconda delle varie generazioni (dal 41% della Gen Z all'81% dei Baby Boomers), ma le persone sotto i 33 anni sono più inclini a scegliere la locazione (73%). Inoltre, la sostenibilità dei costi cambia molto tra le generazioni, penalizzando le fasce più giovani, che hanno una minore capacità di spesa. Per questo, secondo gli esperti, nei prossimi anni il settore residenziale dovrà essere in grado di offrire alternative economicamente più accessibili, in particolare abitazioni in affitto attraverso lo sviluppo di nuovi prodotti *multi-family* e *built-to-rent* nelle grandi città. La sfida sarà pensare soluzioni abitative con un impatto positivo a livello ambientale e sociale, come *affordable housing*, *senior living* e *student housing*, anche considerando che l'investimento *multi-family* è in grado di generare una redditività intorno al 4% netto.

Guardando oltre il residenziale, gli uffici sono tornati a essere un'asset class di riferimento, tanto più che il lavoro ibrido è ormai una tendenza consolidata. Nel retail, invece, la competizione è fra negozi fisici e online: la maggior parte dei consumatori italiani preferisce ancora acquistare in negozio (61%), ma l'e-commerce ha sempre maggiore successo in modo trasversale tra tutte le generazioni.

CAMBIARE CASA. MA DOVE ANDARE?



Fonte: CBRE, Voices from Italy, marzo 2023

INTERVISTA - FILIPPO CARTAREGGIA, CEO DI QUIMMO PRESTIGE AGENCY

Il residenziale tira il fiato, ma Milano marcia spedita

Il 2023 era partito bene, mentre ora vive momenti con una dinamica più rallentata. Si va verso un assestamento, ma non una bolla, tra tempi di permanenza sul mercato più lunghi e più attenzione per gli affitti

> *Ora ci aspettiamo un assestamento, dopo che, in un momento di euforia, i prezzi sono aumentati. Questo non vuol dire che ci sarà una bolla né una discesa dei valori*

In un contesto in cui il mercato immobiliare residenziale sembra tirare in certa misura il freno a mano, Milano continua a viaggiare a passo spedito. Secondo gli osservatori, visti gli attuali livelli di prezzi e transazioni, un rallentamento può essere fisiologico. Ne abbiamo parlato con Filippo Cartareggia, Ceo di Quimmo Prestige Agency.

Quale è lo stato dell'arte del mercato immobiliare residenziale?
Opero sul mercato immobiliare da oltre 48 anni e di oscillazioni, di alti e bassi, ne ho visti parecchi. Milano può considerarsi italiana naturalmente per la sua posizione geografica e poi per la tassazione, per il resto è una città molto più europea e vive di luce propria, con un mercato diverso dal resto dell'Italia. L'anno 2023 è partito abbastanza bene, e ora vediamo momenti con una dinamica più lenta e permanenza degli immobili sul mercato per periodi più lunghi, per vari motivi. Ora ci aspettiamo un assestamento, dopo che in un momento di euforia, i prezzi sono aumentati.

Al tema della domanda-offerta per l'acquisto, si affianca quello degli affitti...
C'è molta richiesta e un bel mercato che riguarda le locazioni. Lo vediamo anche noi: il 38%-40% del nostro fatturato come Agency è ricavato da locazioni. C'è un interesse da parte di soggetti esteri e da parte di chi, pur se intenzionato ad acquistare, preferisce scegliere prima l'affitto e cercare con calma la casa da comprare. Ci sono anche casi di chi ha venduto a prezzi molto interessanti e preferisce restare in locazione per qualche anno nell'attesa di acquistare nuovamente a valori più contenuti. Questo porta a una riflessione sul mercato, che resta euforico e dinamico, ma vive un momento di rallentamento delle vendite e questa è già una fotografia attuale dello stato dell'arte. Poi c'è anche il tema del nuovo: soprattutto a Milano ci sono molti cantieri che fanno intravedere prospettive ambiziose, specie perché la città è piccola e ha un forte potenziale di espansione. Dopo la pandemia la scala di priorità è cambiata, è aumentata ad esempio la volontà di migliorare la qualità della vita, anche attraverso la scelta di case più grandi con spazi verdi. Questo porta a preferire case nuove a quelle usate, e alla nascita di nuovi cantieri, anche se il mercato dell'usato continua a esistere.

Che previsioni si possono fare per l'anno in corso?
Nel 2023 si vede una stabilità dei ragionamenti che abbiamo fatto finora. L'abbassamento dei tassi dei mutui, atteso non prima dell'anno prossimo, potrà aiutare. Tutto questo riguarda principalmente Milano e sta cominciando a riguardare anche Roma, dove però il mercato è completamente diverso, anche vista la maggiore dimensione e densità, cosa che la renderà protagonista nei prossimi anni. Per quanto riguarda le piccole piazze, Bologna è una destinazione interessante, così come alcune località dell'hinterland milanese.

In questo contesto, voi come vi ponete?
Abbiamo acquisito una fetta di mercato e non intendiamo perderla. Abbiamo un'expertise enorme sui cantieri, non solo Porta Nuova e non solo Milano e crediamo di essere una fonte alternativa sul mercato attuale. Abbiamo una mentalità imprenditoriale: apriremo a Roma, perché le due città sono collegate, prenderemo in considerazione l'apertura su altre piazze italiane e valuteremo anche capitali europee, in modo da creare sinergie. È una chance in più che possiamo dare al cliente.

Come vede la collaborazione con Banca Generali?
Siamo subentrati da un mese e le prospettive sono positive. Noi possiamo sicuramente essere il canale adatto per i loro clienti private. Sono clienti che hanno esigenze di un certo tipo e con la nostra offerta e il nostro approccio vogliamo che i banker riescano a costruire con i loro clienti relazioni ancora più profonde.

Filippo Cartareggia

Con quasi 50 anni di esperienza nel settore immobiliare, dal 1974 è stato direttore vendite dei cantieri di Milano San Felice, per passare nel 1985 al gruppo Fininvest, dove è rimasto per 18 anni. Ha lavorato per Comfai, Edilnord Servizi Immobiliari, per approdare in Pirelli Real Estate Agency nel 2002 come direttore generale. Successivamente ha guidato Gabetti Agency e Aedes. Attualmente è Ceo di Quimmo Prestige Agency, il nuovo nome di Residenze Porta Nuova Agency.

INTERVISTA - MATTEO BRUCOLI, HEAD OF REAL ESTATE AGENCY

Investimenti tra luci e ombre, con un occhio al Pnrr

In un quadro complesso, tengono meglio i grandi centri. Il focus è e sarà posto sulle nuove infrastrutture, che possono avere ricadute positive sul settore. Intanto, si conferma l'interesse dei player stranieri

Il mercato degli investimenti immobiliari vive una fase di luci e ombre. Nei prossimi mesi occorrerà monitorare il fronte delle infrastrutture, anche in chiave Pnrr. Ne abbiamo parlato con Matteo Brucoli, head of Real Estate Agency di Quimmo Agency.

Quale è la fotografia attuale del mercato?
Il mercato degli investimenti, sia immobili strumentali sia a reddito, è ad oggi caratterizzato da luci e ombre. Ci sono zone dell'Italia in cui nel primo trimestre il numero di transazioni è aumentato, per esempio il Nord Est per il produttivo e il Nord Ovest sui tagli più grandi per la logistica, ma a livello nazionale il dato è in calo moderato (-4% circa sullo stesso periodo 2022). La situazione è molto a macchia di leopardo, la richiesta è più forte dove il tessuto economico c'è e tiene. Si nota inoltre una maggiore attenzione alla qualità del prodotto, che comprende anche gli aspetti di sostenibilità, il posizionamento futuro e la tenuta del valore nel tempo.

L'attuazione del Pnrr potrà incidere sui trend del prossimo futuro?
Oggi in Italia, nell'ambito del Pnrr, si parla molto di investimenti in infrastrutture, come autostrade e nuove linee di comunicazione. Gli immobili, come è ovvio, non si spostano, ma la creazione di nuovi collegamenti può cambiare lo scenario e la percezione di mantenimento del valore nel tempo.

Guardando avanti, che previsioni si possono fare?
Sul produttivo, nell'area del Nord Est c'è richiesta di asset di media e piccola grandezza e credo che il trend si manterrà. Per il commerciale, quindi retail, i capoluoghi, le città, tengono molto di più e si espandono rispetto ai piccoli centri. Per gli immobili a reddito l'impatto dell'aumento dei tassi di interesse è già stato percepito, quindi gli investitori chiedono tenant di primaria importanza e redditività rilevanti, che in alcuni casi arrivano alla doppia cifra. Non credo ci sia un clima di sfiducia, potremmo dire di sospensione in attesa di capire cosa succederà nei prossimi anni. Non ci aspettiamo infatti una riduzione delle transazioni, ma un trend di moderata contrazione come avvenuto nel primo trimestre.

> *Non credo ci sia un clima di sfiducia, potremmo dire di sospensione in attesa di capire cosa succederà nei prossimi anni. Non ci aspettiamo infatti una riduzione delle transazioni, ma un trend di moderata contrazione come avvenuto nel primo trimestre*

C'è interesse da parte degli investitori stranieri per l'Italia?
L'Italia è un Paese molto interessante per gli investitori esteri, ma è anche un Paese complesso in cui non è semplice operare direttamente. Noi siamo in contatto e lavoriamo con vari investitori strutturati e istituzionali stranieri, che operano con l'appoggio di società di asset management locali. Il dialogo è molto proficuo ed efficace quando c'è competenza specifica da parte del mediatore e conoscenza dei processi e necessità. Per quanto ci riguarda c'è una relazione quasi decennale con questa tipologia di interlocutori e sappiamo quanto sia rilevante far comprendere loro le peculiarità del mercato che stanno approcciando.

In questo contesto in evoluzione, voi come vi posizionate?
Con la nostra offerta, Quimmo Agency e Quimmo Prestige, siamo in grado di rispondere a tutte le esigenze del mercato: proponiamo un modello ibrido fatto di servizi digitali e di competenze umane che riteniamo fondamentali nel mondo dell'intermediazione degli immobili non residenziali. Abbiamo in gestione circa 2 miliardi di asset, con focus anche su immobili non residenziali.

Come procede la collaborazione con Banca Generali?

Matteo Brucoli
Architetto di formazione, è attualmente head of Real Estate Agency di Quimmo Agency. È approdato a questo incarico dopo essere stato responsabile delle vendite di Abilio, società del Gruppo illimity specializzata nella vendita di beni immobili e strumentali. In precedenza, ha lavorato per neprix e It Auction.

Fin da subito è sembrata un'opportunità e si sta rivelando una bellissima esperienza. Abbiamo avuto occasione di fornire consulenze immobiliari a clienti di alto livello, abbiamo fornito la nostra view sugli asset e costruito un network di relazioni e questo è il nostro obiettivo principale. Possiamo affermare che i primi mesi di collaborazione sono stati proficui e andiamo avanti con grande ottimismo.

Hyeok Eom/Unsplash

NORMATIVA

Si lavora al Testo unico per l'edilizia, focus sui bonus

Entra nel vivo l'iter per la revisione di una norma aggiornata più volte negli anni. Massima attenzione ai costi, soprattutto dopo l'impennata di quelli legati alla vicenda Superbonus

Entra nel vivo l'iter del nuovo Testo unico dell'edilizia, la versione rivista e corretta di una norma più volte modificata negli ultimi anni, il Dpr n. 380/2001. Il Governo ha riaperto il cantiere della riforma: prima è attesa una legge delega, un testo "leggero" da chiudere entro l'estate, quindi un decreto delegato, che dovrà passare in Consiglio dei ministri e nelle commissioni parlamentari. Il testo è il Codice che contiene tutte le regole in base alle quali funziona l'edilizia nel nostro Paese (per esempio distanze tra edifici, edilizia libera, autorizzazioni e permessi di costruire, sportelli unici, agibilità degli edifici, sismica, urbanistica e sanzioni). Superata questa fase, si lavorerà al Testo unico vero e proprio: su questo fronte è già impegnata una commissione, costituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Gli obiettivi sono soprattutto omogeneizzare le normative, digitalizzare e semplificare le procedure.

L'Ance, l'associazione nazionale costruttori edili, chiede una riforma ambiziosa e tarata sulle nuove esigenze sociali delle città, anche in termini di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo, risparmio energetico e sicurezza sismica. L'obiettivo è garantire il raggiungimento degli obiettivi fissati dall'Europa nell'ambito della direttiva "Case green".

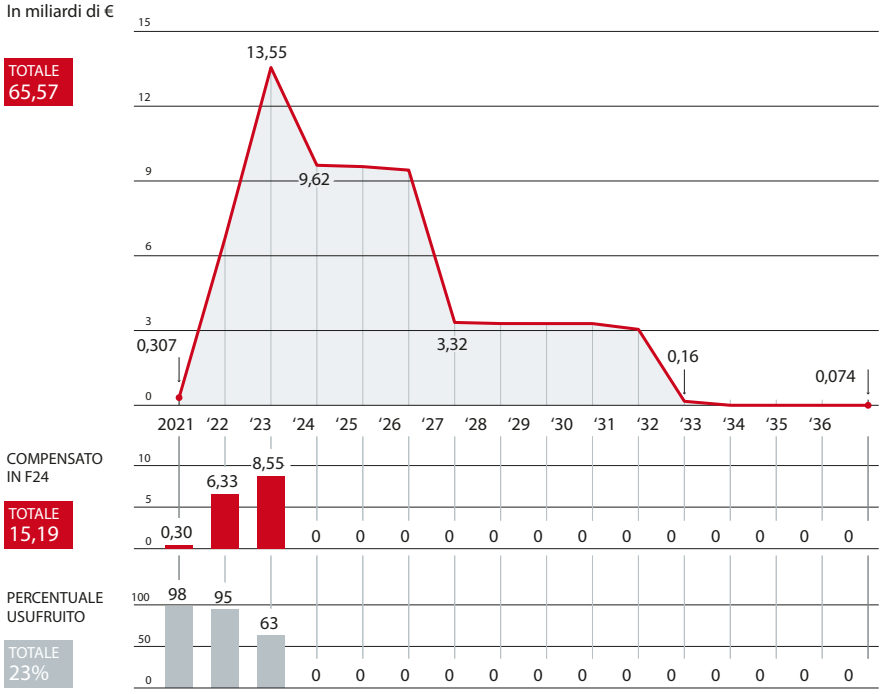
Sul fronte delle semplificazioni, un capitolo chiave sarà quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le norme attuali sono frammentate e caratterizzate da forti incertezze per gli operatori che, in molte situazioni, non sanno a quale procedura debbano fare riferimento tra Cila, Scia e permesso di costruire. La nuova norma dovrà creare un quadro chiaro, con un numero ridotto di titoli edilizi, nel quale sarà possibile orientarsi in maniera rapida.

Inoltre, dopo la chiusura della vicenda del Superbonus al 110% e della cessione dei crediti, un altro fronte è quello del sistema degli sconti fiscali per la casa, che appare inadeguato a molti. Il percorso per la loro revisione strutturale dovrebbe essere ospitato proprio dalla delega fiscale. La base sarà il lavoro di mappatura delle detrazioni dell'agenzia delle Entrate, che approderà a un testo unico nel quale sarà fotografato l'esistente. Da lì, nell'ambito dei decreti attuativi, si potrebbe arrivare a una riforma strutturata.

Del resto, un tema legato alla vicenda del Superbonus è la progressiva esplosione dei costi a carico dell'Erario, andati molto oltre le previsioni originarie di spesa. Inoltre, c'è ancora una massa di circa 30 miliardi di euro di crediti fiscali legati al Superbonus che fatica a trovare uno sbocco sul mercato, come emerge dai numeri resi noti in audizione da Tesoro, Finanze e Ragioneria generale dello Stato in commissione Bilancio alla Camera, confrontandoli con cifre già rese note dall'amministrazione finanziaria. Numeri, aggiornati alla fine di aprile, che certificano come le ultime manovre di sblocco dei crediti fiscali non abbiano ancora sortito gli effetti sperati. Anche perché all'appello mancano ancora l'attesa riapertura del canale di Poste e l'attivazione della piattaforma annunciata da Enel X.

LA MAPPA DELLE COMPENSAZIONI

Gli importi attuali delle cessioni risultanti dalle comunicazioni ADE
In miliardi di €



Nota: i dati relativi all'importo attuale delle cessioni risultanti dalle comunicazioni alle Entrate indicano l'ammontare dei bonus edilizi ceduti a terzi che i cessionari hanno accettato e hanno scelto di utilizzare in compensazione tramite modello F24. Non sono considerate le comunicazioni inviate ma non accettate. Fonte: audizione Tesoro, Finanze e Ragioneria generale dello Stato in commissione Bilancio alla Camera

Fonte: Il Sole 24 Ore

TAX&LEGAL

Cedolare secca verso la riforma, la sfida dei costi

Carlos Muza/Unsplash

La revisione riguarda gli affitti non abitativi. La delega rilancia la flat tax su un bacino di 1,3 milioni di locali commerciali. Oggi l'Irpef sui redditi immobiliari vale 5 miliardi di euro

Nel 2019 la flat tax del 21% allargò il raggio della cedolare secca per i negozi, per un anno, ai nuovi affitti stipulati per i locali in categoria catastale C/1. Ora la delega fiscale ci riprova. Nel disegno di legge del Governo si cita la possibilità di estendere il regime fiscale che prevede l'applicazione di una tassa piatta sugli affitti alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo. Come sottolineano gli esperti, numeri alla mano, il principale ostacolo sarà legato alle coperture finanziarie, che dovranno essere trovate già con i decreti attuativi.

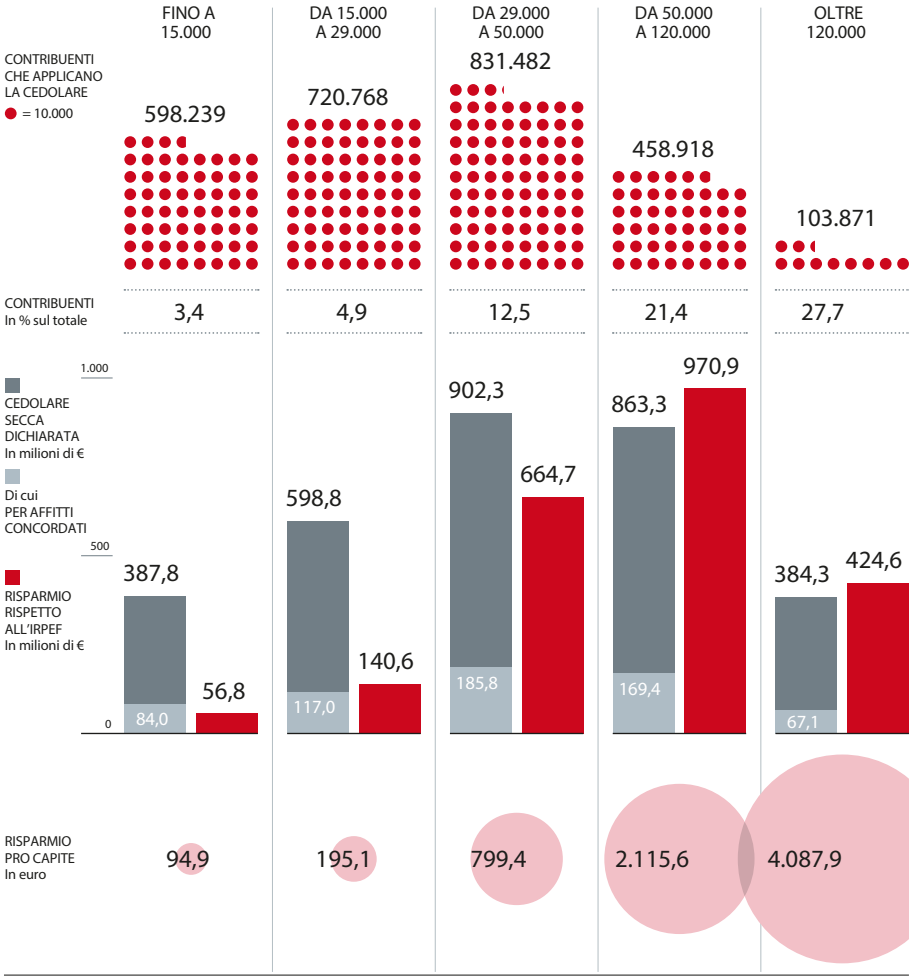
Secondo gli ultimi dati, ci sono 1,32 milioni di immobili non abitativi locati e posseduti da persone fisiche (quelle interessate alla cedolare). Tra questi, circa 810.000 sono in categoria catastale C/1 (locali commerciali), 170.000 in A/1 (studi e uffici), 200.000 nel gruppo D (capannoni e immobili produttivi). Le case locate, volendo fare un confronto, sono quasi 3,4 milioni. Da un punto di vista tecnico il regime agevolato che - è bene ricordare - esiste dal 2011 per le abitazioni, è rodato: si applica con l'aliquota del 21% (10% per i canoni concordati) e sostituisce l'Irpef, le sue addizionali locali, l'imposta di registro e il bollo.

Prendendo in esame le dichiarazioni presentate nel 2022, si nota che circa 2,7 milioni di contribuenti hanno scelto la flat tax sugli affitti residenziali, dichiarando 3,1 miliardi di euro imposta sostitutiva. Questo importo, con l'Irpef, sarebbe stato più alto di 2,2 miliardi.

Facendo un'analisi per fasce di reddito, si possono rilevare vantaggi crescenti per chi ha aliquote Irpef più elevate, fino al caso limite dei 103.000 contribuenti che dichiarano oltre 120.000 euro annui e si spartiscono il 19% dei 2,2 miliardi di minore Irpef, con un risparmio pro capite di oltre 4.000 euro. Il tema di quanto costa davvero la cedolare allo Stato resta tuttavia controverso: i suoi fautori sottolineano che, grazie alla tassa piatta, molti canoni sono emersi dal nero, mentre secondo i critici l'imposta non "si ripaga" da sola, visto che stando ai dati del Mef dell'autunno scorso la cedolare avrebbe aumentato in media del 3,8% gli immobili sul mercato regolare e del 6,6% la base imponibile senza compensare il calo di gettito sugli affitti già noti al Fisco.

I NUMERI

L'utilizzo della cedolare secca sugli affitti residenziali da parte dei contribuenti italiani per fasce di reddito



Fonte: Il Sole 24 Ore, elaborazione su dati Finanze, Statistiche scali dichiarazioni 2022

LIFESTYLE

Lo stadio del futuro? Tutto in legno e lo firma Zaha Hadid Architects

Per il club di calcio dei Forest Green. Sarà il primo al mondo di questo tipo

IL CALCIO DIVENTA ECOSOSTENIBILE E "GREEN"

Lo stadio del futuro sarà interamente costruito in legno, inclusi la struttura, il tetto a sbalzo e il rivestimento a lamelle. È questo il progetto ecosostenibile, già approvato per la costruzione e firmato dallo studio di architettura Zaha Hadid Architects, per i Forest Green Rovers, club calcistico inglese di Nailsworth, nel Gloucestershire. Sarà il primo al mondo nel suo genere e metterà al centro innovazione tecnologica, conservazione della biodiversità e impegno per le energie rinnovabili. L'obiettivo di un design all'avanguardia è ridurre al minimo le emissioni prodotte dalla sua costruzione e funzionamento.

Sarà il primo stadio a impatto zero

Lo stadio, il primo a impatto zero, è parte di un progetto di sviluppo molto più ambizioso, per la realizzazione del quale è previsto un budget di circa 100 milioni di sterline. Infatti, è previsto anche lo sviluppo di un polo tecnologico e di un'area per il commercio e gli uffici, trasformandolo così in un ecosistema sostenibile. La struttura, come si legge sul sito dello studio di architettura, sarà anche valore aggiunto per la comunità: "La storia del club, la loro ambizione e visione riflettono la nostra. Questo si combinerà alla ricerca dei materiali e a tecniche di costruzione all'avanguardia, con un nuovo design per costruire un'architettura più inclusiva". L'Eco Park Stadium avrà 5.000 posti a sedere, che potranno successivamente arrivare a 10.000, e ospiterà strutture multidisciplinari, un hub per le scienze dello sport e spazi retail. Sarà alto 20 metri e, appunto, sarà costruito con legno proveniente da fonti sostenibili e il tetto sarà coperto da una membrana trasparente per favorire la crescita dell'erba.

RICADUTE POSITIVE ANCHE SULL'ECONOMIA TERRITORIO

Secondo le stime, l'Eco Park Stadium avrà un impatto positivo sull'economia locale, portando nell'area 150 milioni di sterline all'anno e favorendo la creazione di circa 4.000 nuovi posti di lavoro e l'espansione della green energy company Ecotricity, che produce energia nell'area. Sono inoltre previsti 38.000 metri quadri di uffici e 18.000 destinati ad aziende "virtuose" da un punto di vista ambientale, in particolare imprese a emissioni zero. Il design dello stadio è stato pianificato per ridurre al minimo l'impatto negativo sulla biodiversità locale: si stima infatti che l'edificio stesso crei spazi che aumentano la biodiversità dell'area fino al 12%. Inoltre, la struttura produrrà in loco ampia parte dell'energia necessaria al proprio funzionamento, sfruttando energia solare ed eolica. È previsto lo sviluppo di una riserva naturalistica e, potenzialmente, la messa a punto di un sistema di trasporti "green". Nel parcheggio ci saranno colonnine di ricarica per veicoli elettrici.