

Quaderni

w w w . a s s e d i l . i t

2025

I Quaderni dell'Assedil - Pubblicazione settimanale dell'ASSEDIL - ANCE GENOVA - ASSOCIAZIONE DEI COSTRUTTORI EDILI DELLA PROVINCIA DI GENOVA aderente all'ANCE ed alla CONFINDUSTRIA - Reg. Trib. Genova n. 44 del 16.11.1992 - Dir. Resp. Massimo Ceresa Gastaldo - Spedizione in a.p. art. 2, comma 20/c, l. 662/96 - Filiale di accettazione GENOVA - Stampa in proprio - Redazione: Via Roma, 10/4 16121 Genova **Redazione:** Carlo Bendin, Massimo Ceresa-Gastaldo, Luigi Masini, Michele Parodi, Luca Giacometti, Paola Rebagliati, Marco Vassale, Monica Verona, **Segreteria di redazione:** Laura Bruni.

SUPPLEMENTO
QUOTIDIANO

rassegna stampa del 15 gennaio 2025

II Secolo XIX

Edifici green, avvio in salita "Ok quattro case su cento solo grazie al Superbonus"

Le regole cambiano spesso, meglio restaurare l'essenziale"

Piazza Statuto, ripartono i lavori "Mercato pronto entro fine anno"

La Repubblica - Il Lavoro

Studentati il piano dell'ateneo 4 poli più i privati per mille posti letto

Edifici green, avvio in salita «Ok quattro case su cento solo grazie al Superbonus»

L'allarme dei costruttori: il patrimonio immobiliare ligure è vecchio e poco sicuro
Ferraloro (Ance): «Indispensabili nuovi incentivi per ristrutturare gli appartamenti»

Matteo Dell'Antico

Grazie alle agevolazioni previste dagli incentivi statali, in primis il **Superbonus 110%**, in Liguria sono state ristrutturate e portate all'interno dei parametri previsti dalle **nuove norme in materia di efficientamento energetico** 8.333 abitazioni. Un numero importante ma decisamente minimo rispetto al totale di immobili residenziali presenti sul territorio.

L'allarme arriva da **Ance Liguria**, secondo cui la stragrande maggioranza delle case a livello regionale oggi non sono in regola perché non rispettano le norme nazionali ed europee in materia di efficientamento energetico. Stando a uno studio messo a punto dall'associazione che rappresenta le imprese di costruzione, in Liguria ben 257 mila immobili a uso residenziale su un totale di 296 mila case sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle norme sull'efficientamento energetico, ovvero entro la **metà degli anni '70**. Di queste abitazioni, solo poco più di ottomila sono state ristrutturate, seguendo i nuovi parametri, grazie ai bonus statali. La stragrande maggioranza degli alloggi,

invece, presentano ancora impianti, serramenti o cappotti termici, per fare qualche esempio, decisamente datati.

ABITAZIONI NON A NORMA DAL 2030

Con la direttiva "**Case Green**", l'Unione europea vorrebbe ridurre del 55% le emissioni nocive entro il 2030 e arrivare all'ambito traguardo delle **emissioni zero entro il 2050**, tramite la riqualificazione del parco immobiliare in Europa. Perciò il Parlamento europeo ha approvato un pacchetto di norme volto a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di edifici ex novo ad **alta efficienza energetica**. Entro il 2030, gli edifici residenziali dovranno raggiungere almeno la **classe di prestazione energetica E** e poi fare un ulteriore salto (**classe energetica D**) **entro il 2033**.

«Questo significa - spiega **Emmanuele Ferraloro, presidente di Ance Liguria** - che le case che non si adegueranno in materia di efficienza energetica non potranno, banalmente, più essere vendute o affittate sino a che non verranno soddisfatti i parametri dell'Unione europea. Dovranno dunque essere fatti lavori di

ristrutturazione sugli impianti, sui cappotti termici e sui serramenti tali da portare almeno in classe energetica E gli edifici che attualmente non lo sono ancora».

AGEVOLAZIONI STATALI

Secondo i costruttori di Ance, il patrimonio immobiliare ligure può essere rinnovato se verranno messe in campo nuove agevolazioni in materia di ristrutturazione degli appartamenti. «Con il Superbonus 110% - prosegue Ferraloro - diverse case sono state ristrutturate. Il problema è che quello ligure è un patrimonio immobiliare molto vecchio, la maggior parte del quale realizzato prima dell'entrata in vigore delle norme antisismiche e in materia di efficienza energetica. Per questo motivo - conclude - servono nuovi fondi pubblici, anche a più livelli (europeo, nazionale e regionale), per incentivare i proprietari di case a ristrutturare i propri appartamenti».

Per Ance, soprattutto il **risanamento degli immobili nei grandi centri urbani**, passa da «progetti, piccoli e grandi, pensati per individui e comunità, integrati tra pubblico e privato, con risorse, ingenti e mirate, che abbiano metriche e criteri di

valutazione realistici e di lungo periodo. La Liguria è una terra che ha attraversato i secoli con un'identità forte e riconoscibile, la sfida è innovare questa identità mantenendone l'essenza pragmatica, attiva e di lunga prospettiva, con grandi progetti».

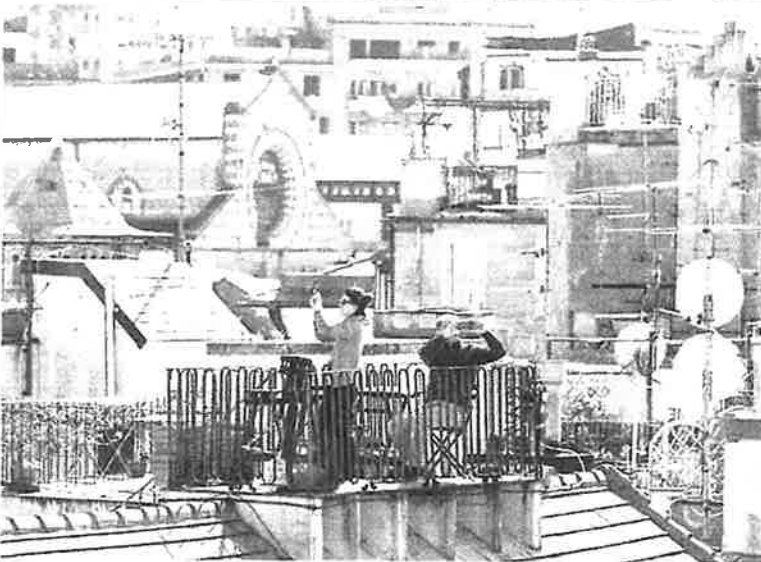
VALORI IMMOBILIARI E GRANDI OPERE

Le grandi opere che devono essere realizzate in Liguria, secondo Ance, giocano in ruolo fondamentale anche sotto l'aspetto della ristrutturazione degli edifici. «Le infrastrutture sono necessarie - evidenzia Ferraloro - per rendere la **nostra regione meno isolata** e fare crescere il valore degli appartamenti. Con valori più alti sarà anche più facile che i proprietari decidano di investire per ristrutturare gli immobili di proprietà. Se le **infrastrutture previste in Liguria e attese da tempo** verranno completate presto e bene, ci sarà senz'altro un ritorno positivo perché gli ultimi dati disponibili sono in chiaroscuro».

Lo scorso anno si è concluso con 26.163 compravendite residenziali effettuate in Liguria, un numero in calo rispetto ai dodici mesi precedenti di quasi dieci punti percentuali. Il 2023 ha in-



Una veduta del Biscione; sotto, a destra: la facciata nord, con cappotto, del maxi condominio in Valbisagno; sotto, a sinistra: i tetti dei palazzi del centro storico



terrotto un trend positivo apertosi dal 2014 e la «debolezza del mercato immobiliare in Liguria è sicuramente attribuibile alla politica monetaria restrittiva attuata dalla Bce, che ha innescato un duplice effetto regressivo, colpendo sia la domanda che l'offerta di

credito», sottolineano da Ance.

TURISMO E INVESTIMENTI

«Visto che molti appartamenti che devono essere adeguati a livello energetico sono o possono essere usate come case vacanza - chiude Ferraloro - la cresci-

ta del comparto turistico può rappresentare una spinta molto importante sotto questo punto di vista. Ad esempio gli affitti brevi e le locazioni turistiche aprono spazi, producono ristrutturazioni, ci adeguano a standard internazionali conoscibili ovunque grazie

anche alle piattaforme digitali. Ho trovato non del tutto centrate le diffuse critiche che ho letto sul fenomeno degli affitti brevi e sugli Airbnb in particolare nel centro storico: i benefici sono superiori agli aspetti negativi». —

D'Angelo (Anaci): «Prima servono certezze sulle agevolazioni future»

«Le regole cambiano spesso, meglio restaurare l'essenziale»

IL PUNTO DI VISTA

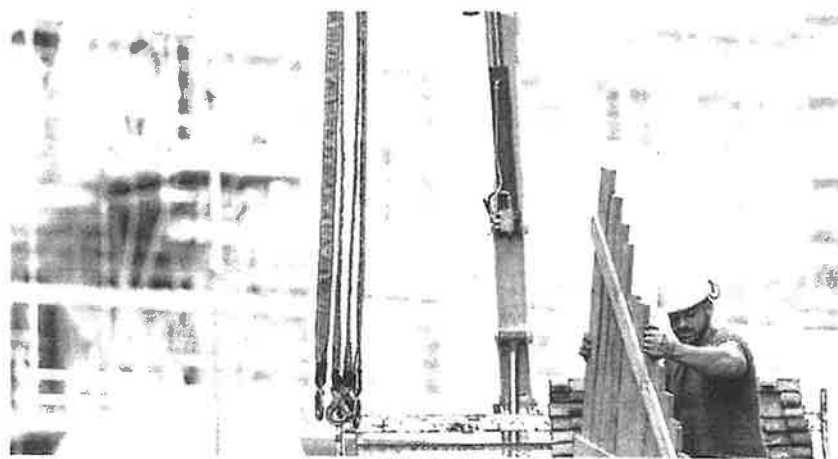
Pierluigi D'Angelo, amministratore condominiale, è da anni presidente di Anaci Genova, la più importante tra le associazioni di categoria.

«Quello di moltissime case che non sono in regola con le norme relative all'efficientamento energetico -

spiega - è un problema evidente, specie in considerazione delle direttive europee che da qui al 2030 entreranno in vigore. Ma quello che per il momento stiamo dicendo a chi ci chiede consigli - aggiunge - è di ristrutturare l'essenziale, perché le regole cambiano di continuo e la situazione può cambiare da un momento all'altro».

Il pensiero di D'Angelo è

molto semplice: «Chi deve fare dei lavori nel proprio appartamento - sottolinea - è giusto che li faccia seguendo quanto prevedono le norme in materia di efficienza energetica e quindi attenendosi alla nuove disposizioni che sono chiare e precise. Ma prima di avventurarsi in grandi spese di ristrutturazione che magari non sono necessarie - analizza - è bene conoscere nel dettaglio



I ponteggi che si sono diffusi sulla spinta dei bonus edilizi. In diversi casi le imprese sono andate in crisi per il blocco dei crediti fiscali

quelle che saranno le nuove agevolazioni statali in tal senso, visto che per ora non abbiamo alcuna certezza e navighiamo completamente a vista. In molti casi - precisa - il Superbonus 110% -

ha creato enormi problemi, con tutti i dietrofront che ci sono stati da parte del governo, soprattutto in tema di rimborsi».

Per permettere a tutti di restaurare la propria casa il

Superbonus 110% si è retto, o per meglio dire si sarebbe dovuto reggere, su un ingegnoso meccanismo di cessione dei crediti, in cui l'impresa che fa i lavori e applica lo sconto ottiene in cam-

bio dallo Stato un credito fiscale di pari importo che può a sua volta cedere, se ha bisogno di liquidità, a un'altra impresa oppure a una banca. Ma le regole sono cambiate in corsa e banche che in un primo tempo avevano aderito si sono tirate indietro e le imprese non hanno più trovato a chi vendere i propri crediti, con gravi perdite economiche che hanno coinvolto non soltanto le aziende che operano nel campo delle costruzioni ma, in diversi casi, anche i proprietari degli appartamenti.

L'obiettivo del Superbonus era migliorare l'efficienza energetica delle case. La condizione necessaria per avere la detrazione era il mi-

glioramento dell'edificio di almeno due classi energetiche, ad esempio dalla G, la più bassa, alla E, o dalla A2 alla A4, la più alta. L'International energy agency, organizzazione internazionale con base a Parigi, calcola che a livello mondiale gli edifici consumano più di un terzo dell'energia prodotta ed emettono quasi il 40% dell'anidride carbonica. Gli edifici più vetusti, dove lo spreco di energia è maggiore, sono in genere quelli costruiti negli anni Sessanta del boom, e poi nei Settanta. Come le cosiddette case popolari gestite da Arte, l'azienda regionale per l'edilizia. —

M.D.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANNUNCIO IN CONSIGLIO COMUNALE. SKYMETRO, L'ASSESSORE DE FORNARI ASSICURA: «IL FIRPO NON SARÀ DEMOLITO»

Piazza Statuto, ripartono i lavori «Mercato pronto entro fine anno»

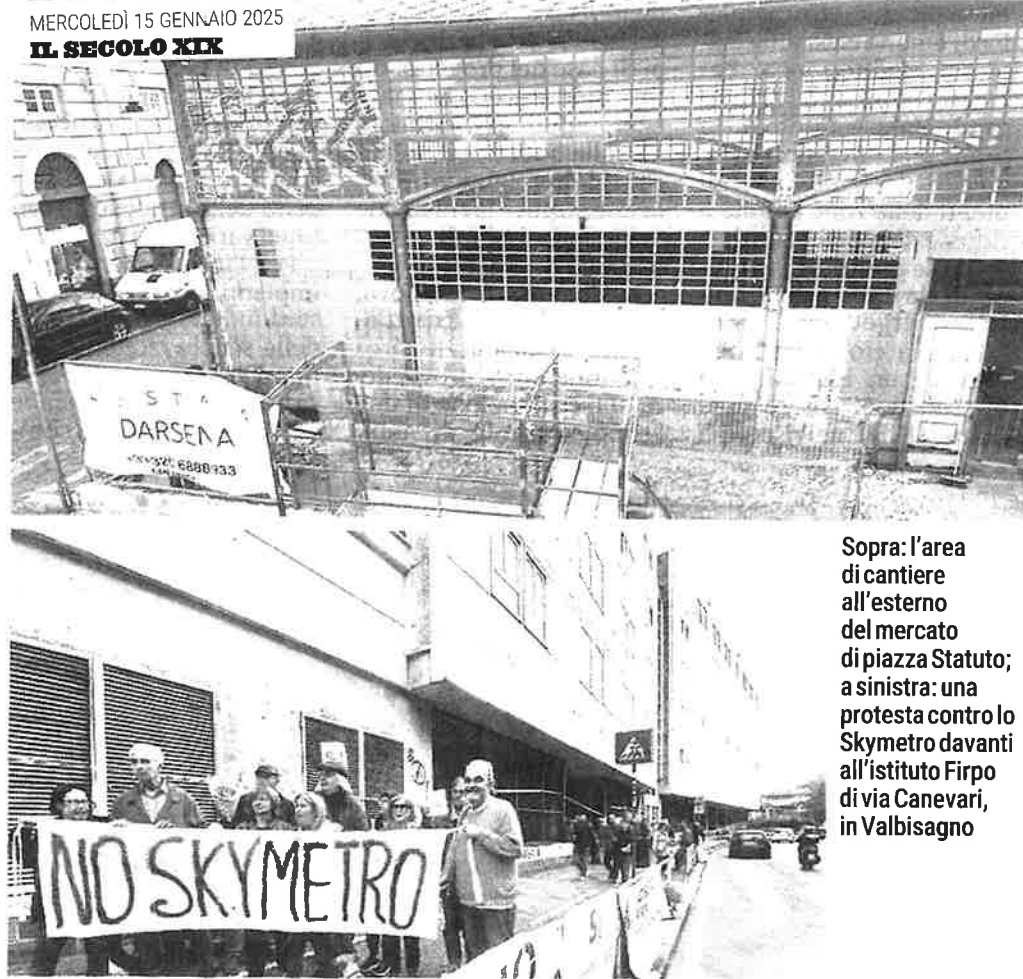
Il restyling della struttura ricominciato dopo un lungo stop
L'assessore Paola Bordilli:
«Via libera dalla Soprintendenza all'ultima fase del cantiere»

Annamaria Coluccia

Nuovo traguardo: la fine del 2025, circa tre anni dopo rispetto alla tabella di marcia iniziale. È l'ultima scadenza indicata per il **completamento del restyling del mercato di piazza Statuto**, dove i lavori di riqualificazione a carico di operatori privati sono ripartiti dopo un lungo stop, secondo quanto ha detto ieri in consiglio comunale l'assessore al Commercio **Paola Bordilli**.

A chiedere notizie in Sala Rossa è stata la consigliera rossoverde **Francesca Ghio**: «Nel 2021, quando avevate presentato questo progetto in pompa magna, avevate detto che sarebbe stato realizzato entro il 2022 e, invece - ha rimarcato Ghio - siamo nel 2025 e quel cantiere è un luogo di degrado, abbandonato, dove è molto facile entrare - ci sono riuscita anche io - e dove ci sono anche attrezzi di cantiere abbandonati». E la consigliera ha mostrato pure in aula alcune fotografie per dare forza alle sue parole.

«L'accesso al cantiere è vietato a chiunque non sia addetto ai lavori», ha puntualizzato



MERCOLEDÌ 15 GENNAIO 2025
IL SECOLO XIX

Sopra: l'area di cantiere all'esterno del mercato di piazza Statuto; a sinistra: una protesta contro lo Skymetro davanti all'istituto Firpo di via Canevari, in Valbisagno

Bordilli nella risposta, ricordando poi che nel 2024 i lavori avevano subito uno stop a causa del **parziale sequestro del cantiere**, seguito a un infortunio sul lavoro. «Il cantiere è stato dissequestrato, i lavori so-

no ripartiti e nei giorni scorsi è arrivata anche l'autorizzazione della Soprintendenza per l'ultima fase dell'intervento», ha riferito Bordilli, mostrando a sua volta foto con mezzi nel cantiere. «La previsione -ha ag-

giunto poi - è che i lavori siano terminati entro fine anno».

Nel 2021, dopo un bando pubblico, il Comune aveva ceduto per **30 anni il diritto di superficie** sull'area del mercato a una società costituita ad

hoc dall'imprenditore di origine genovese **Federico Zanni**, che si era aggiudicato la gara. Il progetto prevede che, dopo il restauro, la struttura diventi uno spazio dove acquistare e assaggiare **prodotti di enogastronomia**, con tavoli sia all'interno che all'esterno nella **piazza pedonalizzata**.

Dal centro storico alla Valbisagno, con il progetto dello **Skymetro**, oggetto ieri di un'interrogazione della consigliera del Pd **Donatella Alfonso**, che ha chiesto informazioni sullo stato della progettazione «che cambia in continuazione», e sul **destino dell'istituto scolastico Firpo di via Canevari**, dopo le notizie circolate sul possibile trasferimento del carcere di Marassi, con conseguente trasloco della scuola nell'edificio che ora ospita il carcere. «In questo momento non c'è alcun progetto di demolizione o di trasferimento del Firpo - ha risposto l'assessore ai Lavori pubblici, **Ferdinando De Fornari** - Io sto lavorando perché il progetto dello Skymetro sia compatibile con la presenza della scuola e a brevissimo sarà tutto definito. Il tracciato passa adesso a **marginale del Firpo** e - ha aggiunto l'assessore - ho già preso contatti con la Città metropolitana per valutare insieme gli interventi da eseguire anche sull'edificio scolastico, perché ci sia la piena compatibilità con lo Skymetro. Dopo di che nulla vieta che in futuro si possa pensare anche a un trasferimento della scuola». «Ma i cittadini della Valbisagno hanno bisogno di risposte chiare e di certezze, non di un progetto di grande impatto e che, appunto, continua a cambiare», la replica di Alfonso. —

L'OPERAZIONE

Studentati il piano dell'ateneo 4 poli più i privati per mille posti letto

di Massimo Minella

Mille posti da offrire agli studenti che arrivano da fuori regione e dall'estero. Se la prima urgenza è quella di tamponare la fisiologica discesa degli iscritti a causa del progressivo invecchiamento della popolazione, la seconda è quella della crescita. Solo in questo modo, l'università di Genova potrà ambire a quel balzo in avanti che non può essere solo numerico, ma anche strategico, per diventare l'ateneo di riferimento del Mediterraneo per le discipline della blue economy. Il rettore Federico Delfino, a due anni dalla scadenza del suo mandato, non intende soltanto inaugurare i laboratori della Scuola Politecnica sul Parco degli Erzel-

I luoghi: Waterfront, campus Albergo dei Poveri, ex Magistero ed ex Clinica Chirurgica



Il rettore
Federico Delfino

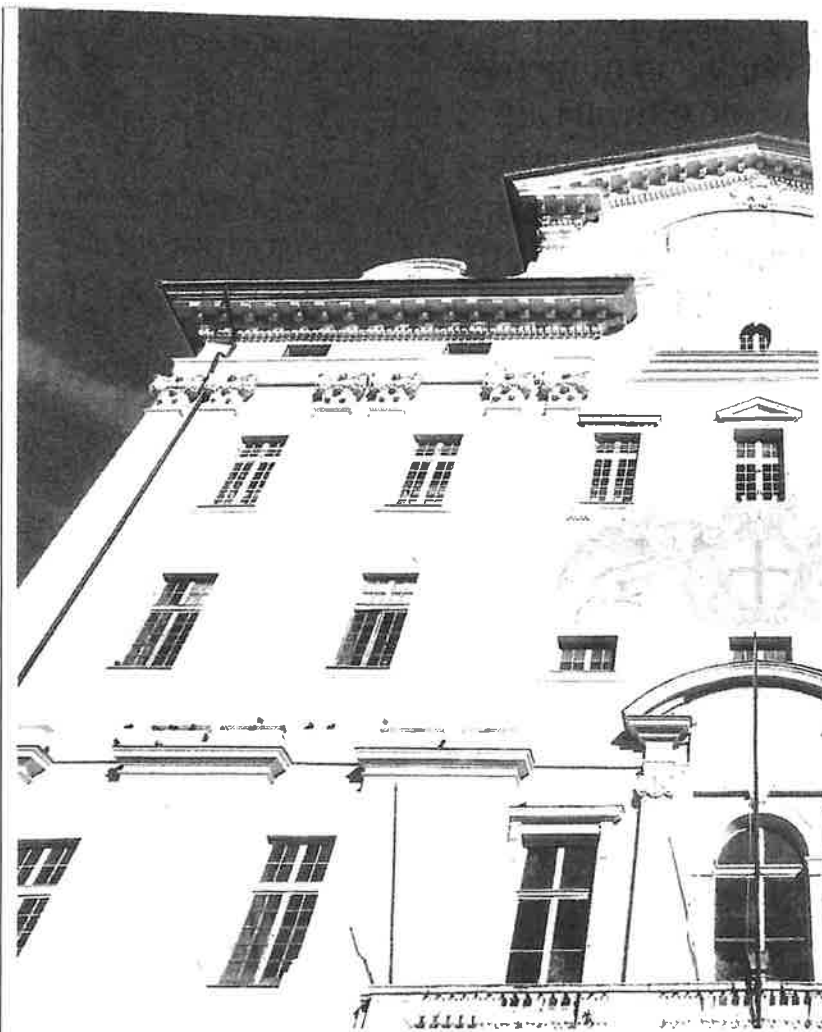
li, ma creare le condizioni per lasciare al suo successore un ateneo che sia internazionale per numero di iscritti. Se il modello "università per stranieri" continua ad apparire lontano, il tasso di internazionalizzazione per un ateneo che ambisce a essere protagonista della scena mediterranea deve progressivamente crescere. Oggi poco più del 10% degli iscritti (35mila) non solo liguri (metà da fuori Liguria, metà stranieri). Ma come crescere? Con nuovi posti letto a prezzi accettabili. Operazione possibile, ma a precise condizioni, la prima delle quali è un'inversione di tendenza rispetto al passato, affiancando al soggetto pubblico anche il privato.

Nel piano dell'ateneo la realizzazione di nuovi studentati si concretizza al momento su quattro inter-

venti-chiave: l'Albergo dei Poveri, l'ex Magistero di corso Montegrappa, l'ex Clinica chirurgica e il Waterfront di Levante.

La conferma che negli spazi disegnati dallo Studio Piano ci sarà spazio per le attività e gli alloggi per gli studenti è arrivata ieri in consiglio regionale. L'ateneo, infatti, non sarà presente solo con la Fabbrica delle Idee, ma anche con un nuovo studentato che potrà convivere con l'hotel destinato a sorger-

re negli spazi a filo di costa. Lo assicura l'assessora a Scuola, Università e Politiche Giovanili della Regione Liguria, Simona Ferro, rispondendo a un'interrogazione della capogruppo di Avs, Selena Candia, che aveva sollecitato la regione a intervenire sugli immobili destinati agli alloggi per gli studenti. Al momento l'offerta è di poco superiore ai mille alloggi, mail numero è destinato a raddoppiare, secondo le stime dell'ateneo. Ferro



ha inoltre aggiunto che nel triennio 2024-2026, come da programmazione già deliberata del fondo strategico regionale, sono stati previsti tre milioni per la manutenzione degli studentati esistenti. Cifra comunque ritenuta insufficiente da Candia. «Bisogna aumentare le risorse stanziare per incrementare il numero di posti letto e migliorare le condizioni delle strutture esistenti – ha spiegato – Servono interventi urgenti di manutenzione

4

I Luoghi

Oltre al Waterfront, al lavoro su Albergo dei Poveri, ex Magistero ed ex clinica chirurgica

1.000

A regime

Si prevedono anche con i privati mille nuovi posti letto

per problemi strutturali e igienico-sanitari. Non c'è una pianificazione adeguata dei lavori e mancano più di 1.300 posti letto sui 2.400 richiesti. Bisogna aumentare i posti letto per gli studenti e investire sulla manutenzione delle strutture esistenti, che spesso versano in condizioni fatiscenti».

L'operazione-crescita dei posti letto è comunque partita, non solo per quanto riguarda la messa a disposizione di nuovi spazi, ma anche per il potenziamento delle infrastrutture. Oltre al Waterfront, il progetto su cui l'ateneo punta maggiormente riguarda l'Albergo dei Poveri che prevede la realizzazione di alloggi, mensa e palestra, così da diventare un vero e proprio campus dedicato alle Scienze Sociali. L'Albergo dei Poveri può garantire inizialmente un centinaio di posti letto (92). Poco meno di cento dovrebbero essere i posti letto garantiti dall'ex Magistero e oltre trecento quelli dell'ex clinica chirurgica. A regime, però, l'università confida che a fianco della gestione pubblica affidata ad Aliseo (il soggetto che già gestisce le mense) possa arrivare anche un'alleanza con il mondo privato attraverso un accordo che renda disponibili appartamenti e stanze in affitto.