

ACCIAIO È BOOM PER L'AGNELLI CARIOCA

MERCATI I GURU DI WALL ST TENERE LA GUARDIA ALTA

RAI RISCHIO ALITALIA PER VIALE MAZZINI



www.milanofinanza.it

MILANO FINANZA



€4,80 Uk £ 3,40 - Ch fr. 11,50 Francia € 7,60

MF *il quotidiano dei mercati finanziari*

Classeditori

Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 46/04, DCB Milano

SANTA SEDE *La nuova mappa del potere economico*

ORSI & TORI

DI PAOLO PANERAI

LA FINANZA del PAPA



Chi gestisce i soldi del Vaticano dove investe, con quali risultati

Senza un colpo di coda sulla scelta dei ministri, il premier in pectore, **Silvio Berlusconi**, rischia di far partire malissimo la sua nuova esperienza di governo. Fra scelte autonome della **Lega**, necessità di mantenere la presidenza della **regione Lombardia** in mano a **Roberto Formigoni**, il rifiuto di alcuni personaggi di rilievo o non ufficialmente schierati o schierati dalla parte del **Pd** come **Luca Cordero di Montezemolo** e **Pietro Ichino**, la compagine governativa che emerge dalla fase attuale del toto ministri appare sostanzialmente modesta. Specialmente rispetto alle ambizioni di un governo che deve far rialzare l'Italia. Berlusconi si è giustamente lamentato che nel suo precedente governo per tenere insieme la coalizione aveva dovuto faticare le classiche sette camicie e di conseguenza non aveva potuto realizzare le riforme di cui il paese non può fare a meno. Il capro espiatorio è stato per allora individuato in **Pierferdinando Casini**. E la sua esclusione dalla coalizione elettorale di centro-destra è stata diretta conseguenza di quei veti imposti all'azione di governo. Ma ora, se Berlusconi non vuole dare ragione a Casini sulla tesi che a impedire una piena fluidità governativa non era stata l'**Udc** ma la **Lega**, Berlusconi deve smarcarsi dall'empasse nella quale sembra essere entrato con un toto ministri dal volto sbiadito. Per chi nel campo calcistico ambisce a mettere in squadra **Ronaldinho**, non può essere accettabile avere una squadra di governo da fondo classifica, salvo piccolissime eccezioni di alto livello come **Giulio Tremonti** all'Economia o **Franco Frattini** agli Esteri. Se a Berlusconi non riuscisse lo smarcamento e il colpo di coda vorrebbe dire che la tanto decantata semplificazione politica in realtà è ancora un atto incompiuto e per la verità non solo nel centro-destra ma anche nel centro-sinistra, dove la decisione di rimanere autonomo in Parlamento da parte dell'**Italia dei valori** di **Antonio Di Pietro** equivale né più né meno alla decisione della **Lega** di avere al Senato e alla Camera gruppi parlamentari propri. Nella semplificazione si è fatto sicuramente un passo avanti ma il cammino da fare è ancora lungo. Qualche manifestazione di voler puntare anche su ministri forti, Berlusconi l'ha data appunto con il tentativo di attirare nel gabinetto Montezemolo e Ichino. Ma sono state due mosse azzardate e destinate a fallire già prima che gli interessati

INFOSTRADA AFFARI
TELEFONATE E ADSL DALL'UFFICIO SENZA LIMITI

CHIAMA IL 159
www.infostrada.it

INFOSTRADA

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



Stop loft

(segue da pag. 57)

tuati nella corte interna di un palazzo Liberty in via Solari; l'immobile in via Mecenate nelle ex industrie Caproni; l'abitazione nell'ex convento in via Fontanili; il loft in zona San Siro che sorge in un particolarissimo complesso disegnato da un architetto della scuola di Le Corbusier; ma anche il palazzo di via Cascia, realizzato ex novo nell'ex Gio Style, riqualificata.

I trasformisti. Insomma, grande fermento per il settore. Che però soffre di non pochi problemi, forse tali da scoraggiare sempre più l'acquisto. Almeno per chi non vuole rischiare ma anzi è rigidissimo nel seguire le norme. I loft nascono infatti dal recupero di ex immobili industriali, frazionati e ristrutturati. Proprio per questo sono in genere accatastati con la categoria C/3 (laboratorio), talvolta addirittura C/2 (magazzino), che non prevede l'abitabilità. I primi consentono solo la permanenza temporanea di persone, negli altri non ci si può far nulla. Con il tempo molti dei primi loft realizzati hanno ottenuto la trasformazione in edifici residenziali (categoria A/2, A/3) oppure in uffici (A/10) o sono stati comunque condonati. Ora però il Comune sembra aver stretto le maglie, e il cambio di destinazione d'uso è diventato ancora più difficile. «Inoltre a Milano il nuovo Piano di governo del territorio probabilmente vieterà il frazionamento di immobili industriale con superficie inferiore ai 150 metri quadrati», spiega **Riccardo Castrignano**, azionista di maggioranza di **Classimmobili**, società che ha curato il progetto del Cosenz Fine Arts Village della Bovisa. «Risultato, il Comune ha già bloccato i frazionamenti riguardanti spazi più piccoli così che in futuro saranno disponibili solo loft di grandi dimensioni, e quindi anche di grande prezzo, oltre i 500 mila euro».

Insomma, d'ora in avanti, almeno a Milano, sarà sempre meno facile per i loft ottenere l'abitabilità, fermo restando che siamo in Italia e quindi in genere nessuno controlla. «Basti pensare che in genere non si incontrano difficoltà né nel portarvi la residenza né nell'ottenere le utenze

come abitazione civile», aggiunge **Marco Tirelli**, della società omonima di intermediazione di immobili di prestigio.

Boom di progetti. Nonostante ciò, grazie alla versatilità e spesso grande bellezza di questi spazi, insieme alla detraibilità fiscale o alla possibilità di leasing per chi ha una partita Iva, il mercato dei loft negli ultimi anni è andato a gonfie vele:

«A Milano rappresentano il 2% delle case in vendita, e ancora molti sono gli spazi potenzialmente trasformabili», continua **Luca Santoro**, fondatore di **House & Loft**. Dopo le grandi ristrutturazioni nei pressi delle zone Mecenate, Lambrate, Ripamonti, via Savona e Tortona, Ticinese, Pietrasanta, «ora potrebbe essere la volta delle traverse di viale Monza, quelle con i nomi di filosofi greci», sostiene **Santoro**, «ricche di ex laboratori artigiani, officine meccaniche, depositi di ex trasportatori, dove per 2.500 euro al metro quadrato si può trovare uno spazio interamente ristrutturato. E lo stesso discorso vale per la Bovisa».

Morimondo-via d'Adda, via Ortles e soprattutto ex Fiera di Milano sono invece le zone giudicate più interessanti da Tirelli. «Proprio vicino a piazza Buonarroti entro fine anno inizieremo i lavori per il recupero di 5 mila metri

come appunto quelli della Bovisa già citati. Il Cosenz Fine Arts Village nasce dal piano di recupero dell'ex Alcea, su un'area confinante con il nuovo Politecnico e il suo cam-

zazione è affidata a **Pirelli Re Agency**.

Sempre Pirelli Re nel 2006 aveva avviato il recupero del Sedici, ex capannone industriale che agli inizi del Novecento ospitava alcune attività produttive del **Gruppo Ansaldo**, in piena zona Bicocca.

Il progetto esalta gli elementi architettonici come la facciata di mattoni rossi, i serramenti in ferro e la copertura a shed. Sono in corso di realizzazione 65 unità (di dimensione variabile tra 160 e 600 metri quadrati), distribuite su due livelli fuori terra. Non mancano box e posti auto, ricavati all'interno di un'ex autorimessa. Ogni factory-loft mette a disposizione un volume da personalizzare, con altezze interne fino a sette metri ideali per l'allestimento di soppalchi. Prezzi di vendita da 2.200 a 2.700 euro/mq +Iva, a seconda di posizione, superficie, piano e disponibilità di giardini e terrazzi. Le unità sono in fase di consegna.

Via da Milano.

Finora i loft hanno comunque interessato soprattutto Milano. Ciò non toglie che edifici industriali non manchino in

molte altre città italiane. «Roma è la nostra nuova frontiera, con un mercato nascente, alternativo alla classica casa con terrazzo», spiega Tirelli. Molti i quartieri potenzialmente interessanti, «da San Giovanni ai cortili delle case di via Nazionale», spiega Santoro. «Non mancano comunque buone opportunità anche in pieno centro: vicino a via Margutta, in un ambiente che prima ospitava stalle, poi trasformato in galleria d'arte, ora stiamo sviluppando dei loft molto ricercati». Ma la moda potrebbe espandersi anche in città dal passato industriale come Torino e Genova. E forse anche fuori città. «L'associazione degli industriali del Veneto», conclude Castrignano, «mi ha già contattato per studiare il recupero delle vecchie industrie lungo il Brenta». (riproduzione riservata)



quadra-
ti, una trentina di loft in tutto in pieno centro, e al costo di 5 mila euro al metro quadrato».

Genio e factory-loft. Nel frattempo trionfano anche i progetti alternativi, piccoli laboratori o atelier per artisti perché situati di fronte a musei o università,

pus. Design moderno, grandi vetrate, giardini e terrazzi arricchiscono queste unità, particolari per i giochi di colori e modularità di spazi.

Ma in campo sono scesi anche grandi nomi del calibro di **Pirelli Re**. Suo è il progetto Art Loft Studios, in zona Porta Romana, via Balduccio da Pisa 10. Qui, partendo dal recupero di un'area industriale dismessa ma con un'architettura moderna e con spazi funzionali e versatili, sono in via di ultimazione oltre una ventina di loft: un'area di 7.200 metri quadrati confinante con un terrazzamento sul quale sono in costruzione edifici residenziali signorili e con 8.500 metri quadrati di giardino pubblico. L'area è con accesso controllato, gli spazi al piano terreno sono solo pedonali, i percorsi per gli automezzi completamente interrati. Il complesso comprende sala riunioni, palestra, spazi comuni e portineria. I loft sono in parte C/3 e in parte A/10. La commercializ-

Cinque cose da ricordare

- 1) *L'acquisto conviene in genere per chi destina il loft ad attività professionale o ne fa comunque uso come studio-abitazione. In questo modo, anche se l'edificio è accatastato come C/3, non si ha bisogno dell'abitabilità ma è sufficiente l'abilitazione alla permanenza temporanea nei locali. In ogni caso è sempre bene misurare la superficie finestrata apribile: non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento per rispondere ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.*
- 2) *Comprare, dove possibile, in zone con finalità residenziale (viene sempre dichiarato sul Prg). Se i locali sono ricavati al di sotto del livello stradale (anche per pochi centimetri), è molto probabile che l'immobile sia accatastato come laboratorio. A meno di non riuscire ad aprire una quantità sufficiente di vetrate, sarà impossibile ottenere il cambio di destinazione d'uso.*
- 3) *Un loft accatastato C/2 o C/3 non può essere acquistato come prima casa e quindi non può usufruire delle relative imposte agevolate.*
- 4) *Se l'immobile è accatastato come C/3 o C/2 ricordare che al momento dell'acquisto si applica un'Iva al 20%, ma in caso di ristrutturazione si può beneficiare di un'Iva agevolata del 10%. Il prezzo è in genere allineato a quello di dove si compra, un po' di più se si tratta di una zona periferica, un po' meno se è invece centrale o di pregio. Costi più alti di ristrutturazione e riscaldamento, inferiori di Ici.*
- 5) *Disporre di un capitale adeguato: i mutui per l'acquisto di un immobile non accatastato come abitazione sono in genere più alti. Inoltre, pochi istituti sono disposti a finanziare più del 50-60% del valore di perizia.*