

PRIMO PIANO

DOPO LA DISCESA DEL 2023, IN ITALIA LE TRANSAZIONI L'ANNO SCORSO SONO CRESCIUTE DELL'1,3%

Casa, ripartono le compravendite

Scambi per 114 miliardi grazie al calo dei tassi. Bene Roma mentre Milano frena. Prezzi ancora in salita: +3,2%

di ROSSELLA SAVOJARDO

Il 2024 riporta stabilità e una nuova ondata di crescita per le compravendite di abitazioni residenziali in Italia. Dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla dinamica negativa del 2023 (le compravendite tra gennaio e marzo erano scese del 7,3% nel confronto annuale), nei mesi successivi il comparto residenziale è cresciuto totalizzando 720 mila compravendite di case, in aumento dell'1,3% rispetto all'anno precedente.

A spingere il mercato sono stati i tassi di interesse e i costi dei mutui più bassi rispetto ai picchi degli ultimi due anni. Nel corso del 2024 l'indice di accessibilità al mercato della casa, dopo l'indebolimento registrato nel corso del biennio 2022-2023, è tornato a migliorare, raggiungendo il valore del 12,7%. Un valore che si confronta con la media storica dell'indice pari al 9,6% nel periodo 2004-2024. «Tale miglioramento è stato determinato unicamente dalla riduzione del costo dei mutui residenziali, che ha più che compensato la dinamica crescente del prezzo relativo delle case», spiegano dall'Agenzia. Tornano così anche a crescere gli scambi per un valore complessivo di 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi in più rispetto al 2023 (+2,3%). Il mercato residenziale prosegue così la dinamica positiva in atto dal

2014 e interrotta solo dalla contrazione del 2023, a causa degli effetti della crisi pandemica. A fotografare lo scenario è l'ultimo Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana.

Guardando alle singole aree geografiche, è il Sud a registrare la crescita più elevata di transazioni (+2,6%), grazie alla spinta degli ultimi tre mesi. A Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili a quelli del 2023. A



livello regionale la Lombardia si riconferma il territorio con il maggior numero di compravendite (oltre 151 mila), ma è l'Abruzzo a segnare il più ampio tasso di crescita (+9,2%). Tra le città, la crescita più forte nelle transazioni è quella di Genova (+3%) e di Roma (+2%). La capitale da sola rappresenta il 32% delle compravendite del mercato delle grandi città e in

Ad agosto Covivio consegnerà a Snam la nuova sede

di Alberto Mapelli

Si sta per aggiungere un nuovo pezzo a Symbiosis, quartiere a sud dello scalo di Porta Romana di Milano. Covivio sta terminando i lavori della nuova sede Snam e la consegna è prevista alla fine di agosto. Progettata dallo studio Piuarch, si tratta di un edificio di 14 piani fuori terra e due interrati. La sede potrà ospitare fino a 1.400 persone in 980 postazioni a rotazione su circa 20 mila metri quadri destinati a spazi direzionali ed è destinata a diventare la headquarter di Snam, pronta al trasferimento da San Donato che rileverà l'edificio. L'immobile è progettato per essere a emissioni locali zero, classe energetica A e otterrà le maggiori certificazioni legate alla sostenibilità. Nel progetto dell'edificio sono centrali le aree verdi, che non solo circonda l'immobile

ma saranno protagoniste anche del settimo piano dell'edificio che ospiterà un ristorante-café con vista panoramica da 300 posti con terrazza esterna e delle «colonne verdi» con piante rampicanti. Intorno alla sede nascerà un parco di 8.500 metri quadrati, con due vasche d'acqua, e un anfiteatro da dedicare a eventi pubblici. «Siamo felici di arrivare alla conclusione di questo importante progetto – spiega Alexei Dal Pastro, ceo Italia di Covivio –. La sede di Snam arricchisce Symbiosis di un altro tassello in questo importante percorso di trasformazione e valorizzazione di un quartiere che abbiamo iniziato a rilanciare partendo dalla sede di Fastweb. Nei prossimi mesi – prosegue Dal Pastro – partiranno i cantieri anche di Vitae, edificio adestinato a uso misto comprensivo di uffici, servizi, retail da circa 11 mila metri quadrati che dovrebbe essere terminato entro la metà

del 2027. La speranza è di poter iniziare i lavori anche allo Scalo di Porta Romana nel corso del 2026». (riproduzione riservata)



termini assoluti rimane la metropoli con il maggior volume di case acquistate. Fanno bene anche Bologna (+1,4%) e Torino (+1,6%).

In contrapposizione invece Milano, dove le compravendite sono scese del 3,5% rispetto al 2023, una correzione dopo gli importanti flussi di compravendite degli anni precedenti. Flessione anche per il mercato residenziale di

Napoli dove le transazioni sono calate del 2,7%. Negli ultimi anni, le dinamiche dei prezzi nel mercato residenziale italiano non hanno seguito l'andamento delle compravendite. Nel 2020, nonostante il mercato immobiliare fosse colpito dagli effetti della crisi pandemica ed economica, i prezzi delle abitazioni hanno continuato a crescere. Questo trend si è consolidato

nel 2021 e nel 2022, con un incremento del 4%, per poi mantenersi sopra l'1% nel 2023. Nel 2024 è stata registrata una nuova accelerazione. Lo scorso anno il costo medio di acquisto di una casa era pari a poco più di 159 mila euro, un valore del 3,2% più alto rispetto al dato di un anno prima, ma del 7% in meno rispetto al massimo toccato nel 2011. L'attesa è adesso per i dati del primo trimestre 2025. Secondo le proiezioni nei primi tre mesi dell'anno il costo della casa media dovrebbe crescere ancora dell'1,2% rispetto al dato di fine 2024, riflettendo gli effetti trascinamento dell'accelerazione della seconda parte dello scorso anno. (riproduzione riservata)

Anac, troppi conflitti di interessi e appalti senza gara

di Anna Messina

Troppi affidamenti diretti lievitati al 98% delle acquisizioni di servizi e forniture del 2024, con casi di frazionamenti artificiosi degli appalti, finalizzati a mantenere gli importi al di sotto delle soglie di legge e, spesso, ad eludere l'obbligo di qualificazione delle stazioni appaltanti. A denunciare il fenomeno è stato il presidente dell'Anac Giuseppe Busia nel corso della relazione annuale al Parlamento dell'attività svolta dall'Autorità Anticorruzione nel 2024. «Preoccupa il crescente addensamento degli affidamenti non concorrenziali tra 135.000 e 140.000 euro, a ridosso della soglia, più che triplicato rispetto al 2021, quando il valore-limite era di 75.000 euro», ha sottolineato Busia.

La corruzione è forse il reato che più di tutti si è evoluto per effetto delle dinamiche globali, moltiplicando soggetti e schemi formali, superando i confini nazionali e sfruttando ogni risorsa tecnologica, a partire dalle criptovalute, hanno rilevato dall'Anac. «C'è di più ancora più rischioso nel momento in cui alcuni giganti economici hanno acquisito di-

mensioni anche superiori a quelle di tanti Stati e fondano il loro potere su tecnologie di per sé in grado di influenzare le opinioni pubbliche», ha detto Busia, chiedendo la sollecita approvazione della Direttiva anticorruzione europea che potrebbe rivelarsi «un potente strumento per rilanciare l'Europa come meta ideale per chi intenda investire in una crescita sana e sostenibile, specie ora che l'amministrazione statunitense sta facendo dei passi indietro».

In Italia continuano a presentarsi troppi casi di conflitti di interesse, piccoli e grandi, ma tutti capaci di minare la credibilità delle istituzioni, ha aggiunto poi il presidente dell'autorità rilevando anche «una grave carenza di una disciplina organica sulle lobby, più urgente oggi, dopo la limitazione della fattispecie di traffico di influenze illecite e in un'epoca in cui gli strumenti per esercitare pressioni diventano più pervasivi», ha aggiunto Busia. Infine «preoccupa l'andamento della spesa, in alcuni settori ancora inferiore al 30% delle risorse destinate», ha segnalato tra le altre cose parlando del Pnrr e rilevando milioni di euro di finte fidejussioni. (riproduzione riservata)



Giuseppe Busia

Confindustria Prom vuole due posti nel consiglio

di Anna Messina

Punta ad avere almeno uno, se non due posti nel consiglio direttivo di Confindustria la neonata Confindustria Professioni e Management (Prom). Si tratta della federazione dell'head made italiano che unisce più di 1 milioni di professionisti tra consulenti (Assoconsult), architetti e ingegneri (Oice), comunicatori (Una) e avvocati (Asla).

La nuova realtà, presentata ieri in Viale dell'Astronomia, è rappresentativa in particolare di oltre un milione e centomila professionisti, quasi tutti laureati, in grado di generare annualmente oltre 100 miliardi di fatturato e 54 miliardi di valore aggiunto (50 mila euro per professionista).

«I passati tentativi in Confindustria non sono andati a buon fine. Troppo eterogenee le anime. Ora invece con Confindustria Prom abbiamo una base comune, l'alto valore aggiunto di natura intellettuale», ha dichiarato Giorgio Lupoi, presidente Confindustria Prom. Con Alberto Tripi, presidente di Almaviva e special advisor di Confindustria che ha aggiunto: «Meno male che anche Via dell'Astronomia comincia a pensare che non si può fare a meno dei servizi, ma purtroppo fino a qualche anno fa chi non aveva una fabbrichetta veniva escluso. Eppure oggi circa la metà dei contributi della Confindustria viene dai servizi, non solo dalla manifattura». I progetti sviluppati dai professionisti sono in media abilitatori di investimenti di 10 volte superiori, hanno calcolato da Confindustria Federprom, pronti a chiedere, oltre i posti nel consiglio direttivo, anche un contratto nazionale collettivo e un supporto fiscale all'attività di formazione. (riproduzione riservata)