

RIGENERAZIONE URBANA

Il "cigno nero" dello sviluppo immobiliare in Italia

Lo sviluppo immobiliare è entrato in una forte crisi. Perfino a Milano, in modo e grado assolutamente impreveduti e molto più intensamente di un anno fa, quando peraltro gli scricchiolii e i segnali negativi erano già ben visibili. E senza sviluppo immobiliare - costituito in genere da operazioni di trasformazione e recupero - non vi può essere rigenerazione urbana, né soluzione al problema dell'emergenza abitativa.

Federico Filippo Oriana

Presidente ASPESI - Unione immobiliare

Ritengo che le cause della crisi dello sviluppo immobiliare - essenziale per la rigenerazione urbana - risiedano in questo momento nella morsa determinata da tre fattori negativi **contemporanei**, i primi due nuovi:

- › esplosione dei costi di costruzione (che hanno reso insostenibile l'appalto dei lavori alle imprese di costruzione);
- › balzo dei tassi di interesse (che hanno reso non competitivo l'investimento immobiliare rispetto a quello finanziario), soprattutto per gli investitori internazionali;
- › lentezza e incertezza degli iter autorizzativi, che diventano un fattore negativo più pesante in regime di tassi di interesse alti, in quanto la lunghezza del tempo occorrente per arrivare ai ricavi rende più elevato l'ammontare del costo finanziario per gli interessi negativi

sul capitale occorrente alla società di sviluppo sia per l'acquisto dell'area -o dell'immobile da trasformare - che per finanziare i suoi costi fissi (costo più elevato del capitale fermo sia di equity che da finanziamento).

Questa morsa sta bloccando tutte le operazioni immobiliari, perfino a Milano dove la domanda di case e di immobili è ancora sostenuta, immaginiamoci nelle altre città e zone del Paese dove tutto il mercato immobiliare è in forte rallentamento per la crisi socio-economica delle famiglie e la difficoltà di ottenere un mutuo. E senza sviluppo immobiliare - costituito in genere da operazioni di trasformazione e recupero - non vi può essere rigenerazione urbana, né soluzione al problema dell'emergenza abitativa.

Purtroppo, sui primi due fattori di crisi sopra elencati, nessuno in Italia può fare niente: sono fenomeni, il primo, derivante dal mercato internazionale (a causa di elementi - in parte speculativi - causati dalla situazione in atto di "III guerra mondiale a pezzi"), il secondo da decisioni (in parte - a mio modo di vedere - errate) della Banca Centrale Europea. Quanto al terzo, sul quale invece si potrebbe (e dovrebbe) fare molto, am-

messo anche che normativa e impegno politico nazionali, regionali e locali inizino a muoversi nella direzione giusta di pochi decisori e poche norme (che definisco giusta solo perché è quella dei più importanti paesi del mondo, anglosassoni in primis), occorrerebbero comunque anni per arrivare a risultati concreti, mentre la crisi è ora.

Possibili soluzioni

Non potendosi quindi intervenire - almeno a breve e medio termine - in modo risolutivo per eliminare i fattori scatenanti della improvvisa grave crisi in atto, la sola strada concretamente a disposizione delle Istituzioni pubbliche per evitare il tracollo del primo settore economico-produttivo italiano per produzione, occupazione e valore - quello immobiliare-costruttivo di cui lo sviluppo è il vertice della catena - sono provvedimenti idonei a compensare, almeno in parte, le negatività. Ad esempio, a livello comunale **alzando gli indici di edificabilità** e facendo ogni sforzo per accelerare gli iter autorizzativi, a livello regionale con **nuove leggi urbanistiche agevolative** e nuove norme per favorire la rigenerazione urbana, a livello statale con **incentivi automatici e diretti** per coprire gli extra-costi (bonifiche e demolizioni) e i minori ricavi (immobili che vengono realizzati per la vendita o l'affitto in zone periferiche) che si registrano sempre quando lo sviluppo immobiliare si indirizza verso operazioni di rigenerazione urbana.

Ma di tutto questo nel ddl espresso dalla nuova maggioranza - e attualmente in esame al Senato - non vi è traccia. E sorprende che un disegno di legge firmato dal centro-destra sia molto simile al precedente ddl presentato da parlamentari del PD nella scorsa legislatura, un testo dirigistico, fondato su "piani" calati dall'alto sul modello dei "piani regionali di sviluppo" delle giunte regionali di fine anni '70 rimasti a far bella mostra di sé in qualche scaffale impolverato.

L'ASPESI sta, invece, lavorando a Roma per ottenere una specie di superbonus sulle demolizioni e ricostruzioni, ossia l'anima stessa della ri-

generazione urbana: una proroga di tre anni finalizzata a queste operazioni speciali con possibilità anche di cessione del credito; dato che lo strumento normativo occorrente è legislativo nazionale, se lo otterremo varrà per tutta Italia.

Un altro fronte sul quale si potrebbe - e dovrebbe, a mio avviso - fare qualcosa di utile è quello comunale nel processo in corso in alcune grandi metropoli italiane - come Milano e Torino - di **revisione dello strumento urbanistico generale** (quello che a Milano si chiama PGT e a Torino PRG). Perché volendo essere "social" e "green" si finisce oggi per non fare niente e riuscire così ad essere contemporaneamente antisociali (grazie alla mancanza di alloggi nelle grandi città) e anti-ecologici visto che in Italia si continua a privilegiare il vecchio e l'usato, invece delle abitazioni moderne ed energicamente performanti e risparmiuose. Corre voce, ad esempio, che il Comune di Milano intenda spargere l'obbligo di fare ERS (Edilizia Residenziale Sociale) su ciascun intervento, invece del sistema attuale che permette di tenere la ERS obbligatoria fuori dagli edifici commerciali, portandola in zone e aree diverse. Questo ulteriore grave peso sulle operazioni immobiliari bloccherebbe completamente la rigenerazione urbana privata a Milano perché nessun operatore la farebbe più, diventando assolutamente insostenibili e non convenienti gli interventi nelle periferie.

Rigenerazione urbana che, peraltro, solo gli sviluppatori immobiliari fanno su vasta scala, come ad esempio il recente caso di NOLO (il recupero della zona a nord di Piazzale Loreto) ha dimostrato. Ci mancherebbe solo un ulteriore fattore negativo per trasformare la tempesta perfetta in corso in un vero e proprio "cigno nero" in grado di fermare l'intera filiera - e con essa l'intera economia che vi è fortemente interconnessa - nonché la produzione di abitazioni e il recupero territoriale, proprio in un momento in cui vi è un forte e urgente bisogno di entrambi.