

Edilizia La risposta degli operatori

«Emergenza casa, ridurre i vincoli»

di **Giampiero Rossi**

«A Milano servono 50 mila case nuove. Se l'amministrazione ci mette nelle condizioni, possiamo soddisfare quasi la metà delle domande in 3 anni». Intervista a **Federico Oriana, presidente di Aspesi.**

«Faremo 25 mila case in tre anni Ma il Comune ci venga incontro»

Gli operatori: meno vincoli in periferia

L'intervista

di **Giampiero Rossi**



**Pubblico e privato
Aiutateci ad aiutarvi
a dare case alle famiglie
dei lavoratori che sono
il futuro di questa città**

«A Milano servono circa 50 mila case nuove, se l'amministrazione ci mette nelle condizioni di farlo, possiamo soddisfare quasi la metà di questa domanda di abitazioni nel giro di tre anni». Federico Oriana è il presidente di Aspesi (con l'accento sulla "A"), l'associazione che riunisce le società di promozione e sviluppo Immobiliare. E ora che si è riaperto il dibattito pubblico-privato sul tema della casa, rilancia la ricetta che da qualche tempo sta proponendo agli addetti ai lavori.

Come si definisce il perimetro della domanda di case a Milano?

«Ormai da una decina d'anni è stabilmente attorno alle 50 mila unità abitative. È il bisogno insoddisfatto di chi vorrebbe prendere casa a Milano e non la trovano, perché di fatto il mercato ruota attorno

no a una produzione annuale di 2.500- 3.000 alloggi. E chiarisco subito che sto parlando di persone "normali", cioè di un ceto medio-basso che ambisce ad abitare al di fuori della linea della 90-91, non di ricchi che possono investire milioni di euro nel centro della città».

E come si può dare risposta a questa domanda?

«Se si creano le condizioni per farlo, sarebbero già in itinere soltanto da parte delle sette principali società nostre iscritte, progetti per circa 6.700 nuovi alloggi in zone non centrali, da consegnare entro il 2026. E lo stesso ci si può attendere da parte del sistema dei costruttori e dagli altri operatori del mercato. Quindi in tre anni si potrebbe abbattere quasi la metà della domanda incombente di case a Milano. case per vivere, per

le famiglie, per le persone che lavorano».

Benissimo. Però la clausola iniziale del suo ragionamento non è un dettaglio: quali sarebbero le condizioni per fare tutto ciò?

«Innanzitutto un'accelerazione delle procedure. Poi, dal momento che stiamo parlando di operazioni in zone al di là della linea della 90-91, quindi di aree dove possono cercare e trovare casa le persone normali, con un reddito da lavoro, il Comune dovrebbe



be diminuire gli oneri e non aumentarli come ha fatto. Quindi consentire di andare in verticale, in coerenza con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo, e infine c'è la questione dell'edilizia residenziale obbligatoria negli interventi concessi: la voce in circolazione dice che il nuovo Pgt ne prevede il 40 per cento, che è tanto. Ma soprattutto secondo noi non dovrebbe essere obbligatoriamente realizzato nello stesso complesso perché questo diventa penalizzante dal punto di vista commerciale e tiene lontani i costruttori».

Insomma, solita storia: i costruttori chiedono più mano libera, e la pubblica amministrazione fa presente le esigenze sociali.

«No, un momento. Noi diciamo al Comune "aiutateci ad aiutarvi". Cioè, metteteci nelle condizioni di poter contribuire a soddisfare quella domanda di abitazione a Milano. Servirà a tutti, è una risposta a una forte esigenza sociale».

Ma proprio pochi giorni fa, su queste pagine, l'assessore alla Rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi, ha replicato a un'analogha richiesta della presidente dei costruttori, Regina De Albertis...

«Ho letto tutto e devo dire che in ciò che dice l'assessore c'è un errore dettato da un pregiudizio. Innanzitutto, almeno dal 2008 non ci più sono state vacche grasse per i costruttori, in secondo luogo gli operatori del settore vengono vissuti come un problema e non come un'opportunità. Non abbiamo la soluzione per l'edilizia sociale, per le fasce davvero fragili, ma per il ceto medio che lavora sono convinto di sì: e allora sediamoci a un tavolo e discutiamone senza pregiudizi, perché in gioco c'è la prospettiva futura di questa città. Ma per farlo, ora serve anche un passaggio culturale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi è



● Federico Oriana, presidente di Aspesi, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, nata a Milano nel 1993

● La domanda di nuovi alloggi in città oscillerebbe attorno alle 50 mila unità abitative, contro una produzione annuale di 2.500-3.000 nuovi appartamenti



Cantieri Uno dei tanti condomini in costruzione a Milano e hinterland