

L'INTERVISTA **FEDERICO ORIANA**

«Serve una scossa per riqualificare aree usate da clandestini»

Il presidente di Aspesi: «I quartieri degradati sono centinaia. Per sistemarli c'è bisogno di capitali stranieri. A rischio fuga»

■ «Per superare lo stallo nel settore immobiliare serve una legge che sia l'interpretazione definitiva delle normative uscite fino ad ora. Altrimenti non si va da nessuna parte e il settore rischia di tornare indietro di vent'anni». Federico Oriana, è il presidente di Aspesi, l'Associazione delle società di investimento immobiliare che è in prima linea nel denunciare i danni che sta provocando l'intervento della magistratura con il blocco dei cantieri.

Quale è la situazione, ci fa il punto?

«Prima un passo indietro. Per favorire la rigenerazione urbana, a partire dal 2001 sono state emanate quattro leggi, nel 2002, nel 2013, nel 2020 e nel 2022, volte ad accelerare le procedure di demolizione e ricostruzione. Regione Lombardia ha dato attuazione, con legislazione regionale, alla normativa nazionale mentre altre Regioni non l'hanno fatto. Questo spiega la concentrazione della casistica a Milano».

Però questo meccanismo si è inceppato con l'intervento della magistratura.

«Ci sono vari equivoci che vanno chiariti. Innanzitutto non si fa una "semplice" Scia, come ho letto ovunque, cioè una comunicazione al Comune come quando si fa un bagno. Si chiama sì Scia ma è un documento diverso, è una Scia urbanistica, detta anche "pesante", che prevede procedura e documentazione complesse. Per farla ci vogliono anche quattro anni. Ogni passaggio deve essere autorizzato da un funzionario comunale. Sono tempi biblici. L'altro equivoco è sul termine di ristrutturazio-

ne».

Buttare giù un palazzo e ricostruirlo è qualcosa di diverso da una ristrutturazione, non le pare?

«Qui sta l'equivoco. Il legislatore ha fatto l'errore di chiamare ristrutturazione una demolizione-ricostruzione. In realtà, quando si usa la Scia "pesante", non è una ristrutturazione come la si intende comunemente. Questa confusione lessicale sta provocando danni infiniti».

Che tipo di danni?

«Gli investimenti sono bloccati. Milano ha circa 200 aree degradate, Roma anche di più, pericolose per i residenti, lasciate in mano alla malavita e agli immigrati clandestini, che devono essere assolutamente recuperate. Ma gli interventi di rigenerazione urbana hanno bisogno di capitali internazionali. Però quale investitore straniero viene a mettere i soldi in un Paese che cambia sempre le regole in corso d'opera? Tra i nostri associati abbiamo due grandi multinazionali dell'immobiliare che stanno pensando seriamente di lasciare l'Italia. Per fare le operazioni immobiliari, l'investimento si fa prima, con l'acquisto del terreno, ma se c'è la prospettiva che un intervento legittimo diventi, poi, abusivo e venga addirittura attenzionato dalla magistratura, nessuno si assume questo rischio. Si fa un

investimento in funzione di una normativa ma che poi, all'improvviso, non è più valida, anzi fa finire bloccati nella realizzazione e addirittura inquisiti? Direi di no».

Quali sono i danni che questo caos provoca a chi aveva deciso di comprare casa?

«Quando è saltato l'emendamento al decreto Salva casa, chi doveva fare il rogito si è visto respinto dal notaio che, come è noto, non può stipulare un atto se solo c'è il sospetto di un abuso edilizio. E magari quell'acquirente aveva già venduto la propria casa per avere i soldi necessari al nuovo appartamento. Così non solo si è trovato per strada ma potrebbe anche perdere i benefici fiscali, validi fino a 18 mesi dalla vendita, per acquistare un'altra prima abitazione. Un disastro. Viene colpita tutta la filiera dell'immobiliare. Non bisogna dimenticare che ne risente, a cascata, tutta l'industria legata al settore come i produttori di infissi, di materiali da costruzione, di sistemi di condizionamento».

Come mai il caso non è scoppiato anche nelle altre Regioni?

«Nelle altre Regioni non sono state fatte le leggi regionali di attuazione della nuova normativa nazionale. Quindi nulla è stato costruito con queste procedure agevolate partite con la legge del 2001 e le quattro successive. Ma alcune amministrazioni volevano far proprio il modello Milano. La nuova giunta regionale del Lazio voleva fare una legge come quella lombarda ma ora è fer-



ma. Se non c'è una interpretazione autentica della normativa da parte del Parlamento, non si va avanti. La vecchia Fiera di Roma e i Mercati generali sulla via Ostiense, entrambi abbandonati da anni, dovevano rientrare in un piano di recupero ma, dopo l'annuncio, tutto si è fermato. Il rischio vero è che, invece di andare avanti nel resto di Italia, si torni indietro di 25 anni in Lombardia».

Quindi come si potrebbe superare questa impasse?

«Bisogna stare attenti che, data l'urgenza, il rimedio non sia peggiore del male. La soluzione è quella annunciata, di una legge di iniziativa parlamentare con procedura accelerata. Il testo sana il passato e dice che entro sei mesi bisogna fare una nuova normativa. Nel frattempo, in attesa di un accordo tra Stato, Comuni e Regioni, si continua a usare le procedure come fatto finora. Ma dice anche che per andare avanti con i nuovi progetti, va deciso se è necessario che questi contengano un piano di servizi. Ma chi lo decide? Figurarsi se i funzionari comunali si assumono l'onere di andare a verificare e dichiarare caso per caso.

Così, nell'incertezza, si crea un'altra impasse. La soluzione, quindi, è di una legge che sia l'interpretazione definitiva della legge del 2001 e delle successive e basta».

L.D.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DECISO Federico Oriana,
presidente di Aspesi
[Imagoeconomica]