

Milano

fuga dal mattone

La francese Nexity (4,6 miliardi di asset) è pronta a lasciare l'Italia. Tra inchieste e burocrazia sono 150 in totale i progetti meneghini bloccati. Finito l'entusiasmo, il settore chiede l'intervento del governo

6,5

Miliardi. È la cifra investita l'anno scorso in Italia nell'immobiliare. Nel 2022 era 12 miliardi

25.200

Le unità immobiliari compravendute a Milano nel 2023 in calo del 12,2% rispetto al 2022

L'INCHIESTA

CLAUDIA LUISE

Nexity, la multinazionale francese primo produttore di case in Europa, ha intenzione di lasciare l'Italia ed è pronta a cedere le operazioni aperte a Milano a un fondo americano con cui le trattative per la vendita sarebbero ormai alle battute finali. La società, che ha un fatturato consolidato di gruppo di 4,6 miliardi di euro, 367 milioni di euro di risultato operativo e 1 milione di clienti nel residenziale (dati riferiti al 2022), era sbarcata in Italia nel 2007. Un rapporto consolidato ma che non è mai stato troppo favorevole per i francesi. Ora, con il cantiere delle torri di via Cancano sequestrato dalla procura, la fuga dall'Italia è imminente.

Una situazione pesante per tutto il comparto dell'edilizia e della rigenerazione urbana, paralizzato nel capoluogo lombardo per le indagini della magistratura che hanno acceso un faro sulla stratificazione di norme e interpretazioni che hanno portato le società di sviluppo immobiliare a ottenere autorizzazioni con nuove procedure che ora vengono messe in discussione. Finita in soffit-

ta la possibilità dell'emendamento «Salva Milano», ora c'è in piedi una proposta di legge della maggioranza che dovrà iniziare l'iter di discussione in commissione Ambiente alla Camera a metà settembre.

Intanto la situazione, per gli operatori, «è drammatica» dopo anni di permessi semplificati. E il rischio per il territorio di altre fughe eccellenti è concreto, non solo nel milanese ma anche in altre regioni che stavano valutando di prendere come esempio le normative lombarde per velocizzare i progetti di ristrutturazione. Il Lazio in prima battuta, ma pure il Piemonte. Anche perché intanto gli uffici comunali non approvano più pratiche e i fascicoli si accumulano. Al momento risultano bloccati 150 cantieri: sono progetti presentati che non vanno avanti come la Torre Milano di via Stresa - un grattacielo di 24 piani e 82 metri di altezza - e Park Towers di Bluestone al Parco Lambro. Oltre al Bosconavigli di Stefano Boeri. A questi si aggiungono 12 cantieri sotto indagine di cui tre sequestrati. Il problema nasce nella primavera del 2023 quando la procura di Milano apre un'inchiesta su «Hidden Garden» in piazza Aspromonte ma poi le indagini si allargano ad altre costruzioni. La tesi degli

inquirenti è che questi edifici non possono essere fatti passare come ristrutturazioni semplici e necessitano di autorizzazioni superiori alla Scia (nonostante quella presentata non sia una Scia normale, ma una cd. «Scia pesante art.23»). Da allora è la paralisi.

Scenari immobiliari stima che il potenziale di investimento ora fermo era di oltre dodici miliardi di euro per il solo settore residenziale al 2035 (19,5 miliardi di euro considerando anche tutte le altre asset class). A questo si devono aggiungere altri ventisei miliardi di euro come ricadute sul sistema economico milanese (dai mobili ai servizi). Senza considerare le conseguenze per l'occupazione nel settore edile. Fincas si per il Comune stimati come oneri e contributi tra i 60 e gli 80 milioni di euro l'anno.

«Questi investimenti a rischio - spiega Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari - impattano anche sulle aspettative degli investitori internazionali che hanno comprato a Milano per 40 miliardi di euro circa negli ultimi dieci anni. Ora sono più cauti sul nuovo e iniziano a guardare investimenti altrove. E la carenza di offerta sul mercato residenziale porta a un innalzamento dei prezzi».



Per superare lo stallo, spiega il presidente di Aspesi (l'Associazione delle società di investimento immobiliare) Federico Filippo Oriana, «non essendovi stato nessun abuso edilizio ma solo un conflitto tra norme, serve una legge che sia l'interpretazione definitiva delle varie regole uscite fino ad ora. Altrimenti tutto il settore rischia di tornare indietro di 25 anni, a prima del Testo Unico dell'Edilizia del 2001 che ha avviato la liberalizzazione urbanistica». E si chiede: «Milano ha quasi duecento aree degradate. Roma anche di più. Gli interventi di rigenerazione urbana hanno necessità dei capitali internazionali per poterli realizzare, ma quale investitore crede in un Paese che cambia sempre le regole in corso d'opera?»—

© RIPRODUZIONE RISERVATA

