



**ANCE** | MILANO  
LODI  
MONZA E BRIANZA



Il prof. Carlo Cottarelli ha presentato i risultati dello studio commissionato da ASPESI Unione Immobiliare, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare, sullo sviluppo immobiliare per l'emergenza casa a Milano con alcune proposte operative per superare la crisi abitativa

**COTTARELLI:  
LE REGOLE ATTUALI NON PERMETTERANNO  
DI SODDISFARE LE RICHIESTE DI NUOVE  
CASE  
SERVONO MINORI VINCOLI PER FAVORIRE  
LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE**

Milano, 1° ottobre 2024 – ASPESI Unione Immobiliare, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare, in vista della stesura del prossimo PGT, hanno commissionato al prof. Carlo Cottarelli, Direttore del Programma di Educazione per le Scienze Economiche e Sociali dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, lo studio **“Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni?”** per fornire un supporto al Comune di Milano nell'individuare strategie efficaci che consentano il coinvolgimento degli investitori privati per soddisfare le considerevoli richieste di nuove abitazioni, sia per il mercato libero che per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

“Utilizzando i dati disponibili, forniti anche dal Comune, a Milano - ha dichiarato il prof. Carlo Cottarelli - a fronte di una richiesta complessiva stimata di 9.300 nuove abitazioni ogni anno fino al 2038 (5.000 per l'aumento previsto delle famiglie residenti e 4.300 come probabile riflesso del turnover delle famiglie ora abitanti nel Comune) sono state vendute nel primo trimestre del 2024 solo 648 abitazioni nuove e, su base annua, si potrà arrivare alla vendita di circa 2.600 appartamenti, cioè solo il 28% del fabbisogno stimato”.

Lo studio mette a confronto i conti economici della realizzazione di un immobile (sotto i 10.000 mq) analizzando 2 diversi scenari, il primo tutto in edilizia libera ed il secondo con il vincolo di riservare il 50% all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS): utilizzando la normativa recentemente modificata e i valori attuali di prezzi di vendita e costi di produzione, l'analisi dimostra che, in presenza di vincoli ERS, il progetto di sviluppo si concluderebbe con oltre 1 milione di perdita per l'impresa costruttrice. Questi risultati spiegano perché gli ultimi bandi del programma Reinventing Cities siano andati deserti, bloccando così la realizzazione non solo di abitazioni

sul mercato libero, ma anche di quelle per ERS.

“I conti economici descritti nel mio studio - afferma il professore della Cattolica - mostrano che l'imposizione di vincoli ERS al di sotto dei 10.000 mq, se non per percentuali contenute, renderebbe non realizzabili progetti di sviluppo immobiliare a Milano. Più in generale, livelli di ERS elevati come quelli inclusi nei bandi degli anni più recenti riducono la realizzabilità dei progetti anche sopra i 10.000 mq, il che ha contribuito al declino quantitativo dello sviluppo immobiliare a Milano, che non sembra ora in grado di affrontare il fabbisogno di nuove abitazioni, sia in edilizia libera che sociale, che lo stesso Comune stima per i prossimi anni. L'approccio attuale, quindi, non è economicamente sostenibile e lo sarebbe ancor meno in presenza di vincoli ancora più stretti relativi alla ERS”.

Lo studio propone infine alcune linee di intervento per far ripartire lo sviluppo immobiliare a Milano, soddisfacendo così l'elevata richiesta di nuove abitazioni e frenare la crescita dei prezzi delle case:

- una riduzione della quota in ERS, dagli attuali livelli del 50% o più a, per esempio, il 15-20%, potrebbe aumentare non solo l'offerta sul mercato libero, ma anche la disponibilità degli appartamenti ERS;
- un taglio dei tempi morti burocratici ridurrebbe oneri finanziari e altri costi legati all'incertezza sui tempi di realizzazione. Su 5 anni di sviluppo di un'operazione immobiliare i tempi burocratici (istruttoria, richiesta e rilascio delle necessarie autorizzazioni, certificazione della bonifica, eccetera) prendono 3 anni;
- si potrebbe tornare in parte alla cosiddetta “edilizia convenzionata regionale”, superata dall'attuale PGT e che comportava un prezzo più alto di vendita rispetto a quello attualmente praticato per la ERS. Questo però comporta un onere per le famiglie;
- il Comune potrebbe porre come base d'asta per i terreni prezzi molto bassi. Ma ci sarebbe un costo per la collettività, con le relative implicazioni politiche e sociali;
- un mix equilibrato tra queste quattro possibili misure.

“La priorità e la sfida che abbiamo di fronte per i prossimi anni è quella di creare un'offerta adeguata di abitazioni per tutti i livelli di reddito – ha dichiarato Regina De Albertis, presidente Assimpredil Ance – la ricerca dimostra come l'attuazione e la realizzazione di ERS non possa ricadere solo ed esclusivamente sul settore privato. Auspichiamo che, anche sulla base dei dati presentanti oggi, si possano trovare delle soluzioni condivise con il Comune di Milano per dare risposte al fabbisogno abitativo.”

“Lo studio svolto da un ricercatore indipendente e di fama internazionale come il Prof. Cottarelli – ha dichiarato Federico Filippo Oriana, presidente di ASPESI Unione Immobiliare – ha confermato quello che noi diciamo da tempo e abbiamo ribadito con forza anche di fronte alle iniziative anti-immobiliare in corso: a Milano si mette sul mercato ogni anno un numero ridicolo di alloggi nuovi, drammaticamente insufficiente ad affrontare l'emergenza abitativa. A Londra sono molto preoccupati perché l'immissione annuale di nuove case sul mercato è superata del 25% dal fabbisogno (40.000 contro 50.000), Milano è indifferente verso un deficit di nuovi appartamenti del 257% (fabbisogno annuale 9.300 contro disponibilità di nemmeno 2.600) che determina disagio sociale e continuo aumento dei prezzi degli alloggi usati, con danno anche ambientale. Preoccupa che invece di incoraggiare lo sviluppo immobiliare moderno e sostenibile, i pubblici poteri a Milano lo scoraggino, colpendo al cuore il futuro di Milano che

necessita di residenti di tutti i ceti sociali, non solo di ricchi.”

“Lo studio evidenzia con chiarezza il disallineamento presente oggi nel mercato di Milano tra la domanda di abitazioni e l’offerta – ha dichiarato Cristiano Brambilla, Presidente Comitato Milano di Confindustria Assoimmobiliare – che nel 2024 probabilmente arriverà a coprire appena il 28% del fabbisogno. Questa situazione contribuisce senza dubbio a tenere alti i prezzi delle case, con conseguenze negative su crescenti fasce di popolazione. È importante lavorare per superare questo stallo identificando una strategia di sostegno all’incremento dell’offerta. Rinnoviamo piena disponibilità a collaborare con il Comune di Milano per individuare soluzioni condivise su cui basare una politica per la residenza che sia efficace nei volumi realizzati, sostenibile imprenditorialmente e foriera di uno sviluppo inclusivo e di lungo periodo del territorio milanese.”

### [Scarica allegati](#)

#### **ASSIMPREDIL ANCE**

Assimpredil Ance è l'Associazione delle imprese edili e complementari delle provincie di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Nata nel 1945, è la più grande realtà di ANCE, l'Associazione Nazionale che rappresenta le imprese di costruzione nel mondo Confindustria. Il lavoro, il mercato, l'innovazione e la sostenibilità sono gli obiettivi sui quali è imperniata tutta l'attività.

#### **ASPESI - UNIONE IMMOBILIARE**

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA (di cui costituisce l'autonomo ramo imprenditoriale) e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative immobiliari di sviluppo, costruzione, valorizzazione e recupero di fabbricati e aree edificabili ed è la prima associazione italiana di imprese immobiliari per anzianità, numero di Soci e articolazione territoriale.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di architettura, ingegneria, general contracting e servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito le sezioni regionali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori - imprenditoriali e professionali - e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Ha, inoltre, istituito due sezioni specialistiche: ASPESI Industria (2016) e ASPESI Progettazione (2022). Dal 2021 ha allargato i propri obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.

#### **CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE**

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli operatori del real estate attivi in Italia. I Soci includono investitori (SGR e Fondi immobiliari, SICAF, società d'investimento immobiliare quotate e non quotate, istituti bancari, compagnie assicurative, Reoco), i primari sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società di gestione di grandi patrimoni, società dei servizi immobiliari (valutazioni, agency, proptech, consulenza legale e tributaria), studi di architettura e di ingegneria. Le attività di investimento, di gestione e di consulenza portate avanti dai Soci di Confindustria Assoimmobiliare coprono tutte le asset class immobiliari: Uffici, Hospitality, Residenziale (inclusi Social Housing, Senior Living, studentati universitari, residenze sanitarie), Retail/Centri Commerciali, Centri logistici, Data center, Light industrial e Alternative.

**Per ulteriori informazioni:**

ASPESI - UNIONE IMMOBILIARE:

Genny Totoli - 371 5531844 - [Segreteria@aspesi-associazione.org](mailto:Segreteria@aspesi-associazione.org)

Assimpredil Ance:

Eugenio Tumsich - 336790554 - [e.tumsich@assimpredilance.it](mailto:e.tumsich@assimpredilance.it)

Confindustria Assoimmobiliare:

Federica Gramegna - 338 2229807 - [federica.gramegna@cominandpartners.com](mailto:federica.gramegna@cominandpartners.com)

Eleonora Artese - 338 6596511 - [eleonora.artese@cominandpartners.com](mailto:eleonora.artese@cominandpartners.com)