

GranMilano

A CURA DI MAURIZIO CRIPPA

Abitare, che fare?

Lo studio di Cottarelli sul futuro (poco sostenibile) dell'edilizia sociale

A Milano, per molti, il mattone è un affare, ma per qualcun altro (vedi gli studenti fuori sede e i redditi medio bassi) è un calvario. 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, Carlo Cottarelli ha messo a punto uno studio con 5 proposte concrete, che potrebbero fluidificare un mercato poco interessato. "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 per cento del fabbisogno stimato", ha spiegato Cottarelli. Lo studio - realizzato in collaborazione con Aspesi, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare - mostra 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".

Le linee proposte da Cottarelli per far ripartire lo sviluppo immobiliare a Milano, soddisfacendo così l'elevata richiesta di nuove abitazioni e frenare la crescita dei prezzi delle case suggeriscono: 1) una riduzione della quota in ERS, dagli attuali livelli del 50 per cento o più a, per esempio, il 15-20 per cento; 2) il 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; 3) si potrebbe tornare alla cosiddetta "edilizia convenzionata regionale", superata dall'attuale Pgt; 4) 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; 5) è necessario un mix equilibrato tra queste quattro possibili misure. (Da. Bo.)

