

Casa Milano, giallo sul report Cottarelli. Tancredi: "Il nostro piano è impossibile? Falso"



Il controverso studio di Cottarelli scuote le fondamenta del piano edilizio milanese, accendendo il dibattito tra costruttori, istituzioni e la necessità di alloggi accessibili

Casa Milano, giallo sul report Cottarelli. Tancredi: "Il nostro piano è impossibile? Falso"

Ombre di incertezza sul **piano per l'edilizia accessibile del Comune di Milano**, recentemente presentato per affrontare la crisi abitativa, con l'obiettivo di costruire 10mila nuove abitazioni a prezzi calmierati in 10 anni. Nel dibattito sul piano casa, torna di attualità uno **studio di Carlo Cottarelli**, presentato il primo ottobre, dal quale si desume che il "piano Sala" per case e Pgt sarebbe "insostenibile". Come riporta Francesco Floris per LaPresse, il report ha innescato una serie di preoccupazioni e polemiche all'interno del settore immobiliare, con reazioni immediate da parte dell'economista che ha risposto alle critiche suscitate.

Lo studio

Il report dell'economista Carlo Cottarelli, commissionato da associazioni di categoria del settore immobiliare, ha messo in luce come le attuali normative renderebbero **economicamente insostenibili i progetti** che prevedono quote elevate di **edilizia residenziale sociale**. Cottarelli ha rivelato che, con l'obbligo di riservare una percentuale significativa degli alloggi a prezzi "sociali", molte iniziative si tradurrebbero in **perdite ingenti per le imprese**, addirittura superando il milione di euro per interventi di medie dimensioni. Queste affermazioni mettono in discussione le ambiziose promesse del sindaco **Giuseppe Sala**, che punta a costruire 10mila case a prezzi accessibili in dieci anni. L'urbanistica milanese si trova così in una situazione critica, dove la domanda di nuove abitazioni continua a crescere senza una chiara soluzione in vista.

Critiche e preoccupazioni: la reazione del settore immobiliare

Il report ha suscitato non solo preoccupazione, ma anche una certa frustrazione tra i costruttori milanesi, già alle prese con l'aumento dei costi delle materie prime e i tassi di interesse in rialzo. La presidente dei costruttori, **Regina De Albertis**, ha chiesto di visionare il documento prima di esprimere un giudizio, sottolineando che il dialogo con Palazzo Marino è fondamentale. In questo contesto, Cottarelli ha messo in evidenza come la città stia affrontando una **"fame" cronica di abitazioni**, con un fabbisogno annuale stimato in 9.300 nuove unità fino al 2039. La sua analisi critica, presentata il primo ottobre, ha fatto emergere dubbi sulla fattibilità del piano del Comune, accentuando le divisioni tra le istituzioni e il settore privato.

La replica di Tancredi: "Il piano casa si può fare: serve sinergia tra pubblico e privato"

A fronte delle obiezioni sollevate, l'assessore alla Rigenerazione urbana, **Giancarlo Tancredi**, ha riconosciuto l'importanza delle osservazioni di Cottarelli, ma ha anche ribadito la necessità di un **impegno condiviso tra pubblico e privato per affrontare la crisi abitativa**. Tancredi ha invitato i costruttori a contribuire attivamente alla realizzazione di case a prezzi accessibili, sottolineando che la **cooperazione** tra il settore pubblico e quello privato è cruciale. "Stiamo lavorando a una strategia articolata - spiega - un Piano Casa che mette in gioco aree pubbliche, un Piano di governo del territorio che incrementa ulteriormente la disponibilità di aree comunali e agisce anche sugli interventi privati". Parlando del rapporto con costruttori e operatori l'ex dirigente dell'Urbanistica di Palazzo Marino aggiunge che per loro "si tratta di definire un **mix equilibrato**". Da una parte ci sono i "bisogni primari della città, ossia **case accessibili**" e dall'altra la "**fattibilità economica finanziaria**". Due aspetti che "possono trovare un punto di incontro - conclude Tancredi -. Ci confronteremo sui dati, sui numeri e sulla fattibilità, ma è chiaro che anche il settore privato dovrà fare la sua parte".

Cottarelli: "Mio studio su commissione? E' un insulto"

"Lo prendo come un **insulto** sia come persona che come professionista e studioso". Così Carlo Cottarelli rispondendo a LaPresse su alcune critiche circolate nelle ultime settimane nel settore immobiliare milanese secondo cui l'economista avrebbe realizzato su commissione dei costruttori il suo ultimo studio 'Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni?' e che avrebbe dimostrato, con i numeri di un piano economico, l'impossibilità di realizzare progetti in città a causa dei 'vincoli sociali' imposti dal Comune. In particolare le 'troppo' elevate quote di edilizia residenziale sociale da destinare ai ceti meno abbienti. "E' un insulto dire che ho fatto una ricerca su commissione - spiega Cottarelli - è chiaro che un professionista va pagato e in alcuni casi ho anche cambiato delle cifre che non mi convincevano rispetto ai dati forniti dalle associazioni di categoria". L'associazione di categoria ASPESI Unione Immobiliare, che ha commissionato lo studio, fa sapere che i dati sono stati forniti da un "comitato" di operatori della propria associazione assieme ad altri, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare. Si tratta quindi di "società immobiliari e costruttori". Il contratto di consulenza e incarico con Cottarelli è "riservato alle parti" e non si possono "fornire dettagli" ma è stato "regolarmente fatturato".