

A Milano 10 mila nuove case in arrivo: quali effetti sul mercato?

di Rossella Savojardo

Come spesso accade a tutte le città divenute poi grandi metropoli, anche a Milano sono già visibili gli effetti di un'emergenza abitativa. Di fronte a canoni d'affitto e prezzi al metro quadro divenuti inaccessibili anche per un'importante fetta della classe media, l'amministrazione di Beppe Sala sta cercando soluzioni al problema con la definizione del cosiddetto Piano Casa: in cantiere la costruzione di 10 mila nuove abitazioni nei prossimi 10 anni a prezzi calmierati. Distribuiti in diverse zone della città e dell'area metropolitana, circa 6.500 appartamenti dovrebbero essere realizzati a Milano e altri 3.500 nell'hinterland.

«Si tratta di appartamenti in Ers, cioè residenze sociali che avranno un canone calmierato quindi ancora più basso di quello che oggi è indicato a Milano per i contratti concordati, cioè quelli sviluppati nelle realtà a forte densità abitativa i cui livelli dipendono da patto che sono fatti all'interno del comune stesso con le parti sociali», spiega in prima battuta Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «L'idea», aggiunge «è che questi appartamenti vadano a un canone di riferimento di 80 euro al metro quadrato all'anno, rispetto ai concordati che si aggirano intorno ai 120-130 euro al metro quadrato all'anno a Milano. Per quanto a prezzi accessibili non bisogna confonderle con le case popolari assegnate a persone prive di reddito che non possono reggere questo tipo di canone».

Il tutto dovrebbe soddisfare le importanti richieste di nuove abitazioni: se si considera una domanda complessiva stimata di 9.300 nuove case ogni anno fino al 2038, tenendo conto che nel 2024 si potrà all'incirca arrivare alla vendita di 2.600 appartamenti nuovi, il fabbisogno che si riuscirà a coprire è solo del 28%, stando ai risultati della

ricerca commissionata da Aspesi, Assimpredil Ance e Confindustria Assoisimmobiliare a Carlo Cottarelli. A fronte di ciò, con 21 siti già individuati tra quasi tutti i municipi della città a eccezione del primo, la definizione di 10 mila alloggi, anche se in un arco di tempo medio lungo, potrebbe essere già un buon inizio per iniettare nuova offerta sul mercato (le zone sono relative a via Giolli, via Trevi, via Pitagora, via Bovisasca, via Esterle, via Quinto Romano, via De Notaris, via de Lemenne, via Zama / via Salomone, viale Certosa, piazza Abbiategrasso, piazzale Martesana, via Demostene, Pompeo Leoni, via Betti / Cechov, Porto di Mare, via Sant'Elia (ex Palasharp), via San Romanello, via Medici del Vascello, via Gatto / via Cavriana e via Balsamo Crivelli). Ma quali sarebbero gli altri effetti? «A Milano», torna a spiegare il direttore generale di Scenari Immobiliari «ci sono circa 850 mila case, circa 10 mila alloggi corrispondono a meno del 2%. Se ipoteticamente si spalmasse l'intervento su tutto il comune, il peso dei nuovi appartamenti sarebbe irrisorio rispetto a quello che già esiste. Questo significa che non cambierebbe la struttura della realtà esistente e non andrebbe a influire su canoni o valori di mercato. Le aree però su cui si interverrà non sono diffuse sull'intero territorio ma si concentrano su determinate zone, con delle priorità come Porto di Mare o l'area dell'ex Palasharp dove dovrebbero essere realizzati circa 3.000 appartamenti. Magari, in aree come queste se si dovessero alla fine concentrare progetti di una certa entità, un minimo di azione sui canoni sul quel mercato ci potrebbe anche essere. Questo perché si collocerebbe sul mercato un prodotto nuovo con dei canoni inferiori a quello che oggi è il prodotto esistente che però non è nuovo».

Molto dipende dalla qualità dell'offerta circostante: una leggera correzione del canone e del valore in alcune aree

dove si concentreranno gli interventi ci potrebbe essere sulle case più vetuste, inefficienti, con metrature poco generose.

Procedendo per singoli siti, il lavoro del Comune potrebbe anche fungere da innesto. Un primo progetto potrebbe infatti diventare generatore di una serie di interventi o la prima pietra di un successivo masterplan di rigenerazione di un quartiere. In questo caso l'impatto immobiliare sull'area non

sarebbe immediato ma potrebbe divenirlo nel lungo periodo. «Bisogna evidenziare», aggiunge Zirnstein «che le aree scelte non sono totalmente periferiche o prive di valore perché sono già abbastanza ben collegate con il resto della città. Sono vicine alle metropolitane, vicine agli svincoli, non sono completamente esterne e decentrate e alcune sono anche aree di un certo livello».

Probabilmente prima di comprendere quale sarà il reale effetto di questo piano bisognerà aspettare ancora qualche tempo. Ciò che forse ci si potrebbe invece chiedere già adesso è come verranno sviluppati questi interventi e chi li farà. L'obiettivo dell'amministrazione è di mettere a disposizione queste aree cedendo il diritto di superficie. E probabilmente saranno diritti di superficie di lunghissimo periodo. Il canone di 80 euro al metro quadrato l'anno oltre a essere allettante per i cittadini (indirizzati a coloro che hanno un reddito netto che oscilla tra 1.500 e 2.500 euro) dovrà rispondere anche alle esigenze e al business degli sviluppatori, che per quanto pazienti sui ritorni economici dovranno prima o poi beneficiarne. In questo caso, ad esempio, l'analisi di Cottarelli ha spiegato che anche solo in presenza dei vincoli di edilizia residenziale sociale del 50% nei progetti di edilizia libera, il piano si concluderebbe con oltre 1 milione di perdita per l'impresa costruttrice. (riproduzione riservata)