



REUTERS

Come si è bloccato il boom delle costruzioni nella capitale finanziaria italiana

di Claudia Cristoferi e Emilio Parodi





L'articolo 1 di 3 edifici di Bosconavigli sono visti in costruzione, poiché il sito è sotto inchiesta per presunti abusi edilizi, a Milano, Italia, 29 ottobre 2024. REUTERS/Claudia Greco

- Sommario

- Compagnie
- I pubblici ministeri indagano sulle approvazioni accelerate per i nuovi edifici a Milano
- I progetti in stallo potrebbero costare 38 miliardi di euro all'economia locale - studio
- Consiglio comunale, i costruttori incolpano le leggi urbanistiche contrastanti
- Il governo di Roma potrebbe attuare misure di emergenza per sbloccare la situazione

MILANO, 8 novembre (Reuters) - Quando Cristian Coccia ha accettato di acquistare un appartamento con tre camere da letto per 600.000 euro, l'uomo d'affari 51enne sperava di trasferire rapidamente la sua famiglia nell'elegante grattacielo che si affaccia su un lago artificiale nella periferia ovest di Milano.

Dopo che i pubblici ministeri hanno sequestrato lo sviluppo di tre torri a luglio, il suo sogno di una nuova casa si è trasformato in un incubo.

Le Residenze Lac, dove Coccia acquistò il suo appartamento, sono state sviluppate dal gruppo immobiliare francese Nexity. È uno degli oltre 100 cantieri attivi o pianificati che si sono bloccati da quando i procuratori di Milano hanno iniziato a indagare su presunti abusi nel corsia preferenziale dei permessi di costruzione nella capitale finanziaria italiana, secondo i dirigenti del settore.

"Ci sono forse 150-200 progetti presentati al comune di Milano che sono fermi, perché nessun funzionario del consiglio comunale è disposto a firmarli", ha detto Federico Filippo Oriana, che dirige l'associazione italiana degli sviluppatori e promotori immobiliari Aspesi.

Nexity ha dichiarato di aver rispettato la legislazione italiana.

Milano è in grande ascesa dal 2015, quando l'esposizione internazionale Expo ha contribuito a trasformare la città in un punto di riferimento per gli sviluppatori. Da allora, Milano ha attratto più di 30 miliardi di dollari di investimenti immobiliari, secondo i calcoli di Reuters sui dati delle società di servizi immobiliari, anche da parte di attori stranieri come la Qatar Investment Authority e l'australiana Lendlease.

Ma una raffica di denunce formali da parte dei residenti di Milano che si oppongono al proliferare di edifici a più piani ha innescato una serie di indagini sul fatto che le autorità cittadine abbiano tagliato gli angoli per sostenere il boom edilizio, secondo fonti giudiziarie, ordini di sequestro, documenti giudiziari inediti e rapporti dei pubblici ministeri esaminati in esclusiva da Reuters.

Mentre l'attenzione dei pubblici ministeri sul settore delle costruzioni a Milano è stata riportata dai media locali, due fonti giudiziarie hanno detto a Reuters che il numero di inchieste è salito a più di 60 dalle sole 12 di giugno e che 20 persone sono sotto inchiesta.

I pubblici ministeri stanno esaminando più di 100 denunce da parte di associazioni di cittadini e residenti, secondo le fonti, che hanno rifiutato di essere nominate in quanto non autorizzate a parlare con i media. Finora, nessuno è stato rinviato a giudizio.

Ad oggi sono tre i cantieri sequestrati dai giudici, secondo i decreti di sequestro, mentre circa 150 i cantieri previsti rientrano nella stessa categoria di quelli oggetto delle indagini, secondo Giancarlo Tancredi, assessore alla riqualificazione urbana della città di 1,4 milioni di abitanti.

Tancredi ha detto che il comune non ha violato la legge, aggiungendo che il problema era l'interpretazione dei regolamenti: "(Milano) ha trovato il modo di rinnovarsi e attrarre più investimenti, e così emergono questi problemi con le regole".

Guido Inzaghi, un avvocato che rappresenta diversi costruttori interessati dall'indagine, ha detto che le autorità municipali e gli sviluppatori hanno rispettato la legge. Le indagini, ha detto, hanno gettato una lunga ombra sui piani per sviluppare Milano.

Lo stallo potrebbe costare alla più grande città lombarda circa 38 miliardi di euro entro il 2035 in investimenti immobiliari persi e attività economiche correlate, secondo uno studio del gruppo di ricerca Scenari Immobiliari e della società immobiliare Abitare Co.

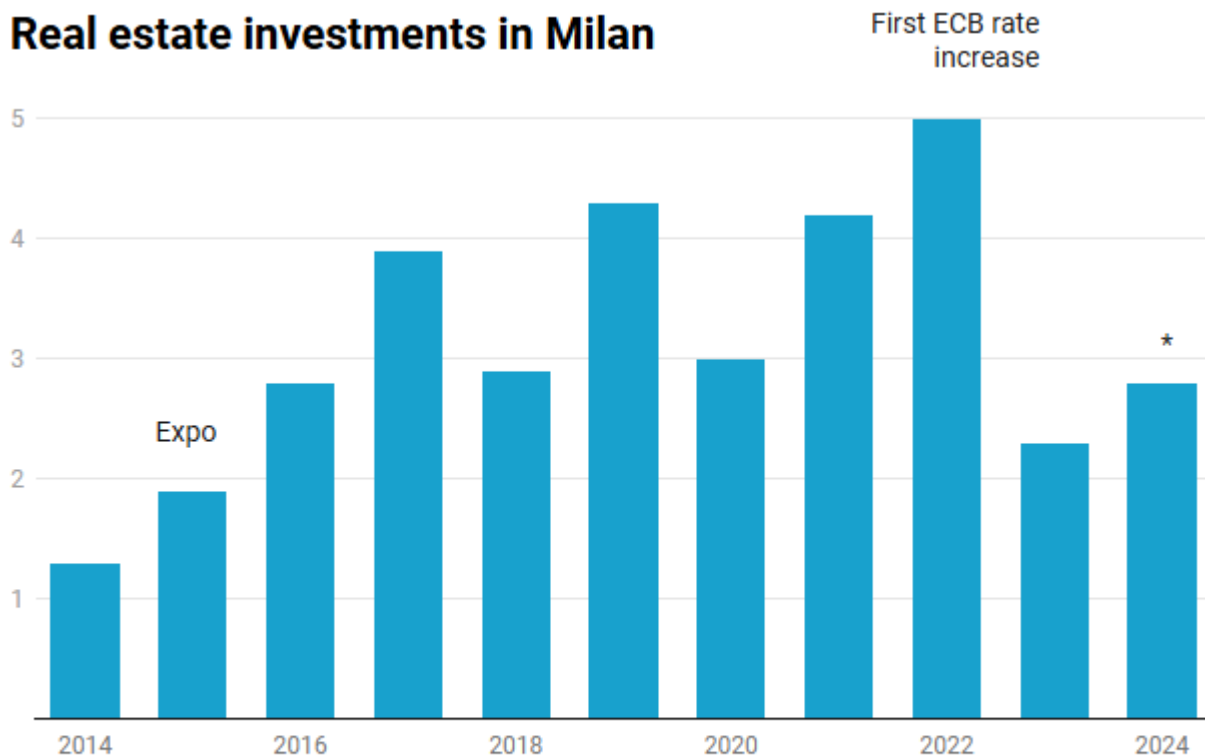
"Il mercato è fermo perché è impossibile interpretare le norme urbanistiche", ha detto il mese scorso Raoul Ravara, amministratore delegato per la gestione patrimoniale presso lo sviluppatore Hines Italia, che ha investito 7 miliardi di euro nel Paese.

Le indagini hanno anche esacerbato una preesistente carenza di alloggi, lasciando persone come Coccia, un direttore d'azienda, in un limbo legale.

"Siamo al culmine di tutto questo caos", ha detto Coccia.

I prezzi degli immobili residenziali a Milano sono aumentati del 49% nell'ultimo decennio, contro una media dell'8,3% per l'Italia, secondo i dati dell'ufficio statistico dell'UE Eurostat. L'aumento ha costretto i lavoratori a basso reddito a trasferirsi fuori città, creando carenze di personale e innescando [proteste](#) l'anno scorso da parte degli studenti universitari che lottavano per trovare [un alloggio a prezzi accessibili](#).

Real estate investments in Milan



* 2024 forecast

Chart: Claudia Cristoferi • Source: CBRE, JLL, Colliers, Gabetti data compiled by Alessandro Ghisolfi, advisor at Abitare Co.
 • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

ITALIA-MILANO/COSTRUZIONI

Per risolvere lo stallo edilizio, il partito di governo del primo ministro Giorgia Meloni sta elaborando una legge, già soprannominata "Salviamo Milano", che mira a chiarire le regole esistenti.

Il disegno di legge dovrebbe essere discusso in parlamento a partire dal 26 novembre, secondo una fonte del ministero delle infrastrutture italiano.

ARROGANTE E PRESUNTUOSO

Le indagini, iniziate nel 2022, hanno evidenziato diverse possibili violazioni delle norme urbanistiche da parte di funzionari comunali, architetti e costruttori, secondo i documenti esaminati da Reuters, tra cui sentenze del tribunale, mandati di perquisizione e ordini di sequestro.

Tra le presunte violazioni, il via libera a grattacieli in sostituzione di strutture molto più piccole situate, in alcuni casi, all'interno dei cortili che caratterizzano molti edifici milanesi.

In un esempio eclatante, un edificio di sette piani è sorto in un cortile chiuso che in precedenza ospitava un laboratorio a un piano nel ricercato quartiere di Isola, come mostrano i documenti dei pubblici ministeri. Contattato da Reuters, un avvocato dello sviluppatore dell'edificio ha rifiutato di commentare.

Nell'ambito del progetto Park Towers, a nord di Milano, due torri di 81 e 59 metri che ospitano 113 appartamenti hanno sostituito un magazzino a due piani. Nell'ordine di sequestro degli edifici, datato 2 maggio e visionato da Reuters, il giudice sostiene che le presunte violazioni non derivavano da confusione sul quadro giuridico, ma da una "deliberata distorsione dei principi di base delle leggi immobiliari".

L'avvocato di Andrea Bezziccheri, capo e partner dello sviluppatore BlueStone di Park Towers, ha definito le accuse dell'accusa "incomprensibili" perché "permessi simili sono stati rilasciati, indistintamente e con le stesse interpretazioni, a beneficio di centinaia di progetti immobiliari".

"Confidiamo quindi che i giudici non trovino da ridire sulle attività di un uomo d'affari che ha solo seguito le regole", ha detto a Reuters l'avvocato di Bezziccheri, Andrea Soliani.

Le indagini hanno inghiottito anche il complesso residenziale di oltre 8.000 metri quadrati di Bosconavigli, progettato dal pluripremiato architetto Stefano Boeri, che secondo i pubblici ministeri manca delle disposizioni urbanistiche necessarie per un progetto di tali dimensioni.

Boeri ha detto a Reuters che il progetto di costruzione rispetta le norme di Milano, ha seguito tutte le procedure concordate e ha pagato gli oneri di urbanizzazione richiesti come indicato dal comune.

I pubblici ministeri sostengono inoltre che, classificando i progetti come ristrutturazioni anziché come nuove costruzioni, i funzionari locali sono stati in grado di accelerare l'approvazione e ridurre i costi per i costruttori, arrecando danni economici alle autorità municipali e allo Stato, come mostrano i documenti.

"Noi, come forza di polizia, ci preoccupiamo di verificare se sono stati commessi reati contro la pubblica amministrazione nel rilascio dei permessi urbanistici", ha detto a Reuters Ivan Ammaturo, colonnello della guardia di finanza italiana che sta indagando sulle presunte violazioni. "Dobbiamo valutare se ci sono stati danni economici alle casse dello Stato".

Un progetto considerato di nuova costruzione richiede che lo sviluppatore fornisca investimenti sociali più onerosi, come grandi aree verdi o piste ciclabili, rispetto a una ristrutturazione, come mostrano anche i documenti.

Dal 2014, le autorità milanesi hanno approvato 7.000 conversioni o ristrutturazioni di edifici, secondo i dati del consiglio comunale. Degli 882 edifici residenziali costruiti tra il 2010 e il 2023, solo 372 sono stati classificati come nuove costruzioni.

Gli oneri da pagare al Comune di Milano per una nuova costruzione sono almeno tre volte superiori a quelli sostenuti per una ristrutturazione, secondo fonti informate sulla procedura. L'effettuazione di una conversione comporta anche agevolazioni fiscali.

Oriana, dell'associazione degli agenti immobiliari, afferma che una legge nazionale del 1942, emessa in tempo di guerra per aiutare ad espandere le città e ripresa nel 1967-68, è in conflitto con una legislazione meno rigorosa attuata tra il 2001 e il 2020. La vecchia legge fissava a 25 metri l'altezza massima di un edificio, a meno che il progetto immobiliare non fosse inserito in un ampio e più oneroso piano di servizio cittadino.

L'avvocato Inzaghi ha respinto le accuse secondo cui gli amministratori locali stavano prendendo scorciatoie, affermando che il comune ha impiegato tra i 9 e i 12 mesi per esaminare ogni progetto. Ha aggiunto che i costruttori hanno pagato le tasse richieste.

Chiara Mazzoleni, professoressa di urbanistica all'Università di Venezia che ha consigliato i pubblici ministeri, ha detto che il comune di Milano ha costantemente chiesto ai costruttori meno terra e meno soldi per ogni nuovo abitante rispetto ai minimi stabiliti dalla legge.

Nella città tedesca di Monaco di Baviera, paragonabile a Milano per dimensioni, gli sviluppatori pagano circa il 30% del costo di un progetto immobiliare agli enti locali contro l'8% della capitale finanziaria italiana, secondo una ricerca di Mazzoleni che sottolinea anche l'assenza di un piano urbanistico pluridecennale completo per Milano.

"La Corte dirà se (Milano) si è spinta troppo in là nella direzione di assecondare il mercato", ha detto Luca Dondi, amministratore delegato di think thank Nomisma. "Ma certamente bisogna trovare un equilibrio tra le esigenze del mercato e il percorso normativo".