

MILANOTODAY

IMMOBILIARE

Ecco la soluzione contro l'emergenza abitativa a Milano

Il punto di vista del presidente di Aspesi Unione Immobiliare, Federico Filippo Oriana



Marianna Gulli



Dopo l'Expo la capacità attrattiva della città di Milano è schizzata alle stelle con il conseguente aumento vertiginoso della domanda di abitazioni nel capoluogo lombardo. E per la legge della domanda e dell'offerta, più aumentano i prezzi degli immobili più la città diventa un sogno, non per tutti. Solitamente a Milano la media di nuovi appartamenti in vendita all'anno è di 3mila unità. Quest'anno, spiega Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi Unione Immobiliare, la previsione è di

2.400 contro il fabbisogno che sfiora le 10mila case all'anno. "C'è un delta tra offerta e domanda del 261% - afferma Oriana -, ma la domanda abitativa si scarica quasi solo sull'usato determinando un mercato orientato verso l'alto con prezzi e canoni insostenibili non solo per le fasce più deboli". Qual è la soluzione per ovviare a questo enorme impasse?

Le bonifiche

Per Aspesi l'obiettivo sarebbe aumentare l'offerta di nuove abitazioni in modo da avvicinarsi alla domanda e allineare i prezzi a livelli che consentano l'accesso alla casa a quelle fasce di popolazione che oggi non riescono più a sostenere i prezzi elevati. Facile a dirsi, più che a farsi. "Si può mitigare questa emergenza recuperando aree dismesse, ex produttive e quindi non in centro a Milano - prosegue Oriana -. Si tratta di interventi particolari, su aree già antropizzate e quindi non territorio verde". Spazi che richiedono bonifiche e quindi tempi e costi eccezionali. "Dal nostro punto di vista - afferma il presidente di Aspesi -, il sistema dovrebbe agevolare il recupero di queste aree sia per evitare il consumo di nuovo suolo, sia perché queste aree non si potrebbero comunque più utilizzare a fini produttivi e sono invece essenziali per offrire casa, sia per motivi ambientali sia di sicurezza". In sintesi, puntare su spazi che se non bonificati ed edificati finirebbero per rimanere in stato di abbandono. "In un Comune così piccolo come quello di Milano tutto è molto prezioso - ci tiene a specificare Oriana -: abbiamo 203 siti abbandonati, degradati e dismessi in soli 183 chilometri quadrati, il che significa più di un'area abbandonata per ogni chilometro quadrato".

I tempi della burocrazia

Dal giorno in cui viene presentato un progetto in Comune a quello in cui è possibile consegnare le chiavi di casa agli abitanti passano almeno tre anni. "La parte che si può rimediare è proprio questa", chiosa Oriana che sottolinea quanto le inchieste sull'edilizia a Milano siano un grande problema per il settore e per lo sviluppo della città, che al momento è fermo. Inoltre, "a parte i cantieri attualmente sotto sequestro, c'è un'altra quindicina di cantieri inquisiti ma non sequestrati: quando sei inquisito per abuso edilizio nessun operatore serio fa entrare gli acquirenti perché vige il divieto di atto di vendita". Un blocco, dunque, in quel poco che si stava comunque producendo e "se non si trovano delle soluzioni non riusciremo nemmeno a

immettere sul mercato l'anno prossimo i 2.400 appartamenti del 2024", conclude il direttore di Aspesi.