



Casa: studio Cottarelli sullo sviluppo immobiliare a Milano, criticita' crescenti

- Un'emergenza inedita che, senza interventi mirati, compromettera' lo sviluppo socio-economico della citta' nei prossimi anni. E' l'istantanea scattata dagli operatori immobiliari sull'attuale emergenza abitativa di Milano a partire dallo studio Lo sviluppo immobiliare a Milano: perche' si costruiscono poche abitazioni? realizzato dal professor Carlo Cottarelli. A fornire l'occasione per il dibattito e' stato il seminario "Focus Milano", promosso da ASPESI - Unione Immobiliare e svoltosi oggi pomeriggio negli spazi della Biblioteca del Collegio San Carlo, a Milano. Al centro del convegno, una tavola rotonda tra operatori immobiliari milanesi, condotta dal Presidente di ASPESI Federico Filippo Oriana, ha stimolato il confronto sull'attuale emergenza abitativa a Milano. Nel corso della discussione, i dati dello studio hanno tratteggiato il contesto della situazione immobiliare della citta', asfissata da criticita' crescenti e da una paralisi amministrativa in corso da oltre un anno.

- La forte esigenza di nuove abitazioni per rispondere al naturale tessuto dello sviluppo urbano trova espressione nei dati sul deficit tra domanda e offerta abitativa, oggi in un rapporto pari al 261 per cento a favore della prima: un divario, questo, destinato ad ampliarsi alla luce di una richiesta complessiva stimata di 9.300 nuove abitazioni ogni anno fino al 2038; nel primo semestre del 2024, tuttavia, sono solo 648 le abitazioni nuove vendute, per una proiezione complessiva di 2600 per tutto l'anno, pari quindi al 28 per cento del fabbisogno stimato. Al centro delle preoccupazione degli operatori, i vincoli rispetto all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) che si vorrebbero addirittura peggiorare con il nuovo Piano del Governo del Territorio (PGT), divenendo cosi' l'ostacolo principale all'operato degli sviluppatori e alla sostenibilita' dei nuovi interventi: secondo le evidenze dello studio, ad esempio, in un ipotetico progetto di sviluppo di 9.999 mq in una zona cittadina periferica (ad esempio nei quartieri Rubattino, Bisceglie o Precotto), la presenza di vincoli ERS al 50 per cento provocherebbe una perdita netta di oltre 1 milione di Euro. Di fronte a queste previsioni, notano gli operatori, la paralisi che sta attraversando la citta' diventa non solo di natura amministrativa, ma anche delle stesse condizioni economico-finanziarie delle operazioni immobiliari.

- Anche le osservazioni apparentemente critiche venute negli ultimi giorni alla sua ricerca dal mondo delle cooperative - ha notato il Prof. Cottarelli - confermando che i numeri sono oggettivamente quelli indicati nel suo report, indicano che l'intero mondo dell'immobiliare-costruzioni di Milano - profit e non profit - rischia in realta' una paralisi di lunga durata. Soprattutto se alle condizioni odierne, gia' negative per l'esplosione dei costi realizzativi e dei tassi di interesse, si aggiungesse anche un ulteriore peggioramento dei vincoli in materia di Edilizia Residenziale Sociale. "Per realizzare diecimila abitazioni all'anno, pari a poco piu' dell'1 per cento dello stock esistente, abbiamo calcolato che servono investimenti e finanziamenti - principalmente da privati - per circa 3 miliardi all'anno. E' poco meno dell'intero bilancio annuale del Comune di Milano. Per riuscire e' urgente un confronto tra Comune, Regione, Banche e Investitori e serve gradualita' nell'applicazione di nuove regole e oneri, per evitare che i capitali semplicemente vadano altrove", ha commentato Federico Sassoli de Bianchi, Presidente di Beni Reali.

- "Come sviluppatori, siamo pronti a fare la nostra parte per affrontare l'emergenza abitativa, ma servono regole chiare e sostenibili. Le condizioni attuali, unite a quelle ipotizzate nel nuovo PGT, non sono compatibili con le attese di rendimento degli investimenti del settore, oggi rappresentati per oltre l'80 per cento da fondi internazionali. Per questo sarebbe essenziale anche promuovere una nuova categoria di investimenti immobiliari, con il supporto di garanzie statali, per garantire la sostenibilita' dello sviluppo urbano", ha dichiarato Marco Claudio Grillo, Amministratore Delegato di Abitare In. "Milano - ha affermato concludendo il convegno Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI - deve sapersi fermare sull'orlo del baratro e riprendersi, come ha sempre fatto nella sua lunghissima storia di epicentro dell'economia italiana. Ma dato che in un contesto di "nuova industria" e di attrattivita' urbana senza uguali in Italia il suo punto debole e' sicuramente il territorio - ha concluso Oriana -, questa resipiscenza e capacita' di ripresa non puo' che fondarsi sul recupero e la valorizzazione territoriale, come gia' avvenuto con una politica urbanistica virtuosa a cavallo tra la fine degli anni '90 e l'inizio di questo secolo".