

MILANO, IMMOBILIARE.IT-ASPESI: DOMANDA DI CASE SODDISFATTA AL 28% ORIANA: 'FERMARSÌ SULL'ORLO DEL BARATRO E RIPRENDERE POLITICA URBANISTICA'

- Un'emergenza inedita che, senza interventi mirati, comprometterà lo sviluppo socio-economico della città nei prossimi anni, con un deficit altissimo tra domanda e offerta e un fabbisogno stimato di oltre 9.000 nuove abitazioni disponibili all'anno, a fronte delle sole 2.600 recuperabili nel 2024. È l'istantanea scattata dagli operatori immobiliari sulla situazione abitativa di Milano. Lo spunto è nato dalla presentazione dello studio 'Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni?', presentato nel corso del seminario "Focus Milano", promosso da Aspesi- Unione Immobiliare e svoltosi oggi pomeriggio negli spazi della Biblioteca del Collegio San Carlo. Nel corso della discussione, i dati dello studio hanno tratteggiato il contesto della situazione immobiliare della città, asfissata da criticità 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% 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 2.600 per tutto l'anno, pari quindi al 28% del fabbisogno stimato. Al centro delle preoccupazioni 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 così l'ostacolo principale all'operato degli sviluppatori e alla sostenibilità 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% provocherebbe una perdita netta di oltre 1 milione di euro. Di fronte a queste previsioni, notano gli operatori, la paralisi che sta attraversando la città 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 indicano a detta dello studio che l'intero mondo dell'immobiliare-costruzioni di Milano- profit e non profit- rischia in realtà una paralisi di lunga durata. Questo potrebbe avvenire soprattutto se alle condizioni odierne, già 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. Milano, secondo il presidente Aspesi Federico Filippo Oriana, "deve sapersi fermare sull'orlo del baratro e riprendersi, come ha sempre fatto nella sua lunghissima storia di epicentro dell'economia italiana. Ma il dato è che in un contesto di 'nuova industria' e di attrattività urbana senza uguali in Italia il suo punto debole è sicuramente il territorio". Dunque, per Oriana "questa resipiscenza e capacità di ripresa non può che fondarsi sul

recupero e la valorizzazione territoriale, come già avvenuto con una politica urbanistica virtuosa a cavallo tra la fine degli anni '90 e l'inizio di questo secolo".