

Se Milano «dimentica» le aree dismesse

Il Pgt ignora 2,5 milioni di mq di ex spazi produttivi e uffici liberati entro il 2017

Michela Finizio

Il tema di Milano 2030 - l'orizzonte temporale cui guarda il Piano di governo del territorio - sono gli immobili da recuperare, non le nuove aree di sviluppo: un milione di metri quadrati di terziario obsoleto e 1,5 di ex industriale dismessi, secondo le elaborazioni di Scenari Immobiliari, attendono nuova vita.

Mentre il Consiglio comunale di Milano prende in esame la delibera di Giunta sulle controdeduzioni alle osservazioni per la nuova approvazione del Pgt, i costruttori si interrogano sulla sfida più grande per il real estate milanese: secondo le stime dell'Istituto Indipendente, tra il 2012 e il 2017 il settore dovrà affrontare la riconversione di un ampio pacchetto di uffici vuoti (in classe B o C), cui si aggiungeranno 1,5 milioni di metri quadrati di fabbricati ex produttivi e artigianali dismessi o in via di dismissione. «Le riconversioni sono un ar-

gomento centrale per il futuro di Milano - sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - . Con il trasferimento di numerose aziende verso zone periferiche o in edifici più recenti ed efficienti si liberano molti palazzi in centro. Agli operatori mancano regole e tempi certi: non si capisce come "monetizzare" questi interventi e, per questo motivo, preferiscono investire sui nuovi sviluppi».

Il Pgt "corretto" dalla Giunta di Giuliano Pisapia non affronta il tema del «riuso»: anzi, nonostante

Gi operatori chiedono certezze sulla tempistica e maggiore elasticità

sia stata dimezzata la quota edificabile rispetto alla precedente versione, prevede 2 milioni e 800 mila metri quadri potenziali di nuove costruzioni. Senza contare che, una volta trovato l'accordo con le Ferrovie dello Stato, bisognerà pianificare anche il futuro dei 7 scali ferroviari dismessi, sparsi per la città in posizioni strategiche. Secondo gli indici edificatori del vecchio Pgt - che nell'attuale versione non potranno più essere applicati su queste superfici - solo nello scalo Fari-

ni, ad esempio, avrebbero potuto addensarsi fino a 650 mila metri quadri di nuova superficie lorda pavimentata.

«I costruttori preferiscono il business del nuovo, in assenza di certezze sull'esistente», conclude Breglia. Concorda sulle priorità anche Aspesi, l'associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare, per bocca del suo presidente, Federico Filippo Oriana: «Non si può prescindere dal recupero del patrimonio esistente: Milano è una piccola metropoli e la rigenerazione è molto più essenziale rispetto alle nuove cubature».

L'appello degli operatori si rivolge all'amministrazione per chiedere prima di tutto certezze sui tempi: «Innanzitutto per evitare il tracollo - aggiunge Oriana - bisogna evitare che finisca tutto insieme sul mercato. Bisognerà diluire l'immissione delle unità nel tempo per consentire al mercato di assorbirle, tenendo conto dell'esistente».

Ci sono poi i dati sull'assorbimento, da cui emerge in modo chiaro e netto il destino dei tanti uffici obsoleti: solo il 19% della superficie terziaria assorbita nel 2011, secondo i dati Bnp Paribas Real Estate, è situata in centro storico; il 25% in zona semicentrale; il 26% in perife-

ria; addirittura il 30% nell'hinterland. «Non ci sono ulteriori margini di assorbimento per gli uffici in zone periferiche a Milano. Quelli vuoti devono essere convertiti in abitazioni», spiega il presidente di Aspesi. Il settore chiede dunque all'Amministrazione di intervenire: «Le riconversioni devono diventare una priorità - aggiunge Oriana - e per questo bisogna liberalizzare l'urbanistica. I cambi di destinazione d'uso devono costare poco e devono essere autorizzati secondo regole chiare e tempi certi».

In questo contesto l'ultima sentenza della Corte Costituzionale n.309 del 23 novembre 2011 risulta «deletoria», commenta Oriana, per il business delle riconversioni. Il secco «no» alla modifica di sagoma in regime di ristrutturazione riduce i margini di profittabilità delle operazioni di demolizione e ricostruzione, di fatto ostacolando ulteriormente i recuperi. Il Comune di Milano ha chiarito di conseguenza che alcuni tipi di interventi passano da «risanamento» a «ristrutturazioni» nel caso abbiano almeno uno dei seguenti requisiti: modifiche di sagoma (anche lievi, ed in aumento rispetto alla sagoma originaria), di numero dei piani o tipologiche dell'intero edificio.

IL NUOVO «PIANO» ALL'ESAME DEL CONSIGLIO

► **Il Pgt di Milano** è stato riveduto e rivisitato dall'attuale Giunta accogliendo il 45,9% delle osservazioni. Riduce gli ambiti di trasformazione (in base a cui è previsto uno sviluppo sono scesi da 26 a 21 e la superficie costruibile è stata più che dimezzata. Dai potenziali 5,7 milioni di metri quadri realizzabili si è passati a 2,5.

► **Il vincolo associativo** Nelle aree superiori a 10 mila mq l'indice di edificabilità fissato a 0,35 mq/mq può raddoppiare, ma con una quota obbligatoria destinata all'housing sociale. In pratica su ogni mq si potranno costruire 0,35 metri di edilizia libera e altri 0,35 metri suddivisi: 0,20 in vendita agevolata (2 mila euro al metro), 0,10 in affitto convenzionato (80/100 euro al metro) e 0,05 a canone sociale (quello delle case popolari). Chi vuole concentrarsi sull'edilizia libera, può sempre consegnare al Comune la quota destinata all'edilizia convenzionata.

SOCIETÀ

tra parentesi la pagina

Aew (18)
Anaci (4)
Anammi (4)
Aspesi (21)
Assedi-ANCE (6)
Assogestioni (23)
Assolmobiliare (23)
Banca d'Italia (23)
Beko (12)
Bnp Paribas (17) (21) (23)
Boch (12) (13)
Cdc di Milano (20)
CB Richard Ellis (17) (20)
Consob (23)
Cordea Savills (23)
Deka (18)

Electrolux (12)
Fassa Bortolo (3)
Fondocasa (6)
Ghelamco (18)
Gse (18)
Hansgrohe (11)
Hoover (12)
Hutchinson Port Holdings (18)
Idea Finit (23)
Inps (23)
Jones Lang LaSalle (17) (18)
Kartell (11)
Kvadrat (11)
Lago (11)
Lg Electronics (12)

Magis (11)
Mapel (3)
Maroc Immobilier
Capital (9)
MDF (11)
Mediolanum gestione fondi (23)
Miele (12)
Molteni (11)
Morgan Stanley Sgr (23)
Osmi (20)
Progetti e Costruzioni Spa (6)
Prologis (18)
Pubblimma (5)
Quorum (23)

Re/Max (6)
Redifco (18)
Rex (12)
Rizzani de Eccher (19)
Rockspring (18)
Sator immobiliare (23)
Scenari Immobiliari (21)
Segro (18)
Sinteg (4) (5)
Smeg (12)
Sorgente Rem (23)
Sovigest (23)
Swedese (11)
Ubm (3)
Urban Lab (6)
Whirlpool (11)