

Oltre il lusso: case smart per tutti

Milano, nel convegno con "Il Giorno" la sfida degli immobilari: insediamenti moderni e recupero urbanistico

di **Luca Balzarotti**
MILANO

Una sfida urbanistica, tecnologica, sociale. Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, indica la strada per vincerla: «Una legge. Regionale e nazionale». La storica associazione (160 soci) che rappresenta il settore immobiliare chiama a raccolta le istituzioni e il mondo imprenditoriale attorno a un tema che va oltre l'economia: "Obiettivo social & Smart city. Come promuovere la riqualificazione urbana con finalità sociale" è il titolo del convegno in programma questo pomeriggio (ore 14,30 - Unicredit Tower Hall) che coinvolge "Il Giorno" come media partner. Un'occasione per riflettere con addetti ai lavori ed esponenti della politica nazionale e regionale di un tema urbanistico, ambientale e sociale destinato a orientare il futuro di metropoli come Milano.

Presidente Oriana, come si muove oggi l'immobiliarista in una metropoli? O come dovrebbe farlo?

«La premessa necessaria è che l'immobiliarista è un imprenditore del territorio. Da qualche anno, ormai, le istituzioni chiedono giustamente di recuperare terre-



Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi: l'associazione conta 160 soci

ni già antropizzati e di evitare ulteriore consumo di suolo. Nel Dna di Aspesi, fondata nel 1993 - un Dna milanese anche se siamo presenti anche a Roma e Torino - c'era e c'è soprattutto oggi il tema della rigenerazione. Personalmente, in 25 anni, ho recuperato e rigenerato 30 palazzi senza mai partire dal terreno».

Quanti grandi interventi di rigenerazione sono stati realizzati a Milano negli ultimi anni?

«Dopo Tangentopoli, dal 1993 fino alla fine degli anni Novanta, Milano ha attraversato un periodo di crisi. Ne è uscita proprio grazie alle operazioni di recupe-

ro e di trasformazione urbana: il più famoso è a Porta Nuova. Attualmente sono 13, altre sono in atto. Dopo il successo di Expo Milano 2015 c'è stata un'esplosione. E se oggi Milano ha un'appeal internazionale, se i fondi del Qatar acquistano immobili e arriva Amazon, è perché è cambiata l'immagine della città nel mondo. Un percorso iniziato dagli interventi di rigenerazione urbana».

Qual è il prossimo step?

«Andare oltre il lusso. Nelle metropoli bisogna rispondere a un mercato per giovani, per anziani, per ceti medi e bassi. Anche per

questi target occorre sviluppare progetti di riqualificazione senza consumo di suolo e in grado di implementare le soluzioni tecnologiche che dal terziario si stanno spostando al residenziale: le cosiddette smart city».

C'è un problema sociale?

«In Italia si stima un fabbisogno abitativo di 700mila alloggi non soddisfatto dovuto soprattutto a problemi di costo. Di qui l'urgenza e insieme l'opportunità di un grande programma sociale di creazione e messa sul mercato di nuove abitazioni».

È possibile garantire case smart, con servizi tecnologici all'avanguardia, a un costo accessibile?

«Dobbiamo pensare a soluzioni che riequilibrino le città a livello sociale. Milano funziona perché accanto a un centro ci sono una serie di realtà che fanno da contorno abitate dalla gente comune. L'immobiliarista ha anche una vocazione sociale».

Qual è il primo passo per creare smart city alla portata di tutti?

«Serve un sistema di leggi che oggi manca. Con la Regione stiamo lavorando a una buona legge con premi sulle volumetrie o flessibilità nel caso di progetti di rigenerazione. A livello nazionale non c'è ancora nulla».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

