

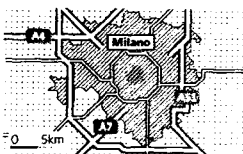
Inutilizzati 273 edifici, si amplia la forbice

Michela Finizio

Sono 273 gli immobili e le aree inutilizzate individuate dal Comune di Milano, dentro e fuori la cerchia dei Bastioni. Una mappatura che restituisce il peso di un fenomeno, quello dell'abbandono e dello sfitto, che nel capoluogo lombardo condiziona l'andamento del mercato immobiliare. Si è appena concluso il censimento avviato qualche mese fa dall'amministrazione: «A Milano c'è soprattutto un grande problema nel terziario, sono diversi gli uffici inutilizzati che richiederebbero un ammodernamento», afferma l'assessore all'Urbanistica del Comune di Milano, Ada Lucia De Cesaris. Concentrati soprattutto nella zona est della città, trovano il loro simbolo nel patrimonio ex Ligresti oggi dismesso, tra tutti nella torre Galfa. Ma gli uffici sono solo una parte degli oltre 270 luoghi abbandonati: una cinquantina sono immobili di proprietà pubblica e, tra gli altri, si contano diverse palazzine sfitte, cantieri non finiti e intere aree edificabili in stand-by per un titolo edilizio annullato o il fallimento dell'impresa. «La vera partita di Milano è il recupero del patrimonio esistente - aggiunge l'assessore - . Stiamo lavorando per mettere in atto un patto, con la collaborazione di tutti gli operatori, per agevolare ipotesi di affitto moderato o di futura

vendita con riscatto. Nel frattempo, però, bisogna attivare forme di garanzia degli investimenti». L'amministrazione ha chiarito fin dall'inizio le sue priorità e la mappatura non è altro che l'ultimo tassello di un puzzle finalizzato a ricomporre il tessuto urbano, aggiungendo servizi e funzioni pubbliche per i cittadini. La risposta dei privati finora è stata positiva. «Abbiamo deciso di dare attuazione all'unica norma che oggi ci consente di intervenire sul patrimonio inutilizzato, l'articolo 24 del regolamento edilizio vigente sulla messa in sicurezza degli edifici e la tutela del decoro urbano», racconta la De Cesaris. Così, all'inizio, sono

Prezzi polarizzati



ZONE	C/MQ USATO	VAR. % SEM
Pregio	6.521	-3,0
Centro	5.374	-2,3
Semicentro	3.499	-2,8
Periferia	2.093	-4,4

partite più di 400 lettere intestate ai proprietari immobiliari, invitandoli a dialogare con l'amministrazione per trovare insieme una strada percorribile nella rigenerazione degli asset. I destinatari sono piccoli operatori, grandi proprietari immobiliari, banche che detengono patrimoni e diverse attività fallite.

Per agevolare i recuperi, poi, il Comune ha voluto migliorare gli strumenti urbanistici a disposizione degli operatori: la delibera di giunta n. 886 del 10 maggio 2013 consente di demolire i manufatti inutilizzati senza perdere la volumetria, anche se l'operatore non è in grado subito di progettare e avviare il recupero. «Consente alle imprese di prendere tempo - spiega l'assessore - ai proprietari chiediamo solo di dirci, entro un anno dalla demolizione, cosa intendono fare e poi gli concediamo tre anni per ricostruire».

In realtà, a frenare le rigenerazioni sono spesso le vicende giudiziarie: «Tralasciando i sequestri però - aggiunge l'assessore - non c'è alcuna magistratura che ci obbliga a mantenere inutilizzato e dimesso il patrimonio. Il caso di Santa Giulia dimostra che, indipendentemente dal procedimento penale in corso, si

può iniziare a recuperare e bonificare. Basta farlo in modo trasparente, avviando un dialogo con la magistratura».

Nel frattempo, secondo Nomisma, le quotazioni immobiliari a Milano sono scese (in tutti i settori) del 15-16% rispetto al picco di mercato pre-crisi, con una polarizzazione sempre più marcata tra zone centrali e periferie. A preoccupare è l'allungamento dei tempi medi di vendita, arrivati intorno ai 7 mesi e mezzo sul residenziale usato, mentre lo sconto riconosciuto in trattativa sul nuovo è passato dall'8,4% al 10 per cento. Questi dati, si legge nell'osservatorio Nomisma, «testimoniano la perdurante esiguità e selettività della domanda, a fronte di un'offerta sovrabbondante e in ulteriore preoccupante crescita».

A confermare la fase stagnante del mercato a Milano sono gli operatori immobiliari: «A parte alcune operazioni finanziarie di una certa dimensione, che testimoniano l'appetibilità della piazza milanese - afferma Antonio Anzani, neo presidente dell'associazione dei developer Aspesi Milano -, il resto è tutto completamente fermo. Quello che manca è il motore finanziario che sostiene la domanda».

Foto: P. COLOMBO/REUTERS