

La proposta

I costruttori a Palazzo Marino “Agevolazioni per realizzare case a basso prezzo in periferia”

Ci sono circa 13 mila alloggi che potrebbero essere pronti nel giro di tre anni per rispondere al bisogno abitativo di Milano. Ma per realizzarli, spiegano gli addetti ai lavori, serve che il Comune intervenga su alcuni fronti. A lanciare la proposta – appello è l'Aspesi, il sistema associativo che riunisce diversi immobilieri. E che ha organizzato per oggi, insieme a UnipolSai, un convegno sulle “Operazioni immobiliari private di rigenerazione urbana a Milano”.

La questione, lanciata dal presidente di Aspesi Federico Oriana, è questa: «Il fabbisogno abitativo del Comune di Milano, ad oggi e a popolazione costante, è stimato in circa 50 mila alloggi. In questo momento ne vanno sul mercato circa 2.500 nuovi ogni anno». Pochi, secondo Oriana, per rispondere alla grande richiesta che c'è in città. Uno squilibrio che andrebbe compensato con la costruzione di nuovi edifici senza consumare suolo e riqualificando l'esistente, soprattutto in periferia, da vendere o da affittare a prezzi non folli. Una missione quasi impossibile, sulla quale però gli immobilieri vogliono lavorare, dice Oriana. «Abbiamo chiesto ad alcuni dei nostri associati di presentare i progetti in corso di rea-

lizzazione o in progetto in periferia, cioè fuori dalla cerchia della 90-91 – spiega –. Hanno aderito sette società di sviluppo con 13 progetti per un totale di 6.753 alloggi che hanno bisogno di circa tre anni per essere messi sul mercato».

A questi, precisa, «se ne possono aggiungere altri per un totale di 13 mila, qualora alcuni progetti fossero approvati subito dagli uffici comunali». Bastano per risolvere il problema? «No, ma sono già un buon contributo».

E da qui, l'appello al Comune: «Si faccia qualcosa non solo per favorire gli investimenti pubblici, come è giusto che sia, ma anche per dare una spinta ai privati, come ha detto non molto tempo fa il sindaco Sala». Come? «Noi costruiamo senza consumo di nuovo suolo riqualificando l'esistente, ma servono da una parte tempi più rapidi per mettere in moto i progetti, procedure più snelle e sconti sugli oneri di urbanizzazione». Secondo le stime di Aspesi ricavate da quanto censito dal Piano di governo del territorio, «a Milano ci sono più di 200 buchi neri», zone cioè dismesse sulle quali si potrebbe costruire senza consumare nuovo suolo. «Non dico in centro, ma almeno nelle zone pe-

riferiche – continua Oriana – si potrebbero ridurre gli extracosti legati agli oneri di urbanizzazione che il mercato non ci consente di recuperare e sono per noi un vero e proprio balzello».

Il tema non è nuovo e rientra nel dibattito sull'attrattività di Milano come arma a doppio taglio. Oriana parla di «paradosso dell'attrattività». E cioè: «Più Milano è attrattiva e meno accoglie». Perché domanda e offerta non si incontrano e perché i costi per acquistare o affittare un appartamento entro i confini cittadini sono proibitivi. Per le classi meno abbienti soprattutto, ma anche per la classe media. E «persino per i dirigenti ormai – conclude Oriana –. Così Milano rischia di diventare una città mitica in cui tutti vogliono vivere ma dalla quale quasi tutti sono esclusi».

– f.ven.



▲ I cantieri Secondo l'Aspesi si può costruire senza consumare suolo

