

Recupero immobiliare privato, il convegno Aspesi-Unipol.



ASPEMI Milano e ASPEMI Progettazione – il sistema associativo che rappresenta lo sviluppo immobiliare milanese privato – e Urban Up|Unipol hanno organizzato insieme un convegno di presentazione delle principali operazioni **private** di trasformazione e recupero immobiliare nelle aree non centrali di Milano avviate dalle più importanti società di sviluppo immobiliari milanesi associate ad ASPEMI: AbitareIn, Euromilano, Filcasa, Finanziaria Immobiliare d'Este (FIDE), Lendlease, Nexity ([link ai progetti](#)).

L'affollatissimo convegno – svoltosi ieri in Castilia 23, un immobile di proprietà del Gruppo Unipol emblematico della riqualificazione urbana di Milano – ha avuto origine dalle iniziative recentemente promosse dall'Assessorato alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano per illustrare i progetti **pubblici** in corso (Forum "Progettare Milano" dello scorso novembre), con l'obiettivo di mostrare alla Città anche il ruolo strategico degli sviluppatori **privati** nel recupero e nella trasformazione metropolitana, ruolo senza il quale le sole grandi iniziative di rigenerazione urbana pubbliche promosse dal Comune di Milano e dagli enti pubblici non risulterebbero sufficienti a soddisfare tutti i bisogni che l'attuale situazione di Milano evidenzia, in particolare quelli abitativi. Del resto, il Sindaco Sala stesso si è espresso esattamente in questi termini nell'incontro "Maratona Progetti" a Palazzo Marino del 25 gennaio 2022.

Massimiliano Morrone, Amministratore Delegato di UnipolSai Investimenti Sgr e Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale di ASPESI – Unione Immobiliare, aprendo il convegno hanno focalizzato il ruolo e la valenza strategica dello sviluppo immobiliare, a livello italiano una vera specialità milanese che permette senza alternative reali la rigenerazione continua, sostenibile e progressiva delle metropoli.

"Gli oltre 6.700 alloggi che arriveranno sul mercato nei prossimi tre anni, in vendita e in parte in affitto, solo dai progetti illustrati oggi da sette delle società di sviluppo immobiliare associate ASPESI più importanti di Milano – ha dichiarato Federico Filippo Oriana, Presidente ASPESI – permetteranno il raddoppio (2.400 all'anno circa che si vengono ad aggiungere ai 2.500 circa all'anno attuali) del numero di alloggi nuovi che il sistema complessivo dei promotori e costruttori mette oggi annualmente sul mercato abitativo (vendita e locazione) di Milano".

"I progetti presentati oggi – ha proseguito il Presidente di ASPESI – sono un importante contributo al futuro della città, messo a rischio dalla mancanza di

alloggi i cui prezzi continuano a crescere, raggiungendo valori inavvicinabili per la maggior parte di chi cerca casa per lavorare a Milano. Ma il raddoppio della produzione attuale è ancora largamente insufficiente per un fabbisogno abitativo di 50.000 alloggi mancanti nel territorio del comune di Milano.”.

“Tuttavia basterebbe la rapida approvazione dei nuovi progetti già presentati dalle società di sviluppo milanesi associate ad ASPESI qui presenti – ha concluso il Presidente Oriana – per portare ad un ulteriore forte incremento di nuovi alloggi in acquisto o in affitto a Milano, arrivando ad offrirne solo da parte di questi nostri Soci circa 13.000 (invece dei 6.753 già in produzione) nei prossimi anni fino al 2026 (anno delle Olimpiadi che trascineranno esigenze abitative ulteriori), con ciò offrendo un contributo veramente decisivo alla mitigazione dell’emergenza abitativa di Milano. E per raggiungere questo obiettivo essenziale non occorrono soldi pubblici, ma solo procedure autorizzative più veloci e semplificate per operazioni di recupero che non consumano nuovo suolo e abbattano le emissioni inquinanti”.

Alle illustrazioni delle principali operazioni in corso, hanno fatto seguito gli interventi programmati degli stakeholder istituzionali: Federico Aldini, Presidente Ordine degli Architetti Milano, Giuseppe Marinoni, Presidente Commissione del Paesaggio del Comune di Milano, Mario Motta, Docente e Head dell’Unità Energie Rinnovabili – RE Lab del Politecnico di Milano, Marco Osnato, Presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, Gianni Verga, Past President del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore all’Urbanistica di Regione Lombardia e Comune di Milano.

Ha chiuso il convegno l’Assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, Arch. Giancarlo Tancredi che, commentando le presentazioni e il dibattito, ha confermato i due principi-guida dell’azione urbanistica di questa Amministrazione: la mitigazione del fabbisogno abitativo, in particolare per le fasce socio-

economiche più deboli, la collaborazione pubblico-privato per rendere Milano più accogliente, sostenibile, bella ed ecologica. L'Assessore Tancredi ha poi annunciato il prossimo varo di tre importanti delibere comunali: 1) la nuova formulazione degli oneri comunali che favorirà le realizzazioni immobiliari nelle zone periferiche rispetto al centro, 2) il nuovo piano dei servizi, 3) il nuovo Regolamento Edilizio che prevederà, in particolare, sconti per la agli oneri per la neutralità carbonica e impulso al certificato di idoneità statica.