

RIGENERAZIONE URBANA

Milano aumenta gli oneri comunali: quale impatto sull'immobiliare e sulla rigenerazione urbana?

Con una recente delibera, la Giunta Comunale di Milano ha aumentato gli oneri di urbanizzazione nelle operazioni immobiliari. Di seguito l'opinione di Federico Filippo Oriana, Presidente – CEO ASPESI Unione Immobiliare, in merito alle implicazioni delle nuove tariffe sull'attività immobiliare - costruttiva, in particolare per la rigenerazione urbana.

Federico Filippo Oriana

Presidente – CEO ASPESI Unione Immobiliare

Ha suscitato notevole scalpore e dibattito giornalistico la recente delibera della Giunta Comunale di Milano che alza mediamente del 37.9% gli oneri comunali che - sotto varie denominazioni (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, opere compensative...) - sono dovuti dai realizzatori immobiliari di opere edilizie private. Per centrare e comprendere l'argomento vanno, al riguardo, svolte alcune considerazioni preliminari su natura e finalità di tali oneri. Intanto la voce più importante del complessivo onere si chiama di "urbanizzazione" perché istituito per compensare l'Amministrazione comunale per gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria per portare le infrastrutture essenziali (dalla rete idrica e fognaria, alle strade e trasporti pubblici), nonché i vari servizi di quartiere, laddove le nuove costruzioni vanno a sorgere in zone preceden-

temente rurali e quindi prive di tutto: questo conduce alla prima criticità, nel senso che erano stati pensati come oneri compensativi per la realizzazione di opere che ora invece esistono già: sono, quindi, adatti ad uno scenario di città italiane in via di espansione territoriale, situazione che non ricorre più in Italia da nessuna parte da 50 anni, se non 60 anni. Ragione per la quale gli oneri non vengono più destinati, in generale, dai Comuni alle opere di urbanizzazione, bensì direttamente alle loro esangui casse. E nemmeno al sostegno alla rigenerazione urbana - che si attende da anni dai Comuni - ma, nel caso migliore, a meritevoli servizi di socialità che, però, con la qualità socio-civile della vita urbana e dell'abitare c'entrano poco o nulla.

Un'altra criticità che la categoria degli sviluppatori e dei costruttori lamenta riguardo a questo tipo di balzello è che esso incide sull'operazione immobiliare in una fase iniziale anticipata, ossia al momento della prima approvazione sulla carta del progetto - in quel momento nemmeno ancora cantierabile - e quindi quando il valore non è stato ancora creato. In pratica, sarebbe come se le tasse

fossero dovute su una ricchezza o su un reddito non ancora prodotti. Se si considera, poi, che le banche -forse perché anch'esse sospettose su un balzello così strano- non finanziano il pagamento degli oneri comunali, la loro corresponsione anticipata crea un *mismatch* finanziario talvolta dissuasivo dell'iniziativa immobiliare (io stesso ne sono stato vittima una decina di anni fa con un'operazione non realizzata per questo motivo nel semi-centro di Milano). Dobbiamo, infatti, sottolineare che spesso si tratta di 1-2 milioni di euro, cioè di somme non secondarie, dovute in anticipo e che potrebbero essere recuperate (se lo saranno) anche 10 anni dopo. Insomma, un problema economico e finanziario non secondario in fase di avvio dell'operazione immobiliare.

La situazione attuale della città di Milano

Entrando nel merito della situazione socio-civile attuale della metropoli meneghina, vanno evidenziati alcuni fatti.

- › La forte accelerazione di attrattività conosciuta da Milano dal 2015 in poi genera -per un fenomeno che io ho definito pubblicamente come “paradosso dell'attrazione”- un effetto uguale e contrario che blocca l'attrattività per mancanza di sbocchi alla stessa. Infatti -per la inesorabile legge della domanda e dell'offerta, così spesso ignorata dai nostri amministratori pubblici- i prezzi per abitare (in proprietà e in affitto) nella “città del desiderio” esplodono rendendo impossibile proprio l'andarci (per lavorare o studiare) che si desiderebbe.
 - › Questo vale ancora di più in una città come Milano di dimensioni contenute in rapporto alla sua popolazione residente, ma ancor più a quella reale, visto che ogni giorno a Milano essa raddoppia per i cd. “city users”: solo 183 kmq, ossia un nono di
- Roma, per un milione e 400.000 residenti e due milioni e mezzo almeno di milanesi di fatto.
 - › L'Amministrazione comunale in carica -a mio avviso giustamente- non è contraria alla crescita dimensionale di Milano, anzi vorrebbe addirittura aumentare ancora la popolazione residente e quindi la densità della metropoli.
 - › Quindi, sulla base della realtà dell'attuale momento di Milano ora accennato e dei corretti programmi dell'Amministrazione Sala di una sua ulteriore espansione della Città, si pone in forma pressante e ineludibile un **grave problema abitativo**. Che significa il **bisogno urgente di più alloggi a prezzi contenuti**. Tutti -forze politiche, forze sociali, cultura, media- siamo d'accordo su questo obiettivo, anche se non sui metodi per conseguirlo.
 - › Prezzi contenuti significa anche, ovviamente, costi contenuti e questo cozza con l'avvenuta esplosione dei costi edilizi occorsa dall'autunno del 2021 a oggi in termini di prezzi di materie prime, energia e trasporti.
 - › *Last but non least*, per quanto Milano sia densa, brillante, con valori immobiliari alti, sussistono nel territorio cittadino circa 200 “buchi neri”, ossia aree e siti dismessi e abbandonati, un numero enorme in rapporto alle ridotte dimensioni del capoluogo (più di un sito abbandonato ogni kmq). Per cui incentivare realmente da parte della Pubblica Amministrazione -nazionale, regionale e locale- il recupero a fini residenziali di questi siti -in particolare in zone non centrali- centrerebbe contemporaneamente diversi concomitanti obiettivi positivi e virtuosi: a) mettere a disposizione più appartamenti, b) non consumare nuovo suolo per farlo, c) sottrarre al degrado aree a rischio anche sul piano securitario, d) ricucire le periferie con il centro

cittadino, e) aumentare la popolazione densificando la città (quindi senza aggravio di traffico veicolare e di *commuting*), f) aumentare le entrate pubbliche sia nazionali che locali grazie ai nuovi abitanti che pagano l'Iva su tutto, imposte dirette, imposte locali ecc., g) avviare un non disprezzabile aumento di lavoro, occupazione, prodotto per il tempo di queste nuove realizzazioni immobiliari.

Tornando, quindi, al tema degli “oneri comunali” e considerato che perfino la brillante Milano evidenzia forti e urgenti necessità di sostenere interventi immobiliari di recupero a fini abitativi e poste le criticità del balzello in questione sopra illustrate, avevamo chiesto al Comune di **ridurre** mediamente questo onere. Diminuendolo fortemente nelle zone periferiche dove la spinta di mercato all'investimento in recuperi è debole perché non sorretta sufficientemente dai valori di mercato in rapporto agli extra-costi di bonifiche e demolizioni. E lasciandolo magari invariato nelle zone centrali dove il gap negativo non c'è, anche se siamo di fronte ad oneri tra i più alti d'Italia e privi di qualsivoglia giustificazione specifica, visto che sicuramente il Comune non deve sostenere alcun onere per “urbanizzare” il centro di Milano!

La Giunta comunale, invece, ha espresso una proposta al Consiglio Comunale di aumento medio degli oneri del 37,9% e di più che raddoppio (+113%) nelle aree centrali, con un aumento complessivo del tributo di 20 milioni di euro. Difficile commentare una mossa non diversa, ma addirittura opposta rispetto a quello che sembrava opportuno non per gli interessi della nostra categoria, ma per precise e documentabili esigenze della Città. E della problematica della crescita vertiginosa dei costi realizzativi non manca all'Amministrazione comunale di Milano una chiara consapevolezza, visto che per gli appalti delle opere pubbliche -olimpiche e non-

di diretto interesse comunale sono state previste revisioni dei prezziari in favore delle imprese di costruzioni. Mentre per le imprese immobiliari si fa esattamente il contrario: gli oneri, invece di mitigarli, si aumentano.

La ragione addotta per giustificare una iniziativa così pesante e in controtendenza rispetto alla situazione socio-economica milanese attuale è essenzialmente il fatto che gli oneri comunali sulle operazioni immobiliari non vengono aumentati da circa 15 anni e non farlo ora avrebbe potuto costituire fonte di responsabilità erariale per l'Amministrazione. Ma non pare che questa possa rappresentare una ragione forte, sia perché quando vi fu l'ultimo aumento gli oneri vennero più che raddoppiati in un colpo solo, sia perché proprio il fatto che per 15 anni non siano stati più toccati senza rilievi da parte di nessun organo di controllo, Sezione Lombardia della Corte dei Conti inclusa, non fa pensare ad un obbligo normativo di adeguamento annuale all'indice Istat dell'inflazione.

La verità, purtroppo, è molto più semplice e banale: le casse comunali piangono. A Milano e in tutta Italia. E non più - come era invece fino agli anni '80 - per la prodigalità dei Comuni, ma perché lo Stato ha bloccato i trasferimenti mandando in asfissia finanziaria le casse comunali. Oberate da oneri - di automantenimento delle strutture e di socialità - assolutamente imprescindibili vista la vicinanza fisica dei comuni ai cittadini e alle famiglie, con tutti i loro gravi problemi di questo periodo storico funestato da pandemie e guerre. Per cui la tentazione irresistibile è di andare a prendere i soldi dove è facile farlo, perché gli immobili sono appunto immobili e non scappano né si possono nascondere. Non a caso il Comune di Milano ha raccolto nel 2022 per questa voce la complessiva somma di € 200 milioni, record storico assoluto. Al settore verrà chiesto, quindi, un sacrificio aggiuntivo rispetto a quanto già fa, essendo il

“mattone” il primo contribuente fiscale del Paese, ma la vera vittima dell’adozione di questa scorciatoia *pour vivre* non saranno le società immobiliari, bensì Milano. Destinata ad essere abbandonata -perché assolutamente inospitale a causa dei prezzi delle case- dalle nuove persone a reddito basso o normale che opereranno definitivamente per altri lidi. Già i concorsi pubblici, anche di buon livello, stanno andando deserti privando la città di giovani professionalità assolutamente necessarie, in particolare nella PA.

Noi stimiamo in 50.000 alloggi il fabbisogno abitativo urgente a Milano, stime di parte comunale parlano addirittura di 100.000, un gruppo di società associate ASPESI ha presentato in un nostro recente convegno operazioni in corso per realizzarne 6.753 che potrebbero diventare 13.000 in tre anni se

fossero approvati velocemente gli altri loro interventi in *pipeline*, tutti senza consumo di nuovo suolo e tutti fuori dal centro di Milano.

E questo da parte di solo sette nostre società, senza considerare tutte le altre: con un minimo di aiuto da parte del Comune in termini di tempi, certezza delle norme, diminuzione (invece di aumento) degli oneri comunali nelle periferie, ritengo che solo le altre nostre società di sviluppo immobiliare potrebbero arrivare ad almeno altri 13.000 alloggi per colmare la metà del deficit e il resto dei costruttori l’altra metà. Per questo mi chiedo se davvero l’aumento in questo momento del 38% medio (con punte di oltre il 100%) degli oneri comunali sia il viatico più intelligente ed appropriato in un momento nel quale si deve affrontare insieme un’emergenza abitativa e un’emergenza costi.