

GLI IMMOBILIARISTI

«Caos mattone A Milano persi 5 miliardi di investimenti»

Bravi e Bulian

■ Parla Federico Oriana, presidente di Aspesi, l'associazione che riunisce gli sviluppatori immobi-

liari: «Ammontano a 5 miliardi gli investimenti immobiliari fermi».

con **Fazzo**

Federico Oriana

«Progetti bloccati: solo a Milano persi investimenti per 5 miliardi»

Il presidente degli immobiliari:
«La città ha avuto un danno enorme,
gli investitori internazionali sono
fuggiti. Il decreto? Non basterà...»

l' intervista

di **Marta Bravi**

■ **Federico Oriana, presidente di Aspesi, l'associazione che riunisce gli sviluppatori immobiliari, il settore è completamente fermo. A quanto è giunto il danno economico?**

«L'onda in questo momento sta colpendo gli sviluppatori e i promotori-costruttori. La seconda ondata si abatterà sulle imprese edilizie che realizzano in appalto le operazioni, mentre la terza colpirà il mondo industriale. In questo momento ammontano a 5 miliardi gli investimenti immobiliari fermi».

L'emendamento «Salva Milano», ribattezzato da Regina De Albertis «Salva futuro»,

può sbloccare la situazione?

«Questa crisi non si risolve con l'entrata in vigore di un decreto o di un'udienza in tribunale, qui si è fermato il motore a Natale 2023 e non basterà un decreto legge per farlo ripartire».

Si spieghi meglio.

«Prevediamo che se viene risolta subito la situazione e in modo ottimale, con l'emendamento, e il Comune di Milano scrive immediatamente le determinazioni per gli uffici di adeguarsi alla nuova norma, riprendendo le attività autorizzative, ci sarà stato globalmente un anno di blocco. La macchina tornerà a regime nel gennaio 2025».

Nel frattempo gli investimenti internazionali saranno stati dirottati altrove.

«Esatto. Se è vero che dei 150

progetti bloccati solo pochi verranno abbandonati, è anche vero che gli investitori internazionali se ne sono già andati. Milano ha avuto un danno di credibilità che non sarà facile recuperare. Gli investimenti immobiliari in Italia erano trainati dai capitali internazionali, e Milano ne attirava la metà, perché la città post Expo, con il suo sviluppo immobiliare, aveva indotto negli investitori l'idea che Milano fosse credibile. Il grande



vizio che all'estero vedono nell'Italia è la retroattività delle leggi: ora con le inchieste della Procura si è bloccato tutto. In un attimo i capitali vengono destinati altrove. Milano ci ha messo vent'anni a guadagnare credibilità, ma basta un niente per perderla».

Regina De Albertis, presidente di Assimpredil Ance, parla della necessità di un'operazione trasparenza...

«Ci sono equivoci che stanno alimentando questa vicenda: il primo è il concetto di ristrutturazione. Quando la ristrutturazione ex articolo 23 è un intervento edilizio si tratta di demolizione e ricostruzione, è una categoria di diritto urbanistico. Ed ecco il secondo equivoco: la Scia, ex articolo 23, o Scia "pesante", non ha nulla a che vedere con la Cila ma è complessa come il permesso a costruire. Segue esattamente lo stesso percorso ma alla fine invece di esserci la firma del Comune c'è un'assunzione di responsabilità da parte dell'operatore. E questo vale per tutti i comuni, non solo per Milano».

Il terzo equivoco?

«Che si possa fare più volumetria: ogni terreno che si compra si trascina un certo indice volumetrico, che non si aumenta in nessun modo».

La legge regionale n.12 non prevede anche un premio volumetrico?

«Certo, ma non per la Scia. Il pre-

mio volumetrico c'è anche se si fa un permesso a costruire mentre qui la Procura contesta che la demo ricostruzione si possa fare con una Scia, contesta cioè il percorso. Ultimo equivoco, il più grave, che la faccenda riguardi solo Milano. ci sono diversi comuni in Lombardia che hanno un meccanismo del pgt simile a quello milanese come Como, Lecco, Varese e Bergamo. La prossima tappa è Roma, che ha bisogno di rigenerazione urbana perché ha tantissime aree abbandonate e da recuperare. Ora la legge del 2020 all'articolo 10 limita la demoricostituzione nei centri storici ma il centro storico di Roma copre un'area così vasta che si rischia di poter recuperare zone che non hanno alcun valore storico culturale. Si rischia di non poter rigenerare grandi aree degradate solo perché centrali».

Si è parlato di effetto boomerang dell'emendamento.

«Il rischio è che salvi il passato e non il futuro. Noi abbiamo bisogno di chiudere con il passato, ma dobbiamo cogliere questa occasione per chiarire cosa fare d'ora in poi».

Quindi?

«Serve una norma di interpretazione autentica, che non significa cambiare la legge ma affermare che la legge in vigore, cioè quella del 2020, sancisce che per ristrutturazione s'intende demo ricostruzione, anche senza il mantenimento di elementi dell'edificio precedente».



I progetti

Il motore si è fermato nel dicembre scorso, forse riprenderà a gennaio '25

Le indagini

All'estero temono il vecchio vizio italiano delle norme retroattive