



[/News/Industria/Immobiliare](#), Carlo Cottarelli: a Milano l'offerta di case nuove è troppo bassa. Quattro soluzioni per far ripartire il settore



## Immobiliare, Carlo Cottarelli: a Milano l'offerta di case nuove è troppo bassa. Quattro soluzioni per far ripartire il settore

di Rossella Savojardo

L'analisi commissionata da Aspesi, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare, in vista della stesura del prossimo Pgt del comune lombardo, dimostra che in presenza di vincoli sull'edilizia sociale il progetto di sviluppo si conclude con oltre 1 milione di perdita per l'impresa costruttrice

Dal [Salva Milano](#) all'attesa per la stesura del prossimo **Pgt (Piano di Governo del Territorio)**, lo sviluppo immobiliare del capoluogo lombardo procede con non poche difficoltà. A ciò si aggiunge una **domanda** di abitazioni, soprattutto nuove, in costante

incremento che si scontra però con la scarsa **offerta** sia dell'edilizia libera che di quella sociale.

Riguardo in particolare il **social housing**, seguendo le regole attuali, sarà impossibile soddisfare le richieste di nuovi alloggi. A fronte di una richiesta complessiva a Milano prevista di 9.300 nuove abitazioni ogni anno fino al 2038, il fabbisogno che si può soddisfare corrisponde a solo il 28%, se si considera che nel primo trimestre del 2024 sono state vendute solo 648 abitazioni di nuova costruzione (e si potrà arrivare a 2.600 su base annua). A dirlo sono i numeri dello studio «Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni» del professore **Carlo Cottarelli**, commissionato da **Aspesi, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare**, in vista della stesura del prossimo Pgt del Comune.

## Le norme sull'edilizia sociale riducono il rendimento degli investimenti

In questo scenario anche l'utilizzo di vincoli regolamentari legati a quote definite di Ers (Edilizia residenziale sociale) nei vari progetti di edilizia libera, non sono la soluzione. Al contrario, secondo lo studio, se i **vincoli** sono troppo stringenti riducono di molto il **rendimento dell'investimento** e allontanano le imprese dei bandi che rimangono deserti. L'analisi mette infatti a confronto i conti economici della realizzazione di un immobile (sotto i 10 mila metri quadrati) analizzando **due diversi scenari**, il primo tutto in edilizia libera e il secondo con il vincolo di riservare il 50% all'edilizia residenziale sociale: utilizzando la normativa recentemente modificata e i valori attuali di prezzi di vendita e costi di produzione, l'analisi dimostra che, in presenza di vincoli Ers, il progetto di sviluppo si concluderebbe con oltre **1 milione di perdita** per l'impresa costruttrice.

«I livelli di edilizia residenziale sociale elevati come quelli inclusi nei bandi degli anni più recenti riducono la realizzabilità dei progetti, il che ha contribuito al declino quantitativo dello sviluppo immobiliare a Milano, che non sembra ora in grado di affrontare il **fabbisogno** di nuove abitazioni, sia in edilizia libera che sociale, che lo stesso Comune stima per i prossimi anni», ha spiegato Cottarelli in occasione della presentazione del rapporto. «L'approccio attuale, quindi, non è **economicamente sostenibile** e lo sarebbe ancor meno in presenza di vincoli ancora più stretti relativi alla Ers».

## Le quattro soluzioni per far ripartire l'immobiliare

Lo studio propone alcune linee di intervento per far **ripartire lo sviluppo immobiliare a Milano**, soddisfacendo così l'elevata richiesta di nuove abitazioni e frenare la crescita dei prezzi delle case.

Una prima ipotesi riguarderebbe la **riduzione della quota in Ers**, dagli attuali livelli del 50% o più al 15-20%. Una quota che potrebbe aumentare non solo l'offerta sul mercato libero, ma anche la disponibilità degli appartamenti di edilizia sociale. A

questo si potrebbe aggiungere un **taglio dei tempi morti burocratici** che ridurrebbe oneri finanziari e altri costi legati all'incertezza sui tempi di realizzazione (su 5 anni di sviluppo di un'operazione immobiliare i tempi burocratici, istruttoria, richiesta e rilascio delle necessarie autorizzazioni, certificazione della bonifica, ne prendono 3 anni).

Si potrebbe oppure tornare in parte alla cosiddetta **edilizia convenzionata regionale**, superata dall'attuale Pgt, e che comportava un prezzo più alto di vendita rispetto a quello attualmente praticato per la Ers. Una soluzione che comporterebbe però un onere per le famiglie. In ultima analisi il Comune potrebbe **porre come base d'asta per i terreni prezzi molto bassi**, anche se questo implicherebbe un costo per la collettività, con le relative implicazioni politiche e sociali.

Non si è fatta attendere la risposta del sindaco di Milano, **Beppe Sala**: «sono al corrente del lavoro ma non è possibile oggi giudicare se la proposta di Cottarelli ha senso, senza avere approfondito» ha commentato il sindaco di Milano Beppe Sala a margine della presentazione del Bilancio di genere del Comune. «Non possiamo accettare un'analisi che ci viene fatta dai costruttori senza cercare di capirla». Secondo Sala, «bisogna capire dove sta il punto di incontro tra l'esigenza di avere appartamenti a prezzi più bassi, che vadano sotto i 100 euro al metro quadro all'anno di affitto», ha concluso, «e la legittima richiesta degli imprenditori di avere un profitto. Con Cottarelli ci ho parlato e anche con Assimpredil e ci incontreremo per approfondire queste analisi». (riproduzione riservata)