



## Milano: il piano Sala per case e Pgt, per Cottarelli 'non sostenibile'

PREVISTO di Francesco Floris Milano, 25 ott. (LaPresse) - Diecimila case a prezzi accessibili in 10 anni e revisione del Piano di governo del territorio di Milano per introdurre quote di Edilizia residenziale sociale anche nelle trasformazioni più piccole. E' il doppio binario che il Comune di Milano intende percorrere contro il caro-affitti e caro-mattone che strozzano ceti poveri e medi della città come mostrano le difficoltà nell'acquistare appartamenti per chi ha redditi medi e i più recenti dati del Ministero dell'Interno sugli sfratti: 1.930 nuove sentenze a Milano nel 2023 su oltre 4mila in tutta la Lombardia. A illustrare giovedì il 'piano casa' su 300mila metri quadrati di aree pubbliche con 21 siti di Milano dove realizzare appartamenti in affitto inferiori ai 100 euro al metro quadrato all'anno (5mila euro l'anno per un bilocale di 50 mq) per chi ha redditi tra 1.500 e i 2.500 euro al mese sono stati il sindaco Giuseppe Sala e l'assessore alla Casa, Guido Bardelli. In settimana il collega di giunta Giancarlo Tancredi, titolare dell'urbanistica, ha lanciato il Pgt cittadino ancora da definire nei dettagli, durante il partecipato Forum della rigenerazione urbana, ma che da quanto detto e trapelato prevede più Housing sociale nelle trasformazioni urbane, incluse quelle su lotti fra i 5mila-10mila metri quadrati. Scommesse ambiziose dove il primo ostacolo da superare sono i malumori dei costruttori milanesi che lamentano caro materie prime e tassi di interesse che bloccano i cantieri, oltre al capitolo delle 14 inchieste giudiziarie aperte dalla Procura per abusi edilizi. Palazzo Marino chiede "collaborazione del settore privato e del privato sociale". La presidente dei costruttori milanesi, Regina De Albertis, parlando del Pgt vuole invece prima vedere il documento e poi "esprimere un giudizio". Nel dibattito cittadino ha fatto rumore lo studio commissionato dai costruttori a Carlo Cottarelli. L'economista ex Banca d'Italia e Fondo Monetario Internazionale, già candidato con il Pd da indipendente, avrebbe dimostrato con i numeri che con le regole attuali "non è economicamente sostenibile" realizzare interventi immobiliari che prevedono quote elevate di edilizia residenziale sociale (Ers). Si tratta di un report di 11 pagine dal titolo 'Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni?'. E' stato presentato l'1 ottobre. A commissionarlo in prima battuta l'associazione di categoria ASPESI Unione Immobiliare che con il presidente Federico Filippo Oriana, già numero uno di Assocastelli, ha incaricato l'economista della ricerca a cui poi si sono accodati i colleghi di Assimpredil-Ance della presidente De Albertis che molti danno come candidata sindaco nel 2026, e Confindustria Assoimmobiliare, guidata da Davide Albertini Petroni. Il professore dell'Università Cattolica ha elaborato dati, forniti dagli operatori del settore real estate e il Comune di Milano, su costi e ricavi di un intervento edilizio: il prezzo dell'appalto di costruzione, allacci, valore dei terreni, materie prime, oneri finanziari, coefficiente di box-auto per ogni nuovo abitante e numerosi altri indicatori. Secondo i risultati, un intervento edilizio da 9.999 metri quadrati a Milano con il "vincolo" di destinare il 50% delle case a prezzi 'sociali' (in realtà la regola attuale è al 40%, metà in vendita e metà in affitto, ma solo su alcuni progetti di dimensioni più rilevanti) si chiuderebbe con oltre un milione di euro di perdite per l'impresa privata. Una circostanza che rende "non realizzabili" i "progetti", ha

commentato l'economista. Per Cottarelli sta in queste ragioni l'incapacità del capoluogo lombardo di affrontare la cronica 'fame' di abitazioni e il "fabbisogno" di nuove case che ha stimato da qui al 2039: 9.300 nuove abitazioni per ogni anno scommettendo sulla costante crescita demografica della città.

La conseguenza sarebbe la continua impennata dei prezzi al metro quadrato e dei canoni d'affitto, che rendono sempre meno vivibile la città per ceti bassi e medi espellendola verso l'hinterland e la provincia. Numeri che però hanno provocato qualche fastidio, sia nel settore delle costruzioni fra chi non pensa che prendere una posizione aspra contro le politiche di Palazzo Marino sia una buona idea, quanto nell'ambito della ricerca accademica e universitaria. C'è chi sostiene che le proiezioni demografiche - i nuovi abitanti di Milano e quindi la necessità di case - fatte al 2038 siano irrealistiche o prive di basi scientifiche. Altri hanno guardato la base dati, i risultati della ricerca di Cottarelli e ne stanno verificando l'attendibilità. Dallo studio si sono smarcati più o meno dichiaratamente quei privati che si occupano di edilizia convenzionata e agevolata. E' il caso delle cooperative che aderiscono a Confcooperative Habitat del presidente Alessandro Maggioni che ha pubblicamente chiesto di "vedere questo studio, poiché da quanto pare si tratta di qualche foglio A4 e slide annesse" aggiungendo che "l'edilizia residenziale sociale e convenzionata non è solo necessaria, ma fattibile ed economicamente sostenibile" anche "senza contributi pubblici e in piena concorrenza di mercato". Tra chi avrebbe dovuto partecipare alla presentazione della ricerca dell'ex commissario alla spending review, che a settembre è stato ospite alla festa dell'Unità di Milano, c'erano anche gli esponenti di Redo: il colosso dell'housing sociale partecipato da Fondazione Cariplo, Cassa Depositi e Prestiti, Intesa Sanpaolo e Lum, guidato dal manager Fabio Carozzo e l'avvocato amministrativista vicino al centrosinistra lombardo, Carlo Cerami. All'ultimo momento la partecipazione è stata annullata, senza una spiegazione. Malumori a cui Cottarelli risponde a distanza. "Se hanno dei numeri che sconfessano la mia ricerca - afferma sentito da LaPresse - che li portino". A Milano "le case costano tanto e i bandi vanno deserti per questo motivo", aggiunge. Lo dice con riferimento alle ultime gare del Comune, note come 'Reinventing cities', per mettere a disposizione terreni su cui realizzare importanti quote di edilizia convenzionata e affitto sostenibile. Fino al 2021-2022 i bandi hanno visto competizioni partecipate, con gli operatori a darsi battaglia per accaparrarsi i suoli, offrendo cifre importanti al rialzo (oltre 90 milioni di euro per l'ex Macello, ad esempio). Dalla guerra in Ucraina, la crisi energetica e il rialzo dei tassi il clima sarebbe cambiato. L'ultima gara su 5 aree (via Pitagora, piazza Martesana, Zama-Salomone, Abbiategrasso e Certosa) per decine di migliaia di euro di metri quadrati è andata deserta. Ora su quegli stessi indirizzi Palazzo Marino ci riprova. Li ha inseriti nel nuovo 'piano casa' presentato da Sala.

## **Milano: Cottarelli, mio studio su commissione? E' un insulto**

Milano, 25 ott. (LaPresse) - "Lo prendo come un insulto sia come persona che come professionista e studioso". Così Carlo Cottarelli rispondendo a LaPresse su alcune critiche circolate nelle ultime settimane nel settore immobiliare milanese secondo cui l'economista avrebbe realizzato su commissione dei costruttori il suo ultimo studio 'Lo sviluppo immobiliare a Milano: perché si costruiscono poche abitazioni?' e che avrebbe dimostrato, con i numeri di un piano economico finanziario, l'impossibilità di realizzare progetti in città a causa dei 'vincoli sociali' imposti dal Comune. In particolare le 'troppo' elevate quote di edilizia residenziale sociale da destinare ai ceti meno abbienti. "E' un insulto dire che ho fatto una ricerca su commissione - spiega Cottarelli - è chiaro che un professionista va pagato e in alcuni casi ho anche cambiato delle cifre che non mi convincevano rispetto ai dati forniti dalle associazioni di categoria". L'associazione di categoria ASPESI Unione Immobiliare, che ha commissionato lo studio, fa sapere che i dati sono stati forniti da un "comitato" di operatori della propria associazione assieme ad altri, Assimpredil Ance e

Confindustria Assoimmobiliare. Si tratta quindi di "società immobiliari e costruttori". Il contratto di consulenza e incarico con Cottarelli è "riservato alle parti" e non si possono "fornire dettagli" ma è stato "regolarmente fatturato".

## **Milano: Tancredi, studio Cottarelli interessante ma privati devono aiutare Milano**

25 ott. (LaPresse) - Lo studio di Carlo Cottarelli sul tema casa a Milano contiene "considerazioni interessanti e anche condivisibili" ma è "chiaro che il settore privato dovrà fare la sua parte" per garantire alloggi a prezzi accessibili nei prossimi anni. Così l'assessore alla Rigenerazione urbana di Milano, Giancarlo Tancredi, alla richiesta di un commento sullo studio del professore della Cattolica che, nelle settimane in cui inizia la discussione sul Pgt, ha criticato gli attuali 'vincoli' imposti dal Comune sull'edilizia residenziale sociale e l'housing sociale. Per Tancredi "interessanti e condivisibili" sono le considerazioni in cui "afferma che senza contributi pubblici è più complicato realizzare edilizia sociale" sebbene "a nostro avviso non impossibile". "Stiamo lavorando a una strategia articolata - spiega - un Piano Casa che mette in gioco aree pubbliche, un Piano di governo del territorio che incrementa ulteriormente la disponibilità di aree comunali e agisce anche sugli interventi privati". Parlando del rapporto con costruttori e operatori l'ex dirigente dell'Urbanistica di Palazzo Marino aggiunge che per loro "si tratta di definire un mix equilibrato". Da una parte ci sono i "bisogni primari della città, ossia case accessibili" e dall'altra la "fattibilità economico finanziaria". Due aspetti che "possono trovare un punto di incontro - conclude Tancredi -. Ci confronteremo sui dati, sui numeri e sulla fattibilità, ma è chiaro che anche il settore privato dovrà fare la sua parte".