



Intervista a Federico Filippo Oriana, Presidente Aspesi

A Milano servono 10mila alloggi all'anno ma la politica cambi rotta
Intervista a Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi

ASSOEDILIZIA INFORMA

Di Saverio Fossati

A Milano è uno dei pochi che hanno veramente la visione completa della situazione abitativa: urbanistica, patrimonio, investimenti, nulla sfugge a Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, che risponde alle domande di Assoedilizia Informa sull'emergenza metropolitana. Presidente Oriana, possiamo provare a quantificare le carenze della situazione abitativa milanese?

I dati dell'emergenza abitativa a Milano sono impressionanti: tutte le stime indicano in poco meno di 10.000 i nuovi alloggi mancanti ogni anno per i prossimi 10 anni, a fronte di una messa sul mercato da 15 anni inferiore ai 3.000 nuovi alloggi. Nel 2024 questi dati saranno ancora peggiori a causa dell'emergenza urbanistica che ha visto il blocco di quindici cantieri e di oltre 150 progetti (dato del Comune): la stima è di soli 2.600 nuovi alloggi in tutto il 2024 contro un fabbisogno stimato di 9.300: viene, quindi, coperto nel 2024 solo il 28% del fabbisogno con un deficit del 261%.

Quali sono le conseguenze concrete per il mercato?

La quasi totale mancanza di prodotto nuovo spinge gli acquirenti - molti e crescenti nel numero per la forte attrattività della Milano post-Expo- verso il solo prodotto disponibile, cioè l'usato, con il non voluto effetto della crescita inarrestabile dei prezzi per la legge inesorabile

del rapporto tra domanda e offerta.

E le cause?

La cronica insufficienza della capacità del sistema produttivo immobiliare milanese (fatto di promotori e di costruttori) di mettere sul mercato un numero adeguato di nuovi alloggi dipende sostanzialmente dall'ente regolatore della materia che è il Comune. Quello di Milano ha – da dopo la fine del mandato di Gabriele Albertini – politiche non favorevoli allo sviluppo immobiliare privato e questo atteggiamento negativo si è pericolosamente accentuato dopo la "esplosione" nel 2024 del noto caso giudiziario: delibere di Giunta e dirigenziali di adeguamento pedissequo alle indicazioni della Procura della Repubblica di Milano sulla normativa in materia di demolizione e ricostruzione, delibera di triplicazione della monetizzazione degli standard, delibera di chiusura degli uffici urbanistici ed edilizi, eccetera.

Come si manifesta in concreto questo malessere del mattone?

Prova di questa situazione patologica del comparto produttivo della produzione di nuove case è un mercato anomalo, caratterizzato da prezzi alti e crescenti e rarefazione (quasi azzeramento) del numero delle compravendite, quando normalmente il crollo degli acquisti conduce ad una pari discesa dei prezzi per la legge della domanda e dell'offerta. In questo caso avendo da un lato (il nuovo) la mancanza di prodotto in vendita e, dall'altro (l'usato) prezzi mediamente troppo alti rispetto ai redditi disponibili e, quindi, all'importo che le famiglie possono pagare, il risultato è che manca di fatto a Milano qualsiasi prodotto abitativo acquistabile da parte della famiglia normale (infatti i miliardari stranieri che cercano casa a Milano non hanno problemi a reperirla acquistando solo prodotto usato -che non manca- nei quartieri di pregio, facendo ancora di più impennare i prezzi fino a livelli al vertice della scala anche europea dei valori immobiliari).

Come giudica il comportamento della politica in questo frangente?

A fronte di questi fatti – eccezionale attrattività di Milano, emergenza abitativa, insufficienza della produzione di nuove case, blocco della possibilità dei giovani lavoratori di vivere a Milano – la politica dei decisori politici dovrebbe tendere a rimuovere gli ostacoli burocratici e normativi per poter sperare di mitigare questo "cigno nero" di problemi arrivati tutti insieme e che rischia di togliere un futuro a Milano. Ma in realtà fa esattamente l'opposto, cercando di peggiorare ulteriormente le già pessime condizioni della produzione immobiliare

privata con la proposta di nuovo Piano di Governo del Territorio che porterebbe il vincolo della creazione di Ers (Edilizia residenziale sociale) dentro una nuova realizzazione residenziale dalla soglia attuale di 10.000 mq a 5.000 e aumentandone la percentuale fino al 50%.

Posto che il diritto alla casa per chi ha redditi insufficienti per l'acquisto o anche la locazione a valori di mercato, essendo un'esigenza sociale dovrebbe essere posto a carico della società e non di un comparto industriale privato come il settore immobiliare-costruzioni (i cui conti debbono tornare, pena il fallimento), in ogni caso l'attuale sistema con soglia a 10.000 mq ha prodotto in 5 anni appena circa 400 alloggi di Ers (di cui metà in un unico intervento) e non si vede quindi perché – come ha dichiarato Carlo Cottarelli, esperto di numeri che ha condotto uno studio indipendente in materia – il vincolo che non ha funzionato nemmeno per gli interventi più grandi dovrebbe funzionare vincolando gli interventi più piccoli tra i 5000 e i 10.000 che in realtà ne sarebbero distrutti (stante anche l'esplosione dei costi realizzativi registratasi negli ultimi 3 anni). Con il risultato – già in essere e visibile – di non avere né edilizia sociale né edilizia normale.

Proviamo a immaginare delle soluzioni possibili e realistiche. Per realizzare 10.000 nuovi alloggi a Milano ogni anno occorre un investimento complessivo di circa 3 miliardi all'anno e il sistema finanziario italiano e mondiale non accorderà somme di questa entità se non con un deciso miglioramento delle condizioni realizzative, in termini di velocità degli iter, sicurezza degli stessi, certezza della normativa, fattori questi nelle mani delle Istituzioni pubbliche nazionali, regionali e locali. E non sarebbe difficile per il Comune di Milano andare in questa direzione nel suo e nostro interesse (e soprattutto interesse della città): 1) contenere i vari oneri comunali variamente denominati, 2) alleggerire (con il Regolamento edilizio e con l'avanzamento del nuovo PGT) anche i vincoli burocratici, 3) introdurre premialità per le operazioni che prevedano demolizioni e/o bonifiche dei sedimenti inquinati, realizzazione di edifici ambientalmente ed energeticamente sostenibili, prevenzione dei disastri idrici e sismici.

Milano deve sapersi fermare sull'orlo del baratro e riprendersi, come ha sempre fatto nella sua lunghissima storia di epicentro dell'economia italiana. Ma dato che in un contesto di “nuova

industria” e di attrattività urbana senza uguali in Italia il suo punto debole è sicuramente il territorio, questa resipiscenza e capacità di ripresa non può che fondarsi sul recupero e la valorizzazione territoriale, come già avvenuto con una politica urbanistica virtuosa a cavallo tra la fine degli anni '90 e l'inizio di questo secolo.

