

L'INCHIESTA DELLA  
PROCURA DI MILANO  
SUGLI ABUSI EDILIZI HA  
PARALIZZATO IL SETTORE  
IMMOBILIARE: OLTRE 12.000  
APPARTAMENTI BLOCCATI,  
VENDITE GIÙ DEL 17%  
E MILIARDI DI EURO DI  
MANCATI RICAVI.

# CANTIERI FERMI, MILANO A RISCHIO

di *Tobia Zanotti*

**C**inque miliardi di euro di investimenti bloccati con una stima di almeno 38 miliardi di euro di perdita di ricavi entro i prossimi cinque anni per l'intera filiera dell'edilizia lombarda: società di sviluppo, imprese di costruzioni, aziende di servizi. Ma anche notai, agenti immobiliari, tecnici. L'allarme sui danni provocati dal blocco ai cantieri imposto dalla Procura di Milano per presunti abusi edilizi è stato lanciato da **Filippo Federico Oriana**, presidente nazionale di **Aspesi**, l'Associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare. "Al momento, in città, ci sono tre cantieri tecnicamente sequestrati per 150 appartamenti, indagini ufficiali per altri nove cantieri indagati per abusivismo edilizio per 650 appartamenti e 200 camere di studentati con conseguenze giuridiche immediate visto che i notai, per la legge del 1985, non possono stipulare atti di vendita se vi è un sospetto conclamato di abusivismo edilizio: quindi, sono bloccati ufficialmente 800 appartamenti e 200 stanze per 3-400 studenti", ha spiegato Oriana. Stando a fonti officiose di Palazzo di Giustizia, inoltre, le indagini in corso riguarderebbero anche altri venti edifici per ulteriori 800 appartamenti. "In base alle nostre valutazioni altri 150 edifici per 6.000 appartamenti sarebbero potenzialmente esposti a indagini giudiziarie analoghe se non fosse approvato urgentemente il



ddl "Salva Milano", ha continuato Oriana. "Risulta poi che nell'ultimo anno si siano arenati tra i 50 e i 60 nuovi progetti presentati per circa 2.400 appartamenti che non vengono nemmeno esaminati dagli uffici comunali per timore dell'autorità giudiziaria. E altri progetti per circa 2.000 appartamenti, in questa situazione, non sono stati nemmeno presentati agli uffici competenti in attesa di maggiore chiarezza normativa". In totale, quindi, il blocco riguarda direttamente o indirettamente 12.000 appartamenti che si traducono in zero case nuove sul mercato milanese per molti anni a venire in una città in cui mancano più di 50.000 alloggi. I timori di Oriana sono stati confermati dalle parole del presidente di **Assoimmobiliare**, **Davide Albertini Petroni**, nel corso di una audizione al Senato. "Il blocco degli investimenti immobiliari penalizza l'intera filiera e mette a rischio, oltre a diversi posti di lavoro, la crescita economica e sociale della città. I progetti di rigenerazione urbana a Milano valgono 12 miliardi di euro: non possiamo permetterci una paralisi degli investimenti". Secondo Albertini Petroni, inoltre, il rallentamento normativo ha già avuto un impatto significativo sulle entrate erariali, con miliardi di euro di mancato gettito fiscale e oltre 165 milioni di euro di oneri di urbanizzazione persi nel 2024 solo su Milano. "Se la situazione non si sblocca rapidamente, Milano rischia di perdere la propria capacità di crescita e innovazione, compromettendo la possibilità di rispondere alla crescente domanda di abitazioni accessibili", ha avvertito il numero uno di Assoimmobiliare.

### VENTITE GIÙ DEL 17%

Per il momento una cosa è certa: l'impatto del blocco cantieri sul mercato milanese della casa non si è fatto attendere. "Nel 2024 le vendite di nuove case in città sono diminuite di oltre il 17% rispetto al 2023. E questo, è innegabile, a causa della mancanza di offerta, in calo di oltre 10 punti percentuali a fine 2024", ha spiegato **Alessandro Ghisolfi**, responsabile dell'ufficio Research di **Abitare Co**. Secondo l'esperto, se l'offerta di nuove case a Milano appariva già deficitaria negli anni scorsi, il gap tra domanda e offerta, risulta oggi decisamente esacerbato con evidenti pressioni sui prezzi di vendita. "Questa situazione sta imponendo alle famiglie con una disponibilità

di spesa medio-bassa di rivolgersi ai mercati dei comuni confinanti", ha continuato Ghisolfi, secondo cui, nel corso del 2025, la discesa dei tassi dovrebbero favorire la ripresa degli investimenti nello sviluppo residenziale, ma soltanto nelle zone limitrofe alla città di Milano. O, in alternativa, nelle città satellite del capoluogo lombardo, da Pavia a Bergamo, da Como a Varese tanto per citarne alcune.

### UNO SGUARDO FUORI REGIONE

Ma come stanno reagendo le società attive nel mercato del real estate? In molti, per necessità, hanno iniziato a guardare al di fuori della regione in cerca di opportunità di sviluppo in location alternative, in primis a Roma, un mercato di sicuro interesse che ha attirato l'attenzione di grandi investitori



Lo stop ai cantieri imposto dalla Procura sta mettendo a rischio la tenuta del sistema immobiliare milanese



immobiliari sia italiani sia internazionali. Ma finora si sono viste ben poche operazioni. “Le maggiori imprese di costruzione - le poche che sopravviveranno a questa tempesta, fatta anche di contestuale esplosione dei costi realizzativi e dei tassi di interesse - cercheranno lavoro fuori dalla Lombardia, in particolare nelle opere pubbliche, andando ad affollare ulteriormente il mercato pubblico già molto trafficato”, ha confermato Oriana, secondo cui la stima dei 12 miliardi di investimenti attesi dal real estate milanese rappresenta soltanto un valore potenziale, legato ai 204 siti dismessi censiti dal Comune di Milano nel suo territorio. E dunque, quanti investimenti si attiveranno se le operazioni di demolizione-bonifica-ricostruzione venissero avviati”, ha spiegato Oriana. “Ora siamo a zero perché il Comune da un anno non autorizza più niente, nemmeno interventi diversi da quelli inquisiti; inoltre, da ottobre 2024 è pure chiuso al pubblico per quanto riguarda gli sportelli dell’edilizia”, ha tagliato corto Oriana.

Diversa la situazione nelle città secondarie del Paese dove sono stati avviati, negli ultimi mesi, diversi progetti di tipo residenziale. Si tratta, tuttavia, di interventi con multipli nemmeno comparabili con quelli che avrebbe offerto Milano. L’unica vera alternativa per

gli operatori del real estate attivi in città, dunque, è rappresentata in questo momento dalle operazioni di riqualificazione di immobili che non prevedono demolizione e ricostruzione. In questo modo, la possibilità di presentare solamente una Scia al posto di un permesso di costruire dovrebbe consentire una prosecuzione delle attività con il motore ai minimi in attesa che governo e autorità locali riescano a trovare un accordo per far ripartire i cantieri in città.

### IMPRESE IN APNEA DA UN ANNO

“A marzo dell’anno scorso pensavamo che ci sarebbe voluto un anno per uscire da questa situazione. Adesso, a distanza di 12 mesi, gli operatori immobiliari vivono in apnea”, ha avvertito Oriana. “Il cosiddetto ‘Salva Milano’ sta viaggiando con minimo 11 mesi di ritardo, il Comune di Milano non ha preso provvedimenti alternativi al blocco (ad esempio, con l’istituzione di una task force per rivedere e approvare tutti i progetti fermi che siano visibilmente dotati dei requisiti di legge). Anzi, ha fatto esattamente il contrario, ossia ha bloccato anche quello che non c’entra con l’inchiesta giudiziaria. Lo spirito imprenditoriale italiano è molto forte ed è quindi difficile individuare il punto di rottura”, ha concluso il presidente di Aspesi, secondo cui, se il ‘Salva Milano’ venisse approvato domani ci vorrebbe comunque almeno un anno per far tornare a regime il mercato immobiliare milanese.



Gli sviluppi residenziali si stanno spostando verso le città satellite di Milano

