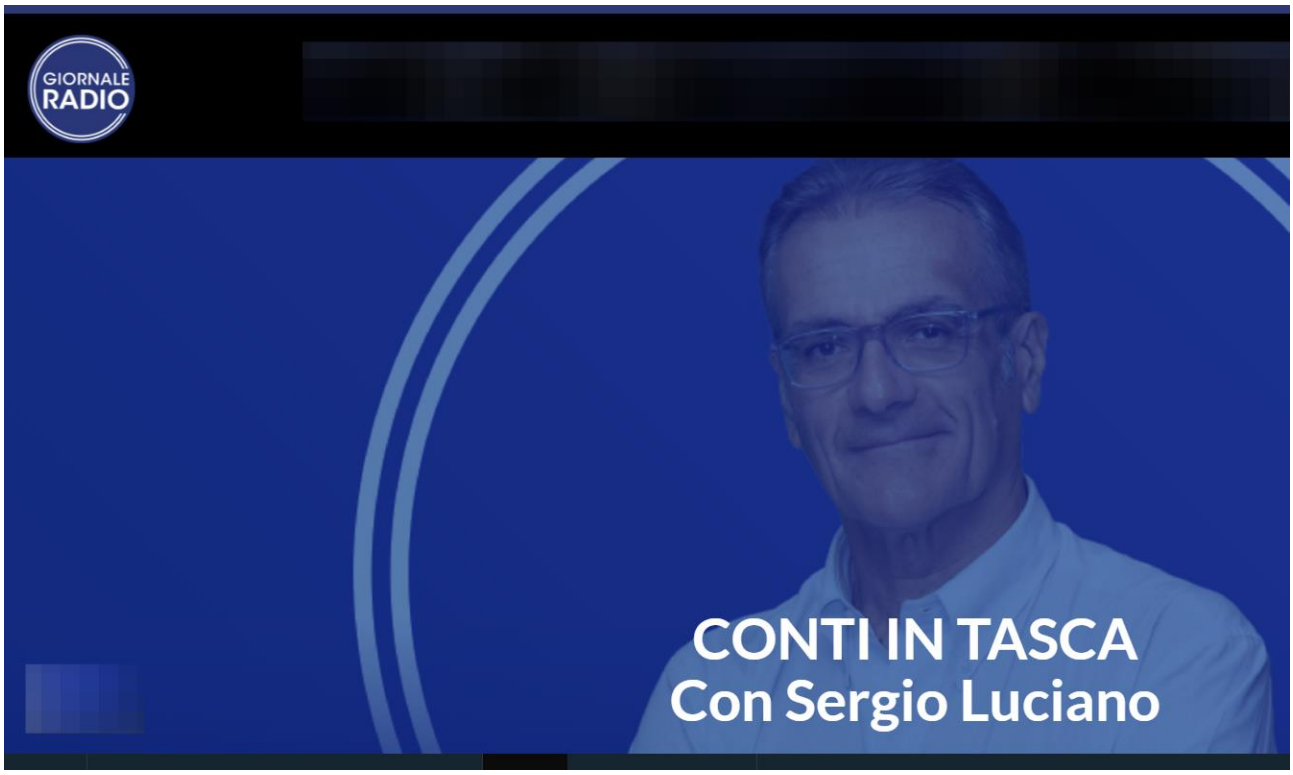

Eccoci di nuovo in diretta. Dicevo: **parliamo di casa, parliamo di casa**. E saluto e ringrazio **Federico Filippo Oriana**, Presidente dell'**ASPESI**, che ha accettato di spiegarci un paio di queste cose che incombono su chiunque sia proprietario di casa o voglia diventarlo, e non solo, perché il nostro è un paese che è impermeato sull'economia immobiliare e che inciampa sempre su nuovi problemi. Buongiorno.

R

Buongiorno a Voi, buongiorno.

D

Comincierei leggendo qualche riga di una lettera che mi ha gentilmente segnalato; poi diciamo chi la scrive. "Con la presente desideriamo rivolgere un appello ad ASPESI, quale associazione di categoria maggiormente rappresentativa del comparto, affinché vogliate sostenerci e accompagnarci nella realizzazione dell'incontro con l'Amministrazione Comunale di Milano. Il 25 novembre abbiamo inoltrato una richiesta di confronto."

Riteniamo… insomma: portavoce, comitato, famiglie sospese, Filippo Maria Borsellino. È la vicenda di Palazzopoli. Ci sono 4.500 persone — dico bene?

R

Famiglie.

D

Famiglie, quindi moltiplichiamo diciamo almeno per due — che hanno dato almeno una caparra, in molti casi una parte consistente del valore, in alcuni altri casi tutto il valore d'acquisto — di case bloccate nei cantieri, appunto bloccate dalla Procura ormai un anno fa. Da cui non c'è più nulla, perché questa è l'Italia, è una roba pazzesca. Tutti i filtri garantisti sull'inchiesta all'origine di questi blocchi dei cantieri si sono pronunciati contro le misure cautelari.

Hanno respinto arresti, hanno respinto interdizioni varie, però la misura cautelare per definizione, che blocca i cantieri, nessuno l'ha rimossa. E chi aveva dato dei soldi in buona fede, perché erano cantieri aperti alla luce del sole, ce li ha rimessi e non può andare a vivere nella casa che ha già comprato. Sono cose da terzo mondo, di cui non gliene frega niente a nessuno, a punto che il Comune non riceve il comitato. E lo dicevano per dire che non possiamo farci niente, non lo so.

Scusi, ma è un dato di cronaca attualissimo, che ci ricorda che il problema è aperto e nessuno sembra curarsene.

R

Lei Direttore ha detto tutte le cose assolutamente vere: è una storia un po' surreale. All'inizio quasi non ci credevamo… pensavamo fosse uno scherzo. Sicuramente io non commento mai l'Autorità Giudiziaria, per costume, e anche per visione giuridica della divisione dei poteri — per policy anche — ma anche come giurista che crede nella divisione dei poteri. Per me la Giustizia, la giurisdizione e l'Autorità giudiziaria devono fare la loro parte in modo indipendente, e noi non siamo tenuti né a criticarla né ad approvarla, perché noi siamo azione sociale completamente indipendente all'interno del quadro della legalità.

Detto questo, è chiaro che pensare a tante famiglie, in particolare i giovani — ma ci sono pure i migranti e anziani — che non hanno più i soldi e non hanno la casa, e il tempo passa e si finisce pure e, oltre che nel tritacarne giudiziario che ha le sue logiche e almeno i suoi controlli da parte della magistratura giudicante, che abbiamo visto la sua funzione la svolge eccome, anche in questo caso.

Invece sul piano mediatico — parlo a un Direttore come lei, a un direttore di giornale — sul piano mediatico è molto più difficile mantenere quella continuità, perché è inutile: non è il caso di Garlasco, non è il problema di un delitto che viene valutato solo in termini mediaticamente. Qui c'è una parte rilevante della popolazione di Milano che sta in una situazione di sofferenza surreale e non ci sono risposte da parte di nessuno.

Non solo per il fatto di venire ricevuti o meno, che però può essere un sintomo — come lei l'ha rappresentato, direttore — ma per il fatto proprio di soluzioni che la politica potrebbe e dovrebbe dare e che non riesce a dare.

D

Ricordiamo un po' i termini: quanto tempo è che ci sono stati i primi sequestri? Un anno?

R

Sono quasi due, perché la vicenda è diventata conclamata nel Natale del 2023. Noi abbiamo cominciato come ASPESI a occuparcene subito nel gennaio successivo e pensavamo che la cosa sarebbe stata risolta rapidamente, visto che non si tratta di un processo per abuso edilizio che nei manuali si insegna essere una difformità tra il permesso e l'opera effettivamente realizzata, ma addirittura è invece un processo alla conformità.

Perché non c'è nessuna accusa che le opere siano state realizzate in difformità dal permesso, bensì che fosse il permesso stesso illegittimo. E quindi diventa anche difficile affrontare gestire una prospettiva cosa di questo genere senza precedenti.

All'inizio tutti, dalla sinistra alla destra — compresa l'Associazione dei Comuni Italiani, con la quale abbiamo molto lavorato, quindi realtà sociopolitiche diversissime — c'era quasi l'unanimità, salvo frange estremiste, di dire: va bene, c'è un conflitto sull'interpretazione della norma, si sono sovrapposte cinque-sei leggi dal 1942 a oggi, c'è stata l'abrogazione della precedente oppure no? è chiaro che su questioni di tecnicalità così

incomprensibili — giustamente incomprensibili alle persone normali a Repubblica — non puoi fare dei processi penali che implicano condanne penali.

Perché il processo, per la nostra Costituzione, deve tendere alla condanna; se no non va fatto. Il cittadino non va disturbato se non con una ragionevole probabilità di condanna.

Allora tutti abbiamo detto: facciamo una legge di composizione. Questa legge è stata approvata a larga maggioranza dalla Camera dei Deputati. Quindi non è una fantasia: se in pochi mesi la Camera dei Deputati l'ha approvata. , poi si arriverà a questioni forse di bassa politica.

A questo punto insieme alle le famiglie ci sono, se permette, anche le nostre società sono in attesa. Perché l'80% delle società in difficoltà sono associate all'ASPESI; le altre non sono associate a nessuna organizzazione. E quindi le nostre società — che noi abbiamo il dovere, oltre che l'onore, di rappresentare — sono altrettanto bloccate, con investimenti internazionali bloccati e con rischi molto grandi.

D

Ricordiamo qualche dato, Presidente, perché il valore economico per il sistema paese di questi cantieri sulla carta è elevatissimo. Io ricordo vagamente che si parlava di oltre un miliardo di euro di valore.

R

Un miliardo è soltanto il valore delle operazioni immobiliari in qualche modo sequestrate o inquisite e quindi bloccate. Ma noi dobbiamo considerare che il settore immobiliare e delle costruzioni è il settore con la filiera più lunga.

Perché per l'edificio — banalmente, faccio capire ai nostri ascoltatori — lavora non solo tutto il mondo dei servizi, dall'intermediazione, agli studi legali, dai geometri agli amministratori di condominio, ma lavora anche una lunga filiera industriale, che in particolare è concentrata nel Nord Italia, che produce per l'edificio ed è bloccata.

Quindi in realtà la stima del possibile danno, che era stata fatta da un centro studi o al quale ci rivolgiamo e del quale abbiamo fiducia, all'inizio della vicenda era di 5 miliardi: cioè il danno economico complessivo di un anno di sosta.

Peccato che sono già diventati due, senza una prospettiva di reale soluzione. Anche se entrasse in vigore una nuova legge — cosa che non succede ora, purtroppo — ma anche se succedesse, quanto tempo ci vuole perché il sistema torni a in regime? Anni.

Il nostro sistema parte… è una lunga filiera che parte in alto con la committenza, che noi rappresentiamo: le società immobiliari, i promotori-costruttori. A catena ci sono sotto le imprese di costruzione, i general contractors, ci sono i fornitori industriali, c'è tutto il mondo dei servizi immobiliari.

Tutto questo vale il 30% dell'economia italiana. La Lombardia fa il 30% dell'economia italiana. Se si blocca tutto questo, paghiamo il 9% dell'economia italiana.

Dividiamolo pure per due, perché ci possono essere anche opere pubbliche che vanno avanti, le ristrutturazioni… non è che, per fortuna, tutta l'edilizia e tutto l'immobiliare siano fermi. Però qui parliamo comunque di minimo 3-4 punti di Pil persi in 5 anni.

Tre-quattro punti di Pil persi in cinque anni vogliono dire che cambiano anche i conti internazionali del paese se questo problema non si risolve.

Quindi c'è sicuramente un problema di socialità, come dice lei, che è quello più insostenibile e sul quale noi esprimiamo tutta la nostra solidarietà come mondo immobiliare. Ma non nascondiamo anche un grande

problema di economia, che riguarda sia il mondo immobiliare che il mondo delle costruzioni, che il mondo industriale che lavora per noi.

D

Anche perché diciamolo: gli investitori stranieri a queste condizioni non ci vengono più in Italia. Se l'incertezza del diritto continua a regnare così sovrana e indisturbata… che ci sia l'infortunio legale, procedurale, amministrativo, nel mondo degli affari lo si dà per scontato. Ma che l'infortunio dopo tre mesi — diciamo massimo sei — non venga in un modo o nell'altro chiarito e chiuso… questo è inammissibile.

Anche perché nel frattempo non sta succedendo niente di serio. Cioè: la gente si immagina che ci siano storici investigatori con lenti di ingrandimento a vedere i dati, le impronte… ma quando mai? Non succede niente.

La realtà quotidiana di questo malcostume operativo è che non si va avanti, non se ne viene a capo e questa cosa…

Quindi, nel frattempo, se io fossi un fondo sovrano — arabo, nord-europeo, orientale — deciso a mettere dei soldi anche sull'Italia e nell'immobiliare della città che ha trainato maggiormente il settore da trent'anni a questa parte, ci penserei tre volte.

Quello che sconcerta di più è l'aspetto che lei ha detto inizialmente dell'inaffidabilità della normativa.

R

Io come rappresentante operativo del settore non conosco l'inchiesta, e non mi permetto di commentarla— perché, ripeto, non è il mio campo. Lei è un giornalista e dice quello che ritiene opportuno.

Però affermo — non perché lo penso, ma perché lo so — che il ragionamento degli i nostri investitori internazionali non è: "usciamo da Milano e andiamo a Roma!" È una colossale sciocchezza, perché gli investitori internazionali se ne vanno proprio dall'Italia.

Perché qui l'inaffidabilità non è il sistema milanese, che anzi è più efficiente di tutti: è l'inaffidabilità della normativa politica italiana che ci rovina.

Quando io sono stato eletto Presidente dell'ASPESI la prima volta, era stato appena variato un decreto legge che noi chiamavamo Visco-Bersani perché vi si vedeva in realtà c'era una manina importante di Visco, che era considerato una specie di Dracula della fiscalità, decreto che ha distrutto il nostro settore ancora prima della crisi di Lehman Brothers.

È stata cambiata la fiscalità, l'indeducibilità, introdotti dei prorata, tutta una serie di zeppe….

Sì, peccato che l'ha fatto su investimenti che erano già in corso.

Quindi, agli occhi di un investitore internazionale, una volta è il governo, una volta è il Parlamento, una volta è l'Autorità giudiziaria…

Ma l'investitore estero non fa questo tipo di distinzioni, guarda il paese: per lo straniero è "l'Italia".

E dell'Italia — per un motivo o per l'altro — non ti puoi mai fidare, perché ti cambia le carte in tavola mentre un business plan è stato già fatto. Anzi: l'investimento è stato già fatto.

Perché nel nostro mestiere, purtroppo, prima si paga e si investe, perché sennò non puoi neanche presentare una domanda di permesso se non è tua l'area.

Quindi devi comprare l'area, devi cominciare a fare tutta una serie di spese importanti, e poi viene la progettazione, e poi presenti la domanda.

E a quel punto, se sono cambiate le carte in tavola, fai un campo di patate in quel terreno che hai comprato. Hai comprato un terreno nel Comune di Milano, non idoneo all'agricoltura, ma se non ti fanno costruire che ci fai?

Allora l'investitore internazionale — soprattutto pensiamo agli investitori in dollari, in dollari americani — dice: "Un Mi rende un titolo di Stato americano mi rende ila l 4%. Io devo andare a Milano o a Roma a guadagnare, nello stesso tempo — tempi lunghissimi — in sei anni il 5%?.

Mi prendo il titolo di Stato al 4% e non rischio il capitale: mi rende quasi uguale e non devo neanche lavorare".

E quindi noi perdiamo l'investitore internazionale, che è la base della qualità, perché sono loro che ci hanno insegnato che bisogna fare un edificio ecologico, performante, energetico, alto, denso, facendo il verde alla base.

Ce l'hanno insegnato per i palazzi uffici, gli investitori internazionali che hanno posto degli standard di sostenibilità dell'edificio che noi in Italia non conoscevamo.