

Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni

L'AVVISO AI NAVIGANTI

La popolazione invecchia:
servono nuovi investimenti

«La **popolazione** della città sta invecchiando – avverte **Davide Albertini Petroni** –, qui c'è il più



alto numero di famiglie monogenitoriali, mancano posti letto per studenti. Errore da evitare è imporre limiti rigidi, come canoni calmierati: si rischia di compromettere il funzionamento del mercato e di scoraggiare i capitali»

In alto
il presidente
di
Assoimmobiliare
re
Davide
Albertini
Petroni



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

Le luci e le ombre della città nell'analisi del presidente
«Milano resta attrattiva ma rischia di perdere talenti
Non riesce più a mettere a terra progetti nati nel passato»

Per ripartire davvero serve una strategia sul fronte della casa

MILANO

C'è una città «sempre più attrattiva, ma che fatica a trattenere chi la vive». Una città «in cui si vuole venire, ma che ha bisogno di una strategia di lungo periodo per far sì che le persone, tutte, restino». Una città, ma che deve rimettere in moto i suoi progetti, bloccati da troppo tempo a seguito delle inchieste avviate dalla procura a causa delle differenti interpretazioni di regole urbanistiche». Ne è convinto il presidente di **Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni**. Questa città, ça va sans dire, è Milano.

Presidente, si chiude il 2024, inizia il 2025: che momento sta vivendo Milano dal punto di vista immobiliare?

«Un momento chiaramente di luci e ombre, come avviene in tutte le cose. Prima le luci: Milano, per tutti i motivi che conosciamo, come la dinamicità, l'internazionalità, l'offerta accademica eccezionale e tanto altro, è una città in cui venire. Pensiamo solo agli studenti fuori sede, al numero di aziende innovative e start-up presenti in città, il più alto d'Italia e continua ad attirare l'attenzione dei capitali di investimento».

E le ombre?

«A seguito delle inchieste, dal punto di vista immobiliare è ferma o potrebbe fare di più. Non riesce a mettere a terra i progetti. Ne abbiamo 150 fermi che darebbero risposte a innumerevoli esigenze: studentati, offerta residenziale per le famiglie e non solo, nuovi uffici, alberghi e servizi».

La conclusione?

«La domanda residenziale è sempre più alta dell'offerta sul mercato, per di più ora i progetti sono fermi. Non c'è risposta adeguata alla domanda e i prezzi crescono, ma i salari no».

La risposta potrebbe arrivare dal Salva-Milano?

«Mi vengono in mente le parole di Sala: "Milano non deve essere salvata". Si tratta di una legge nazionale. Qualunque investitore, soprattutto chi investe nei progetti di rigenerazione urbana, ha bisogno della certezza delle regole. Qualunque azione che porti certezze, è benvenuta. Chi investe capitali non può vedere le regole cambiare in corso d'opera. Se arriverà la legge e tutte le azioni conseguenti che il Comune dovrà fare, ben venga».

Diceva che Milano è attrattiva: secondo lei sta lasciando indietro però le fasce più deboli?

«Per una serie di motivi, come sta avvenendo in tutte le grandi città europee, anche Milano sta vivendo la gentrificazione. La città è attrattiva, ma non

riesce più a trattenere. Bisogna dire una cosa: nel nostro Paese manca da sempre una strategia politica abitativa di lungo periodo. Una strategia che abbracci l'evoluzione delle dinamiche economiche, demografiche e sociali. La popolazione della città sta invecchiando, qui c'è il più alto numero di famiglie monogenitoriali di tutta Italia, mancano i posti letto per gli studenti fuori sede. Un errore da evitare è imporre per legge limiti rigidi, come canoni calmierati perché si rischia di compromettere il funzionamento del mercato e di scoraggiare capitali, anche esteri, essenziali per nuovi investimenti».

Di quale strategia parla?

«La prima cosa che dobbiamo fare è aumentare l'offerta. Bisogna abbracciare l'area metropolitana, valorizzando il trasporto pubblico, distribuendo le centralità urbane e prevedere residenze a prezzi accessibili. Usciamo dal perimetro amministrativo. E poi servono investimenti nel pubblico per recuperare le tante case sfitte di proprietà pubblica, investire soprattutto vicino agli hub di trasporto e attivare finanziamenti mirati. Il Pnrr, purtroppo, ha dedicato poca attenzione all'edilizia sociale. Serve un insieme di soluzioni che coinvolgano tutti gli stakeholders».

C'è anche il tema delle case green: com'è il patrimonio immobiliare milanese oggi?

«Siamo a un bivio. Abbiamo un patrimonio che, per larga parte, è obsoleto e molto energivoro. Le ricerche immobiliari ci mostrano però che le prime case a essere vendute sono quelle nuove, moderne, efficienti dal punto di vista energetico e con consumi ridotti: una forte indicazione di cosa il mercato e, in particolare, i giovani cercano. Negli ultimi anni, però, abbiamo costruito poco, lasciando un grande patrimonio immobiliare privo degli interventi necessari per adattarlo agli standard contemporanei. Dobbiamo necessariamente aumentare la classe energetica degli immobili. Non farlo significherebbe depauperare il valore delle abitazioni. Serve una strategia abitativa chiara e ambiziosa, che parta da una riflessione seria sul patrimonio esistente».

Mentre sul fronte Olimpiadi a che punto siamo?

«Le Olimpiadi sono un'occasione importante, penso però che non tutto ciò che si sarebbe potuto realizzare verrà effettivamente portato a termine. Il blocco dei progetti ha penalizzato molte opere legate ai Giochi. Senza attribuire colpe, è evidente che è mancata l'accelerazione necessaria per sfruttare appieno questa opportunità».

Federico Dedori