



La grande scommessa

Piano casa di Meloni, parte la caccia ai fondi privati e nessuna fuga di capitali

Milano. La notizia che l'ormai ex country manager per l'Italia del colosso americano Hines, Mario Abbadessa, metterà l'esperienza sua e di un gruppo di colleghi al servizio di un piano casa nazionale fa capire che il governo Meloni sta giocando una grande partita sulla politica abitativa. Il principale ostacolo per realizzare i centomila alloggi in dieci anni "a prezzi calmierati" (Meloni dixit) è rappresentato dal fabbisogno di capitali. Carlo Cottarelli, in un'intervista al Foglio, ha stimato in 25 miliardi il costo complessivo di un simile intervento. Se anche una parte delle risorse arrivasse dal piano europeo per la casa, annunciato da Bruxelles prima di Natale, sarebbe comunque necessaria una discreta fetta di capitali privati per attivare il meccanismo di cofinanziamento.

(Marchesano segue a pagina tre)

Il Piano casa di Meloni, i fondi, la mossa di Abbadessa (ex Hines)

(segue dalla prima pagina)

Ecco che allora l'esperienza e i contatti internazionali di un manager come Abbadessa possono fare la differenza. Peccato solo che gli investitori che ruotano intorno all'orbita dell'ex numero uno di Hines Italia siano gli stessi che, secondo una lettura anche distorta, ma molto diffusa sia a destra che a sinistra, avrebbero fatto lievitare i prezzi immobiliari di Milano contribuendo a rendere la città "inaccessibile" al ceto medio. La politica stessa di riqualificazione urbana portata avanti dalla giunta di Beppe Sala è finita sotto processo giudiziario e politico perché avrebbe trasformato il centro di Milano in un'enclave esclusiva per ricchi abitanti di grattacieli, alcuni sono finiti sotto sequestro. Così la domanda è: come farà Abbadessa a convincere i fondi di investimento internazionali a investire in un piano che prevede di costruire case "abbordabili", cioè che famiglie con un reddito medio basso si possano permettere? Attenzione, non si tratta di case popolari, o almeno non tutte lo saranno, ma di classiche costruzioni civili, tipo social housing, che si vuole destinare alla classe lavoratrice in termini di affitto o di acquisto. Il punto è che gli investitori di mercato hanno (legittime) attese di profitto. Facciamo un esempio. Proprio Hines ha realizzato studi a Milano con rendimenti per chi ci ha messo i capitali che variano

dal 4 all'8 per cento. Riuscirà Abbadessa a soddisfare queste aspettative realizzando le case che Meloni ha promesso agli italiani? Viceversa, appartenga ormai al passato, c'è una Meloni non rischia di ritrovarsi con 100 mila abitazioni costruite che gli italiani non si potranno permettere veramente? Tutto dipenderà anche dalla quota dei fondi pubblici e parapubblici a disposizione. Per capirci di più bisognerà attendere i dettagli del piano casa che i ministri Matteo Salvini e Tommaso Foti stanno mettendo a punto con l'aiuto di Confindustria e nel quale potrebbe svolgere un ruolo anche la Cassa depositi e prestiti (Salvini ha dichiarato che il piano potrebbe essere presentato prima dell'inizio delle Olimpiadi di Milano-Cortina). Intanto, da tutto questo gran ballo del mattone meloniano si capisce anche che la vicenda milanese, con gli scandali urbanistici, il blocco dei cantieri e l'abbattimento di qualche palazzo "abusivo", sta prendendo una nuova piega. La temuta fuga dal capoluogo lombardo di capitali spiazzati dall'incertezza normativa sta lasciando il posto a una fase di adattamento a nuove regole del gioco e nuove prospettive di business. L'imprenditore milanese Manfredi Castella di Coima, per esempio, in un'intervista a Reuters, sostiene che stabilendo regole più severe, anche se più costose, i giudici milanesi "hanno rimosso l'incertezza sull'interpretazione dei regolamenti edili-

zi, che era la principale preoccupazione del mercato". Insomma, sembra quasi che quello che è accaduto Meloni non rischia di ritrovarsi con cinquantina di progetti bloccati, cantieri sequestrati, alcune migliaia di famiglie che non riescono a entrare nelle case acquistate, ma pazienza. E' la realpolitik del mercato confortata anche da alcuni dati inaspettatamente positivi. Secondo Scenari Immobiliari, infatti, le compravendite sono aumentate di quasi il 7 per cento nel 2025, facendo dell'Italia il secondo mercato più caldo dopo la Spagna. E' come se gli investitori stessero guardando avanti, a una scala più nazionale. La stessa Hines è decisa a restare in Italia con progetti per 8 miliardi di cui uno molto rilevante in corso a Roma. E non è un caso che il presidente di Assoimmobiliare, Davide Albertini Petrone, abbia detto che il piano casa di Meloni "comincia a dare degli spunti e dovrebbe contribuire a dare slancio al settore". Tra l'altro, la necessità abitativa è più forte nelle grandi città e molto probabilmente Milano rientrerà in giorno accanto a Roma, Firenze, Bologna e Napoli, i capoluoghi su cui gli interventi si potrebbero concentrare. Su quali terreni, con quali tipi di procedure urbanistiche, con quali risorse, è una storia tutta ancora da scrivere. Se c'è una lezione che l'Italia può trarre dalla tortuosa vi-



cenda milanese è che i cittadini sono insofferenti verso un'eccessiva densità abitativa. I ricorsi che hanno fatto scattare l'indagine della procura milanese nascono anche da questo.

Mariarosaria Marchesano

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT0JAZ

