



SOTTO LALENTE

I problemi e le prospettive

Ricette contro la città che esclude Milano da sola non basta più: 15% di nuove case a costi calmierati e piani seri come a Londra e Parigi

Il presidente di **Assoimmobiliare Albertini Petroni**: «La metropoli è cambiata, le famiglie sono più piccole. Servono economie di scala, un quadro normativo e fiscale chiaro, più certezze per chi investe...»

di **Federico Dedori**

MILANO

Ogni città che cresce porta con sé la stessa sfida: continuare ad andare avanti, senza escludere chi la fa funzionare ogni giorno. Milano questa sfida deve affrontarla. Ora. L'unica vera metropoli d'Italia continua ad attrarre investimenti, lavoro e opportunità, «ma il costo delle case rende sempre più difficile restare per studenti, giovani coppie e lavoratori. È qui che si misura una parte decisiva del suo futuro». Ne è certo il presidente di **Assoimmobiliare, Davide Albertini Petroni**. E per farlo, spiega, «Milano deve dotarsi di una strategia abitativa di lungo periodo, capace di aumentare l'offerta, dare certezze agli investimenti e rendere davvero accessibile una quota significativa di nuove abitazioni».

Presidente, come si può raggiungere questo obiettivo visto che finora non è stato centrato?

«Da anni gli studi mostrano una crescita della popolazione e una trasformazione profonda delle famiglie. Ci sono più nuclei monogenitoriali, più over 65, esigenze molto diverse rispetto al passato. Serve una strategia abitativa di lungo periodo, come hanno fatto città come Londra, Amsterdam o Parigi, con piani costruiti su orizzonti anche di vent'anni».

Spieghi meglio, nel concreto, la possibile ricetta per evitare

una città che esclude, come purtroppo Milano sembra ora per tanti che ci vivono o vorrebbero viverci.

«Significa partire dalla domanda reale e ragionare oltre i confini amministrativi della città. Milano da sola non basta più: bisogna lavorare sulla dimensione metropolitana, coinvolgendo aree ben collegate dove il costo dell'abitare è più sostenibile. Se il sistema infrastrutturale funziona, ampliare l'offerta abitativa nella città metropolitana permette di aumentare disponibilità e alleggerire la pressione sui prezzi. Le case costruite cinquanta o sessant'anni fa rispondevano a famiglie molto diverse. Oggi il numero medio dei componenti di una famiglia si è quasi dimezzato. Servono abitazioni più piccole, più efficienti, con servizi diversi e maggiore qualità energetica».

Qual è il piano nel concreto?

«Noi parliamo di fattori abilitanti, cioè di interventi concreti che possono rimettere in moto il settore. Il primo è la chiarezza normativa: dopo quello che è accaduto a Milano serve un quadro urbanistico chiaro, non soggetto a interpretazioni, capace di dare certezze sia a chi investe sia a chi autorizza. Poi servono tempi amministrativi certi. Non si può approvare un progetto, attivare mutui e finanziamenti e ritrovarsi poi bloccati».

Anche il Fisco ha un ruolo in questi processi?

«Sì, oggi in Italia non esiste an-

cora un quadro fiscale che aiuti davvero la costruzione di case destinate alla locazione, nonostante la domanda sia fortissima. L'affitto è uno strumento essenziale anche per accompagnare la mobilità lavorativa e l'evoluzione delle famiglie: oggi si è in due, domani si può essere in tre o quattro e avere bisogno di una casa diversa».

All'estero funziona diversamente?

«Esistono grandi operatori che gestiscono patrimoni immobiliari destinati all'affitto per giovani e famiglie».

Torniamo all'Italia e a Milano, nota dolente per il caro casa.

«L'80 per cento degli investimenti immobiliari nel nostro Paese riguarda operazioni inferiori ai cento appartamenti. Con operazioni piccole è molto più difficile destinare una quota significativa di alloggi a prezzi accessibili. L'economia di scala fa la differenza: se realizzo 50 appartamenti, posso inserirne dieci a prezzi calmierati, se invece parliamo di 2mila/3mila alloggi, prevederne anche 500 accessibili diventa economicamente sostenibile».

Allora secondo lei qual è la quota giusta di case accessibili nei nuovi interventi?

«Il 15 per cento può essere una quota realistica soprattutto nei grandi progetti di trasformazione urbana: penso a Santa Giulia e Piazza d'Armi o l'area del Trotto, interventi di questa scala possono offrire una residenziali-

tà diversificata e davvero più accessibile per Milano».

Le istituzioni cosa dovrebbero fare?

«Il Governo parla di centomila nuovi alloggi nel Piano Casa. È un passo, ma il fabbisogno reale è molto più alto e arriva a circa 600 mila abitazioni. Per questo serve finalmente una politica abitativa chiara. Il Comune di Milano e la Regione Lombardia stanno intervenendo su alcuni fronti, a partire dal recupero delle case pubbliche sfitte, che deve diventare una priorità. Il ruolo del pubblico è costruire una visione stabile, garantire condizioni certe e rendere il settore più attrattivo per i capitali istituzionali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il presidente di **Assoimmobiliare**
Davide Albertini Petroni



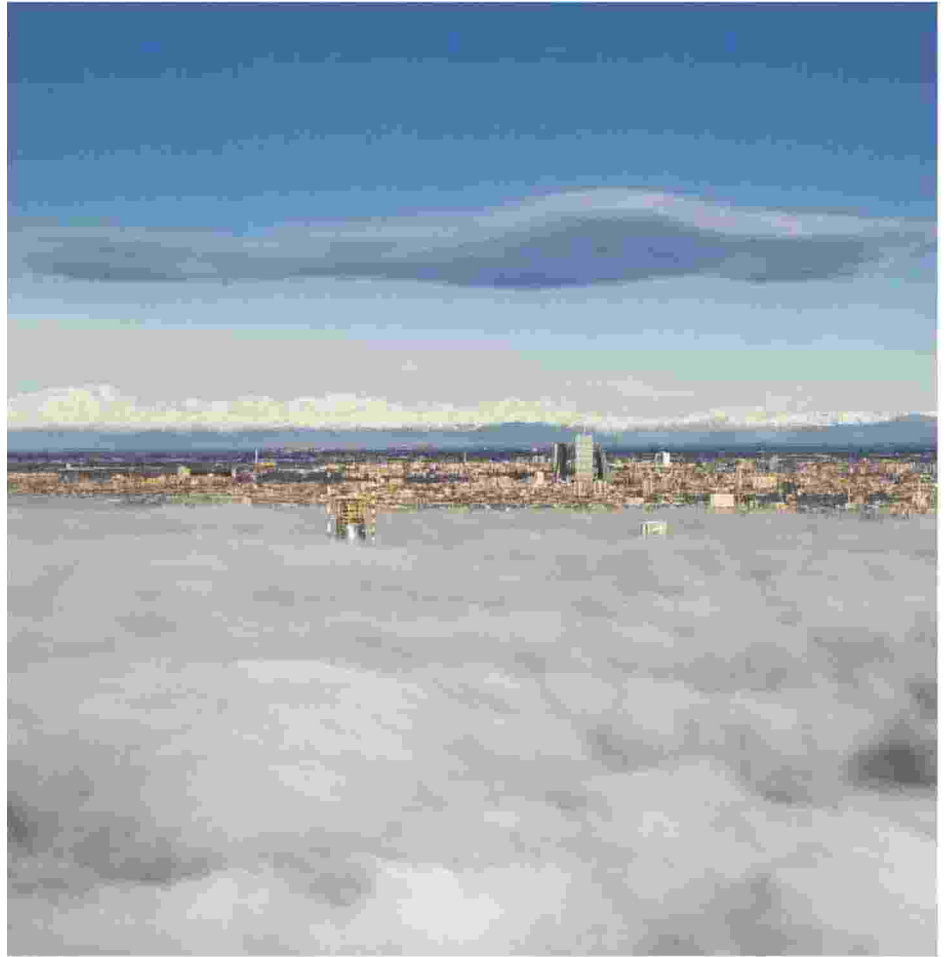
**Se costruisco
2mila/3mila alloggi
prevederne 500
accessibili diventa
economicamente
sostenibile**



**Bisogna lavorare
sulla dimensione
metropolitana: partire
dalla domanda reale
e ragionare oltre i
confini amministrativi**



**Servono abitazioni
più piccole
e più efficienti
con servizi diversi
e maggiore qualità
energetica**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT01AZ