

# IL PARADISO IMMOBILIARE

## Corte dei conti Guadagni per pochi, costi per tutti

# Il rito ambrosiano è costato alla città 1,5 miliardi di euro

**L**o sta ripetendo da mesi il sindaco **Giuseppe Sala**: la legge salva-Milano è necessaria per superare il blocco dei cantieri e degli affari immobiliari in città, provocato dalle indagini della Procura. Lo ha spiegato con una cifra l'assessore **Giancarlo Tancredi**: "Stimiamo di perdere quest'anno 100 milioni di oneri d'urbanizzazione". Lo ha ribadito la presidente di Assimpredil Ance, Regina De Albertis (che non esclude di candidarsi a sindaco), denunciando "il clima d'incertezza che sta bloccando non solo le operazioni immobiliari in corso, ma anche gli investimenti nazionali e internazionali a Milano". Lo ha proclamato il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini: "Ci sono oltre cento cantieri fermi a Milano, per investimenti stimati complessivamente 12 miliardi". L'allarme per il blocco degli affari resta un argomento forte a favore della Salva-grattacieli. Ma è davvero così?

Secondo una previsione dell'assessore Tancredi, i fondi finanziari internazionali hanno investito a Milano 15 miliardi tra il 2014 e il 2018 e finiranno per investire altri 13 dal 2019 al 2029, destinati a "sviluppare" 10 milioni di metri quadrati di città, diventata la prima metropoli in Europa per investimenti immobiliari, davanti a Monaco (10,8 miliardi) e Amsterdam (10,2 miliardi). A che prezzo, però, è diventata così "attraente"? Regole urbanistiche molto lasche, permessi facili e prezzi da saldo. È il "rito ambrosiano" all'opera, che ha trasformato Milano in un "paradiso fiscale" dell'immobiliare, dove costruire è facile e poco costoso.

**MILANO È DIVENTATA UN LUNA PARK** dell'immobiliare, città "premium" che attira investimenti, ma diventa sempre più difficile per i suoi abitanti: a causa del costo della vita e soprattutto dell'abitare, con i prezzi delle case aumentati in dieci anni del 40% per l'acquisto e del 43% per l'affitto, a fronte di salari cresciuti solo del 5,4%. Nella città un tempo industriale e creativa si è affermato il primato della rendita: "Il suo vantaggio competitivo si regge tutto sulla rendita e sul suolo", secondo Elena Granata, docente del Politecnico. "Ed è impossibile mitigare i prezzi se il motore urbano gira solo a vantaggio dei costruttori. Ma attenzione: la città è un bene che si dissipa, persino gli stessi costruttori, una volta consumate le aree

strategiche, andranno altrove". Ma Milano sta perdendo, per colpa della Procura, 100 milioni di oneri urbanistici, come dice Tancredi, e 12 miliardi d'investimenti immobiliari? I magistrati della Corte dei conti, che stanno facendo i loro calcoli, hanno una di-

versa opinione: sono gli uffici comunali a far perdere soldi alla città, chiedendo oneri d'urbanizzazione troppo bassi ai costruttori. La prima verifica quantifica in 321 mila euro il danno arrecato alle casse comunali per una sola delle 150 (per ammissione del sindaco) operazioni edilizie simili in città: quella delle Park Towers di Crescenzago, per le quali gli uffici del Comune hanno chiesto 1,8 milioni (invece dei 2,1 milioni dovuti) per oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione, poiché hanno considerato "ristrutturazione" di un fabbricato di un piano, da autorizzare con una semplice Scia, quella che invece era una nuova costruzione di due torri di 17 e 24 piani. Per "colpa grave" dei dipendenti del Comune, sostengono i giudici finora intervenuti, che "intenzionalmente procuravano ai destinatari degli atti a loro firma un ingiusto vantaggio economico di rilevante gravità". Moltiplicata per 150 cantieri simili, la città potrebbe aver perso almeno 4,5 milioni. Ma attenzione: se a questi mancati introiti si aggiungono anche quelli, ben più consistenti, delle mancate monetizzazioni degli standard (i pagamenti delle aree che gli operatori dovrebbero cedere al Comune per i servizi ai cittadini), il buco è destinato a diventare voragine. Secondo i consulenti tecnici dei pm, infatti, per le Park Towers il Comune ha incassato 1,5 milioni in-



Peso:60%

vece dei 6 dovuti, facendo perdere in una sola operazione ben 4,5 milioni. Per le Residenze Lac, tre grattacieli al Parco delle cave, il Comune ha chiesto 1,4 milioni invece degli oltre 3 milioni dovuti. Per il Giardino Segreto Isola il buco sarebbe di oltre 1 milione. Per lo Scalo House (due torri e uno studentato) l'ammanco sarebbe di 4,3 milioni. Per il Bosconavigli i costruttori hanno sborsato solo 2,9 milioni. In sole cinque operazioni, dunque, il Comune avrebbe rinunciato a circa 15 milioni di euro. Negli anni 2011-2023 (secondo un accesso agli atti dell'architetto e ingegnere Gabriele Mariani) il Comune "per monetizzazioni relative a interventi edilizi-urbanistici" ha incassato 440 milioni. Se davvero, come ritiene la Procura, sono un quarto del dovuto, l'incasso avrebbe dovuto essere 1,760 miliardi, con una perdita per il Comune di 1,320 miliardi. Sommati ai 4,5 milioni persi per gli oneri e ai 200 di mancati incassi

perché il Comune di Milano si è "dimenticato" per 15 anni di aggiornare gli oneri d'urbanizzazione (per legge dovrebbe farlo ogni tre anni), si arriva alla cifra di 1 miliardo e mezzo. Che ne dirà la Corte dei conti? Quanti alberi si sarebbero potuti piantare con questa cifra, quante piscine, quante palestre si sarebbero potute costruire, quanto si sarebbe potuto investire per migliorare il trasporto pubblico e la cultura?

**Dati Comune e costruttori lamentano lo stop agli affari, ma tra oneri di urbanizzazione e mancate monetizzazioni a rimetterci sono i cittadini**

**IL TRIONFO DELLA RENDITA**

**40%**

**RIALZO.** A Milano, la prima metropoli in Europa per investimenti immobiliari davanti a Monaco e Amsterdam, i prezzi delle case a Milano negli ultimi dieci anni sono aumentati del 40 per cento per l'acquisto e del 43 per cento per l'affitto, a fronte di aumento medio dei salari del 5,4 per cento



Peso: 60%



PDFTRON



Peso:60%

Il presente documento non e' riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

492-001-001