

METROPOLI IMPANTANATA

Il «Salva Milano» può riaprire 150 cantieri da 38 miliardi di euro

di LAURA DELLA PASQUA



■ Slitta all'autunno la «Salva Milano», l'attesa norma che dovrebbe sbloccare 150 cantieri per un valore di 38 miliardi: sono fermi a causa delle indagini della Procura e della burocrazia impazzita. Il provvedimento

avrebbe l'effetto di stabilizzare i prezzi delle compravendite in città. Oriana (Aspesi): «Serve una scossa per riqualificare le aree usate dai clandestini».
alle pagine 10 e 11

«Salva Milano» è irrinunciabile Fermi 150 cantieri e 38 miliardi

L'attesa norma slitta all'autunno: ridarebbe linfa agli investimenti paralizzati dalle indagini della Procura e dalla conseguente burocrazia impaurita. Concorrerebbe, inoltre, a calmierare i prezzi di compravendita

di LAURA DELLA PASQUA

■ Una serie di norme che si accavallano nel tempo, un guazzabuglio di interpretazioni per tentare di superare i colli di bottiglia che ostacolano l'espansione e la riqualificazione immobiliare delle città, l'intervento della magistratura che accende un semaforo rosso sull'applicazione delle leggi e i funzionari comunali che si astengono dal firmare qualsiasi progetto nel timore di essere travolti dalle indagini.

È il succo della vicenda della norma «Salva Milano», storia di ordinaria follia italiana che sta provocando effetti disastrosi sullo sviluppo edilizio del capoluogo lombardo. Ovvero fuga degli investitori internazionali, progetti di riqualificazione urbanistica che

si accumulano negli uffici comunali, nuovi proprietari di casa rimasti col cerino in mano, senza un nuovo appartamento e privi del vecchio, venduto per pagare il mutuo e, dulcis in fundo, i prezzi delle compravendite che continuano a salire.

Il blocco della norma «Salva Milano», dopo che è tramontata la possibilità di agganciarla al decreto Infrastrutture e al «Salva Casa», ha gettato nello sconcerto i costruttori e apre per la città una sorta di situazione di limbo con cantieri fermi e cittadini appesi a un filo. Una situazione che rischia di impattare sul

mercato immobiliare del capoluogo lombardo e, a cascata, su tutto il territorio nazionale per la situazione normativa di incertezza che determina. Altra benzina sul fuoco di un settore messo sotto stress recentemente da rincari abnormi e dalle prospettive dei vincoli ecologici legati al Green deal.

«Salva Milano» è fortemente voluta dal ministro delle Infrastrutture, **Matteo Salvini**, e dovrebbe dare una soluzione al problema dello stallo dell'edilizia a Milano dopo le inchieste della Procura che hanno



Peso: 1-4%, 10-71%, 11-44%

coinvolto diversi cantieri. Per superare l'impasse, il centrodestra ha preparato un disegno di legge parlamentare a cui applicare la procedura d'urgenza per l'approvazione. L'iter verrebbe avviato subito dopo la pausa di agosto, alla ripresa dei lavori a Montecitorio: le commissioni dovrebbero riunirsi già a inizio settembre. E la commissione Ambiente se lo ritroverebbe tra i primi punti in discussione. A quel punto, la proposta di legge per riaprire i cantieri a Milano potrebbe arrivare in Aula a fine settembre e ricevere il via libera alla Camera a inizio autunno. La proposta «mira all'obiettivo di salvaguardare la pianificazione urbanistica generale dei Comuni e di tenere in considerazione i naturali e costanti mutamenti del tessuto urbano, nonché di dettare disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia», si legge nel testo.

Il problema ha origine nella primavera del 2023, quando la Procura di Milano apre un'inchiesta su «Hidden Garden», un nuovo edificio di piazza Aspromonte, ma presto l'indagine si allarga a decine di altre costruzioni e progettazioni. Secondo gli inquirenti, quegli edifici non possono essere fatti passare come semplici ristrutturazioni e necessitano di autorizzazioni superiori alla Scia. Sono interventi edilizi ben più radicali, che hanno bisogno di un «piano attuativo». I fascicoli aperti dalla Procura di Milano hanno mandato in tilt l'urbanistica milanese, con i dipendenti del Comune che si rifiutano di firmare nuovi permessi per paura di finire nelle indagini. Al momento risultano bloccati 150 cantieri. Tra questi, la Torre Milano di via Stresa: un grattacielo di

24 piani e 82 metri di altezza; Park Towers di Bluestone al Parco Lambro con una serie di torri residenziali; il Bosconavigli di **Stefano Boeri**, un progetto di rigenerazione urbana.

Scenari immobiliari ha stimato il potenziale di investimento della «Salva Milano» in oltre 12 miliardi di euro per il solo settore residenziale al 2035 (19,5 miliardi di euro considerando anche tutte le altre asset class), a cui si devono aggiungere altri 26 miliardi di euro come ricadute sul sistema economico milanese (dai mobili ai servizi), senza considerare le conseguenze per l'occupazione nel settore edile e incassi per il Comune - stimati come oneri e contributi - tra i 60 e gli 80 milioni di euro l'anno. Quindi, se non si sblocca la situazione, rischiano di sparire 38 miliardi di investimenti.

Secondo l'istituto di ricerche sui mercati immobiliari, «il sostanziale blocco delle nuove iniziative a Milano sta avendo già effetti sulle tante iniziative di rigenerazione urbana in corso e previste per la città».

Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari immobiliari, dice che questa situazione impatta anche sulle aspettative degli investitori internazionali che hanno «fatto shopping» a Milano per 40 miliardi di euro circa negli ultimi dieci anni. «Ora sono più cauti sul nuovo e iniziano a guardare investimenti fuori città o altrove. E non di-

mentichiamo che la carenza di offerta sul mercato residenziale porta a un ulteriore

innalzamento dei prezzi dell'esistente».

Il capoluogo lombardo, come emerge dal «Secondo osservatorio sull'abitare, Le città vincenti: mercato e quartieri per la domanda residenziale delle famiglie», realizzato proprio da Scenari immobiliari e Abitare Co, ha consolidato «il suo ruolo di attrattore del mercato delle nuove costruzioni residenziali nonostante l'incertezza amministrativa che, in maniera evidente, ha interessato e rallentato, fino a fermare, dalla seconda metà del 2023, i maggiori interventi di sviluppo immobiliare della città». **Giuseppe Crupi**, ceo di Abitare Co, ha riportato un fenomeno allarmante, ovvero che «oggi alcuni operatori non investono più su Milano o, nella migliore delle ipotesi, registriamo un progressivo ricorso ad approcci più cauti da parte degli sviluppatori, con una ulteriore limitazione della futura offerta abitativa nel breve e medio periodo, a fronte di una domanda che, fortunatamente, rimane sempre vivace».

Questo significa che, in assenza di un quadro di certezze, nessun investitore apre un cantiere. Un danno enorme per chi cerca casa. Le nuove costruzioni avrebbero anche una funzione calmieratrice dei prezzi che, negli ultimi anni, sono schizzati alle stelle. La nor-



ma Salva Milano si pone, quindi, come un rimedio per chiarire le normative e rilanciare i progetti.

Il sottosegretario al ministero delle Infrastrutture, **Alessandro Morelli**, ha più volte sottolineato «la necessità di tutelare i proprietari di casa che, incolpevolmente, si ritrovano in situazioni impreviste e, in parallelo, i dipendenti dell'amministrazione che hanno attuato determinate non coerenti, se-

condo la Procura di Milano, con il quadro legislativo vigente». Anche il sindaco **Giuseppe Sala** è d'accordo a risolvere il problema prima possibile e, a suo tempo, non aveva fatto mistero di condividere le norme proposte, che avrebbero dato la conformità urbanistica ai nuovi sviluppi immobiliari.

Non aspettano altro che una soluzione rapida al problema, i costruttori di As-

simpredil Ance, «per superare lo stallo di tutta la filiera dell'edilizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

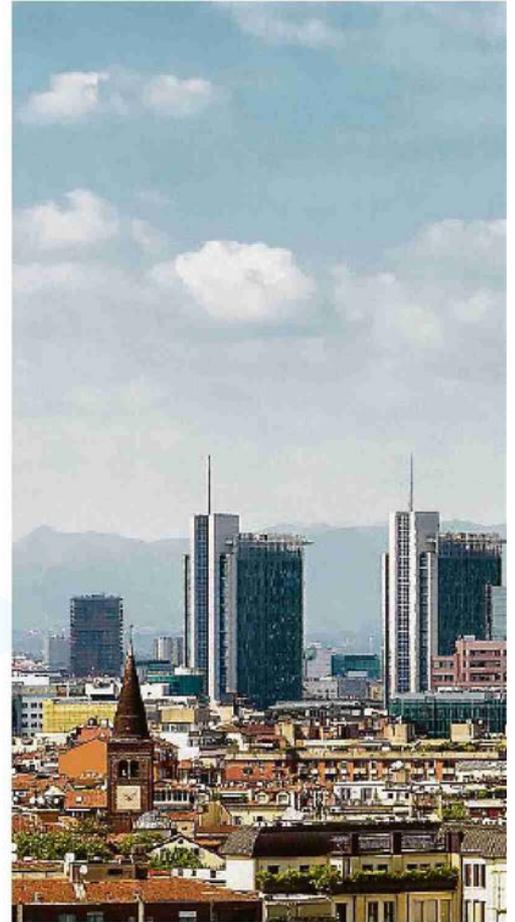


LA CITTÀ CHE CAMBIA

In alto, lo skyline attuale di Milano [iStock]; in questa pagina, tre progetti urbanistici che stanno vedendo la luce nel capoluogo lombardo: dall'alto, in senso orario, la Torre Milano di via Stresa, un grattacielo di 24 piani; l'Hidden garden di via Aspromonte; il Bosconavigli dell'archistar Stefano Boeri



Peso: 1-4%, 10-71%, 11-44%



Peso:1-4%,10-71%,11-44%

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