

Gli studi d'architettura tagliano posti

Le difficoltà si stanno già riverberando sull'occupazione. Il presidente dell'Ordine meneghino: «Non abbiamo più certezza delle leggi che abbiamo seguito per anni»

■ Il mercato immobiliare di Milano fa da traino a quello nazionale. Più che di «Salva Milano» bisognerebbe parlare di «Salva Italia», nel senso che si tratta di armonizzare la normativa delle singole Regioni con quella nazionale. Il blocco dei cantieri nel capoluogo milanese rischia di ripresentarsi altrove e questa situazione di incertezza fa da freno agli investimenti. Peraltro mai come in questo momento, con le nuove regole imposte da Bruxelles per la transizione ecologica, il settore vive una fase di stress. Eppure le sue potenziali di crescita e di spinta dell'economia non possono essere ignorate.

Secondo una proiezione di Scenari immobiliari, nel 2050 l'industria «delle case» potrebbe arrivare a produrre il 31% del Pil, applicando le nuove tecnologie. Nel 2030 il settore arriverebbe a generare ricchezza per 610 miliardi di euro, dai 510 del 2023. Prevedendo una crescita economica cauta e una progressiva riduzione della popolazione (54,3 milioni di abitanti al 2050), è possibile ipotizzare un prodotto interno lordo al 2050 di circa 2.500 miliardi di euro, con distribuzione pro-capite di circa 46.000 euro. Il peso dell'industria immobiliare (servizi, costruzioni, sviluppo) nel 2023 è stato del 21,6% sul Pil, con poco meno di un milione di addetti. Nel 2030

potrebbe salire al 23,5% per arrivare al 26,1% nel 2050.

Questo è lo scenario che delinea il presidente dell'Ordine degli architetti di Milano, **Federico Aldini**: «Il problema non riguarda solo la Lombardia, ma tutte le Regioni. Il settore delle costru-

zioni è regolamentato da una legge urbanistica che risale nientemeno che al 1942. Allora, nel momento della ricostruzione post bellica, il legislatore temeva che gli sviluppi immobiliari andassero avanti senza controllo e, per questo motivo, furono introdotti parametri molto rigidi come l'altezza massima dei fabbricati a 25 metri e il limite dei 3 metri cubi al metro quadro da non superare. Successivamente tra il 1967 ed il 1969 il legislatore, con delle circolari ministeriali, ha chiarito che tali norme non erano da applicare in ambiti già costruiti. La riforma del Titolo V della Costituzione ha trasferito alle Regioni la potestà legislativa in materia di governo del territorio e, conseguentemente, i Comuni hanno proceduto a elaborare i piani urbanistici comunali conformi alle leggi regionali. Negli anni, le leggi regionali e i piani dei Comuni si sono modificati ed evoluti perseguendo gli obiettivi di semplificazione, della sostenibilità ambientale, della rigenerazione urbana e il non consumo di suolo. Per raggiungere questi obiettivi sono state previste premialità volumetriche o riduzioni degli oneri di urbanizzazione per rendere più vantag-

giosi gli interventi sul costruito rispetto alle nuove costruzioni. La Procura, con la sua indagine, si basa su interpretazioni differenti rispetto a quelle utilizzate negli ultimi 13 anni a Milano, mettendo in discussione leggi regionali e contraddicendo quanto riportato nel Piano di governo del territorio meneghino».

Cosa è accaduto ai professionisti? «Siamo rimasti spiazzati. Non abbiamo più certezza delle norme sulle quali ci siamo basati per anni. Gli uffici comunali, al momento, sono totalmente bloccati. Ai ministri **Matteo Salvini** e **Carlo Nordio** a inizio anno abbiamo manifestato, con gli ingegneri e i geometri, l'urgenza di avere una interpretazione autentica della normativa. Al momento non abbiamo ottenuto nulla. Questa condizione di stallo ha conseguenze negative molto preoccupanti sul nostro lavoro, alcuni studi iniziano a essere in difficoltà e si stanno riorganizzando riducendo organico e collaboratori».

L.D.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 10-23%, 11-4%



PREOCCUPATO Federico Aldini



Peso:10-23%,11-4%