

Frazionatori tra interesse pubblico e privato

Italia • Il tema lanciato da Guglielmo Pelliccioli, fondatore de ilQI, con l'editoriale "*Per favore ridateci i frazionatori*" de Il Settimanale n. 171 ha riportato l'attenzione degli operatori sui frazionamenti come opportunità di riqualificazione urbana. A partire da Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, che ha rilanciato sull'importanza del ruolo di questa pratica con l'articolo intitolato, appunto, "*Frazionatori*". Il dibattito ha preso così nuova energia, con Giuseppe Bonomi di Colliers che nel pezzo "*Un dubbio sui frazionatori*" ha sottolineato il rischio di una pratica che porterebbe vantaggi più privati che pubblici. Proseguendo il confronto, vi proponiamo qui di seguito la risposta di Oriana agli argomenti di Bonomi e un'ulteriore riflessione sul tema da parte di Franco Casarano, avvocato di LexJus Sinacta.

Un dubbio sui frazionatori

di Giuseppe Bonomi - 06/12/2016

Italia • Caro Guglielmo ho letto il tuo editoriale di sabato ("*Per favore ridateci i frazionatori*") con qualche perplessità. Leggo poi l'intervento di Filippo Oriana ("*Frazionatori*") che rilancia e rafforza la tesi per cui il frazionamento immobiliare, pratica tipicamente italiana, sia (o sia stato) un fattore di successo. Mi sia consentito di dubitarne. Accenni già tu, Guglielmo, alla complessità che oggi si tocca nel procedere a organici interventi di rinnovamento e adeguamento tecnologico degli edifici proprio per la loro natura di condomini, assetto proprietario che per definizione rende quasi impossibile procedere con iniziative organiche e radicali.

Ma soprattutto devo evidenziare quanto la proprietà frazionata renda impossibile modificare l'assetto e la morfologia urbana, laddove grandi interventi di trasformazione dell'abitato devono trovare forme di "incastro" con residui di vecchi quartieri. Faccio l'esempio di Via De Castilla, qui a Milano, dove Bosco in Città e la UniCredit Tower incombono su alcune case di ringhiera. Sto citando un caso che a qualcuno sembrerà pittoresco e "divertente", ma che va letto come una realtà fuori luogo e fuori scala. Ho citato un esempio alquanto particolare, ma a maggiore ragione, in ambiti urbani meno pregiati, interi quartieri che furono pensati male e costruiti peggio sarebbero oggi maturi per una intellettualmente onesta opera di demolizione e ricostruzione, possibilmente con tipologie edilizie più aderenti a una domanda oggi molto cambiata. Proprio il frazionamento selvaggio ha cristallizzato in una condizione (tecnologica, funzionale, sociale) che non può che peggiorare progressivamente. La stagione pingue dei frazionamenti ha poi generato ulteriori distorsioni quando tale strategia è stata proposta (imposta?) al settore pubblico. Dovremmo ricordarci la faticosa vendita degli immobili residenziali degli enti previdenziali pubblici (prima con la DIEP Spa, poi tramite l'Osservatorio per la dismissione, con l'affidamento di immobili per 1000 miliardi di lire a Romeo con Pirelli, allora ancora Milano Centrale) poi trasformato in SCIP1, seguito da SCIP2 e 3 con crescenti insuccessi... con moltissime operazioni rimaste a metà strada. Potremmo citare anche il sostanziale insuccesso dei Piani di Recupero, strumento attuativo che si è sempre infranto sull'impossibilità di riunire in un unico soggetto convenzionatore i proprietari di immobili frazionati, ostacolando oltre alla debole azione delle amministrazioni comunali anche l'iniziativa di alcuni operatori lungimiranti. Un'unica conseguenza – involontaria – va riconosciuta alla città del frazionamento diffuso (come scrissi nel mio articolo che il Quotidiano Immobiliare pubblicò nel numero del 1 aprile di quest'anno, "*Frazionamento e stabilizzazione sociale*): quella di avere radicato il tessuto sociale originale, effetto già di per sé socio-urbanisticamente apprezzabile, contrastando se non impedendo il formarsi di ghetti di popolazione immigrata. Credo che questa considerazione sia condivisa da molti urbanisti, ma soprattutto voglio ricordare di nuovo che fu proprio Giovanni Gabetti, in una delle prime edizioni del Forum di Mario Breglia (era ancora a Camogli!) ad ammonire sulle conseguenze devastanti che il frazionamento avrebbe avuto sulla trasformazione e lo sviluppo urbano. Se ora mettiamo su un piatto della bilancia i vantaggi ottenuti, quelli che hai detto tu, quelli sostenuti da Oriana (vantaggi privati, solo di alcuni) incluso quello da me citato (vantaggio pubblico) e, sull'altro piatto della bilancia quelli negativi quali la sclerotizzazione del tessuto urbano, la difficoltà di rinnovare e adeguare edifici, quartieri e città, tenendo conto degli effetti che continueranno a manifestarsi per chissà quanto tempo... dimmi tu, Guglielmo, che sei persona saggia, dove pende la bilancia?

La risposta di Oriana a Bonomi e le riflessioni dell'avvocato Casarano

Frazionatori: la risposta di Federico Filippo Oriana, presidente Aspesi

Non voglio entrare in polemica diretta con Giuseppe Bonomi, anche perché la sua obiezione di fondo alla posizione espressa prima da Guglielmo Pelliccioli e poi da me a favore dei frazionamenti (l'estensione infinita del condominio nelle città italiane è preclusiva di operazioni di rigenerazione urbana di vasta portata) è condivisa sia

da alcune associazioni che sono, insieme ad Aspesi, nel raggruppamento informale di Federterritorio, sia in parte anche da me. Penso, ad esempio, a un altro grande maestro, Achille Linneo Colombo Clerici (Assoedilizia), che vorrebbe un sistema abitativo urbano con una forte estensione della locazione, e anch'io la vedo così. Va trovato un giusto equilibrio, perché da un lato il frazionamento, con la sua molto maggiore dinamicità di approccio e finanziaria, garantisce un più rapido recupero degli edifici degradati, dall'altro la locazione abitativa metropolitana all'interno di edifici in monoproprietà favorisce la mobilità sul territorio italiano, ed è anche questo uno dei tradizionali cavalli di battaglia di Aspesi. Quello su cui veramente dissento è solamente l'ultimo commento di Bonomi, secondo cui il frazionamento favorirebbe solo interessi privati. L'edificio di Via Molino delle Armi a Milano, di cui ho parlato nel mio precedente intervento, si erge oggi bello e maestoso, idealmente appoggiato sulla Porta Ticinese Medievale. In un passaggio strategico (le Colonne di S. Lorenzo) che osservano tutti i turisti e, soprattutto, i nuovi abitanti qualificati che vogliamo nella Milano post-Expo. Insomma un vanto di Milano nella competizione mondiale tra le città. Fino al 1997 era un rudere vergognoso: questa trasformazione è un interesse privato?

Completo il concetto con un solo altro esempio, questo negativo: io nel 2010 avevo trattato un edificio dismesso in zona Romolo (un discreto semicentro di Milano, dinamico anche per la presenza dello IULM, un'università privata molto moderna); non lo acquistai solo a causa di una indecente imposta di registro, circa 500.000 euro che si sarebbero dovuti corrispondere all'atto, indetraibili e non finanziabili dalla banca, insomma buttati nel cestino (a proposito, spero che si salvi la legislatura anche perché il Governo uscente aveva finalmente accolto la proposta Aspesi di sospendere questa imposta di registro nel trading, insieme a quella sulle permutate del singolo appartamento, a condizione che il bene fosse recuperato e venduto a Iva come residenziale entro cinque anni). Ebbene, quell'immobile è sempre lì, nessun collega, costruttore o immobiliare che sia, lo ha trasformato. Un buco nero nel tessuto urbano, mentre io avrei fatto appartamenti per gli studenti dello IULM. Insomma, perdita di lavoro, di PIL, di recupero urbano, di posti letto per gli studenti e perfino di entrate pubbliche, sia in termini di Iva che lo Stato avrebbe incassato al 100% su tutte le nostre vendite, sia di oneri per il Comune di Milano. Precludendomi l'operazione, si è fatto così l'interesse pubblico?

Frazionatori: la riflessione di Franco Casarano, avvocato LexJus Sinacta

Ho letto con interesse la riflessione di Guglielmo Pelliccioli sui frazionatori e i successivi interventi di Federico Filippo Oriana e Giuseppe Bonomi. Credo anch'io che il fenomeno del frazionamento immobiliare nel nostro Paese vada valutato nella sua complessità, per i molteplici effetti con i quali ancora oggi dobbiamo fare i conti. Rammento che il fenomeno ebbe un'importante accelerazione con la grande ondata delle vendite frazionate, successive all'entrata in vigore della legge sull'equo canone nel 1978, reazione immediata e massiccia della proprietà immobiliare a una legge che, dopo quarant'anni di regime vincolistico, introduceva una nuova disciplina degli affitti, imponendo un calmiere al reddito da locazione. La conseguenza fu la corsa all'acquisto della casa, così che un popolo di inquilini (com'era stato sino ad allora) si trasformò in poco più di vent'anni in un popolo di condomini. Il mattone intercettò gran parte del risparmio delle famiglie, che si assicurarono così la tranquillità di un'abitazione dalla quale non avrebbero rischiato lo sfratto. Se oggi, dunque, registriamo un tasso elevatissimo di proprietà diretta dell'abitazione in capo alle famiglie, lo dobbiamo in larga misura a quel fenomeno, che ha radicato le famiglie nello stabile, nel quartiere e nella città ove hanno comprato casa, con alcune conseguenze negative (scarsa mobilità sul lavoro) e altre positive (stabilità sociale nei quartieri, come osservava Bonomi). Il tema di oggi, però, è quello che ha posto Pelliccioli: quegli edifici che furono oggetto di frazionamento, oggi sono vecchi stabili in proprietà frazionata, ovvero in condominio; consumano un sacco di energia e fanno parte di quel milione di condomini che in Italia andrebbe nuovamente e radicalmente rigenerato oppure demolito e ricostruito. Il ruolo centrale di questo processo di riqualificazione e messa in sicurezza di un patrimonio immobiliare, a proprietà diffusa e frazionata, deve però essere interpretato da un'altra figura di operatori, i gestori o amministratori di condominio, che hanno il contatto diretto con il processo decisionale collettivo (l'assemblea) e che dovrebbero svolgere un ruolo di consulenza a favore dei propri mandanti. La categoria non gode di buona fama e, nonostante in essa si registrino segni di crescita professionale e culturale, continua a essere scarsamente considerata. Certo è che in un Paese con un'altissima percentuale di proprietà frazionata, da riqualificare e mettere in sicurezza, il ruolo del gestore diventa cruciale, sempre che il gestore voglia interpretare tale ruolo, come auspicabile, anche in chiave dinamica, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare gestito, e non solo quale semplice coordinatore dei servizi comuni.