

## Audizione ASPESI in Commissione Urbanistica del Comune di Milano

12 Novembre 2020

“Più urgente diminuire il costo dell'intervento che aumentare i volumi del realizzato. Se non si cambia qualcosa le operazioni di recupero si fermeranno”.

E' questa la sintesi del messaggio che il Presidente di **ASPESI**, l'Associazione nazionale degli sviluppatori immobiliari, ha lanciato con il suo intervento in occasione della consultazione della **Commissione Urbanistica del Comune di Milano sulla delibera di recepimento della legge regionale Lombardia 18/2019 sulla rigenerazione urbana**.

*“Le operazioni di rigenerazione costano di più che partire dal greenfield a causa di demolizioni e bonifiche”, ha dichiarato in premessa Federico Filippo Oriana. “Occorre farle costare meno se si vogliono interventi di recupero territoriale. Interventi che sono win-win per i loro riflessi su economia, lavoro, socialità e qualità della vita, ecologia e perfino contrasto alla criminalità che si annida nelle aree degradate. A causa delle condizioni deficitarie del mercato, con prezzi bassi e invenduto, le premialità che oggi hanno veramente un senso sono quelle utili a far costare di meno il prodotto, non a costruire di più con bonus volumetrici: quindi la legge regionale – che viene accusata dall'Amministrazione comunale di Milano di essere esagerata nei premi – in realtà è ancora inadeguata perché prospetta riduzioni di oneri minori di quelli previsti dal ddl nazionale in discussione in Parlamento”.*

In sintesi, quindi, per ASPESI per la rigenerazione urbana è più urgente diminuire il costo dell'intervento che aumentare i volumi del costruito. *“E su questo principio in Senato eravamo d'accordo tutti, di ogni parte politica e socio-economica”.*

Oriana ha ricordato che gli oneri comunali sono a livello parafiscale quello che è l'imposta di registro a livello fiscale: il balzello più odioso in assoluto per l'operatore. Perché incidono subito, nel momento finanziariamente più delicato, quando non c'è ancora nessun valore aggiunto anche in termini bilancistici e non vengono – né gli uni, né l'altra – finanziati dalle banche.

*“E' chiaro che la posizione assunta dal Direttore Arch. Simona Collarini nella sua disposizione di servizio è tecnicamente perfetta: a fronte di una nuova legge lombarda nella sua materia di competenza, da un lato avvia le procedure previste dalla legge stessa per individuare ufficialmente le aree da recuperare, dall'altro istruisce gli uffici affinché non si creino dei silenzi-assenso prima che vi sia un elenco ufficiale delle aree ammesse”, ha continuato. “In fondo a ben vedere, quanto ha scritto l'Arch. Collarini evidenzia anche il giusto intendimento di attuare una legge della Repubblica. Tuttavia si crea un grave problema: provvedimenti e comunicazioni che, pur legittimi, lanciano un segnale pericolosissimo in questo momento”.*

Il Presidente ha quindi evidenziato alla Commissione come il problema non sia tecnico-giuridico, ma politico: l'effetto negativo – economico e psicologico – sui nuovi investimenti,

sintetizzabile in due parole: incertezza e responsabilità. La prima derivante dalla inopportuna sottolineatura di un iter lungo e incerto. La seconda perché in presenza di leggi incentivanti, nessun amministratore di società immobiliare (tantomeno estero) può prendersi la responsabilità di presentare un progetto senza le premialità già ammesse dalla normativa.

Secondo Oriana, l'effetto combinato di questi due fattori può essere devastante per l'attività dei developer e, a cascata, per i costruttori.

Per quanto riguarda l'antagonismo alla riduzione degli oneri determinati dalla legislazione nazionale (DL "Semplificazioni") e regionale, ASPESI comprende perfettamente che il Comune possa essere preoccupato per una eventuale diminuzione degli incassi da oneri (tutti i tipi di oneri comunali: di urbanizzazione, contributo costo di costruzione, monetizzazione standard, smaltimento): lo Stato blocca i trasferimenti agli enti locali e dice ai comuni "quello che vi serve prendetelo dall'IMU e dalle pratiche edilizie", cioè sempre dal "mattoncino". Però il Comune deve valutare la sua vera convenienza: intanto per la città di Milano che dovrà fronteggiare una gravissima crisi post-Covid e che dalle due precedenti ne è uscita grazie al mattoncino (dal 1999 e poi dal 2015). Ma anche per le sue casse: nel senso che se le operazioni non si fanno non ricaverà niente; mentre se si faranno, magari a parametri ridotti, incasserà e più operazioni di recupero (che non consumano verde) si faranno e più incasserà. *"Posso assicurare questa Commissione Urbanistica e l'Amministrazione comunale tutta – ha aggiunto il Presidente – che se non si cambia qualcosa le operazioni immobiliari di recupero urbano si fermeranno"*.

Ha sottolineato poi un altro aspetto: il contemperamento tra opposte esigenze legittime, nel sistema costituzionale italiano, è compito della legge. Se la legge nazionale e quella regionale (entrambi leggi della Repubblica) valutano prevalente in questo momento l'esigenza di incentivare le operazioni di rigenerazione urbana, un comune – anche il primo d'Italia – non può sabotare il disegno legislativo. Potrà orientarne l'esecuzione nel senso ritenuto più opportuno a livello del compito primario dei comuni di destinazione del territorio, ma entro e non oltre i margini di legge.

E tutto questo prescinde dalle contrapposizioni politiche, come si evince dalle norme statali in itinere sulla rigenerazione urbana (PDL 1131, di iniziativa del PD, sul quale ASPESI è stata consultata dal Senato – XIII Commissione Ambiente e Territorio) che prevedono, ironia della politica, sconti di oneri nelle operazioni di recupero molto maggiori di quelli della legge Regione Lombardia 18/2019 sommati alla Delibera Giunta Regionale 5.8.2020!

Secondo ASPESI il problema, quindi, è politico e l'iniziativa dell'Arch. Collarini ha il pregio di evidenziarlo: bisogna che la Giunta trovi il modo di accelerare, non di mandare il segnale di ostilità preconcepita agli incentivi alle operazioni immobiliari di rigenerazione perché: 1) Milano è in emergenza a da ogni punto di vista e le iniziative di recupero urbano possono essere un ottimo antidoto, anche se parziale, 2) al contrario alcune iniziative di soci ASPESI, promosse da MIRIAD il servizio creato dall'Associazione per incentivare la rigenerazione, si sono fermate proprio per i tempi lunghi e l'incertezza che le dichiarazioni pubbliche dell'Assessore Maran e la determina del Direttore hanno ufficializzato.

*"Per tutti questi motivi in una città come Milano che è uscita dalle sue crisi più recenti (quella degli anni 90 e quella Lehman Brothers del 2008) con le operazioni immobiliari – soprattutto le 13 grandi che hanno cambiato il volto della città, ma anche con le più piccole – mi sarei aspettato una concorrenza tra gli Enti locali -Regione e Comune- a chi faceva di più per incentivare la ripresa del settore immobiliare-costruzioni, non il contrario, ossia la guerra ad una legge (peraltro insufficiente) di incentivazione di nuove operazioni di recupero"*, ha concluso Oriana. *"Operazioni che oltre a lavoro ed economia (con gli appalti alle imprese edili in crisi generalizzata, in un comparto -quello edile- già dimezzato rispetto a 12 anni fa), porta*

*socialità (disponibilità di case) ed ecologia (per le caratteristiche di efficienza energetica e di emissione delle nuove costruzioni rispetto alle vecchie). Ci aspettiamo dal Comune di Milano, dal suo Consiglio e dal suo Sindaco una totale inversione a U sugli incentivi di rigenerazione urbana: lo abbiamo chiesto insieme noi sviluppatori-immobiliaristi e i costruttori di ANCE e lo ribadiamo. Occorre uno scatto, una capacità di ideare da parte dell'Amministrazione un percorso virtuoso che coniughi ambiente, bellezza ma anche lavoro e le normative nazionale e regionale lo consentono se il Comune di Milano si porrà in una posizione collaborativa e proattiva".*