

Milano rivede gli oneri di urbanizzazione

In previsione. Tra fine anno e inizio 2023 il Comune potrebbe aggiornare le tabelle per equilibrare il livello dei costi nelle diverse zone della città

Paola Dezza

«Gli oneri aumenteranno solo in alcune zone e cresceranno in proporzione all'aumento del valore immobiliare. Adesso la differenza di oneri tra interventi in centro, dove poi le case vengono vendute a 15 mila euro a mq, e quelli in periferia è davvero modesto. Per questo preferisco parlare di riequilibrio». Giancarlo Tancredi, assessore alla Rigenerazione urbana di Milano, torna sul tema degli oneri urbanistici in città. Un aumento che era nell'aria, anche se dovrebbe arrivare (tra fine anno e inizio 2023) in un momento difficile per il real estate, una fase di contrazione dovuta alla situazione geopolitica e all'inflazione galoppante. La scelta del

Comune punta dunque sulla necessità di riequilibrare la disparità tra le zone.

Nel nostro ordinamento vige il principio generale di onerosità del permesso di costruire, come previsto dagli articoli 11 (comma 2) e 16 del Dpr 380/2001 (il Testo unico Edilizia). L'articolo 16 prevede che, salvo i casi di esenzione, la realizzazione di determinati interventi urbanisticamente rilevanti comporta la corresponsione di un contributo di costruzione, tra una quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota commisurata al costo di costruzione.

Gli oneri sono calcolati in base a tabelle stabilite dalle Regioni e successivamente recepite dai Comuni, in base alla superficie interessata dalle

opere e della destinazione d'uso attribuita alla superficie stessa. Il Comune di Milano ha determinato le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con la delibera di Consiglio comunale 73/2007.

Qualche operatore chiede: perché non riequilibrare gli oneri abbassandoli in periferia? Ma vediamo la situazione a Milano e in altre grandi città italiane. Dalla tabella in pagina emerge che l'ammontare complessivo del contributo di costruzione totale a Milano a carico degli operatori privati, è già attualmente il secondo più alto in Italia. È anche vero che il mercato milanese è quello più liquido e più ricco di capitali e di domanda finale. Solo lo scorso anno, ha detto Tancredi al con-

Lo scenario. Il mercato, residenziale e non, resiste alla crisi ma all'orizzonte si prepara un rallentamento dovuto alla crescita dei tassi e all'inflazione

vegno «Investire in Milano», del Sole 24 Ore, sono stati presentati all'amministrazione 150 progetti urbanistici.

«L'aumento degli oneri aggraverebbe i contributi dovuti al comune che già ora sono tra i più alti in Italia - afferma Guido Inzaghi, socio e fondatore dello Studio Belvedere Inzaghi & Partners -, scoraggiando ulteriormente gli investimenti negli immobili da riqualificare. Un settore questo già in forte contrazione per l'aumento del costo delle ma-

terie prime. Gli esiti delle recenti aste comunali ne sono testimonianza». Come la vendita di Largo De Benedetti andata alla fine deserta per i costi elevati proprio degli oneri.

«Gli oneri sono stabili da tanto tempo», racconta Alessandra Bazzani di Ammlex. «Con le recenti modifiche legislative sono state previste tariffe incentivanti anche in Lombardia, soprattutto per interventi ristrutturativi, in modo da favorire il riuso del territorio. Adesso pertanto la necessità di un adeguamento diventa più stringente». Milano è una città, l'unica in Italia, che vive una vera e propria esplosione immobiliare, una tendenza espansiva che dovrebbe continuare. «Purtroppo gli oneri di urbanizzazione sono usati

dai comuni anche per la spesa corrente, una bella entrata per l'amministrazione. La revisione degli oneri dovrebbe essere l'occasione per Milano di reperire le risorse necessarie alla rigenerazione della città pubblica. L'arma degli oneri di urbanizzazione è dunque, se focalizzata solo su valenze urbanistiche, potente strumento di riqualificazione, ma è anche modo di incisione su problemi socio-economico della città» conclude Bazzani.

Altri soldi che vanno al comune, quando si riqualifica, passano dalla monetizzazione delle aree per servizi che si dovrebbero costruire ma che spesso anche per mancanza di spazio non si possono fare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro a Milano e nelle maggiori città

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Interventi di nuova costruzione - Funzione residenziale - Zona territoriale omogenea (ZTO) B

	ULTIMO AGGIORNAMENTO TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE	ONERI DI URBANIZZ. (1* E 2*) (€/MQ) (*)	CONTRIBUTO SU COSTO DI COSTRUZIONE BASE (€/MQ) (**)	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (€/MQ) (***)
Roma	2022	208,11	51,31	259,4
Milano	2007	185,97	42,83	228,8
Torino	2022	168,06	42,31	210,4
Bologna	2019	107,25	81,51	188,8
Genova	2022	107,03	51,53	158,6
Bari	2019	75,44	69,76	145,2
Venezia	2020	70,74	26,62	97,4
Catania	2019	54,66	25,95	80,6
Napoli	2022	38,37	26,8	65,2
Cagliari	2010	6,3	29,05	35,3

Note: (*) al netto delle superfici accessorie (garage, scale, cantine, ...); (**) al lordo delle superfici accessorie; (***) sommatoria di dati disomogenei ma rappresentativa. Fonte: a cura dello Studio Belvedere Inzaghi & Partners

IL SETTORE RESIDENZIALE NEI PRINCIPALI CAPOLUOGHI ITALIANI

Prezzi euro/mq, dati novembre 2022

	PERIFERIA		SEMICENTRO		CENTRO	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Milano	2.200	4.350	3.300	6.650	5.250	12.200
Venezia	2.300	4.300	3.100	5.650	5.500	11.600
Roma	2.200	4.800	3.750	8.100	5.250	11.400
Napoli	1.500	3.500	1.900	4.500	4.100	8.300
Genova	1.600	3.050	2.150	5.800	2.300	6.050
Torino	1.500	2.900	1.900	3.900	2.750	5.450
Bologna	1.850	3.600	2.400	4.500	2.800	5.350
Bari	1.300	2.650	1.900	3.650	2.050	4.000
Cagliari	1.350	3.000	1.550	3.250	1.850	3.900
Catania	1.100	2.300	1.500	3.200	1.950	3.600

Fonte: Scenari Immobiliari

IL SETTORE RESIDENZIALE NEI PRINCIPALI QUARTIERI DI MILANO

Prezzi euro/mq, dati novembre 2022

QUARTIERE	MIN	MAX	QUARTIERE	MIN	MAX
Duomo	7.200	16.500	Missori	5.100	11.250
Manzoni	7.150	16.400	City Life	5.250	10.250
Brera	6.200	16.200	Indipendenza	4.500	8.700
Majno-Venezia	6.100	13.800	Buonarroti/Sanzio	3.950	8.350
Dante-Meravigli	5.700	13.650	Melzi d'Eri	4.250	8.350
Porta Nuova	5.500	12.700	Gioia/Filzi	4.200	8.250
Conservatorio	4.850	12.400	Crispi/Volturmo	3.800	8.100
C. Porta Nuova	4.850	12.350	S. Michele del Carso	4.150	8.100
XX Settembre	5.700	12.200	Porta Genova	4.050	8.000
Caradosso	4.950	11.850	Tricolore	4.200	7.900
S. Ambrogio	5.700	11.400			

Fonte: Scenari Immobiliari

LE SFIDE DEL FUTURO SONO LE OPPORTUNITÀ DI OGGI

INQUADRA IL QR CODE E SCOPRI LE POLITICHE ATTIVE DI 4.MANAGER

Un approccio innovativo e all'avanguardia per garantire una ripartenza reale e assicurare uno sviluppo sostenibile.

SOSTIENE LE IMPRESE NELLA RIPARTENZA

e nella realizzazione degli interventi di sviluppo attraverso l'iniezione di competenze manageriali

FAVORISCE IL REINSERIMENTO

delle figure manageriali nel sistema produttivo

TROVA LE GIUSTE SOLUZIONI

per accompagnare imprese e manager in un matching di successo

RINASCITA MANAGERIALE

Un progetto di politica attiva per la crescita di imprese e manager