

Milano - Domenica 12 Marzo 2023

Oneri più alti

per le case in centro

«Una misura

di equità sociale»

Urbanizzazione, la delibera ora in Consiglio

Aumentano dopo 15 anni gli oneri di urbanizzazione. Tradotto: costruire a Milano costerà di più. La giunta ha approvato venerdì una delibera — che dovrà passare in Consiglio comunale — che recepisce gli adeguamenti Istat relativi agli oneri di urbanizzazione, cioè il costo di costruzione (o riqualificazione) di un fabbricato residenziale. Un incremento che ad oggi ammonta a +37,92% e che, sulla base del numero delle pratiche edilizie pervenute nel 2021, stima un aumento di bilancio di circa 20 milioni l'anno. Palazzo Marino ha introdotto due novità importanti: differenziare gli oneri in base sia alla zona in cui si costruisce e diversificare la quota dell'aumento secondo la tipologia di intervento, se è una costruzione ex novo o una ristrutturazione. Queste ultime, in particolare, corrispondono al 90% degli interventi in città e hanno già una riduzione dei costi degli oneri fino al 68%. Mentre per quanto riguarda le nuove edificazioni — una parte residuale del totale — la rivalutazione degli oneri in periferia rimarrà contenuta al 10%, e solo in centro arriverà al 113%. «Parametrare gli oneri in base a un'ottica di rigenerazione, e quindi anche alla fascia territoriale, rappresenta una vera e propria rivoluzione», ha spiegato l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi. Che ha aggiunto: «Per evitare il decremento del gettito complessivo e incidere negativamente sui processi di investimento, ci sembra corretto rivedere i criteri di computo, incrementando nella zona centrale e pesando il meno possibile sulle altre, dove vogliamo favorire i progetti di rigenerazione. Questo risponde anche ai costi crescenti di manutenzione delle urbanizzazioni delle aree centrali, dove i flussi abitativi e lavorativi sono più consistenti». Inoltre, «il provvedimento va anche a sostegno degli interventi edilizi di neutralità carbonica, per i quali prevediamo importanti sconti».

Due, dunque, le fasce in cui Milano è stata divisa: quella più centrale che corrisponde al centro storico e all'area immediatamente contigua, e quella al di là della circonvallazione esterna e che ha una superficie pari all'84,13% del totale. La differenziazione tra le due fasce è dovuta al differente carico urbanistico. In centro, infatti, pesano i costi manutentivi a chilometro quadrato, come le strade, gli arredi e i servizi che sono mediamente doppi; la maggiore attrattività per i city users, le superiori densità abitativa e la concentrazione di servizi.

Parlando di numeri: oggi costruire un palazzo residenziale ha un costo di oneri di urbanizzazione di 23,97 euro al metro cubo per l'urbanizzazione primaria (quella che riguarda interventi essenziali, tipo le fognature), cui si aggiungono 38,02 euro al metro cubo per l'urbanizzazione secondaria (i servizi, per esempio gli asili nido). Con l'aggiornamento, nella fascia del centro i primi passano a 51 euro al metro cubo per l'urbanizzazione primaria a cui vanno sommati altri 81 euro al metro cubo per la secondaria. In periferia, invece, per l'urbanizzazione primaria si passa a 26 euro al metro cubo cui vanno aggiunti altri 42 euro al metro cubo per la secondaria. Volendo fare un esempio, si può dire che se oggi per costruire in centro un palazzo di 3 mila metri quadrati di superficie lorda — 30 appartamenti — gli oneri ammontano a 557.910 euro, con l'aggiornamento diventeranno 1,188.600 milioni. Per la stessa costruzione in periferia, invece, oggi si spendono gli stessi oneri di urbanizzazione mentre con l'adeguamento si arriverà a 612 mila euro. In caso di ristrutturazione, per lo stesso edificio oggi gli oneri sono di 178.531 euro, che diventeranno 380.160 nelle zone centrali, oppure 195.840 nelle aree esterne. Oltre alle attuali riduzioni ne sono previste di nuove: in particolare, nel caso di edificazioni che rispondono ai criteri di neutralità carbonica c'è una riduzione del 20% del costo se destinate a funzioni private, e del 50% se ospiteranno servizi convenzionati con il Comune. Per le case in affitto a canone convenzionato è previsto l'azzeramento, per le residenze studentesche universitarie convenzionate il 50%. Aggiornate anche le

riduzioni per i servizi privati: abbattimento totale se convenzionati e tra l'80% e il 90% se riconosciuti di interesse pubblico. Le maggiorazioni riguardano invece il recupero abitativo dei sottotetti (più 10% sull'intero territorio), gli interventi di logistica o autotrasporto (più 50%) e nel caso di consumo di suolo agricolo (dal più 5 al più 30%). Stabiliti infine i criteri per quantificare gli oneri aggiuntivi degli immobili dismessi, che sono pari al 100% di quelli già dovuti per la quota di volume aggiuntivo. Per gli interventi superiori a 2mila metri quadrati c'è un ulteriore contributo.

Chiara Baldi