

Milano - Mercoledì 31 Maggio 2023

«Per abbassare i prezzi

la città va allargata

Più servizi in periferia»

di Giacomo Valtolina

De Albertis: patto pubblico-privato su strategie e Pgt

Prezzi delle case alle stelle, distanza tra mercato del nuovo e dell'usato, «protesta delle tende» contro il caro-affitti degli studenti fuorisede, alloggi popolari. E poi fine del superbonus, aumento degli oneri e piano del territorio in via di definizione.

Regina De Albertis, da due anni a capo dei costruttori edili riuniti in Assimpredil Ance: la questione abitativa a Milano è a un punto di svolta?

«Che sia arrivato il momento di intervenire è sotto gli occhi di tutti, spero sia la volta buona per un rinnovato patto tra pubblico e privato. Urge trovare soluzioni per arrivare a un'offerta accessibile e sostenibile».

Altrimenti?

«Si rischia lo svuotamento della città, con espulsione della classe media, delle famiglie e degli studenti o di chi viene da fuori. Il malcontento degli abitanti è crescente: la gente guarda altrove. Ma così Milano perde il suo carattere tradizionale di accoglienza e inclusività, di luogo delle opportunità».

Serve un inquadramento del laissez faire di mercato?

«È urgente una visione chiara e condivisa dall'amministrazione, senza la quale i prezzi continueranno a salire e le imprese non saranno incentivate a fare ciò che davvero serve».

Come fare?

«Bisogna discutere con l'amministrazione e definire insieme le regole del gioco e l'impostazione urbanistica della città con una visione di lungo periodo. Non tutto va scaricato sulla filiera e non va denigrato il capitale straniero che è stato protagonista della rinascita degli ultimi anni. Milano ha grandi problemi come i costi dell'abitare, ma anche grandi prospettive, come il fermento immobiliare e l'internazionalità. Ma dalla sua posizione privilegiata rispetto al resto del Paese deve ispirare un modello».

È un'alleanza possibile?

«Direi necessaria. C'è sempre un po' di sospetto verso il costruttore, quando invece in città ci sono tante imprese storiche che incarnano lo spirito imprenditoriale di Milano e che sono interessate a creare valore per la collettività».

Soluzioni pratiche?

«Ci sono, a partire dal fatto che Milano è una città piccola e che dunque debba essere in qualche modo estesa. Il che significa però anche fornire i servizi alle nuove aree. Vanno definiti gli spazi per l'edilizia libera, il social housing e l'edilizia convenzionata. Da solo il pubblico fa fatica: serve più ascolto dei corpi intermedi».

A Palazzo Marino vede questa predisposizione?

«Lo auspico e mi pare che sindaco e assessore abbiano la consapevolezza che bisogna intervenire adesso. E assieme possiamo fare lobbying a livello centrale. Ma, insisto, servono regole chiare e univoche».

Emblematico, il caso di cronaca del palazzo nel cortile in piazzale Aspromonte.

«Esatto, per fare le cose correttamente, troppa libertà di interpretazione non aiuta».

Siamo in fase di ridefinizione del Pgt, il settore non ha gradito l'aumento degli oneri di urbanizzazione.

«Il sindaco ci ha spiegato che saranno presi tutti gli accorgimenti per aumentarli più in centro che in periferia, e che l'aggiornamento era improrogabile per evitare contenziosi con la Corte dei conti, ma in generale bisogna condividere una strategia, sedendosi al tavolo con piani finanziari alla mano. Noi diciamo: siamo con voi, usateci, sfruttateci, anche a livello di competenze. Ricordiamoci che il mattone è il settore con maggiore correlazione con l'economia».

Il caso studenti (le tende), arriva nel massimo periodo di costruzione di studentati in città. Sono troppo cari?

«È stata la principale critica. Noi abbiamo però delle soluzioni pratiche. In primo luogo, un incentivo volumetrico a chi costruisce studentati, così da abbassare il prezzo delle stanze. Secondo: per questa tipologia di edifici, no alla legge Tonioli (che prevede posteggi interrati per le nuove costruzioni). Gli studenti non vengono a Milano con l'automobile, i costi si ridurrebbero di molto. E poi, a livello nazionale, eliminazione dell'Imu per chi affitta a prezzi convenzionati».

I piani urbanistici vanno di pari passo alla mobilità.

«Il Covid ci ha mostrato come vadano lasciati spazi pubblici ai cittadini, pensiamo ai dehors. Dunque la priorità, è mettere le automobili sottoterra, come sta accadendo in tutto il mondo. Ma a oggi c'è una carenza sosta che non si può sottovalutare, anche in nome della sostenibilità».

Milano è insicura come la descrivono i social?

«Noto che è un tema soggettivo e divisivo. Personalmente la trovo sicura, ma credo che vadano rafforzati i presidi in alcune zone calde, come la Stazione Centrale».

Suo padre Claudio, per anni a capo di Assimpredil Ance è spesso stato nella rosa dei papabili candidati sindaci del centrodestra: vuole seguire anche qui le sue orme?

«Mi sento una milanese al servizio della città, come da storica vocazione dell'imprenditoria cittadina: è l'imprenditoria che ha consentito a Milano di dare una continuità tra le diverse amministrazioni».