

Costruzioni. Ampie le limitazioni delle amministrazioni

Bonus del piano casa alla prova del nove degli iter comunali

Gli sviluppatori stanno alla finestra: in Bocconi una riqualificazione industriale attende i conteggi

Michela Finizio

Sembra quasi riduttivo chiamarlo piano casa, se osservato con gli occhi dei big dell'immobiliare. Il provvedimento varato dal governo lo scorso aprile dal loro punto di vista è ben di più. La possibilità di intervenire in modo straordinario sugli edifici - ampliando o sostituendo volumi e superfici esistenti - non coinvolge solo villette e proprietà di privati cittadini, ma apre soprattutto nuovi spazi per le grandi lottizzazioni avviate negli ultimi anni per riqualificare e recuperare il nostro patrimonio edilizio. «Per ora le leggi regionali non sono ancora operative - afferma Filippo Oriana, presidente di **Aspesi**, l'associazione di categoria che raduna le società di promozione e sviluppo immobiliare -. Vanno attuate dai singoli comuni e alcuni stanno respingendo le possibilità di intervento perché vogliono mantenere un certo controllo sullo sviluppo del territorio. Anche a Milano stiamo assistendo a una riduzione fortissima delle potenzialità». Il termine per presentare le delibere comunali è fissato dalle leggi regionali approvate finora (all'appello ne mancano ancora alcune): ad esempio in Piemonte è già scaduto, in Lombardia scade tra cinque giorni. Fermo restando, dunque, che ogni comune farà storia a sé, gli operatori stanno seguendo l'iter con molto interesse. «Quelli di noi che nel portafoglio hanno immobili che potrebbero essere demoliti e poi ricostruiti si

sono fermati in attesa di poter valutare nel dettaglio le normative», spiega Oriana. Ad esempio lo sviluppo di un immobile industriale in zona Bocconi a Milano, ceduto a una società di costruzioni dalla **Federimmobili** (di cui Oriana è presidente, ndr) si è fermato e ha deciso di cambiare progetto alla luce del piano casa. Il saldo volumetrico infatti sarà maggiore con il nuovo assetto normativo.

Per chi in questi anni ha concentrato il proprio core business sul recupero e la riqualificazione, i margini di sviluppo si dovrebbero ampliare notevolmente. Tanto più in Lombardia dove la sostituzione prevede anche la possibilità di convertire ad uso abitativo immobili a carattere produttivo e terziario. In questo segmento gli investimenti si sono bloccati in primavera, in attesa che venga definito il nuovo assetto normativo. Lo conferma Massimo Mazzi, presidente di **Redilco**: «Stiamo valutando con attenzione la normativa per tutte le destinazioni residenziali e miste che abbiamo. Su circa una quindicina di nostre iniziative già in corso siamo in fase di attesa per capire come e se sarà possibile procedere. Si presentano un po' tutte le casistiche, dall'allargamento dell'industriale fino alla possibilità di delocalizzare alcuni complessi». All'attenzione del gruppo Redilco la possibilità di intervenire su alcune lottizzazioni miste già avviate a Cinisello Balsamo e a Bresso, in provincia di Milano, che potreb-

bero godere di più metri cubi in virtù del piano casa. Sono già in corso colloqui con l'amministrazione locale anche a Sizzano dove la società sta sviluppando un nuovo parco logistico a partire da una riconversione industriale, e a Cornaredo dove sull'area dell'ex fabbrica del Buondi Motta si sta sviluppando un complesso a destinazione direzionale, commerciale e artigianale.

«È una grande occasione per il recupero delle aree dismesse nei centri metropolitani - afferma Massimo Roj di **Progetto Cmr** -. Abbiamo creato una piccola task force interna che si occupa di analizzare le diverse normative regionali. Al momento stiamo analizzando alcune fattibilità, partendo dalle richieste dei nostri clienti». All'esame di Progetto Cmr ci sono due possibili cambi di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, di due aree dismesse a sud e a nord-est di Milano, una sostituzione di un edificio a uso misto in Lazio e la demolizione e ricostruzione di un palazzo residenziale anni 20 (un condominio da 7mila mq) in zona Melchiorre Gioia a Milano. «Per quest'ultimo presenteremo la domanda appena possibile - dice Roj -. Il progetto prevede tre piani in più per una superficie aggiuntiva di circa 2mila mq, in una zona dove le quotazioni si attestano sui 5-6mila euro al mq».



www.ilssole24ore.com

Speciale Piano casa: a confronto le leggi regionali approvate