



La fiducia è una casa seria

## EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE: IN AFFITTO IL 20%, IL 10% DESTINATO ALLA VENDITA

### DAL CONSORZIO COOPERATIVE LAVORATORI ARRIVA LA PROPOSTA DI MODIFICHE AL PGT

TANCREDI (ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA): “AL TERMINE DEL LAVORO DI ANALISI E STUDIO DI FATTIBILITÀ DELLE PROPOSTE AVVIATE, AVREMO UN PGT ANCORA PIÙ ORIENTATO ALL’HOUSING SOCIALE”

#### COMUNICATO STAMPA

Milano, 21 luglio - Alla luce dell’avvio del processo di modifiche al PGT, il Consorzio Cooperative Lavoratori ha indetto oggi alla sede ACLI l’incontro “*La questione abitativa a Milano. Analisi e proposte per case abbordabili e realizzabili*”. Obiettivo dell’incontro, quello di integrare e modificare la ripartizione di Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata in previsione della revisione della normativa attuale del PGT e il valore degli oneri pubblici, facendo riferimento, in particolare, all’art. 8 – Disciplina delle destinazioni d’uso e loro mutamenti – e all’art. 9 – Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata.

“A partire dal terzo trimestre del 2021, a Milano si è assistito ad un progressivo rallentamento della produzione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) causato da una crescita esponenziale dei fattori di costo, rendendo tale attività insostenibile in assenza di ulteriori fattori compensativi” – afferma **Claudio Palmerini, Direttore Generale del Consorzio Cooperative Lavoratori** “L’impatto strutturale dell’aumento dei prezzi sull’ERS ha reso opportuno avanzare proposte formali per una riforma organica del sistema che ne possa promuovere il rilancio in un’ottica di sostenibilità che guardi al medio-lungo periodo”. Il tema è stato ulteriormente approfondito da **Nicoletta Piccirillo, Presidente Confcooperative Habitat Lombardia**, e **Vincenzo Barbieri, Presidente Delta Ecopolis**.

I principi di sostenibilità - fondamenta dello stesso PGT - quali incrementare progetti per aree *carbon neutral* (per esempio, l’aumento di impianti fotovoltaici) devono necessariamente contenere misure diversificate e compensative per l’ERS. Attualmente, le maggiori dotazioni previste in tema di sostenibilità urbana impattano in maniera significativa l’equilibrio economico-finanziario degli interventi ERS, tenendo ulteriormente in considerazione le limitazioni imposte per i prezzi di prima cessione della attuale deliberazione Dirigenziale 42/2010. I suddetti punti non consentono così il duplice perseguimento degli obiettivi del PGT, cioè sostenibilità e adeguamento ed aggiornamento dei valori del costo di costruzione.

Sulla base delle precedenti considerazioni e alla luce dei dati dell’Osservatorio Casa Abbordabile coordinato dal Professor Massimo Bricocoli, il Consorzio Cooperative Lavoratori ha avanzato le seguenti proposte:

- prevedere la disciplina di nuovi format abitativi non ancora riconducibili alla disciplina ed esenzioni ammesse per l’ERS, al fine di favorire una offerta abitativa a costi più accessibili (es. Co-housing, Co-residenza, co-living ecc);

- ammettere lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, in via prioritaria rispetto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dei costi di bonifica dei siti interessati da interventi prevalentemente destinati a ERS;
- al fine di promuovere gli interventi di recupero degli immobili dismessi e di aree da bonificare, i relativi costi di bonifica, di demolizione e smaltimento dovrebbero essere riconosciuti nei costi di costruzione al fine della determinazione dei valori finali di uscita.

Infine, per quanto riguarda la normativa del PGT sull'Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata, il Consorzio Cooperative Lavoratori ha proposto le seguenti integrazioni degli articoli 8 e 9:

- per le aree sopra i 10.000 mq, portare la quota di Convenzionata ERS e Ordinaria al 50% diversificandola per i diversi obiettivi (utenti);
- ERS in affitto 20%, con calmieramento dei canoni al 3,5% del costo di vendita della ordinaria;
- ERS in vendita 10%;
- edilizia Ordinaria in vendita 20% con differenziazioni del prezzo in funzione di tre fasce omogenee di città;
- per le aree tra 5.000 e 10.000 mq, ipotizzare una quota Convenzionata ERS e Ordinaria pari al 40% della superficie diversificando in tre quote:
  - ERS in affitto 10%, con calmieramento dei canoni al 3,5% del costo di vendita della ordinaria;
  - ERS in vendita 10%;
  - Ordinaria in vendita 20% con differenziazioni del prezzo in funzione di tre fasce omogenee di città.

Al tavolo è stata avanzata un'ulteriore proposta che vedrebbe la riformulazione delle diciture Co-housing, Co-living, etc. riunendole sotto il cappello di *proprietà indivisa* e che gli interventi relativi a questo tipo di edilizia vengano effettuati da un unico operatore e/ di un raggruppamento di imprese.

“Il Consorzio Cooperative Lavoratori nasce dall'intenzione di costruire abitazioni per i lavoratori di Milano, a Milano. Il timore è che il costo attuale della casa possa giocare a sfavore della città stessa, allontanando talenti ed eccellenze che rendono Milano la città attrattiva che è sempre stata. L'attenzione deve essere focalizzata sull'interesse generale; la proposta che avanziamo, rivolgendoci alle Amministrazioni, è quella di avere coraggio e di accettare norme in maniera flessibile” dichiara **Alessandro Maggioni, Presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori**.

“Noi - interviene l'**assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi** - siamo in fase di revisione del Piano di Governo del Territorio, e uno dei motivi che ci ha spinti in questa direzione è proprio l'obiettivo di incrementare la possibilità dell'abitare a prezzi equi, regolando e aumentando la disponibilità di alloggi in edilizia sociale soprattutto per soddisfare la domanda di giovani, studenti, nuove famiglie, anziani in difficoltà. Tra i temi che stiamo trattando, quindi, c'è quello della diminuzione della soglia che rendono obbligatoria la realizzazione dell'ERS, oggi fissata a 10mila mq, come quello della definizione di nuovi sistemi di agevolazione per offerte di edilizia in affitto a prezzi calmierati e per il rilancio dell'edilizia convenzionata. Al termine del lavoro di analisi e dello studio di fattibilità delle proposte che abbiamo avviato, avremo un PGT ancora più orientato all'housing sociale e maggiormente in grado di rispondere alla questione abitativa, senza dubbio tra i temi centrali della Milano di oggi”.