

INIQUITA' DELLO SVILUPPO IMMOBILIARE RESIDENZIALE A MILANO

Alcune considerazioni sulla necessità
di regolazione e redistribuzione della rendita
e sulla necessità dell'Edilizia Residenziale Sociale

di Alessandro Maggioni

architetto e urbanista
presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori di Milano
e presidente Nazionale di Confcooperative Habitat

**Nota “non indipendente”
e “interessata”**

Premessa

Questa nota è dichiaratamente “**non indipendente**” e “**interessata**”.

Non indipendente perché chi scrive è rappresentante di interessi legittimi.

Interessata perché **vuole dimostrare come l’Edilizia Residenziale Sociale sia non solo necessaria per Milano ma anche chiaramente fattibile e compatibile con aspettative di remunerazione del capitale.**

Merito della nota del prof. Cottarelli è stato quello di **evidenziare** un punto sino a oggi mai messo sul tavolo: **la questione del “profitto” o delle aspettative di profitto che sottostanno alla dimensione immobiliare.**

Mai ce ne saremmo occupati, essendo molto rispettosi delle prerogative di ciascuno ma, data l’apertura di questo fronte in relazione alla questione dell’edilizia sociale e convenzionata, non ci siamo sottratti alla discussione.

Nota metodologica

- **Rielaborazione di un piano economico “*benchmark*” prendendo pedissequamente i dati utilizzati dal prof. Cottarelli**, correggendo alcuni dati che rischiavano di rendere imprecise le conclusioni.
- **Rielaborazione di un ulteriore piano economico** di un caso studio **con le medesime quantità** ma con l’inserimento di una **quota di Edilizia Convenzionata Ordinaria pari al 30% della SL di 9.999 mq totali**. Quota dell’accordo di ottobre 2023 tra Confcooperative e Assimpredil-ANCE.
- Rielaborazione di **un piano economico di una reale iniziativa immobiliare cooperativa** delle dimensioni toccate dalla nota del prof. Cottarelli (ossia tra i 5.000 mq di SL e i 10.000 mq di SL), comprendente una significativa quota di ERS.
- Abbiamo chiesto una **validazione rispetto ai parametri di rendimento finanziario** (EBT, EBT rate), fornita **pro bono da un autorevole advisor finanziario-immobiliare**.



Scenario sul bisogno abitativo a Milano

Dati del primo rapporto dell'Osservatorio Casa Abbordabile - OCA.

Nel periodo 2015-2021

i prezzi medi di vendita + **41%**, canoni di locazione + **22%**

i redditi e le retribuzioni + **13%** (**+3%** per la categoria statistica “operai” e **+ 7%** “impiegati”)

Nel 2022 (dati MEF)

il **57%** dei milanesi dichiarava un **reddito medio lordo inferiore a 26.000€/anno**

il **34%** reddito medio lordo inferiore a **15.000€/anno**

in queste fasce tutte tutte le categorie fondamentali per una città:

lavoratori e lavoratrici nei campi dell'insegnamento – dalle scuole primarie ai dottori di ricerca, autisti, medici specializzandi, professionisti di ogni ambito (consulenti economico finanziari, avvocati, architetti, designer), operatori ecologici.

Titoli edilizi rilasciati a cooperative

nel 2012 **37%** del totale,

nel 2015 pressoché **0%**

nel 2021 **9,8%** del totale

Si è affermata una
offerta
maggioritaria
di “libero mercato”,
con effetti
socialmente
ed economicamente
allarmanti
nel medio periodo.



Puntualizzazioni sulle questioni urbanistiche

- **I PGT entrano in campo solo ed esclusivamente a partire dal 2005**, poiché sono una innovazione della **legge 12/2005 di Regione Lombardia**, divenendo operativi tra il 2007 e il 2008. Siccome si era fatta piazza pulita di tutti gli strumenti precedenti e siccome non vi era più nemmeno la possibilità di acquisire aree da destinare a edilizia economica e convenzionata, da quel momento in poi – con i PGT – si è utilizzata la leva urbanistica per cercare di correggere distorsioni di mercato.
- **PGT e bando di Reinventing Cities sono due cose completamente differenti.** Mai nelle discussioni propedeutiche alla revisione del PGT l'Amministrazione ha ipotizzato – per le aree tra i 5.000 e 10.000 mq – quote di ERS del 50%.
- “Edilizia convenzionata regionale” non è una categoria: **le categorie di edilizia convenzionata storicizzate e riconosciute sono ben sintetizzate dalla Delibera di Consiglio Comunale di Milano n 42/201010 (Convenzionata Ordinaria, ERS tipo A, tipoB e TipoC).**
- Riteniamo sia più corretto, anziché parlare di “tempi morti burocratici”, **concentrare l'attenzione sul necessario efficientamento organizzativo della macchina amministrativa, inserendo anche criteri oggettivi per l'analisi dei progetti.** La riduzione dei tempi, correlata a una attenta analisi dei progetti è un imperativo.



RICAVI E COSTI **SENZA VINCOLI ERS**

Area con SL edificabile pari a 9.999 mq, acquistata al prezzo complessivo di € 7.850.000,00.

Tutte le voci di costo uguali alla simulazione originaria, compreso il valore unitario di appalto al mq di Sup. commerciale pari a **€ 2.500,00**.

Corretto alcuni errori sfuggiti all'attenzione dell'estensore.

- Costo unitario del mq edificabile divenuto correttamente pari a **995,69 €/mq** ($7.850.000,00 : 7.884$) perché la SL perequata di mq 2.115 non somma ai mq 9.999, bensì si detrae. L'incidenza dell'area al mq è quindi più alta di quella che si era ipotizzata, con una più alta remunerazione della rendita fondiaria.
- Nell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione si sono previsti **€ 3.474.000,00** contro € 3.315.000,00 (maggiori oneri per **€ 159.000,00**).
- Si è ritenuto necessario correggere la voce "Demolizione". Prendendo per buono il costo di 18 €/mc e dividendo il costo di 877.000 euro indicato, si arriva a una superficie da demolire pari a mq 16.240. Tale presupposto ci pare non corretto poiché, seguendo la logica della simulazione, si immagina che la quota da demolire sull'area sia al massimo pari alla quota di "pertinenza diretta del lotto": 23.652 mc che – moltiplicati per i 18 €/mc – quotano **425.736,00 euro**.
- Box/posti auto. A fronte del rapporto box-posto auto/alloggio pari allo 0,7 previsto nel rapporto, **si è considerato il rapporto di 1 box/posto auto per alloggio**,

Tenendo lo stesso schema di vendita degli immobili di edilizia libera ai 4.800,00 €/mq del documento di Cottarelli,

EBT pari a € 7.606.816,00 (contro i 5.868.298,00 euro) che generano un EBT rate del 10,94% (contro l'8,6% della nota).



RICAVI E COSTI CON VINCOLO EDILIZIA CONVENZIONATA ORDINARIA AL 30% DELLA SL TOTALE

Area con SL edificabile pari a 9.999 mq + quota del 30% di edilizia convenzionata ordinaria.

Alcuni allineamenti:

- **Valore di acquisto dell'area:** tenendo per buoni i **785 €/mq** li abbiamo qui moltiplicati per i mq di “pertinenza diretta del lotto”, ossia per **7.884 mq**, ottenendo un costo complessivo per l'area pari a € **6.188.940,00**.
- Nonostante **gli oneri di urbanizzazione** per la convenzionata siano inferiori li abbiamo considerati comunque pieni, non conteggiando invece – per la sola edilizia convenzionata – il contributo del costo di costruzione (la convenzionata ne è esente). In tal caso la somma complessiva di oneri, monetizzazione standard non ceduto e contributo costo costruzione è pari a € **3.092.540,00**.
- **Costo di appalto per la costruzione**, contratto di appalto di un cantiere in corso – complesso, oneroso e di alta qualità – su area di dimensione simile alla simulazione : costo di appalto al mq commerciale pari a **2.300,00 euro**.
- Per quanto ai ricavi abbiamo previsto la vendita della **edilizia convenzionata ordinaria al costo di €/mq 3.300,00** e la **libera** – coerentemente con il primo caso – a **€/mq 4.800,00**. I box, sempre nella proporzione di 1 box per alloggio, si sono previsti a 35.000 euro per l'edilizia libera e 29.000 euro per l'edilizia convenzionata.

EBT pari a € 6.080.146,00 (contro i 5.868.298,00 euro della nota Cottarelli nella simulazione con la sola edilizia libera) che generano un EBT rate del 9,62% (contro l'8,6% della nota).



RICAVI E COSTI SU OPERAZIONE REALE CON QUOTA ERS AL 34%

Iniziativa reale con una SL residenziale pari a mq 9.256, di cui

- 66% - 6.265 mq - destinato a edilizia libera
- il 34% destinato a ERS:
 - 17% ERS tipo A (Edilizia Convenzionata Agevolata in vendita)
 - 7% ERS tipo B (Edilizia Convenzionata Agevolata in patto futura vendita)
 - 10% - 981 mq - ERS tipo B (Servizi Abitativi in affitto convenzionato canone max 110 €/mq anno)

Prezzo area pari a **€ 15.450.000,00**, (compreso di tutti gli oneri) ossia 1.621,80 €/mq. + **€ 3.000.000,00** per bonifiche e opere provvisionali.

Assegnazione/vendita dell'edilizia convenzionata agevolata al costo di **€/mq 2.750,00**

Assegnazione/vendita dell'edilizia libera al costo medio di **€/mq 4.700,00**

Valori di vendita del nuovo nella zona di tale operazione tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00.

Con spirito di sobrietà e prudenza abbiamo ipotizzato la vendita dell'edilizia libera a un costo al mq pari a **€ 6.800,00**.

Con tale vendita il profitto (EBT) sarebbe pari a **€ 17.622.505,00**, con un EBT rate pari al 24,01%.

Se lo sviluppatore non vendesse alloggi in affitto, il profitto (EBT) sarebbe pari a **€ 13.751.224,00**, con un EBT rate pari al 19,78%.

Conclusioni

Le nostre conclusioni:

1. Le marginalità – pur in presenza di costi di vendita al mq non “speculativi” – sono comunque robuste.
2. La proposta di ottobre 2023 concordata tra Confcooperative Habitat e Assimpredil (e condivisa da Legacoop Abitanti), ossia quella di ritenere sostenibile in aree con Superficie Fondiaria compresa tra 5.000 e 10.000 mq, una quota di Edilizia Convenzionata Ordinaria pari al 30% della SL totale, è per noi ancora solidamente valida. **Si ribadisce qui, dunque, la proposta di destinare – per le aree tra i 5.000 e i 10.000 mq. di SF una quota del 30% di Edilizia Convenzionata Ordinaria.**
3. Si esprime la proposta – in aree comprese tra i 5.000 e i 10.000 mq di SF site in aree di “mercato forte” – indicativamente con prezzi di vendita superiori a €/mq 6.000,00 – di destinare il 30% della SL a edilizia a prezzo calmierato di cui massimo 10% in Edilizia Convenzionata Ordinaria e almeno il 20% ERS.
4. Si propone che nelle operazioni composite comprese tra i 5.000 e i 10.000 mq di SF, in cui vi sia la compresenza di Edilizia Libera ed Edilizia Convenzionata/ERS, obbligo di presentare un Piano Economico Finanziario che sia non limitato alla sola parte convenzionata/ERS ma riguardi anche la parte inerente all’edilizia libera.

Conclusioni

5. Riduzione di oneri di urbanizzazione e valore al mq della monetizzazione di standard non ceduto da applicarsi solo per l'ERS (50%) e – in misura ridotta (30%) – per l'edilizia Convenzionata Ordinaria.

6. Raccogliendo la buona idea lanciata in una recente intervista da un autorevole professionista, **proponiamo che** – così come già fatto nelle prime proposte elaborate da Confcooperative insieme ad Assimpredil-ANCE – **in aree con SF inferiore a 5.000 mq, la quota di ERS possa essere monetizzata, determinando il costo di monetizzazione della mancata costruzione di ERS ai soli costi di costruzione messi in evidenza dalla nota del prof. Cottarelli e dal presente dossier.**

7. Condividiamo senza indugi la necessità di rendere sempre più efficienti i processi. In tal senso abbiamo elaborato una nostra proposta di griglia qualiquantitativa per definire in maniera trasparente delle priorità di analisi.

GRAZIE