



CCL-LUM/EDILIZIA MILANO: “LE MARGINALITA’ ANCHE IN PRESENZA DI MQ NON SPECULATIVI SONO ROBUSTE”

Confutati i risultati prodotti dallo studio “Alcune considerazioni sullo sviluppo immobiliare di Milano” del Professor Carlo Cottarelli

COMUNICATO STAMPA

Milano, 28 novembre 2024 - L'iniquità dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano è un dato incontrovertibile. Per questo motivo CCL e LUM hanno deciso di presentare oggi un proprio dossier, a firma di Alessandro Maggioni, che pone l'accento sulla necessità di una regolazione e redistribuzione della rendita e sulla necessità di un'accelerazione rispetto all'edilizia residenziale sociale.

Una riflessione maturata anche e soprattutto a seguito di uno studio condotto dal Professor Carlo Cottarelli per conto di Aspesi, Assimpredil Ance e Confindustria Assoimmobiliare, dal titolo “*Alcune considerazioni sullo sviluppo immobiliare a Milano*” .

Il Rapporto elaborato dal Professor Cottarelli ha inteso *dimostrare la non sostenibilità economica* dell'inserimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nella strumentazione urbanistica in corso di revisione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Secondo l'analisi presentata oggi da CCL e LUM dal titolo “L' iniquità dello sviluppo residenziale a Milano”, la possibilità di cimentarsi sullo scenario del fabbisogno abitativo nel lungo periodo risulta essere ardua e controversa poiché non esistono fonti autenticamente indipendenti che monitorino il bisogno di case e, nello specifico, di case che siano accessibili per ampie fasce di popolazione.

LO SCENARIO

CCL e LUM ricordano come la città di Milano stia vivendo un periodo complesso; situazione resa evidente dai dati dell'Osservatorio OCA, secondo cui nel periodo 2015-2021 i prezzi medi di vendita sono cresciuti del 41%, i canoni di locazione del 22% mentre i redditi e le retribuzioni in media sono aumentati solo del 13%.

L'aumento dei salari non ha avuto lo stesso incremento per ogni categoria occupazionale. Ad esempio, se si considera la categoria statistica degli operai le retribuzioni medie sono cresciute solo del 3%, mentre per gli impiegati del 7% (entrambi i casi al di sotto della media).

Il rapporto OCA evidenzia anche un altro punto, ossia la rischiosa prospettiva per la competitività di Milano e per la sua stessa attrattività, dal momento che ampie fasce di lavoratori si trovano obbligati a lasciare la città optando per soluzioni abitative lontane che erodono gran parte del "tempo di vita" a causa degli spostamenti casa-lavoro.

PGT E QUESTIONI URBANISTICHE

Nel report realizzato da CCL e LUM vengono poi avanzate alcune puntualizzazioni che riguardano l'urbanistica ambrosiana. È bene ricordare come i **PGT** siano stati introdotti dalla legge 12/2005 di Regione Lombardia, divenendo operativi tra il 2007 e il 2008.

All'interno dello studio CCL e LUM ricordano -per correttezza - che 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%.

Nel report del Professor Cottarelli si parla poi di "**edilizia convenzionata regionale**".

CCL e LUM evidenziano come non sia assolutamente chiara la definizione di "edilizia convenzionata regionale" utilizzata dal Professor Cottarelli. Semplicemente non esiste.

Infatti, le categorie di edilizia convenzionata storicizzate e riconosciute sono ben sintetizzate dalla Delibera di Consiglio Comunale di Milano n 42/201010.

NO TEMPI MORTI BUROCRATICI, MA EFFICIENTAMENTO ORGANIZZATIVO DELLA MACCHINA AMMINISTRATIVA

CLL e LUM sostengono come sia necessario concentrare l'attenzione sul necessario efficientamento organizzativo della macchina amministrativa, inserendo anche criteri oggettivi per l'analisi dei progetti più che parlare di "tempi morti burocratici" come si legge nello studio del Professor Cottarelli.

ANALISI DEL PIANO ECONOMICO DI SIMULAZIONE TEORICA DEL PROFESSOR COTTARELLI

CCL e LUM hanno analizzato con attenzione **il piano economico di simulazione teorica** prodotto dal prof. Cottarelli.

Lo studio curato da Consorzio Cooperative Lavoratori ha utilizzato pedissequamente tutti i dati di input elaborati da Cottarelli. Essendo però operatori economici di mercato hanno ritenuto onesto e corretto correggere alcuni errori che sono probabilmente sfuggiti all'attenzione dell'estensore dello studio.

CCL e LUM hanno quindi analizzato, partendo dallo studio, alcuni casi pratici.

I CASI PRATICI ANALIZZATI DA CCL e LUM

È stato quindi ipotizzato un piano economico finanziario relativo a un'area avente una Superficie Lorda edificabile pari a 9.999 mq, acquistata al prezzo complessivo di € 7.850.000,00.

Emerge subito la prima svista all'interno dello studio del Professor Cottarelli; nel suo Report viene ipotizzato l'acquisto di una ulteriore Superficie Lorda residenziale in forma di diritti perequati per 2.115 mq a € 1.512.225,00, restando ferma la Superficie Lorda totale a 9.999 mq (desumendo tale Superficie Lorda dalla Superficie Commerciale che è data da 9.999 mq x 1,35).

È invece più corretto distinguere tra una Superficie Lorda che si definisce di "pertinenza diretta del lotto" pari a mq 7.884,00 (9.999 - 2.115) e, per l'appunto, 2.115 mq di "SL perequata".

Nella nota originaria veniva considerato un prezzo di 785 €/mq per la "pertinenza diretta del lotto" (7.850.000,00 : 9.999). Per essere il più possibile aderenti alla fonte lo studio di CCL ha tenuto fermo il valore assoluto, cambiando però il costo unitario del mq edificabile che, in tal caso è divenuto correttamente pari a 995,69 €/mq (7.850.000,00 : 7.884). 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 degli oneri di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo costo costruzione e monetizzazione standard non ceduto) si è prevista una cifra complessivamente più alta di quella utilizzata nella nota di Cottarelli: € 3.474.000,00 contro € 3.315.000,00 (maggiori oneri per € 159.000,00).

Unica altra voce di costo che si è ritenuto necessario correggere, sempre per rendere più adeguata e realistica la simulazione, è la voce "Demolizione".

IL RISULTATO? UN PROFITTO SUPERIORE A QUELLO PREVISTO DA COTTARELLI

Tenendo lo stesso schema di vendita degli immobili di edilizia libera ai 4.800,00 €/mq utilizzati nel documento di Cottarelli, si ottiene così un profitto (*earning before taxes* o EBT) pari a € 7.606.816,00 (contro i 5.868.298,00 euro) che generano un EBT rate del 10,9% (contro l'8,6% della nota).

SECONDO CASO: EDILIZIA CONVENZIONATA ORDINARIA DEL 30%

La seconda simulazione teorica parte anch'essa dai dati quantitativi della nota del prof. Cottarelli, introducendo però una **quota di edilizia convenzionata ordinaria del 30%**.

Tutto questo per una duplice ragione: *in primis* perché tale quantità di edilizia convenzionata era il frutto di un accordo tra Confcooperative e Assimpredil-ANCE per le aree tra i 5.000 e i 10.000 mq, presentato a ottobre 2023 nelle prime fasi di confronto con l'Amministrazione Comunale; *in secundis* perché, sino alla presentazione della nota "Alcune considerazioni sullo sviluppo immobiliare a Milano", nessuno – almeno tra i molti soggetti e operatori con cui il

Consorzio si confronta quotidianamente – aveva immaginato quote ERS in aree tra i 5.000 e 10.000 mq.

In questo caso si è proceduto con alcuni allineamenti più aderenti alla realtà. Innanzitutto, il valore di acquisto dell'area; tenendo per buoni i 785 €/mq previsti dal Professor Cottarelli nel primo caso, CCL ha qui moltiplicato 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.

Il costo di acquisto della Superficie Lorda perequata, non essendo Convenzionata Ordinaria ERS non gode di premialità.

Nonostante gli oneri di urbanizzazione per la convenzionata siano inferiori lo studio di CCL e LUM li ha 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.

Riguardo il costo di appalto per la costruzione CCL e LUM hanno apportato una importante modifica; prendendo quale riferimento un contratto di appalto di un cantiere in corso - complesso, oneroso e di alta qualità - su un'area di dimensione simile alla simulazione (che sarà oggetto della terza e quarta tabella di costi e ricavi), ha definito un costo di appalto al mq commerciale pari a 2.300,00 euro.

Passando ai ricavi CCL e LUM hanno previsto la vendita in edilizia convenzionata ordinaria al costo di €/mq 3.300,00 e l'edilizia 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.

RISULTATO? ANCHE CON LA SECONDA SIMULAZIONE SI OTTIENE UN EBT SUPERIORE A QUELLA PREVISTA DA COTTARELLI

Si ottiene un **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 9,6%** (contro l'8,6% della nota).

TERZA ELABORAZIONE DI UN CASO REALE: 66% EDILIZIA LIBERA E 34% DESTINATO A ERS

Partendo da un **piano economico finanziario reale** che vede una Superficie Lorda residenziale pari a mq 9.256, di cui 66% - 6.265 mq - **destinato a edilizia libera e il 34% destinato a ERS**, emerge questa suddivisione: 17% - 1.611mq - ERS tipo A (Edilizia Convenzionata Agevolata in vendita), 7% - 670 mq - 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, nonostante limite sia max 137,5 €/mq anno).

in tale caso l'area è stata acquistata da un fondo ed è già convenzionata e concessa con un prezzo pari a € 15.450.000,00, ossia 1.621,80 €/mq.

A tale cifra viene aggiunto un ammontare di € 3.000.000,00 per bonifiche e (ingentissime e non proprio usuali) opere provvisoriale.

Con un'assegnazione/vendita dell'edilizia convenzionata agevolata al costo di €/mq 2.750,00, un'assegnazione/vendita dell'edilizia libera al costo medio di €/mq 4.700,00 e i valori di vendita del nuovo nella zona di tale operazione tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00 CCL e LUM ipotizzano la vendita dell'edilizia libera a un costo al mq pari a € 6.800,00.

RISULTATO:LA TERZA ELABORAZIONE GENEREREBBE UN EBT MOLTO SUPERIORE A QUELLO DEL PROF COTTARELLI

Con tale vendita il profitto (EBT) sarebbe pari a € 17.622.505,00, con un EBT rate pari al 24%. Se lo sviluppatore volesse patrimonializzare gli alloggi in affitto trattenendo gli stessi, il profitto (EBT) sarebbe pari a € 13.751.224,00, con un EBT rate pari al 19,8%.

PROPOSTE E CONCLUSIONI:

CCL e LUM, partendo proprio dallo studio del Professor Cottarelli, e dopo averlo analizzato in maniera profonda e attenta, promuovono alcuni punti fondamentali su cui si vuole lavorare e avere un impatto concreto.

Delle sfide, sociali, urbanistiche ed economiche, che coinvolgono tutti coloro che lavorano all'interno di questo stesso ambito, per cercare di poter raggiungere quindi ad obiettivi comuni.

- 1) **Le marginalità** – pur in presenza di costi di vendita al mq non “speculativi” – sono comunque **robuste** (più di quanto evidenziato dal Professor Cottarelli)
- 2) La proposta di ottobre 2023 concordata tra Confcooperative Habitat e Assimpredil (, ossia quella di ritenere sostenibile in aree con Superficie Fondiaria compresa tra 5.000 e 10.000 ma, 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 Superficie Fondiaria 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 Superficie Lorda 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 Superficie Fondiaria, in cui vi sia la compresenza di Edilizia Libera ed Edilizia Convenzionata/ERS, **l'obbligo di presentare un Piano Economico Finanziario non sia limitato alla sola parte convenzionata/ERS ma riguardi anche la parte inerente all'edilizia libera.**
- 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, **CCL e LUM propongono che** - così come già fatto nelle prime proposte elaborate da Confcooperative insieme ad Assimpredil-ANCE - **in aree con Superficie Fondiaria 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) CCL e LUM condividono infine la **necessità di rendere sempre più efficienti i processi.** In tal senso CCL ha elaborato una propria proposta di griglia quali-quantitativa per definire in maniera trasparente delle priorità di analisi.

"Il documento prodotto dal prof. Cottarelli ci ha da subito incuriosito. Per tale ragione mi sono messo ad approfondirlo e a elaborare un dossier di analisi critica che, alla fine, ci ha aperto un orizzonte inaspettato. Consolidando convinzioni e dandoci nuove idee", dichiara **Alessandro Maggioni Presidente CCL**

"Innanzitutto, ne usciamo con il convincimento che le nostre idee, condivise con Assimpredil-ANCE - con cui abbiamo un solido rapporto di stima e confronto - erano buone. Il nostro lavoro conferma, infatti, che la quota di edilizia convenzionata ordinaria - che è bene ribadire, non rientra nella categoria dell'ERS - al 30% della Superficie edificabile totale non solo è economicamente sostenibile ma, a conti rifatti, parrebbe essere anche più redditizia della simulazione di riferimento elaborata da Cottarelli. Infatti, considerando il conto economico "benchmark" di Cottarelli da noi riallineato che produce un EBT rate del 10,94% (contro l'8,6% del documento originario), si può notare che introducendo il 30% di edilizia convenzionata da vendere a un ipotetico prezzo di 3.300,00 €/mq l'EBT rate sarebbe del 9,62%. Quindi sempre maggiore del piano base senza ERS preso a riferimento dal professore", continua **Maggioni.**

"Ma c'è di più. I nostri dati elaborati in relazione a una iniziativa reale, in un'area di Milano a mercato immobiliare "forte", dimostrano senza molti temi di smentita che in questi ambiti può essere sostenibile e realizzabile anche edilizia residenziale sociale. In tal caso, considerando un prezzo di vendita ampiamente inferiore a quello di mercato si avrebbe un EBT rate del 24% cedendo la quota di affitto a un investitore "Paziente" e un EBT rate del 19,78% (senza nemmeno considerare i flussi finanziari in entrata derivanti dall'affitto) se l'operatore si tenesse gli alloggi in affitto. Numeri che, in fondo, parlano da sé.

Per rendere più leggibili tali possibilità è però necessario che per ogni operazione in cui vi sia edilizia libera, convenzionata ed eventualmente sociale, si presenti un Piano Finanziario dell'operazione unico. La trasparenza aiuta il mercato.

La conclusione, sintetica, è che non è vero che per avere case abordabili a Milano sia necessario un supporto di denaro pubblico. Quello, laddove vi è un mercato vivo come nella nostra città, serve per l'edilizia economica e popolare. Il nostro studio dimostra, invece, che attuando una moderata regolazione dei processi, unita una equa redistribuzione delle rendite -

che restano comunque robuste - si può contribuire a realizzare case che possano rispondere maggiormente alle esigenze dei lavoratori e delle lavoratrici essenziali per Milano.

*La città non è un hedge fund. La città è il luogo dove le persone vivono. Ed è interesse di tutti che possano vivere, per l'appunto. Non sopravvivere", conclude il **Presidente di CCL***

Edoardo Caprino

Bovindo

Tel 3395933457

e.caprino@bovindo.it

Tommaso Scanziani

Bovindo

Tel 3923968942

t.scanziani@bovindo.it