



ASSOIMMOBILIARE: CASE SULLE AREE PUBBLICHE INUTILIZZATE

Roma, 19/06/2008

Il Sole 24 ore

Assoimmobiliare. Proposta di Tamburini: in Italia disponibili 700 milioni di mq

di Massimo Frontera

Per realizzare nuovi alloggi in affitto nelle grandi aree urbane si potrebbero utilizzare le aree che i piani regolatori riservano ai cosiddetti 'standard urbanistici': quote minime per ciascun abitante di aree verdi, parcheggi e altri servizi di interesse pubblico. La proposta è stata lanciata ieri a Roma da Assoimmobiliare, in occasione della sua assemblea annuale.

L'associazione ha chiesto al Censis di studiare l'applicazione di questa ipotesi in alcune grandi città, a partire da Milano, dove l'utilizzo delle 'aree a standard' è già una realtà, passando per Roma, dove è stata conclusa una prima stima degli alloggi realizzabili. Torino e Napoli sono le aree metropolitane che verranno esaminate nelle prossime settimane.

«In tutta Italia – azzarda Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare – ci possono essere circa 6-700 milioni di metri quadrati di aree standard che sono inutilizzate e potrebbero essere destinate in parte ad alloggi in affitto a canone contenuto».

La proposta punta a superare il principale ostacolo che frena gli operatori privati – inclusi società e fondi immobiliari- intenzionati a realizzare alloggi a bassa redditività: il costo delle aree.

Il diritto di edificare, segnala Assoimmobiliare, può arrivare a 2mila euro a metro quadrato; se si utilizzassero le aree a standard si scenderebbe a 100-200 euro a mq. L'idea, sintetizza Tamburini, «è mettere a disposizione le aree pubbliche 'fannullone', ossia inutilizzate, che abbondano in ogni zona urbana».

Analizzando il nuovo piano regolatore della Capitale, il Censis ha concluso che utilizzando

circa il 5% del totale delle aree a standard sarebbe possibile realizzare alloggi per 1,22 milioni di metri quadrati, per oltre 33.500 persone.

La valutazione è stata fatta considerando i soli 53,7 milioni di metri quadrati di aree a standard presenti unicamente nelle zone dove sono ancora possibili interventi di trasformazione urbana. E poi limitando ulteriormente il campo ai soli standard di servizi (12,5 milioni di mq) – lasciando quasi invariate le aree riservate a verde e parcheggi – di cui una quota (pari a 5,36 milioni di mq) potrebbe essere destinata appunto all'housing.

Come si diceva, questa strada è stata già aperta da Milano, che sulle aree a standard ha costruito un ampio programma. Nei prossimi giorni sono attese due nuove gare- rivolta l'una a investitori privati e l'altra a operatori etici- per realizzare centinaia di nuovi alloggi.

L'idea non è però di semplice attuazione. Secondo il presidente del Censis, Giuseppe De Rita – che pure ha ricordato la «totale ritirata del pubblico dal tema casa»- questa ipotesi va condivisa fino in fondo prima di essere realizzata: «Non si può dire 'prendo le aree a standard per farci alloggi pubblici', bisogna creare un consenso».