

# L'IMPORTANZA DI FARE SISTEMA

Il quadro attuale del Real estate italiano, tra il 2008 e l'inizio del 2009, è un intrecciarsi di luci e ombre: «A Milano e in Lombardia», osserva **Maria Grazia Lanero**, partner di Gianni Origoni Grippo, «la legge regionale n. 12 del 2005 ha riscritto la pianificazione urbanistica generale, prevedendo anche nuovi strumenti. Il Pgt sostituirà i Prg; a questi nuovi piani stanno lavorando quasi tutti i Comuni della Lombardia e, in prima linea, il Comune di Milano. Questi piani rispondono a finalità e hanno obiettivi parzialmente diversi dal passato; contengono un piano dei servizi, sono molto attenti alla residenza sociale, al verde e a un idoneo sistema di infrastrutture. Pensano a dota-

derivano dalla burocrazia e da procedure, a volte, troppo articolate e complesse. Ci sono siti interessanti - si pensi all'ex Alfa di Arese, all'ex Falck di Sesto San Giovanni - che rappresentano opportunità di sviluppo per un intero territorio e per le collettività locali, ingessate da anni. Gli operatori stranieri, ma anche i soggetti finanziatori (e in questo caso non conta davvero la nazionalità), sono spaventati dalla durata dei procedimenti di approvazione dei progetti e delle bonifiche, che determinano un'incertezza dei tempi e dei costi. E le incertezze sono nemiche dei business plan, del raggiungimento di determinati obiettivi e dell'ottenimento dei finanziamenti da parte degli investitori e delle banche».

Queste ultime dovrebbero, secondo la socia di Gianni Origoni Grippo, «riprendere il loro ruolo fondamentale e diventare protagoniste attive del mercato immobiliare a fianco dei loro clienti già a partire dall'iter di approvazione di un progetto. Devono scendere in campo subito, valutare la sostenibilità di un intervento dall'inizio, contribuire al montaggio dell'operazione e non intervenire



“

**Le banche devono diventare protagoniste attive del mercato al fianco dei loro clienti, a partire dall'iter di approvazione di un progetto**

Maria Grazia Lanero

”

zioni e a opere pubbliche, introducendo un'applicazione generalizzata della perequazione e della compensazione». La nuova urbanistica, quindi, potrebbe rappresentare un volano sia per costruire nuove parti di città pubblica che per riqualificare ambiti dismessi e per rispondere alla domanda di housing sociale. «Ma non basta», prosegue Lanero, «occorre semplificare e ridurre i vincoli che

dopo, quando le approvazioni sono state raccolte e non è più possibile introdurre modifiche. Forse, in questo modo, facendo fare sistema ai proprietari, ai costruttori, ai finanziatori e alle pubbliche amministrazioni si potrebbe creare un clima di reciproca fiducia e introdurre nel mercato immobiliare principi di trasparenza e di maggiore efficienza». (I.z.) ■