

Carlo Cerami, presidente di Redo, spiega il progetto avviato con l'acquisizione Euromilano. «Vanno messi in campo valori e regole per riallineare il sentimento della classe media e dei giovani con l'itinerario di sviluppo della città»

RICUCIRE MILANO

IL SOCIAL HOUSING DIVENTA ADULTO

«IL MERCATO? NON È IL SOLO RE»

Con l'operazione Euromilano si è aperta per Redo una nuova stagione. Si staglia, infatti, per la prima volta sulla scena immobiliare il profilo di un campione nazionale della rigenerazione urbana ad indirizzo sociale, con un capitale gestito a tendere di 3 miliardi di euro. «Redo è nata negli anni 2000 per una intuizione di Giuseppe Guzzetti — spiega il presidente Carlo Cerami — e ora non solo si unisce a Euromilano, che è stata tra le pioniere della rigenerazione urbana con il grande progetto Milano Certosa a Quarto Oggiaro, ma si apre anche al mondo delle storiche Cooperative di abitanti». E può farlo — aggiungiamo — perché dietro ha la forza di azionisti e investitori come Fondazione Cariplo, Banca Intesa, e Cassa Depositi e Prestiti. **Presidente Cerami, ci può spiegare come avverrà l'aggregazione?**

«Lo strumento è il fondo Re City gestito da Redo e già investito da Cariplo e Intesa anche per l'operazione ex aree Falck di Sesto. Nel fondo sono confluiti gli strumenti finanziari e partecipativi e il capitale di Euromilano, che prosegue la sua positiva attività anzitutto a Cascina Merlata».

Grazie alla taglia che conseguirete di-

ventano più credibili i programmi di costruire a prezzo calmierato anche nel cuore delle città?

«In virtù delle nuove dimensioni saremo presenti non solo a Milano e in Lombardia, ma anche a Roma, dove le cose si stanno muovendo. E comunque non veniamo dall'anno zero. A Milano il nostro progetto nelle aree dell'ex Macello è già in zona semi-centrale, nei dintorni di Porta Vittoria, ma il cuore dei nostri interventi sta nella ricucitura delle periferie, nel recupero degli edifici dismessi e abbandonati. Non un processo di gentrificazione, come qualcuno l'ha definito, ma l'idea di qualificare il benessere di piccole comunità grazie al coinvolgimento dal basso di soggetti di gestione collettiva».

Dentro quest'itinerario come si colloca il maxi-progetto di rigenerazione delle



Peso: 83%

aree ex-Falck di Sesto San Giovanni?

«Abbiamo cominciato a lavorare nella chiave della Grande Milano allargando notevolmente i confini della nostra proposta abitativa. È un progetto-casa a scala di città metropolitana che si rivolge all'intero mercato milanese, ma non solo. Il tutto nel rispetto della nostra filosofia: massimizzare l'offerta di abitazioni di qualità a prezzo contenuto, ben connesse con il sistema della mobilità pubblica».

Ci spiega perché usate l'immagine di campione nazionale?

«Perché i fondi che hanno lavorato, anche bene, sulla rigenerazione urbana sono di natura internazionale e hanno operato con una logica di mercato e con coerenti obiettivi di redditività. Noi siamo un soggetto di sistema, la compagine dei nostri azionisti lo dimostra e operiamo con forte sensibilità rispetto ai problemi del Paese, a partire da quello del caro vita che morde le famiglie. Raccogliamo idee frutto di una co-progettazione tra pubblico e privato per migliorare la qualità urbana limitando gli obiettivi di redditività grazie a investimenti long term e capitali pazienti».

Ma non c'è una sfasatura temporale troppo ampia tra i vostri progetti e il bisogno di case a basso prezzo che è al primo posto dell'agenda dei problemi milanesi?

«Una sfasatura è inevitabile, ma a regime confidiamo che interventi come quelli dell'ex Macello e di Sesto, per la quantità di abitazioni messe in campo, fungano da calmiera del mercato. Sono convinto che l'ascesa abnorme dei prezzi negli ultimi anni sia dovuta a un eccesso di domanda e non di offerta. Milano è stata fortemente attrattiva di investimenti che sono venuti non solo dai fondi esteri, ma anche da fasce benestanti e questa dinamica ha complicato la soddisfazione della domanda delle fasce più deboli. Anche perché, va detto, i costi di costruzione sono esplosi a causa delle ricadute sulle materie prime di eventi come il Covid e le guerre. In più c'è stato sul mercato un afflusso eccessivo di risorse pubbliche legato al superbonus che ha prodotto un'ulteriore distorsione sui costi di costruzione. E poi esiste da sempre un tema di insufficiente tassazio-

ne della rendita immobiliare parassitaria, mai risolto a livello parlamentare».

Lei non è così ingenuo da pensare che l'emergenza-casa si possa affrontare solo con il social housing.

«Ci mancherebbe. Serve toccare diversi tasti. Politiche statali con incentivazione dei programmi di chi produce case a prezzi abbordabili. Politiche metropolitane che allarghino il perimetro e ragionino a livello della Grande Milano. E politiche urbanistiche che spingano le quote da riservare per le categorie più deboli, specie in affitto. Siamo stati investiti da un ciclone e serve una risposta ampia e corale che non può limitarsi alle sole regole urbanistiche. Gli incentivi devono essere usati per avere case a prezzi più bassi».

Ma come è stato possibile che la rendita immobiliare conquistasse così tanto spazio a Milano? Dai negozi con affitti alle stelle fino allo straripare del modello Airbnb?

«È un fenomeno che investe le città fortemente attrattive. A Milano si è assistito ad un fenomeno specifico per una serie importante di ragioni di successo che hanno provocato un afflusso straordinario di risorse, persone e imprese senza precedenti nei tempi recenti e anche una moltiplicazione degli usi temporanei, legati al turismo ma anche alle esperienze di studio e di lavoro. Una crisi da eccesso di crescita, la definirei».

Serve quindi un cambio di modello?

«Servono correttivi. Sono mutati troppi elementi di fondo. Si sono palesati nuovi bisogni e vanno approntate nuove risposte. Il mercato non può essere il re assoluto, ma vanno messi in campo valori e regole che permettano di riallineare il sentimento della classe media e dei giovani con l'itinerario di sviluppo di Milano. Dico questo anche se non amo i facili proclami e penso, infatti, che la rivisitazione passi non da un'improbabile palingenesi, ma dando supporto a player capaci, pro-



Peso:83%

fessionali e adeguatamente patrimonializzati».

La magistratura è intervenuta pesantemente in questa revisione del modello. Qual è il suo parere?

«Sono assai critico sull'efficacia dell'azione penale su questa partita. La magistratura inquirente non si è limitata a discutere questo o quel progetto per presunte difformità, ma ha messo in discussione l'impianto stesso dello strumento urbanistico. E mi riferisco a un impianto che risale a molti anni fa, che fa un buon uso della potestà pianificatoria rimessa alla discrezionalità degli enti locali e che nessun giudice ha mai messo precedentemente in discussione. I funzionari del Comune hanno in sostanza usato gli strumenti operativi vigenti e cogenti: è chiaro che chiamarli a rispondere di reati appare

davvero eccessivo. Insomma, con il panpenalismo non si va molto avanti, non si può consegnare alla magistratura penale la giusta critica da sviluppare all'interno di un serrato dibattito politico. Critica che deve produrre i necessari correttivi senza demagogia, correttivi che sembravano avviarsi prima dell'esplosione delle inchieste».

Quindi è a favore di un provvedimento di legge ad hoc, il cosiddetto salva-Milano?

«Confido in un intervento legislativo che risolva i dubbi interpretativi salvaguardando le scelte urbanistiche, faccia chiarezza sui nodi e consenta a tutti di lavorare con serenità».

Come si può governare la diffusione incontrollata degli affitti brevi?

«È inevitabile pensare, come tutte le me-

tropoli stanno via via facendo, a un intervento normativo ed è compito del governo centrale. I Comuni non possono risolvere il problema».

Il nuovo presidente della Confindustria, Emanuele Orsini, ha parlato di un piano speciale per l'edilizia sociale che aiuti le aziende a trovare i lavoratori che mancano alle nostre imprese. Ha chiesto a governo e banche di farsene carico. Sarete della partita?

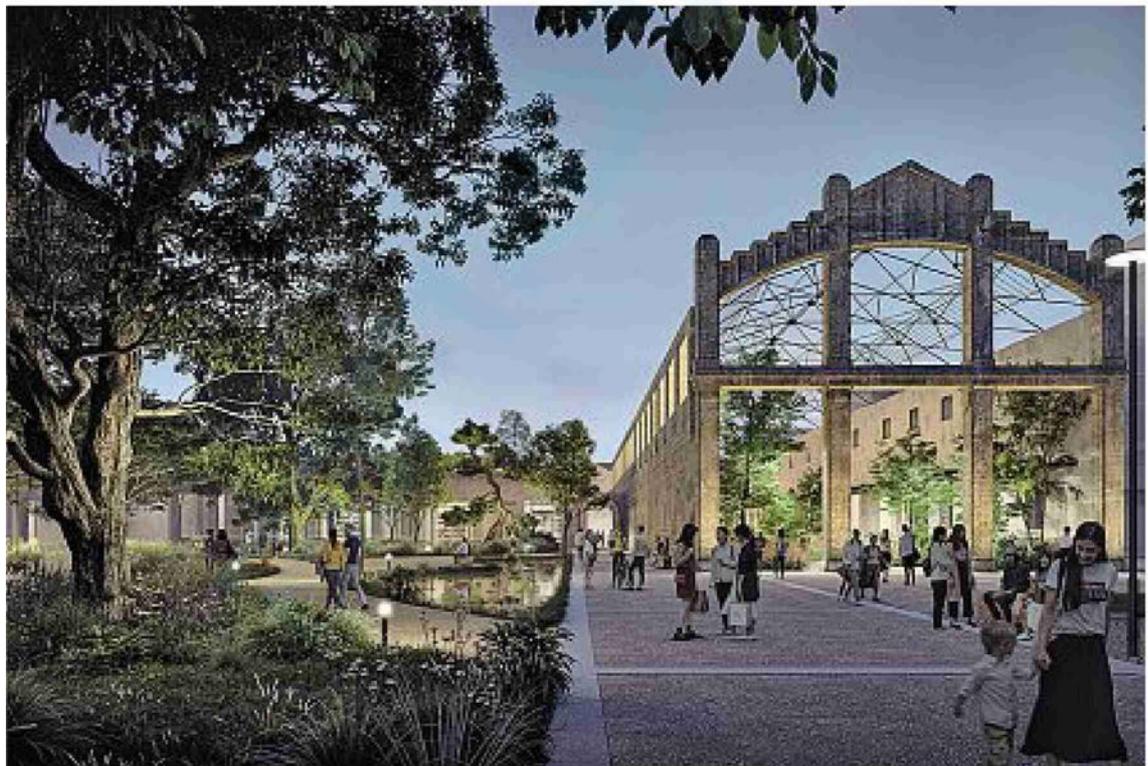
«Certamente sì. In prima linea se il tema sarà sviluppato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



● Avvocato e manager

Carlo Cerami, avvocato specializzato in diritto amministrativo. È presidente di Redo sgr, partecipata da Fondazione Cariplo, Cdp, Intesa San Paolo e Lum



Come sarà Un rendering di Aria, il progetto di Redo Sgr per la riqualificazione dell'ex Macello di Milano



Peso:83%