

Milano al test resilienza

Le indagini sull'urbanistica rallentano l'immobiliare ma la città resterà attraente per via di due fattori. Parla l'avvocato Inzaghi

di **Rossella Savojardo**

Le recenti indagini della Procura sull'urbanistica a Milano hanno scosso le fondamenta di un modello di sviluppo che negli ultimi anni ha reso il capoluogo lombardo un punto di riferimento internazionale per gli investimenti immobiliari. La narrazione di una città inarrestabile, motore del settore immobiliare italiano, si trova oggi a fare i conti con le lenti delle indagini giudiziarie e con un comparto che cerca di riorganizzarsi per non perdere slancio. La macchina burocratica, fiore all'occhiello fino a poco tempo fa, si è trasformata in un ingranaggio lento. In un momento di estrema delicatezza, investitori, operatori e professionisti si interrogano sulle ripercussioni a lungo termine di questa situazione. Eppure, nonostante le ombre, c'è chi sostiene che il modello Milano sia più forte delle sue criticità e che la città manterrà il suo appeal.

Per Guido Inzaghi, avvocato fondatore dello studio legale SI-Inzaghi ed esperto di urbanistica, è fondamentale distinguere le questioni penali da quelle strettamente urbanistiche. Secondo il suo punto di vista, è su queste ultime che il dibattito deve concentrarsi per trovare una via d'uscita dall'attuale impasse. «Il Comune ha approvato nuove linee guida che si allineano alle pratiche ritenute corrette dalla Procura», spiega Inzaghi, descrivendo il processo di riorganizzazione amministrativa in atto. Un percorso che, sebbene complesso, si rivela necessario per riavviare la macchina burocratica e ricostruire un clima di fiducia. Nonostante un innegabile rallentamento, l'amministrazione sta progressivamente riprendendo le attività, arrivando a dare il via libera anche a piani attuativi per progetti di minor scala. «È indubbiamente un momento di

transizione», afferma Inzaghi, che mantiene però ferma la convinzione sulla resilienza di Milano: «L'immobiliare a Milano rimane attrattivo. Da parte degli investitori c'è una grande volontà di superare gli ostacoli», dice.

La fiducia che gli investitori, in particolare quelli internazionali e istituzionali, continuano a riporre in Milano non è casuale. Il suo appeal deriva da una combinazione di fattori che la rendono unica nel panorama italiano e molto competitiva a livello europeo. Tra questi, Inzaghi elenca la vivibilità della città, i prezzi ancora relativamente bassi rispetto ad altre metropoli del continente e la redditività storicamente garantita a chi vi ha investito. A ciò si aggiunge un altro elemento fondamentale: l'assenza di alternative consolidate nel mercato italiano, che continua a rappresentare una fetta obbligata degli investimenti immobiliari globali. Infine, il prossimo appuntamento con le Olimpiadi invernali di Milano Cortina 2026 rafforza ulteriormente l'immagine di una città dinamica e proiettata al futuro.

Inoltre le difficoltà giudiziarie o politiche per gli investitori internazionali non sono un'esclusiva italiana. Al contrario, rappresentano un elemento con cui gli operatori del real estate fanno i conti in

diverse aree geografiche. Un elemento che, secondo Inzaghi, non fa che rafforzare la tesi che gli investitori non rinunceranno a Mila-

no. In Francia, ad esempio, il fenomeno dei recours abusifs rappresenta un serio ostacolo allo sviluppo immobiliare. Si tratta dell'uso strumentale e ingiustificato dei procedimenti legali o amministrativi con l'unico scopo di bloccare o ritardare decisioni altrui, spesso per interesse personale o ritorsione. Nonostante riguardino una quota limitata di pratiche, questi ricorsi possono bloccare cantieri per mesi o anni, con conseguenti costi aggiuntivi e perdita di posti di lavoro. Un altro esempio arriva dalla Spagna. A Barcellona, gli operatori urbani denunciano l'esistenza di un vero e proprio «embudo amministrativo» (imbuto amministrativo) che paralizza le licenze.

A livello nazionale le tempistiche per ottenere i permessi possono arrivare fino a due anni. Il caso di Madrid Nuevo Norte, bloccato da ricorsi pluriennali e sbloccato solo di recente, è un chiaro esempio di come anche in un contesto dinamico come quello spagnolo l'incertezza burocratica possa rappresentare un freno significativo. Gli esempi europei sembrano mostrare che l'incertezza normativa non è un deterrente assoluto, purché il quadro di riferimento sia, nel tempo, chiaro e le regole del gioco prevedibili. «A Milano, la sfida non è perdere gli investitori, ma garantire loro un contesto stabile e trasparente. Ciò che serve è un cambiamento di alcune regole», conclude Inzaghi, che insieme ad **Assoimmobiliare** ha proposto l'inserimento dei termini di impugnazione dei titoli edilizi di 60 giorni a partire dall'esposizione del cartello di cantiere, una misura che potrebbe in parte contribuire a ridare certezze. (riproduzione riservata)



Guido Alberto Inzaghi

