

Il Presidente Giovanni Deleo all'Assemblea Generale di Assimpredil Ance

Regole più attuali, una visione metropolitana e una Pubblica Amministrazione più efficiente.

Tre proposte concrete per far ripartire insieme i territori.

DELEO: “A MILANO SERVONO 35.000 CASE, MA LE ABITAZIONI PREVISTE NEI TITOLI EDILIZI SONO SCESE DA 4.000 A 1.000 IN DUE ANNI”

Milano, 28 settembre 2026 – “A Milano la richiesta di abitazioni è stimata oggi in 35.000 unità, mentre le abitazioni previste nei permessi di costruire e nelle SCIA ritirate sono passate da circa 4.000 nel 2022 a 1.000 nel 2024: quasi tre quarti in meno in due anni. Come pensiamo di affrontare il problema della casa se questi sono i numeri?”.

È partito dall'emergenza abitativa Giovanni Deleo, Presidente di Assimpredil Ance, nella sua prima relazione all'Assemblea Generale dell'Associazione, dal titolo *“Fare spazio al futuro. Casa, energia e territori nel tempo della trasformazione”*.

A Milano la domanda abitativa cresce e cambia: il 57% delle famiglie è composto da una sola persona, mentre le trasformazioni demografiche richiedono nuove tipologie di alloggi. Le oltre 2.300 unità previste nel Piano dei servizi abitativi 2026 rappresentano uno sforzo importante, ma non sufficiente rispetto al fabbisogno.

“La casa è un'infrastruttura sociale ed economica – ha affermato Deleo –. Per produrre abitazioni reali servono interventi economicamente sostenibili, tempi certi e procedimenti amministrativi capaci di accompagnare gli investimenti fino alla loro realizzazione”.

Il problema della casa si inserisce in una fase di maggiore difficoltà per il settore delle costruzioni. Dopo il forte contributo dato alla ripresa post-Covid, oggi si sommano la progressiva conclusione della spinta del PNRR, l'aumento dei costi, l'incertezza regolatoria, la carenza di tecnici e manodopera specializzata e i rallentamenti tecnico-amministrativi.

“Le imprese devono fare la propria parte – ha sottolineato Deleo – ma non possono sostenere da sole il costo dell'incertezza”.

Per Assimpredil Ance è indispensabile anche un aggiornamento della legislazione nazionale, capace di chiarire i confini tra rigenerazione, ristrutturazione, cambio d'uso, recupero e sostituzione edilizia.

“Non possiamo chiedere di ridurre il consumo di suolo e contemporaneamente rendere troppo difficile intervenire sull'esistente. Le regole devono essere applicabili e gli interventi devono poter stare in piedi economicamente”.

Sulla variante al PGT di Milano, Deleo ha espresso forte preoccupazione: “Una variante che aggiunga soltanto vincoli rischia di stratificare regole senza creare opportunità. Alcune scelte contenute negli strumenti urbanistici oggi in discussione rischiano di non dare una risposta adeguata all'emergenza casa e alla necessità di rigenerazione. Se i vincoli rendono economicamente non sostenibili gli interventi, la qualità dell'abitare resta un obiettivo solo sulla carta, si perdono investimenti e si blocca l'operato delle aziende del territorio”.

Il tema della casa non può essere affrontato esclusivamente entro i confini amministrativi di Milano. Le proiezioni CRESME indicate nella relazione stimano al 2035 circa 100.000 nuove famiglie tra capoluogo e hinterland.

Per questo Assimpredil Ance ha aderito al Patto per il rilancio del governo metropolitano promosso da Assolombarda, con l'obiettivo di rafforzare una dimensione territoriale capace di coordinare casa, trasporti, energia, servizi e sviluppo economico.

“Il bisogno abitativo non si ferma ai confini comunali. Serve una visione policentrica e connessa che coinvolga Milano, Monza e Brianza e il Lodigiano. Milano deve tornare a fare Milano e trainare il territorio verso una vera dimensione metropolitana”.

Assimpredil Ance indica anche tre interventi concreti, attuabili da subito a livello locale.

Primo, rendere ordinaria la conferenza di servizi simultanea per gli interventi di rigenerazione e di housing accessibile, facendo lavorare contemporaneamente gli enti coinvolti anziché uno dopo l'altro.

Secondo, realizzare un cruscotto pubblico dei tempi delle pratiche, che permetta di sapere quante istanze entrano, quante vengono concluse, dove si fermano e quanto tempo richiedono.

Terzo, utilizzare davvero il digitale per velocizzare le autorizzazioni: le informazioni devono essere inserite una sola volta, gli uffici devono poter lavorare contemporaneamente sugli stessi dati e imprese e cittadini devono poter conoscere lo stato di avanzamento delle pratiche.

“Non chiediamo scorciatoie, chiediamo decisioni: positive o negative, purché espresse, motivate, tracciabili e compatibili con i tempi reali delle imprese e degli investimenti”.

Deleo ha concluso rivolgendosi alle amministrazioni di oggi e a quelle che governeranno le città dopo le prossime elezioni: “Dobbiamo decidere come trattenere giovani, famiglie e imprese, come produrre casa accessibile e come rigenerare il patrimonio esistente. Rinviare una decisione non è prudenza: significa case che non arrivano, quartieri che non si rigenerano e investimenti che si spostano altrove. Anche il vuoto ha un costo”.

“Il futuro non si attende: si prepara e si costruisce. Facciamolo insieme”.

Assimpredil Ance è l'Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Nata nel 1945, è la più grande realtà di ANCE, l'Associazione Nazionale che rappresenta le imprese di costruzione nel mondo Confindustria. Il lavoro, il mercato, l'innovazione e la sostenibilità sono gli obiettivi sui quali è imperniata tutta l'attività.

Per ulteriori informazioni:

Eugenio Tumsich – 336790554 – e.tumsich@assimpredilance.it

Sebastiano Del Rosso – 334 7075898 – s.delrosso@assimpredilance.it