

Finito anche il sogno del loft Due su tre sono abusivi

Si aspetta la sanatoria: a Milano 50mila edifici senza abitabilità

30%

Censimento. Un terzo dei loft milanesi è abitabile, cioè catalogato come residenziale

MILANO

Michela Finizio

Loft incagliati sullo scoglio delle bonifiche. La moda, tutta milanese, di abitare in ex complessi industriali, convertiti in moderni open space, resta appesa al nuovo Piano di governo del territorio. Il Comune ne ha censiti circa 50mila, ma sul mercato solo un 30% è "regolare", cioè abitabile. In tutti gli altri, chi ci vive lo fa abusivamente.

Tra i "villaggi di loft" più noti c'è via Salomone Oreste in zona Mecenate (che, per intenderci, ha ispirato i loft dei cantanti di X-Factor), via Savona più a sud, il quartiere dell'ex Richard Ginori a Lambrate, il progetto Quaranta di Gabetti, e poi ancora via Watt sui Navigli e via Negrotto in Bovisa. Nel villaggio di via Ajraghi (zona Certosa) il costruttore ha previsto addirittura una zona fitness, dove i manager possono socializzare alla fine della giornata di lavoro. In tutti questi complessi gli annunci di loft in vendita sono davvero numerosi, ma comprare adesso sarebbe troppo rischioso.

Solo quelli più vecchi, costruiti negli anni Novanta, hanno potuto godere dei condoni edilizi, e sono stati sanati. Tutti gli altri sono di categoria catastale C3, quindi non residenziali. Il nuovo Pgt, in attesa di approvazione, eliminerà il vincolo della destinazione d'uso, introducendo l'indifferenza funzionale per questa tipologia di edifici: «Il cambio sarà libero, basterà un iter amministrativo senza la necessità di una variante urbanistica», spiega l'assessore comunale allo Sviluppo del territorio Carlo Masseroli. A calmare gli entusiasmi, però, ci pensa su-

bito la responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, Paola Viganò: «Bisognerà comunque fare le verifiche necessarie e controllare che l'immobile osservi la normativa». C'è poi il nodo della bonifica che dev'essere conforme ai criteri per il residenziale, altrimenti l'iter si blocca.

Sia chiaro, «il Pgt non potrà essere una sanatoria per le irregolarità in corso», ha fatto sapere l'assessore. La linea dura dell'amministrazione, però, si scontra con la scarsa efficacia dei controlli: nonostante le ripetute dichiarazioni di guerra contro gli abusivi, attualmente i controlli avviati dal Comune sono solo quattro e riguardano alcuni complessi nelle zone di via Savona, Bovisa, Sempione e Pompeo Mariani. L'amministrazione sta provvedendo alle verifiche, ma ancora non è stata emessa alcuna ordinanza o sanzione: «Sono iter lunghi - aggiunge l'architetto Viganò -. Servono i dati catastali, bisogna segnalare l'abuso all'autorità giudiziaria per avviare il procedimento penale previsto dal Testo unico per l'edilizia, poi si procede agli accertamenti di ufficio e all'incrocio delle banche dati». Solo in un caso dei quattro, per il momento, sembra sia stata individuata un'unità destinata abusivamente a residenza, ma la difficoltà sta proprio nel dimostrarlo. L'assessore Masseroli ha parlato di "elementi di aleatorietà": molti ci vivono, ma ci lavorano allo stesso tempo, per cui sono tutelati. In caso venga riscontrata l'irregolarità, comunque, la sanzione prevista è pari all'aumento del valore venale dell'immobile (cioè la differenza tra quanto valeva prima e quanto vale do-

Controlli. Solo quattro i controlli avviati dal Comune contro gli abusivi: non è stata emessa alcuna sanzione

po, come residenza).

«Quando ci chiamano di solito sono già educati sulla questione della categoria catastale - racconta Luca Santoro, presidente di House & Loft -. Molti sanno che stanno comprando un C3. Sono architetti, stilisti, giovani artisti, piccole società informatiche, ma anche alcuni notai con famiglia». Questa tipologia di target nel 90% dei casi acquista l'immobile tramite partita Iva, attraverso la propria società, e la convenienza in questo caso batte persino la fiscalità agevolata di una prima casa: in ammortamento l'immobile viene gestito in modo diverso; l'Iva del 10% è scaricabile direttamente, come i costi del telefono e del riscaldamento.

I NUMERI

3.900

Euro al metro quadrato
Prezzo medio di un loft ristrutturato e con titolo abitativo a Milano. Si passa da 2.800 euro/mq in Bovisa ai 4.500 in zona Bocconi.

+9,5%

L'offerta
L'incremento della disponibilità di loft sul mercato milanese su base annua

50mila

I loft «fuorilegge»
Numero di open space accatastati C3 sul mercato, censiti dal Comune di Milano.

30 anni

Età media
Sono giovani gli acquirenti di loft: sono soprattutto artigiani, professionisti, fotografi, designer, musicisti, artisti, e tutti in possesso di partita Iva.



In Comune. Carlo Masseroli, assessore allo Sviluppo del territorio

L'INDIRIZZO
«Il piano del governo del territorio non potrà essere una sanatoria per le irregolarità»



Sul mercato. Luca Santoro, presidente di House&Loft

L'ANALISI
«Molti clienti sanno che comprano un C3: sono architetti, stilisti, giovani artisti»