

Il paradosso La «capitale economica» d'Italia avrebbe più appartamenti ultrapopolari di Palermo. Per il Comune meno Ici e tasse

Case di lusso, Milano «doppiata» da Roma

Solo 961 contro 2.124. Il Catasto: aggiornato solo il 10 per cento dei dati immobiliari

**Assoedilizia:
«La ricostruzione
del dopoguerra
ha privilegiato gli
alloggi per lavoratori»**

Case di lusso? A Milano non ce n'è. In compenso sono numerosissimi gli alloggi ultrapopolari. Più che in qualunque altra città d'Italia, se si esclude Napoli. È questa la fotografia del patrimonio immobiliare cittadino scattata dai dati diffusi dall'Agenzia del territorio. Un'immagine che, a colpo d'occhio, appare sfuocata e deforme. Non corrispondente alla realtà del patrimonio immobiliare cittadino.

Gli immobili residenziali di lusso (e quindi accatastati in categoria A1) in tutta Milano sono

961. Più o meno come a Trieste (987). In tutte le principali città italiane sono molti di più. Per dire, a Roma sono 2.124. Ma è anche vero che la capitale ha il doppio della popolazione. A Genova la disparità è evidente: gli immobili di pregio sono 4.455 e in più bisogna tenere conto che il capoluogo ligure ha la metà degli abitanti di Milano. Se la ricchezza cittadina si misurasse dal pregio degli immobili, allora Milano dovrebbe essere più povera anche di Firenze (2.921 A1), Napoli (2.826 A1) e Torino (2.429).

Alla stessa conclusione si arriva mettendo a confronto, nei diversi capoluoghi di regione, il numero di immobili ultrapopolari (che in teoria dovrebbero avere il bagno sul ballatoio,

tanto per intenderci). Con le sue 39.836 case classificate A5, Milano sta peggio di Palermo (19.186) e molto, molto peggio di Roma, dove gli A5 sono soltanto 17.201. Il degrado immobiliare sarebbe maggiore soltanto a Napoli, dove gli A5 sono oltre 57 mila.

Possibile? Non sarà invece che gli immobili a Milano siano mediamente accatastati al ribasso? La questione ha risvolti più che concreti: in base all'accatastamento degli immobili si pagano Ici, imposta di registro, imposta sui redditi in generale. E così può succedere che l'appartamento nel Quadrilatero della moda paghi come come il nuovo alloggio di Quarto Oggiaro. «Ma no, il sospetto è ingiustificato — risponde Achille Linneo Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia —. Il fatto è che Milano è stata bombardata più di altre città. Nella secon-

da guerra mondiale abbiamo perso 3.500 palazzi antichi, di cui 700 storici. Gran parte della ricostruzione ha riguardato immobili civili, costruiti dalle cooperative per gli operai».




Sarà. Resta il fatto che molti degli immobili di ringhiera sono poi stati ristrutturati. E trasformati in piccoli gioielli alla moda. Un'altra certezza riguarda la riforma degli estimi catastali varata dal Dpr 138 del '98: dopo 10 anni è ancora in fase di stallo. E i controlli? «Non abbiamo risorse dedicate — spiega Alberto Gandolfi, direttore della sede milanese dell'Agenzia del territorio —. Nonostante ciò, raggiungiamo gli obiettivi che ci vengono posti da Roma. E cioè il controllo del 10 per cento degli immobili che vengono riacatastati perché nuovi o ristrutturati». Tutto il resto del patrimonio non è sottoposto a verifiche o aggiornamenti.

Rita Querzé
rquerze@corriere.it



LA CLASSIFICA DEL LUSO

Il numero degli alloggi di pregio nelle principali città italiane

| | | | |
|--|-----------------------------|-----------|---------|
|  | Immobili di lusso (A1) | 961 | 2.429 |
|  | Immobili ultrapopolari (A5) | 39.836 | 12.230 |
|  | Abitanti | 1.256.000 | 865.000 |
| | | MILANO | TORINO |

Fonte: Agenzia del territorio

| | | | | | |
|---------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
| 221 | 2.124 | 4.455 | 2.921 | 2.826 | 190 |
| 4.550 | 17.201 | 11.109 | 6.673 | 57.120 | 19.186 |
| 271.000 | 2.547.000 | 610.000 | 356.000 | 1.005.000 | 686.000 |
| VENEZIA | ROMA | GENOVA | FIRENZE | NAPOLI | PALERMO |

D'ARCO

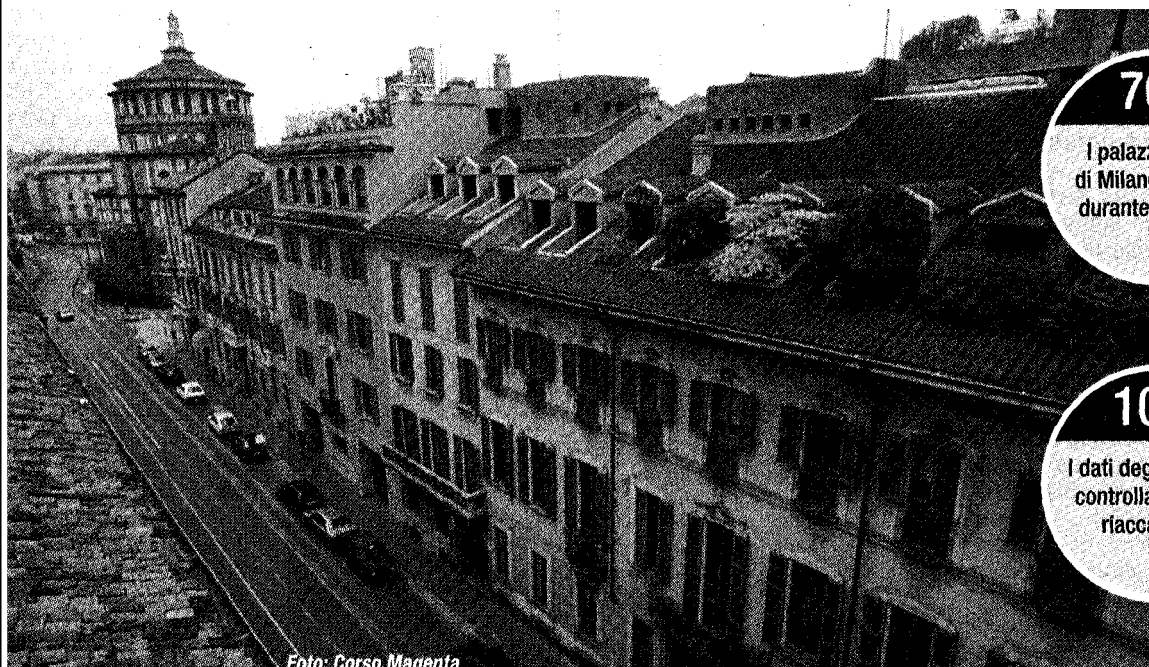


Foto: Corso Magenta

700

I palazzi storici di Milano distrutti durante la guerra

10%

I dati degli immobili controllati perché riaccatastati