

BLUESTONE E BELVEDERE: DEROGHE SUI VINCOLI URBANISTICI ANCHE IN ALTRE CITTÀ LOMBARDE

# Perché serve il Salva-Milano

*Secondo la ricerca solo 10 dei 50 comuni hanno introdotto su tutto il territorio disposizioni generali sul piano attuativo*

DI ALBERTO MAPELLI  
E ROSSELLA SAVOJARDO

**L**e pratiche milanesi in materia di urbanistica, che hanno portato alle controversie e al blocco dei cantieri in città e alla necessità di un provvedimento salva-Milano, non sono un caso isolato. Alla luce di quanto contestato dalla magistratura penale sull'operato del Comune di Milano negli ultimi anni, così come su quello della Regione Lombardia, Bluestone (parte in causa nella diatriba tra Procura e sviluppatori immobiliari) e lo studio legale Bv Belvedere & Partners (che assiste Bluestone) hanno analizzato le misure adottate dai 50 Comuni lombardi più popolosi in merito alle discipline urbanistiche legate alla pianificazione attuativa. In particolare, l'analisi presentata ieri dal presidente di Bluestone Andrea Bezziccheri e dal co-managing partner di Belvedere Matteo Peverati si concentra sulla disciplina materia di discordia tra Procura di Milano e Comune legata all'articolo 41 quinquies della legge 1150 del 1942. L'articolo regolamen-

ta in quali casi è possibile procedere semplicemente con una Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e in quali altri è invece necessario un «piano attuativo». Facendo un passo indietro, secondo gli operatori, nel caso in cui l'area sia già urbanizzata o il lotto faccia parte di un'area già interamente edificata, la giurisprudenza e le interpretazioni adottate in passato dal Comune giustificerebbero l'utilizzo della sola Scia anche quando viene superato il vincolo dei 25 metri di altezza o dei 3 metri cubi per metro quadrato edificato. La Procura invece contesta questa interpretazione.

Stando all'analisi dei 50 Comuni esaminati, solo dieci hanno, in modi diversi fra loro, introdotto disposizioni dettagliate riferite all'intero territorio comunale per precisare i presupposti per cui è necessaria la preventiva approvazione di un piano attuativo per determinati interventi urbanistici ed edilizi. Nel dettaglio, in questo caso si fa riferimento ai Comuni di Brescia, Monza, Bergamo, Varese, Vigevano, Desio, Abbiategrasso, Buccinasco e Montichiari. Anche nei casi in cui sono stati determinati parametri specifici, raramente si è fatto riferimento all'altezza e alla densità. Oppure, in altri casi, sono stati posti dei vincoli superiori rispetto a quelli dei 25 metri di altezza o

con una densità maggiore a 3 metri cubi per metro quadrato edificato. Solo il comune di Lecco ha previsto un piano attuativo (ma solo per nuove costruzioni e in zone specifiche) per chi supera quei vincoli di altezza e densità.

Le restanti amministrazioni invece si sono limitate a indicare i parametri urbanistici, spesso riguardanti specifiche aree urbane o determinate zone, per cui la pianificazione attuativa è necessaria. In estrema sintesi, quindi, secondo la ricerca di Bluestone e Belvedere l'approccio alla disciplina per la pianificazione attuativa da parte dei principali Comuni lombardi non è omogeneo e prevede deroghe ai limiti su altezza e densità anche in altre città. Potenzialmente, insomma, contrasti tra Procure e Comuni sulle regole urbanistiche sono replicabili in contesti diversi da quello milanese.

Il caso non è isolato neanche se si estendono i parametri di ricerca all'intero territorio nazionale. Guardando all'interno della normativa delle differenti Regioni italiane si identificano anche in questo contesto tipologie di deroghe differenti, in particolare due. La prima riguarda le eccezioni per favorire gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare e di rigenerazione urbana, mentre la seconda riguarda la libertà lasciata ai Comuni

di derogare a una o più norme legate ai decreti ministeriali. Alcuni di questi esempi sono stati riscontrati in Regioni come Abruzzo, Emilia-Romagna, Friuli, Lazio, Piemonte, Sicilia, Toscana e Umbria.

L'iter politico del salva-Milano sembra ben avviato. La maggioranza è al lavoro per trovare un equilibrio politico sull'emendamento al decreto salva-Casa che andrà a risolvere la situazione. Da decidere se varare una sanatoria o emanare una norma di interpretazione autentica che vada nella direzione auspicata degli sviluppatori. Il termine per la conversione in legge del decreto è fine luglio. (riproduzione riservata)

Uno dei progetti contestati dalla Procura



Peso: 35%