

ORDINE DEL GIORNO

Premesso che:

- a partire dagli anni '80 Milano è stata interessata da un massiccio fenomeno di terziarizzazione che ha portato alla dismissione di circa 40 milioni di metri quadrati di aree industriali ed ex industriali;
- queste aree sono caratterizzate dalla necessità di importanti interventi di bonifica e dei suoli e degli edifici per via delle lavorazioni che in essi venivano effettuate in periodi storici in cui le norme ambientali erano molto meno esigenti di oggi. Questo tipo di attività di bonifica e smaltimento ha costi molto elevati;
- negli ultimi vent'anni, si stima che almeno 20 milioni di metri quadri ex industriali siano stati riqualificati: nel 2014 gli uffici dell'Urbanistica avevano individuato 281 edifici ed aree degradate, nel 2020 risultavano 178 immobili dismessi, mentre ad oggi il numero è ulteriormente sceso a 162, di cui 124 interessati da interventi di riqualificazione in corso o in progettazione;
- Milano l'anno scorso ha registrato il 46 % degli investimenti immobiliari italiani e secondo dati di Scenari Immobiliari, prima di questa fase, si prevedeva al 2035 un potenziale di investimenti solo per il settore residenziale pari a 12 miliardi di euro e circa 20 se si comprendono anche tutte le altre asset class;

Tenuto conto che:

- la riduzione del consumo di suolo vergine è uno degli obiettivi dichiarati dell'amministrazione comunale e la riqualificazione delle aree dismesse costituisce uno dei principali, se non il principale, modi per combattere il consumo di suolo;
- la rigenerazione urbana deve essere guidata da principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, equità sociale e qualità della vita urbana. Il consumo di suolo deve essere minimizzato privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, garantendo al contempo elevati standard di vivibilità per i cittadini, accessibilità ai servizi e integrazione sociale. Inoltre, il processo di rigenerazione urbana deve promuovere la resilienza delle città ai cambiamenti climatici, attraverso interventi di forestazione urbana, riduzione delle emissioni e soluzioni di edilizia innovativa e sostenibile;

Preso atto che:

- le indagini della Procura di Milano contestano le interpretazioni di alcune norme che sono alla base di questo processo di rigenerazione portato avanti dal Comune di Milano a partire dal PGT 2012 ad oggi e contestano, quindi, i reati di lottizzazione abusiva e abuso edilizio, tra gli altri, a dipendenti del comune ed operatori privati;
- in particolare, vengono contestate l'interpretazione che il Comune fa dell'art. 3 DPR 280/2001, poi modificato dal DL 69/2013 e dal DL 76/2020, che concerne la nozione di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione rispetto alla norma originaria, e quella dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica fondamentale 1150/1942, circa l'utilizzo dei cosiddetti piani attuativi per edificazioni che eccedono i 25 metri di altezza e i 3 metricubi di volumetria;
- per appianare la discrepanza tra le interpretazioni divergenti è stata votata alla Camera ed è in discussione al Senato una proposta di interpretazione autentica di entrambi gli articoli, disegno di legge 1309 - Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia, volta a fornire una base giuridica certa che salvaguardi le esigenze di semplificazione e di promozione degli interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente, ma anche a stabilire dei confini ben precisi alla discrezionalità degli uffici tecnici e dei consigli comunali;
- i commi 2 e 4 del DDL 1309 impongono *"il rispetto dei parametri di adeguatezza delle dotazioni territoriali e dei parametri urbanistici, sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali"* e questo significa che tutti i comuni italiani, nel consentire questi interventi di ristrutturazione, restano vincolati ai limiti posti dal DM 1444/1968, dalle rispettive Leggi Regionali e infine dalle decisioni assunte dai Consigli Comunali in sede di pianificazione urbanistica. I Comuni che, nel pianificare ambiti già edificati e urbanizzati, hanno anticipato le scelte morfologiche e infrastrutturali al momento della pianificazione generale, come Milano, potranno in alcuni casi evitare di ripetere queste operazioni volta per volta. In mancanza di queste condizioni, invece, resta necessario - a Milano come altrove - approvare piani attuativi;

Considerato che:

- lo stato di incertezza, di converso, ha determinato una riduzione delle pratiche edilizie presentate nel 2024 di circa il 70%, con conseguente ridotto incasso degli oneri di urbanizzazione pari a circa 165 milioni di euro;

- è da registrare la situazione molto critica di alcune centinaia di famiglie acquirenti degli edifici in costruzione, che si trovano nell'impossibilità di concludere l'acquisto delle unità immobiliari per entrare nella disponibilità delle stesse e che in molti casi hanno già acceso un mutuo;
- l'ipotesi accusatoria della Procura non riguarda reati di corruzione o di concussione;
- al momento risultano indagati dipendenti dell'ufficio tecnico comunale che da molti anni si attengono in modo uniforme e generalizzato alle interpretazioni (ora contestate) nell'esame di tutte le pratiche edilizie nella convinzione che tali interpretazioni siano legittime;
- Ance Lombardia stima, per i cantieri potenzialmente a rischio di sospensione, per l'occupazione nel settore edile una perdita di lavoro per circa 3.000 lavoratori compreso l'indotto. Il valore degli investimenti complessivi bloccati a Milano su aree già acquistate è di circa 5 miliardi;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- esprime il proprio sostegno alla conclusione positiva dell'iter di approvazione del DDL 1309 - Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia, strumentalmente definito Salva Milano
- esprime la necessità di una successiva e rapida riforma organica complessiva della materia, come richiesto dal Presidente di ANCI Gaetano Manfredi, che definisca i principi fondamentali dell'urbanistica nel rispetto delle prerogative delle regioni e dei comuni italiani garantendo la riduzione del consumo di suolo, la sostenibilità ambientale, il risparmio energetico, l'equità sociale, la tutela del paesaggio, la rigenerazione urbana, la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico e la promozione di un modello di sviluppo equo, inclusivo e innovativo per le città del futuro.
- chiede alla Presidente del Consiglio Comunale di trasmettere il presente documento al Presidente di Anci, al Presidente della Regione Lombardia, al Presidente del Senato, al Presidente della Camera, alla Presidenza del Consiglio dei Ministri ed ai Ministeri competenti;

Firmato: Uguccioni, Pastorella, Fumagalli, Ceccarelli