

URBANISTICA

Grattacieli al posto dei capannoni? A Milano sarà sempre più difficile

L'urbanistica di Milano è destinata a cambiare: dopo i casi dei presunti abusi edilizi finiti nel mirino della procura, la normativa nazionale in fase di revisione sarà molto probabilmente meno favorevole alle costruzioni "facili" permesse a Milano da una Scia, un'autocertificazione più rapida e meno burocratica rispetto ai piani attuativi e ai permessi a costruire in convenzione pubblico-privato. Oltre al

decreto Casa e agli emendamenti cosiddetti "salva-Milano", che puntano a sanare le situazioni critiche pregresse, il governo intende lavorare su una nuova legge urbanistica, partendo da una legge delega dedicata al settore. Con il rischio di tempi lunghi e investimenti bloccati.

Monaci — a pag. 2

Grattacieli al posto di capannoni? A Milano sarà sempre più difficile

Nuove regole. In arrivo gli emendamenti per sanare le presunte irregolarità pregresse nel capoluogo ma il Governo intende ridefinire il perimetro di quello che è da considerare ristrutturazione dei palazzi

Sara Monaci

L'urbanistica di Milano è destinata a cambiare: dopo i casi dei presunti abusi edilizi finiti nel mirino della procura, la normativa nazionale in fase di revisione sarà molto probabilmente meno favorevole alle costruzioni "facili" permesse a Milano da una Scia, un'autocertificazione più rapida e meno burocratica rispetto ai piani attuativi e ai permessi a costruire in convenzione pubblico-privato. Oltre al decreto Casa e agli emendamenti cosiddetti "salva-Milano", che puntano a sanare le situazioni critiche pregresse, il governo intende lavorare su una nuova legge urbanistica, partendo da una legge delega dedicata al settore. Lo ha già anticipato il ministro di Trasporti e Infrastrutture Matteo Salvini: «Nel pieno rispetto dell'azione della Magistratura, ritengo che nessuno possa permettersi di lasciare le nostre città e il mercato dell'edilizia in una situazione di incertezza. Per risolvere il problema è al vaglio un percorso che prevede una sanatoria per il pregresso e una definizione del perimetro di quello che è da considerare ristrutturazione edilizia».

Ricapitolando, la procura di Milano ha messo sotto la lente l'imposta-

zione del Comune di Milano aprendo varie inchieste, di cui le prime e più note sono quelle relative ai grattacieli di Piazza Aspromonte, di Via Stresa e alle "Park tower" di via Gratosoglio. A queste se ne sono aggiunte altre e ormai sono decine i dossier sotto la lente degli inquirenti (fino ad un potenziale di circa 150 interventi, per ammissione dello stesso Comune). La tesi è sempre stata la stessa per la procura: la legge di riferimento per l'edilizia urbana rimane la legge Ponte degli anni Sessanta, secondo cui c'è bisogno di un piano attuativo o di un permesso a costruire "in convenzione" se gli edifici superano i 25 metri di altezza e i 3 metri cubi per metro quadrato. Questo principio, dice sempre la procura, deve essere rispettato anche in presenza di una ricostruzione, se si cambia radicalmente «sagoma» e si costruisce «verso l'alto» (tradotto: un grattacielo non può sostituire un capannone anche se la superficie rimane la stessa).

Il procedimento autorizzativo però in questo modo si allunga notevolmente: per la realizzazione di un piano attuativo passano mediamente tra i due e i tre anni. Per questo anche l'associazione di settore Assimpredil-Ance Milano nei mesi passati si era dichiarata preoccupata di fronte alle inchieste, sostenendo che sareb-

bero andati persi milioni di investimenti, che i fondi esteri se ne sarebbero andati e che sarebbero andati perduti posti di lavoro.

Un problema che l'Osservatorio Scenari Immobiliari ha cercato di tradurre in numeri: il potenziale di investimento è stato stimato in oltre 12 miliardi di euro per il solo settore residenziale al 2035, a cui si devono aggiungere altri 26 miliardi di euro come ricadute sul sistema economico milanese (dai mobili ai servizi), senza considerare le conseguenze per l'occupazione nel settore edile, e incassi per il Comune - stimati come oneri e contributi - tra i 60 e gli 80 milioni di euro l'anno.

Stando ai nuovi emendamenti, per il futuro non saranno consentite costruzioni per volumi superiori ai tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, o altezze superiori ai 25 metri, se non «previa approvazione» di un piano attuativo, per rispondere alle nuove esigenze abitative di un'area, o di un permesso in cui il privato si fa carico di



Peso: 1-4%, 2-42%

realizzare opere infrastrutturali pubbliche. Il **Comune di Milano** invece sosteneva che là dove c'è una forte urbanizzazione non c'è bisogno di alcun nuovo piano.

Per quanto riguarda il pregresso, per superare il problema delle inchieste, la maggioranza di governo punta ad un condono vero e proprio, per azzerare tutto e ripartire proprio con l'aggiornamento del Testo unico dell'edilizia (che comunque avrà tempi abbastanza lunghi). L'escamotage della sanatoria libera il Comune dalle inchieste, ma non è la soluzione più gradita. Palazzo Marino infatti viene così politicamente ritenuto responsabile di un abuso sanato, mentre invece avrebbe voluto far valere, tramite un'interpretazione autentica, la bontà delle scelte urba-

nistiche adottate nell'ultimo decennio, basate sul principio che il Testo unico dell'edilizia - con i suoi successivi aggiornamenti - rende possibile utilizzare una semplice Scia per i nuovi interventi e non prevede la richiesta di un permesso o di un piano attuativo qualora l'area sia già urbanizzata e qualora si tratti di una costruzione che mantiene la stessa superficie della struttura pregressa, a prescindere dalla «sagoma».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto la lente degli inquirenti e per ammissione dello stesso Comune 150 interventi

25 metri

L'ALTEZZA LIMITE

Per la legge Ponte c'è bisogno di un piano attuativo o di un permesso a costruire "in convenzione" se gli edifici superano i 25 metri di altezza



Peso:1-4%,2-42%