

Un avvocato spiega, legge per legge, perché il "Salva Milano" serve

Pubblichiamo una sintetica spiegazione giuridica relativa al "caso" delle indagini sull'edilizia a Milano. L'autore è fra i più esperti avvocati in materia a Milano e in Italia

Lo dice la legge (art. 3, comma 1, lett d, del dpr 380/2001) che la demolizione di un edificio e la sua successiva ricostruzione con diversa destinazione d'uso, forma, altezza e anche con volumetria incrementata per le costruzioni green, è un'opera di ristrutturazione edilizia. Chiamiamola demo-ricostruzione infedele. Lo dice la legge (art. 23, comma 1, lett a, dpr 380/2001) che la demo-ricostruzione infedele può essere realizzata mediante Scia, ma non su aree vincolate e neanche nei centri storici. Lo dicono da sempre le circolari ministeriali e le sentenze dei Tar e del Consiglio di Stato che le norme del 1967 (L. 765 integrativa della 1150/1942) e del 1968 (dm 1444) - per cui i nuovi edifici più alti di 25 metri (7 piani) e di una certa densità (più di 3 mc/mq) possono essere realizzati solo dopo l'approvazione di un piano attuativo - costituiscono degli indirizzi che i comuni possono (non debbono) seguire quando fanno i loro piani regolatori. Lo dicono i fatti (e il

calendario) che una Scia per demo-ricostruzione, a Milano, prima di diventare efficace passa attraverso una approfondita istruttoria comunale che si conclude - mediamente - dopo circa un anno con un provvedimento espresso. E se invece, come quasi sempre accade, si procede con un permesso di costruire servono anche 18 mesi. Durate l'istruttoria viene ordinata la bonifica delle aree, imposto il rispetto delle distanze e delle vedute, l'adeguamento del progetto alle norme morfologiche locali e ai vincoli imposti dalla commissione per il paesaggio. Lo dice il piano regolatore (PGT) che a Milano è possibile rigenerare le aree industriali inquinate e dismesse di superficie inferiore a 20.000 mq senza fare un piano attuativo (che di mesi se prende più di 24) perché il PGT ha mappato il territorio comunale, individuando i servizi che già ci sono e quelli necessari per tutte le destinazioni d'uso esistenti e da insediare, rendendo così possibile pagare al Comune il controvalore (periodicamente aggiornato e da ultimo triplicato dal Comune) delle aree per servizi che non sia possibile reperire (la rigenerazione si fa spesso su aree com-

pletamente edificate), oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione più cari di Italia.

La legge di interpretazione autentica approvata dalla Camera e ora al Senato serve per superare i dubbi di legittimità che hanno interessato l'edilizia a Milano a causa di una lettura delle norme esistenti in contrasto con la loro lettera e con la volontà del legislatore. La legge serve per sbloccare tanti interventi (ben più dei 150 di cui si parla) sequestrati, fermi in istruttoria o pronti per essere presentati per convertire immobili fatiscenti in case, anche convenzionate, studentati, uffici e centri di ricerca e sviluppo di cui Milano ha bisogno. La legge serve per agevolare il (costosissimo) riuso, le bonifiche, il costruire sul costruito e impedire il consumo di suolo vergine. Cose che a Milano stavano funzionando meglio che altrove.

Guido Alberto Inzaghi
*presidente del Tavolo urbanistica
di Assoimmobiliare Confindustria*



Peso: 14%