

IL PROVVEDIMENTO

DS5345

DS5345

Urbanistica, si cambia stangata sui costruttori

Il Comune decide di raddoppiare il costo degli oneri che deve versare chi apre un cantiere. L'assessore Tancredi: "Procedimento avviato da tempo". Ma c'è l'ombra delle inchieste

Stangata sui costruttori. Palazzo Marino aumenta gli oneri di monetizzazione, uno dei contributi dovuti per gli interventi edilizi. Con una determina sono stati aggiornati i prezzi prevedendo degli incrementi fino al 100 per cento nelle zone semicentrali della città. Gli oneri sono stati ritoccati negli anni solo in base agli adeguamenti Istat, ma una manovra così corposa non arrivava dal 1997. Il percorso per alzare le voci di costo

per gli sviluppatori era stato già avviato nel 2023 con gli oneri di urbanizzazione. Una misura che sarebbe ugualmente arrivata, ma che le contestazioni della procura sulle indagini sull'urbanistica (che riguardano anche il capitolo oneri) ha accelerato nei tempi. «Si tratta di un percorso avviato da tempo», spiega l'assessore all'Urbanistica, Giancarlo Tancredi.

di **De Riccardis e Romano**

● a pagina 2

IL CASO

Caos urbanistica arriva la stangata per i costruttori Oneri raddoppiati

Dopo lo stop agli ingressi negli uffici, scatta la decisione di aumentare uno dei contributi dovuti al Comune. Sullo sfondo le inchieste giudiziarie

di **Sandro De Riccardis**
e **Miriam Romano**

Stangata sui costruttori. Palazzo Marino aumenta gli oneri di monetizzazione, uno dei contributi dovuti per gli interventi edilizi. Con una determina sono stati aggiornati i prezzi prevedendo degli incrementi fino al 100 per cento nelle zone semicentrali della città. Gli oneri sono stati ritoccati negli anni solo in base agli adeguamenti Istat, ma una manovra così corposa non arrivava dal 1997. Il percorso per alzare le voci di

costo per gli sviluppatori era stato già avviato nel 2023 con gli oneri di urbanizzazione. Ora lo step successivo che per ora è solo una determina, propedeutica però a una futura delibera più articolata e complessa. Una misura che sarebbe ugualmente arrivata, ma che le contestazioni della procura sulle indagini sull'urbanistica (che riguardano anche il capitolo oneri) ha accelerato nei tempi. «Si tratta di un percorso avviato da tempo - spiega l'assessore all'Urbanistica, Giancarlo Tancredi - che porterà all'approvazione di un provvedimento molto articolato e comples-

so, considerando la mancanza di un criterio oggettivo in materia a livello regionale e nazionale e la grande diversificazione delle zone della cit-



tà al fine di individuare metodologie e parametri di utilizzo». Il ricalcolo dei nuovi importi (quelli minimi, applicabili nei casi di cambio d'uso) si basa sulla distinzione in 41 zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando l'aumento dei costi delle aree degli ultimi anni. Per esempio, gli oneri passano per la zona centrale dai circa 1.293 euro/mq a 2.093 euro/mq, nella zona periferica risultano in aumento in media del 50%. A Quarto Oggiaro, per esempio, si passa dai 210 euro/mq attuali a 306. L'incremento maggiore, di circa il 100%, si riscontra nella zona semicentrale della cerchia della 90/91: in zona Solari si passa dagli attuali 476 euro/mq a 965. Nei casi complessi dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati il valore di monetizzazione dovrà essere determinato da un'apposita perizia. Quello delle monetizzazioni è uno delle tante anomalie che prima i pm e poi i gip contestano al Comune nei vari progetti edilizi. In più di un provvedimento, per sottolineare l'inadeguatezza del prezzo pagato in sostituzione della cessione gratuita del-

le aree circostanti al progetto, viene fatto il paragone con il Comune di Gorgonzola. Per il "Giardino segreto" di via Lepontina, per esempio, il gip segnala che i 381 euro al metro quadrato pagati dal costruttore «sono molto lontani dal criterio effettivo di acquisizione di altre aree destinate a utilità pubblica». E il metro di paragone indicato sono proprio le pronunce del Tar e del Consiglio di Stato. Se nel 2008 il valore al metro quadro delle monetizzazioni nel comune dell'hinterland di Milano è pari a 537 euro a metro quadrato, «non è minimamente credibile - scrivono i giudici - che nel 2019 il valore di un'area (a Milano) possa essere 381 metri a metro quadrato». Senza considerare che la "monetizzazione" al posto dei servizi dovrebbe essere solo una estrema ratio, perché sostituisce la realizzazione di quei servizi - strade, scuole, linee di trasporto, asili, parcheggi.. - necessari ad assorbire il nuovo carico di traffico e abitanti. Una questione quindi non solo contabile, ma che provoca «un peggioramento della qualità urbana, con danno per l'intera comunità».

Stessa contestazione per il Bosconavigli, dove i consulenti della pro-

cura hanno stimato un «rilevante danno economico» per Palazzo Marino, per un «valore di monetizzazione non conforme ai criteri di legge», inferiore al dovuto per «5.548.244». Invece di 7.833.759, meno di due e mezzo. Anche in questo caso, se il comune incassa meno denaro, dovrà poi «reperire altre fonti di finanziamento per l'acquisto di aree in misura corrispondente alla differenza tra quelle non cedute e quelle acquistabili con i proventi della monetizzazione». Si verifica così «un finanziamento occulto a carico della collettività e a favore dell'operatore edilizio, e dal punto di vista giuridico un danno patrimoniale per il Comune». Anche per la recente inchiesta sull'altro progetto urbanistico di via Lepontina, all'angolo con via Valtellina, lo studentato con l'annesso cantiere di due palazzi, i valori delle monetizzazioni erano pari a 428,28 euro al metro quadrato, «che sono di gran lunga inferiori a quelli di mercato, pari a un valore di 1.167 euro al metro quadrato delle aree per zone residenziali». Senza considerare che «dette aree a standard venivano calcolate in mq 1.405, anziché in mq 4.500».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

*La rivalutazione in molti casi è del 100%
L'assessore Tancredi
"Percorso avviato da tempo"*

Le tappe
Indagini e nuovi prezzi

1

Le inchieste

Tra le contestazioni della procura sul caso urbanistica a Milano è emersa anche l'inadeguatezza dei prezzi pagati dai costruttori per gli oneri

2

La manovra

Palazzo Marino con una determina ha approvato i nuovi valori minimi dei costi di monetizzazione. Nel 2023 erano stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione

3

Nuovi importi

Nelle zone semicentrali gli oneri di monetizzazione sono stati aumentati del 100 per cento. Mentre nella zona periferica risultano in aumento in media del 50%

4

Gli esempi

Per la zona Duomo dai circa 1.293 euro/mq si passa a 2.093 euro/mq. In zona Solari dagli attuali 476 euro/mq si arriva a 965. A Quarto Oggiaro dai 210 euro a 306

Nel mirino dei pm che indagano sui cantieri sono finiti proprio i "prezzi" bassi chiesti agli investitori



Il sequestro
L'ultimo della serie di sequestri disposti dai pm che indagano sui cantieri edilizia avviati, secondo l'accusa, senza la necessaria autorizzazione

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - DS5345 - S.22363 - L.1634 - T.1634