

Il nodo urbanistica e le regole

L'archistar Massimo Roj: per cautela ho perso lavori

A. Gianni all'interno



Roj e il caso salva Milano «Noi premiati dalla cautela Ora una legge nazionale»

L'architetto Compasso d'Oro: scelte rigorose, così perdemmo 4 progetti
«Equilibrio pubblico-privato, le città crescano in altezza liberando spazi sociali»

di **Andrea Gianni**
MILANO

Il provvedimento battezzato come salva Milano «è utile per far ripartire la città ma non è la soluzione», perché «servirebbe una nuova legge organica nazionale» sull'urbanistica: «In Italia abbiamo mezzo di milione di architetti laureati, coinvolgeteli perché qualche suggerimento potrebbe essere utile». Massimo Roj, Ceo e founding partner di Progetto CMR, vincitore del Compasso d'Oro Adi 2024, è uno degli architetti che stanno ridisegnando quartieri della città. C'è la sua firma su progetti come il business district The Sign sviluppato da Covivio a pochi passi dalla stazione Romolo, maxi-polo di uffici, tra cui il nuovo quartier generale L'Oréal, sorto dopo la demolizione della storica Fonderia Vedani, dismessa dal 1997.

Le inchieste della Procura hanno fatto emergere presunti abusi edilizi legati a decine di progetti di rigenerazione urbana, il salva Milano sta dividendo la politica, i comitati scen-

dono in piazza. Come legge questa situazione?

«È un tema delicato, e vorrei permettere che noi ci siamo sempre mossi seguendo le regole e applicando la massima cautela. Tutti i nostri progetti sopra i 25 metri sono stati approvati come nuova costruzione e non come ristrutturazione, con preventiva pianificazione attuativa. Per questo nessuno dei nostri progetti è stato attenzionato dalla Procura. Scelte improntate alla cautela che però, in passato, ci hanno causato anche dei danni».

Quali?

«In passato, per questo meccanismo, abbiamo perso quattro progetti. Noi abbiamo sempre suggerito ai clienti un iter cauto, inattaccabile, garantista e al riparo da rischi che però richiede più tempo. Alla fine alcuni clienti sono stati convinti che si poteva ottenere lo stesso risultato con procedure più snelle. Progetti persi da noi che, ora, sono tra quelli attenzionati dalla Pro-

cura. Questo mi fa dire che la nostra scelta dell'epoca è stata corretta. La procedura che abbiamo sempre seguito, con nuova costruzione e piano attuativo, ha uno sviluppo molto più lungo rispetto a un'operazione di carattere diverso: può richiedere fino a due anni in più. Per questo molti hanno percorso strade alternative».

Tornando al tema del salva Milano, secondo lei come si potrà uscire da questo impasse?

«Il salva Milano può aiutare a far ripartire la città e a fare chiarezza, ma poi bisogna sedersi intorno a un tavolo e studiare una nuova legge nazionale. La legge urbanistica risale agli anni '40, a un periodo di ricostruzione post bellica, quando la popolazione e le città avevano una necessità



Peso: 33-1%, 39-89%

di crescita. È stata applicata sui territori con leggi regionali e locali, e quello che è successo a Milano è una involuzione di questo percorso. Oggi, a distanza di quasi 90 anni, è cambiato tutto. È necessario più che mai rivedere la legge nazionale e renderla più calzante alla necessità di oggi, che è quella di rigenerare le città, non ricostruirle».

Bisogna trovare un nuovo equilibrio fra il bene pubblico e gli interessi dei privati?

«Le città sono cresciute nei secoli attraverso la relazione fra pubblico e privato. Il privato, quando interviene, deve avere un ritorno, ma questo deve andare a beneficio del pubblico e bisogna raggiungere un bilan-

ciamento. Noi abbiamo presentato a Comune, Regione e Aler una proposta per rigenerare la città, demolendo e ricostruendo, a costo zero per l'amministrazione e con benefici per i cittadini. Edificando in altezza si riesce a rigenerare un territorio liberando spazi da mettere a disposizione dei cittadini per attività sociali, parchi, scuole».

Quali effetti sta avendo, sul vostro lavoro, il rallentamento delle pratiche negli uffici comunali?

«Noi non abbiamo progetti bloccati, ma c'è preoccupazione da parte di tutto il settore. Gli investitori internazionali, piuttosto che rischiare a Milano, guardano verso altri Paesi o anche verso altre città d'Italia».

C'è un tema che spesso resta

ai margini del dibattito, il problema delle persone che hanno già comprato casa in palazzi finiti al centro di inchieste.

«Sono le persone più danneggiate, che soffrono di più. Un ulteriore motivo per trovare presto una soluzione che possa garantire il rispetto delle leggi ma anche il rispetto delle persone».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ALLARME

**Gli investitori esteri guardano altrove
Troppa incertezza
Tutelare gli acquirenti**

L'impasse e le proteste

I COMITATI IN PIAZZA



Terremoto giudiziario

Decine di progetti nel mirino

Le indagini della Procura di Milano hanno contestato presunti abusi edilizi legati a decine di progetti che hanno cambiato il volto di quartieri della città. Intanto la politica si divide sul provvedimento battezzato come salva Milano che deve ancora ottenere il via libera definitivo. Una misura contestata da urbanisti, sindacati e comitati scesi in piazza.



In alto le torri Garibaldi; a destra il complesso in via De Castilia; a sinistra The Sign



L'architetto Massimo Røj, premiato con il Compasso d'Oro 2024, ha firmato progetti che modificano il volto di Milano



Peso: 33-1%, 39-89%