AUDIZIONE ASPESI COMMISSIONE CONSIGLIO COMUNALE MILANO

RIGENERAZIONE URBANA - 21.1.2021

Memoria del Presidente Nazionale ASPESI, Federico Filippo Oriana

**PREMESSA**

Vorrei partire da una premessa generale che indica anche la psicologia con la quale gli sviluppatori immobiliari si collocano di fronte alla problematica dell’attuazione della nuova normativa -regionale e comunale- in materia di rigenerazione urbana: nel momento in cui esiste una legge della Repubblica (come è una legge regionale) che prevede determinati benefici, presentare progetti che non li prevedono costituirebbe fonte di responsabilità professionale (e magari anche penale, in determinati casi) per chi lo facesse. Anche i professionisti, ma soprattutto gli amministratori delle società investitrici. E le società, anche le piccole, dispongono di consulenti legali che hanno sicuramente ben illustrato la corretta interpretazione della l.r.18/2019. Per cui ogni norma attuativa che ipoteticamente restringesse la latitudine e l’impatto delle previsioni della l.r.18/19 non solo sarebbe ingiusta, ma anche **dissuasiva** degli investimenti. Questa considerazione costituisce l’unico motivo delle nostre dichiarazioni alla stampa del 2020, non motivate sicuramente da intento polemico o tantomeno politico. Se la rigenerazione immobiliare -intervento più costoso di uno normale- la si vuole veramente, o una legge come la 18 non c’è o, se la si fa (e a noi comunque quella legge piace, come peraltro ci piacciono anche i benefici del PGT anche se minori), allora **la si deve applicare pienamente**, full extension.

Di questa delibera che oggi commentiamo sono quindi particolarmente apprezzabili:

* Il riconoscimento che gli obiettivi della l.r. sono gli stessi di quelli del Documento di Piano del PGT (pag.4)
* Il riconoscimento dell’applicabilità norma regionale anche agli immobili già individuati nel PGT (pag.3 e 4)

A questo punto diventerebbe inutilmente dispersivo del poco tempo a nostra disposizione richiamare anche per sommi capi i vantaggi socio-civili, oltre che economico-occupazionali dell’avvio di un importante movimento di RU a Milano: vi sono ampi studi in argomento, anche statunitensi sui plus della densificazione sulla qualità della vita e anche sull’ecologia che derivano dalla densificazione delle metropoli e dal riuso e non solo per il consumo di suolo. Vorrei solo enunciare due concetti legati a Milano: 1) in un comune relativamente molto piccolo (un nono di Roma) per essere una metropoli, circa 180 buchi neri (e mi riferisco solo a quelli sinora censiti) sono un’enormità, praticamente un immobile dismesso o degradato ogni kilometro quadrato! 2) non si vede da quale altro punto potrebbe partire il rilancio post-Covid di una città che prima della pandemia stava andando molto bene (rispetto alle altre città italiane) se non dalla creazione di nuovi edifici moderni, energy-saving e smart da ogni punto di vista che possano attirare nuovi arrivi e nuovi investimenti dal mondo intero. Se oggi anche Milano è diventato un problema -e non certo per colpa dei milanesi-, non saprei veramente da quale altro punto di attacco le Istituzioni (e quindi la politica) possano apportare un valore aggiunto extra al suo rilancio post-Covid se non dall’intervento territoriale di RU: nuovi contenitori per nuove attività per nuovi “milanesi”!

Entrando nel merito dell’articolato della delibera -della quale, lo ripeto, l’ASPESI condivide pienamente spirito e obiettivi generali e auspica una sua rapida entrata in vigore-, vi sono otto punti importanti sui quali riterremmo opportune modifiche, tutte tese a rendere più coerenti e funzionanti le nuove norme.

Elenco i titoli dei problemi in ordine di importanza, prima di entrare brevemente nel merito:

1. Questione delle difformità edilizie
2. Questione dell’aggiornamento annuale delle aree
3. Questione del titolo edilizio già esistente
4. Questione delle aree inedificate
5. Questione della ERS
6. Questione delle aree agricole
7. Questione dei 18 mesi
8. Questione delle superfici interrate

Vi è poi un’osservazione separata sulla parte della delibera relativa ai piani terra

Procedo per punti:

1. Questione delle difformità edilizie

La bozza di delibera richiede (pag.13) la conformità edilizia, mentre l’art.40bis esclude i benefici solo in presenza di abusi radicali: la disposizione va dunque modificata, perché escluderli in presenza di difformità minori significherebbe negare ingiustamente un diritto di legge e soprattutto bloccare operazioni di recupero.

1. Questione dell’aggiornamento annuale delle aree

Si chiede una modifica (a pag.9) per non subordinare i benefici all’aggiornamento annuale dell’elenco aree ammesse: la legge non dice questo, parla di immobili con i requisiti di cui al comma 1 dell’art.40bis: quindi non si può rischiare un’interpretazione che escluda immobili con tali caratteristiche, magari per un ritardo nell’aggiornamento o un’omissione degli uffici. Un onere/vincolo ulteriore di questo tipo rischia di compromettere la stabilità degli investimenti.

1. Questione del titolo edilizio già esistente

Togliere l’esclusione (pagg. 4-5) ora prevista in presenza di un qualsiasi titolo edilizio, perché diversamente l’esistenza di un qualsiasi titolo teorico, con cantiere non ancora aperto, vanificherebbe l’applicazione della legge. Con effetto dissuasivo sugli investimenti (in un momento come questo…). La linea discriminante dovrebbe essere l’avvenuto avvio dei lavori (certificato da una comunicazione già inviata al Comune): se sono iniziati l’immobile è escluso, se no no.

1. Questione delle aree inedificate

La bozza di delibera esclude (pag.5) le “aree inedificate”. Proponiamo di cambiare l’espressione in “aree non antropizzate” o altra consimile come “*greenfield*”, se no l’interpretazione del concetto di immobile dismesso diviene troppo restrittiva e si rischia di vanificare l’effettività della legge. E deve essere chiarito che la legge parla di immobili dismessi, non abbandonati. Più in generale, restringere troppo il concetto di “immobile” ai fini dell’attuazione della legge sarebbe esiziale per il suo effettivo funzionamento a Milano.

1. Questione della ERS

Si prevede l’applicazione dei criteri comunali per la ERS per gli interventi sopra i 10.000mq (anche superati in virtù dei bonus) (pag.4 e pag.13). Premesso che la nostra categoria degli sviluppatori immobiliari riconosce l’esigenza civica della ERS, si deve rilevare che l’art.40bis, punto 10, prevede che TUTTI gli interventi di cui alla legge 18/19 sono realizzati in deroga alle norme quantitative. Chiediamo quindi che la previsione sia stralciata per adeguamento alla norma di legge o che, in subordine sia precisato anche nella delibera (e non solo nella Relazione che non ha valore normativo generale) che la percentuale di ERS obbligatoria si riferisce solo all’incentivo volumetrico.

1. Questione delle aree agricole

A pag.5 si afferma “*ad esclusione degli edifici rurali dismessi*”: andrebbe precisato che il riferimento va ai veri edifici agricoli dismessi -cioè quelli che erano adibiti ad attività agricole- e non a quelli che sono ormai nel TUC, ossia solo di tipologia rurale (di cui all’art.21.5 del Piano delle Regole del PGT) ma che con l’agricoltura non hanno niente a che fare.

1. Questione dei 18 mesi (penalizzazioni per inerzia)

Come si diceva in premessa, nella Relazione tecnica si afferma che la disciplina regionale è sovraordinata a quella comunale. E’ un riconoscimento importante, ma poiché determina una disapplicazione del PGT per quanto riguarda le pesanti penalizzazioni previste per l’inerzia nel recupero di immobili degradati e/o dismessi (v. art.11 Piano delle Regole PGT), sarebbe opportuno che fosse portato ed espressamente normato in delibera, ad evitare pericolose incertezze normativa, in particolare sulla efficacia erga omnes.

1. Questione delle superfici interrate

In Relazione Tecnica (ma non in Delibera), si prevede un’esclusione dal recupero delle superfici interrate laddove esista un possibile rischio di esondazione. Posto che si parla comunque di superfici interrate senza permanenza di persone e che né la legge né la stessa Delibera prevedono un’esclusione totale e a prescindere da qualsiasi valutazione specifica, si chiede di stralciare questa previsione dalla Relazione Tecnica (anche ad evitare rischi interpretativi) e dall’intera Deliberazione. In subordine, si propone di normare la questione con delle mitigazioni, come l’obbligo di presentazione di una relazione idrogeologica.

CASI DI ESCLUSIONE DEI PIANI TERRA

Per quanto riguarda, infine, la parte della delibera che prevede casi di esclusione ex-lege (art.8 l.r. 18/2019) dall’estensione ai piani terra dei benefici previsti dalla l.r.7/2017 sul recupero dei seminterrati, l’ASPESI è d’accordo con tutti i casi di esclusione indicati nella proposta, eccetto il punto relativo agli “*spazi di accesso agli edifici e alle relative pertinenze*”. Questa previsione NON è contenuta nella legge e -a differenza di altri casi come aree destinate alla sosta o asservite ad uso pubblico- anche praticamente ingiustificata: se all’interno di un atrio enorme di un edificio, vogliono crearsi locali per, ad es., un esercizio di vicinato, non si vede perché precludere questa possibilità che può rendere più attrattivo il recupero di immobili in zone periferiche di Milano