

Edilizia, le nuove regole per non fermarsi

Piani attuativi complessi, meno autorizzazioni dirette, più attenzione alla monetizzazione: piano del Comune

Chiedere più piani attuativi complessi e rilasciare meno autorizzazioni "dirette", privilegiare la cessione di aree al Comune da parte dei costruttori rispetto alla monetizzazione. E anche qui, più attenzione alle cifre che arrivano nelle casse di Palazzo Marino. Il tutto tra le perplessità di costruttori e architetti. Dopo la delibera che la giunta ha messo a punto per sbloccare le pratiche edili-

zie ferme dopo le inchieste della procura ora arrivano le disposizioni pratiche per i funzionari. Nuove regole per non fermarsi.

di **Federica Venni** ● a pagina 3

Giro di vite sui nuovi progetti approvarli diventa più complesso

Varate le disposizioni sui programmi edilizi: per il via libera serviranno piani attuativi, in discussione anche la monetizzazione

di **Federica Venni**

Chiedere più piani attuativi complessi e rilasciare meno autorizzazioni "dirette", privilegiare la cessione di aree al Comune da parte dei costruttori rispetto alla monetizzazione. E anche qui, più attenzione alle cifre che arrivano nelle casse di Palazzo Marino. Il tutto tra le perplessità di costruttori e architetti: «Rischio rallentamenti e ricorsi altissimo».

Dossier urbanistica: dopo la delibera che la giunta ha messo a punto il 23 febbraio per sbloccare le pratiche edilizie ferme in seguito alle inchieste della procura su diversi presunti abusi edilizi in città, arrivano le disposizioni pratiche per i funzionari. Nuove regole che prendono praticamente alla lettera quando scritto nel decreto del gip sulle Park Towers di via Crescenzago, uno dei

progetti finiti sotto la lente della procura. In sintesi: per trovare una via d'uscita provvisoria al pantano in cui è finita l'edilizia milanese, il Comune fa come dicono i magistrati, virando non di poco rispetto a quanto fatto fino ad oggi. Ecco come.

I progetti urbanistici interessati sono circa 150: si tratta dei piani che rischiano di finire sotto indagine. Per quelli già avviati è stata prevista la costituzione di un gruppo di lavoro che analizzi caso per caso e decida come andare avanti (o indietro). Per tutti gli altri, cioè quelli non ancora autorizzati, le indicazioni di massima da seguire sono diverse. Gli «interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione» con «sagoma» diversa dalla precedente e che contemplano edifici alti più di 25 metri diranno addio alla procedura semplificata della Scia (Segnalazione certifica-

ta di inizio attività) perché dovranno essere corredati di piano attuativo: cioè dovranno presentare un ampio progetto che preveda anche servizi per il quartiere. C'è una sottotipologia di questi, poi, per cui invece basterà un'autorizzazione rilasciata tramite permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato: per semplificare, una sorta di via di mezzo tra la Scia e il piano attuativo.

In poche parole: la procedura per la costruzione di grattacieli e palazzoni sarà un bel po' più complicata. È presto per dire come e quanto, ma l'agitazione, tra gli addetti ai lavori, è tangibile. «Sono al telefono da ore



Peso: 1-10%, 3-54%

con colleghi che chiamano perché completamente disorientati», spiega il presidente dell'ordine degli Architetti milanesi Federico Aldini. «Il timore da un lato è che i tempi per la realizzazione dei progetti si allungino molto, dall'altro è che parta una pioggia di ricorsi». Perché tra il tirare su un grattacielo con la stessa procedura con cui si rifà il bagno di casa e il dover invece ricorrere alla pianificazione di mezzo quartiere la differenza è radicale. «Non possiamo ancora dire in maniera precisa quali saranno le conseguenze sui nostri uffici e sull'andamento dei progetti», spiega l'assessore alla Rigenerazione Urbana **Giancarlo Tancredi**. «Bisogna capire anche come si muoveranno i costruttori (per ora Assimpredil non commenta ndr)». I nuovi piani attuativi in arrivo potrebbero essere decine o molti di meno, perché gli operatori potrebbero anche modificare i disegni per rientrare in procedimenti più veloci, come i permessi di costruire. Un bel rebus comunque: ad oggi i piani attuativi in corso di approvazione o realizzazione sono una sessantina e tutti insieme

me «valgono più della metà della rigenerazione urbana dell'intera città», dice Tancredi. All'anno ne vengono presentati circa quattro o cinque. Una cifra che potrebbe anche decuplicare. Creando non pochi problemi.

Altra questione: quella delle monetizzazioni. Secondo i giudici i valori pattuiti su diversi progetti sarebbero troppo bassi. Palazzo Marino non entra nel merito delle cifre perché sarà tutto stabilito caso per caso, ma nelle direttive per i funzionari si dice questo: meglio optare per la cessione di aree al Comune piuttosto che monetizzarle, laddove si può. E, nel caso si ricorresse alla monetizzazione, le verifiche del «quantum» dovranno essere più serrate. Con una clausola: se il valore valutato viene ritenuto troppo basso, può arrivare un «eventuale successivo conguaglio». «Queste linee guida, applicazione operativa della delibera adottata a febbraio, servono agli uffici per procedere temporaneamente nell'ambito di un quadro di riferimento chiaro – commenta l'assessore alla Rigenerazione urba-

na **Giancarlo Tancredi** –. Noi restiamo convinti che l'amministrazione abbia sempre operato in modo corretto, ma data la situazione che si è creata pensiamo di dover assumere questo come atto di grande responsabilità, in considerazione dell'interesse pubblico generale, del nostro personale, degli operatori e delle famiglie che intendono impegnarsi nell'acquisto o affitto di un appartamento. Rimane comunque assolutamente prioritaria e urgente una soluzione rapida del problema da parte degli organi di Giustizia o dello stesso legislatore».

Previste procedure diverse a seconda dei casi. Tancredi: “Vogliamo dare chiarezza, ma ci attendiamo risposte dal governo”



📷 Park Towers

Le torri di Crescenzago che sono state tra le prime a finire sotto inchiesta e i cui lavori sono al momento fermi: la procura contesta procedure troppo blande nei confronti di troppi progetti che hanno trasformato interi pezzi di città



Peso: 1-10%, 3-54%