

Il “nuovo” ciclo urbanistico a Milano e il ruolo del decentramento

Michele Sacerdoti e Rahel Sereke

Consiglio straordinario del Municipio 3 del 9/7/24 sugli interventi edilizi nell'area Crescenzago-Rubattino

Forme più o meno mascherate di deregulation urbanistica ed edilizia sono in corso a Milano e in Lombardia dall'inizio degli anni 2000 sotto la spinta degli interessi immobiliari e delle imprese di costruzione, con l'obiettivo di rilanciare un settore che occupa molti addetti ma senza tener conto dell'impatto del consumo di suolo sull'ambiente e sulla qualità di vita delle persone.

Le recenti indagini della Procura della Repubblica di Milano che coinvolgono nuove edificazioni e riqualificazioni dell'esistente sono conseguenti alla scelta di accentrare decisioni sui progetti edilizi a livello del Comune senza più coinvolgere i Municipi e così, per loro tramite, nemmeno cittadine e cittadini che abitano nelle immediate vicinanze delle aree d'intervento.

I cittadini si sono quindi rivolti con esposti alla Procura che è intervenuta per accertare l'ipotesi di presunti abusi edilizi e lottizzazioni abusive e perché fossero rispettate le leggi vigenti. Nel Municipio 3 la procura si è occupata di Piazza Aspromonte 13 e di via Crescenzago 105.

La pianificazione attuativa, che è l'indispensabile livello intermedio tra il piano regolatore e gli interventi edilizi e che consente la partecipazione di municipi e residenti, è stata limitata agli interventi superiori ai 20.000 mq di area fondiaria ignorando che la maggior parte delle trasformazioni delle aree dismesse ha dimensioni inferiori e che il loro impatto grava su aree della città già consolidate senza prevedere un ampliamento dei servizi.

La volontà di incentivare le trasformazioni delle fabbriche in edilizia residenziale appare chiara nel favorire attraverso delle semplici SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) interventi di demolizione e ricostruzione speculativa, a scapito però di una più corretta pianificazione del territorio come in via Crescenzago 105.

Inoltre i permessi di costruire convenzionati, che hanno sostituito i piani attuativi, non vengono resi pubblici e non possono essere discussi.

La cessione degli standard urbanistici è stata sostituita quasi sempre con la monetizzazione, che dovrebbe essere l'ultima ratio per le amministrazioni pubbliche in base alle leggi vigenti.

Contemporaneamente non sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione e l'entità della monetizzazione degli standard urbanistici ai valori delle aree. Gli oneri incidono a Milano per il 5-8% del valore complessivo del costruito mentre a Berlino incidono per il 30%, a Parigi per il 15%. Il Comune non è così in grado di dare servizi adeguati ai futuri nuovi abitanti.

Il ripristino dei piani attuativi nei casi previsti dalla legge urbanistica nazionale, così come la consultazione dei municipi nella cessione degli standard, segnano per noi la scelta più corretta e coerente con l'indirizzo politico definito dal principio della sussidiarietà. I Municipi sono il livello a cui queste decisioni devono tornare, ripristinando il parere socio-ambientale sui progetti, eliminato con la loro istituzione.

Nel suo parere all'aggiornamento del regolamento sul decentramento il Municipio 3 ha chiesto che i Municipi diano un parere di congruità a carattere sociale e ambientale sugli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione sul proprio territorio.

Così come riteniamo necessario eliminare lo sconto del 40% per la monetizzazione degli standard nelle periferie e rispettare la definizione di ristrutturazione edilizia.

Sequestri e sospensioni dei lavori sono condizioni che non garantiscono gli operatori, né l'amministrazione, né la cittadinanza. I piani attuativi possono invece essere strumenti di garanzia della partecipazione della cittadinanza a tutti i livelli di governo della città, anche quando dovessero allungarsi i tempi di realizzazione degli interventi.

Chiediamo inoltre che la variante del PGT e il nuovo regolamento edilizio dispongano un limite all'altezza degli edifici, in particolare vicino ai parchi pubblici come in via Crescenzago e che sia mantenuto il divieto di sopraelevare gli edifici nei cortili, impedendo elusioni della norma come in piazza Aspromonte.

Siamo infine contrari ai tentativi che stanno facendo parlamentari di maggioranza e di parte della opposizione con emendamenti al Decreto Salva Casa in sede di conversione (DL 69/2024) per bloccare di fatto le indagini della magistratura modificando gli articoli di legge a cui queste si riferiscono sulla base della pressione degli operatori del settore.