

Salva Milano I costruttori: «Siamo in linea con la giurisprudenza e le norme»

«Edilizia verso la paralisi»

Rusconi: Torre Stresa in regola, impatto devastante delle inchieste

di **Giacomo Valtolina**

Dopo gli otto rinvii a giudizio per la realizzazione della Torre Milano in via Stresa, nell'ambito dell'inchiesta che sta travolgendo l'urbanistica milanese con 150 progetti interessati e lo stallo degli sportelli comunali, la parola passa ai costruttori dell'impresa Rusconi, 118 anni di attività con importanti progetti dall'ospedale di Niguarda alla sede della Rai in corso Sempione. «Siamo convinti — spiega l'ingegner Carlo Rusconi — di aver fatto tutto secondo le norme, in accordo con il Comune. Le inchieste hanno un effetto devastante e rischiano di minare l'attrattività milanese riportandoci a dirigismi del passato».

a pagina 5

«Torre Milano in regola Impatto devastante delle inchieste sulla città»

Il costruttore Rusconi: così si rischia di tornare indietro

Urbanistica

di **Giacomo Valtolina**



Il «Salva-Milano»
Conferma le norme senza
creare deregulation nel
Paese. Lo stop in Senato
è una strategia politica

Carte alla mano, l'impatto sul quartiere della Torre Milano — sorta «in verticale» tra piazza Carbonari e via Stresa al posto di vecchi uffici «orizzontali» della Sanità regionale in un'antica tipografia — si sintetizza in: «peggioramento delle condizioni di soleggiamento» degli spazi limitrofi; «limitazione delle visuali»; «compromissione del paesaggio urbano»; «erosione degli standard abitativi», causa la mancata richiesta di aumentare «parcheggi e verde». Ma il nodo giuridico da sciogliere per quanto riguarda il primo caso dell'urbanistica milanese finito a processo, nel caos che ha

portato allo stallo degli uffici tecnici e che riguarda circa 150 cantieri in città, ha una rilevanza che esce dai confini condominiali, di vicinato e dalla metropoli fino ad arrivare a un decreto *ad hoc* in Parlamento (il «Salva Milano») nel tentativo di superare a livello politico le criticità emerse in tribunale.

Nel mirino c'è il «titolo edilizio» in sé, vale a dire l'autorizzazione a costruire: otto i rinvii a giudizio per aver ridotto, secondo l'accusa, il maxiprogetto di «demolizione e ricostruzione» (82 metri di torre per 24 piani al posto di due edifici da 2 e 3 piani con ampie me-

trature interrato) a una mera «ristrutturazione edilizia», senza specifico piano attuativo e adeguate compensazioni. Tra gli imputati, ci sono anche Carlo e Stefano Rusconi, padre e figlio, terza e quarta generazione dell'omonima impresa



di costruzioni, attiva da 118 anni, con progetti importanti, dall'ospedale di Niguarda alla sede della Rai in corso Sempione fino ai 500 appartamenti consegnati in città soltanto negli ultimi cinque anni.

Carlo Rusconi, dalle prime proteste dei residenti nel 2018 al rinvio giudizio avreste mai pensato che la Torre potesse essere l'innescò di un terremoto burocratico/giudiziario tale da travolgere l'intera filiera nella città simbolo del rinnovamento?

«No, mai. Ma siamo convinti di essere nel giusto, in linea con l'orientamento ultradecennale della giurisprudenza e con le regole in vigore, pensata apposta con incentivi al rinnovamento, tanto che i casi portati dai magistrati milanesi riguardano tutti interventi precedenti al 2013, anno del cambio di interpretazione del concetto normativo di "ristrutturazione edilizia"».

La Procura tuttavia vi accusa di aver proceduto alla ricostruzione senza il corretto titolo edilizio, ma soltanto tramite la Scia (documento di inizio attività), di norma usata per ristrutturazioni meno drastiche...

«Il rinvio a giudizio era un atto atteso, e non cambia la nostra posizione. Sul tema Scia va precisato che ai cittadini serve per far partire i lavori dopo 30 giorni, mentre l'iter autorizzativo, a monte e a valle (con l'articolo 40 valutato da Commissione paesaggio e uffici tecnici), per noi è stato di un anno e mezzo, più di un permesso tradizionale e circa quanto un piano attuativo *ad hoc*. Dunque per questi progetti la Scia ha carattere diverso rispetto al piccolo cantiere. Se avessimo chiesto di intervenire con un piano attuativo, poi, il Comune lo avrebbe respinto, perché in

casi del genere non è previsto dal Pgt. E qui però spunta un'altra parte del problema».

Vale a dire?

«Le indagini puntano il dito contro chi ha messo in atto la normativa e non contro chi l'ha scritta. Dal canto nostro, abbiamo sempre lavorato in sintonia con Palazzo Marino con l'obiettivo condiviso di sviluppare al meglio la città nel rispetto delle regole. Infatti penso che sia l'unico caso in Italia di processo per abuso edilizio in cui il Comune è d'accordo con i costruttori...».

Il rinvio a giudizio parla altresi di altezze massime di 25 metri, ampiamente superate (la torre ne conta 82) e di compensazioni non adeguate (verde e posteggi).

«Per quanto riguarda gli oneri urbanistici, è un'altra "leggenda": abbiamo pagato il massimo da tabellario del Comune, circa il 5 per cento dell'investimento (2 milioni su 45). Eravamo anche disposti a opere compensative su piazza Carbonari ma il Comune ha preferito incassare gli oneri. E comunque, sui 5 mila mq d'area d'intervento a terra ora il 60 per cento è a verde. Il tema delle altezze massime di 25 metri, invece, è superato dalla legge regionale 12 del 2005 ed era pensata per zone non urbanizzate. Senza dimenticare che abbiamo risolto i problemi di sicurezza che c'erano in zona, tra bivacchi, spaccio e degrado, oltre alle bonifiche. Se il tema è incentivare il rinnovamento "in verticale" senza andare a consumare nuovo territorio, noi siamo l'esempio. Quando incontravamo i comitati contrari fin dal principio, peraltro, i suggerimenti concreti emersi riguardavano soltanto argomenti utilitaristici o marginali, come la possibilità di aver posteggi dedicati o di

aprire negozi per animali...».

Che cosa succederà con gli altri cantieri all'indice?

«Ogni caso ha le sue specificità ma il nostro è lineare: abbiamo fatto incontri con il Comune, analizzato tutto e concordato ogni singolo passo».

Che cosa pensa del Salva Milano in Parlamento?

«Il decreto dice soltanto di attenersi alle regole e non sconfessa alcuna norma urbanistica locale. Dire che determinerà una *deregulation* in tutta Italia è falso. Mi sembra che lo stop in Senato sia solo una strategia politica, osteggiata peraltro dagli stessi che con il governo Conte avevano votato decreti volti ad agevolare le ristrutturazioni edilizie».

Che cosa dite ai vostri 120 residenti della torre adesso?

«Non crediamo si possa verificare l'estrema ipotesi della demolizione. Hanno acquistato in buona fede, e per questo penso siano tutelati».

Che impatto ha su Milano lo stallo all'Urbanistica?

«Devastante. Pensiamo ai 150 progetti nel mirino. Se li valutiamo da 10 milioni l'uno fanno 1,5 miliardi: chi ne risponderà? Gli studi di architettura specializzati hanno già ridotto il personale del 30%. E pensiamo alle ricadute su tutto il settore che conta per il 25-30% del Pil locale, e che qui pesa per il 23% del settore a livello nazionale. Un calo dell'offerta porterà ad aumenti di prezzi, senza rispondere ai bisogni abitativi. Milano era riuscita a diventare attrattiva proprio per aver fatto poche leggi ma molto chiare dopo Mani Pulite, ora temo si torni indietro a una mentalità regressiva, un dirigismo in cui il potere discrezionale aumenta soltanto sulle grandi aree di sviluppo a beneficio soltanto di alcuni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Impresa storica
Carlo Rusconi,
classe 1952,
rinvio a giudizio
per Torre Milano