

Milano, 12 Settembre 2024



Assessore Rigenerazione Urbana

Audizione parlamentare 10 settembre 2024 – c. 1987 ristrutturazione edilizia

Egregi Onorevoli,

il mio è un intervento finalizzato sostanzialmente a sensibilizzare il Parlamento sulla necessità, molto urgente, di approvare un provvedimento legislativo che chiarisca l'applicazione di norme urbanistiche la cui interpretazione, non univoca a livello dottrinario e giurisprudenziale, rischia di bloccare l'attività edilizia di tutti i comuni, non solo di quello di Milano.

Va cioè colta l'occasione, per questo ringraziamo il Governo, di questo disegno di legge per approvare in via d'urgenza un provvedimento che dia una definizione chiara sulla necessità di ricorrere ad piano attuativo ovvero la corretta applicazione della ristrutturazione edilizia.

Per questi motivi esprimo senz'altro apprezzamento per il disegno di legge oggetto di quest'audizione, sul quale riterrei tuttavia necessario, al fine di chiarire ancora maggiormente alcuni passaggi della norma, formulare alcune proposte integrative, sviluppate in un'articolata attività di confronto tecnico tra Comuni e con il coordinamento di Anci.

Non riteniamo più procrastinabile un riordino organico da tempo atteso della materia urbanistica, una nuova legge sulla rigenerazione urbana.

Ed infatti, alla base delle politiche urbanistiche di Milano, come di molte altre Città italiane, in linea con gli indirizzi statali e regionali, è il principio della rigenerazione urbana, diretto a limitare l'espansione in territori non già edificati e il conseguente consumo di suolo, nonché a promuovere la rigenerazione di aree degradate esistenti, specialmente nei numerosi siti industriali inquinati.

Tali opere di "rigenerazione urbana" avvengono generalmente attraverso la demolizione degli edifici inutilizzati, il trattamento dei relativi rifiuti, la bonifica dei terreni e la ricostruzione di edifici ad alta efficienza energetica e con destinazione residenziale, o terziaria, secondo la domanda del mercato e le previsioni dei piani regolatori o di governo del territorio, ma soprattutto secondo i principi della sostenibilità e l'attuazione di modelli di sviluppo orientati al contenimento dei cambiamenti climatici. Interventi che comportano costi molto ingenti determinati in primis dall'acquisizione dell'area e dalla bonifica dei suoli.

Per compensare in parte tali oneri, il legislatore statale e quello regionale lombardo hanno ampliato la nozione di ristrutturazione edilizia introducendo negli anni misure di semplificazione sempre più articolate.

La progettazione di tali interventi, molto spesso caratterizzata dal principio della concentrazione volumetrica, prevede il passaggio da un organismo edilizio sviluppato orizzontalmente (es. capannone industriale) ad uno sviluppato in altezza, in modo da ridurre l'impronta dell'edificio sul suolo e recuperare una porzione di terreno non edificato.

La città di Milano, analogamente ad altre città, ha consapevolmente improntato la propria azione amministrativa ad un principio di semplificazione e impulso all'economia e al mercato immobiliare. Sotto il profilo della semplificazione amministrativa il testo unico 380/01 ha anche introdotto lo strumento del permesso di costruire convenzionato, all'art. 28 bis, quale procedura che può sostituire il piano attuativo qualora non sussistano condizioni di radicale riassetto dell'area e di necessità di urbanizzare un'area oggettivamente carente di servizi e urbanizzazioni. In tale direzione va anche la segnalazione certificata di inizio attività.

Alla luce della riforma del titolo V peraltro e dell'attuazione della legislazione concorrente in materia urbanistica, si è anche sviluppato un articolato quadro normativo su base regionale volto ad assicurare una risposta efficace ed efficiente alla domanda locale senza venir meno a dei principi base e univoci della legge quadro nazionale.

Queste esperienze, anche in riferimento all'attuazione di specifiche leggi regionali che disciplinavano la materia, non possono e non devono essere dimenticate e anzi, devono costituire un riferimento per i lavori della commissione che si istituirà ai sensi della proposta di legge per un riordino complessivo della disciplina di settore.

La città di Milano ha dialogato con questo complesso e dinamico quadro legislativo interpretando la "semplificazione" nella direzione di una più efficace azione di governo capace di assicurare una trasformazione urbana delle Città.

Per quel che riguarda la specificità della situazione della Città di Milano, va detto che ciò che sta accadendo può avere anche conseguenze su altre Città e aree del paese.

Gli uffici tecnici sono bloccati in attesa di indicazioni normative chiare ed omogenee che solo il legislatore statale può dare e ripeto, non solo al Comune di Milano ma a tutto il Paese ovviamente, per evitare un sostanziale blocco degli investimenti edilizi che, solo nella nostra Città, registra un calo di quasi il 60% di procedimenti in meno.

Quindi, nel ritenere che il disegno di legge sia una risposta a questo problema serio e grave, anche in termini economici, si anticipa che, come Comune di Milano e Anci si sta lavorando ad alcune proposte emendative che servono solo a migliorare ed ottimizzare la finalità che le norme del disegno di legge intendono raggiungere e su cui non possiamo che essere pienamente d'accordo.

Tali proposte emendative, in particolare, e riservandoci ovviamente di trasmetterle nei termini fissati dalla Commissione, sono finalizzate ad estendere l'ambito oggettivo di applicazione della nuova disciplina a tutte le tipologie di pianificazione attuativa che si rinvencono nella legislazione statale e regionale, ivi compresa la modalità intermedia del titolo diretto convenzionato previsto dall'art. 28 Bis del vigente DPR 380/2001; a considerare – nella già prevista fase transitoria – ulteriori fattispecie di interventi edilizi conformi alla disciplina urbanistica quali quelli attuativi di piani regolatori generali comunque denominati ovvero derivanti da convenzioni urbanistiche a atti d'obbligo approvati con provvedimento amministrativo; ad introdurre un'ulteriore specificazione della nozione di demoriscostruzione fugando ogni altro dubbio interpretativo.

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Giancarlo Tancredi