

«Basta favori ai costruttori»

Maran accusa il Pirellone: così ha stravolto il nostro Pgt

di Pierpaolo Lio

Deregulation e oneri in calo. Ma Foroni: adatti la legge

Aveva lanciato l'allarme ormai quasi un anno fa. Oggi, numeri alla mano, l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran invoca la battaglia politica contro la nuova legge regionale sulla Rigenerazione urbana: «Stravolge il nostro Pgt, rivoluzionando punti su cui l'aula ha discusso per anni». Volumi aggiuntivi concessi a pioggia, una visione diversa sul recupero delle aree dismesse: il provvedimento votato dal Pirellone alla fine dello scorso anno è di fatto un commissariamento di Palazzo Marino nella gestione dello sviluppo della città, l'accusa. Ma c'è dell'altro: a mettere a repentaglio le strategie urbanistiche comunali è anche il taglio agli oneri di urbanizzazione. Uno sconto che solo nei primi otto mesi del 2020 s'è tradotto in 30 milioni di euro in meno nelle casse pubbliche.

A replicargli è Pietro Foroni, assessore regionale al Territorio: «Può stare tranquillo perché ha a disposizione tutti gli strumenti per adattare al meglio la legge alla realtà metropolitana». Ed è proprio quello che annuncia Maran: «Faremo entro il 31 dicembre una delibera per calmierare alcuni effetti e limitare gli ambiti di applicazione».

Sono diversi i punti contestati. Il primo è il più 20 per cento di volumetrie concesso a pioggia per gli interventi sul patrimonio esistente. «Così si alza l'indice massimo in città dall'1 all'1,20 per cento, senza alcuna valutazione del territorio», è la protesta di Maran, che sottolinea la «diversità» del capoluogo dal resto della Lombardia. Foroni non è d'accordo: «La legge non è stata pensata per andare contro Milano, ma a favore di tutte le realtà grandi e piccole della regione, ma sarà utile anche per alcune periferie milanesi».

A preoccupare di più nell'immediato è però il taglio a oneri e costi di costruzione, che s'è già fatto sentire sui conti comunali. Un'agevolazione per gli operatori immobiliari, un guaio per le casse di Palazzo Marino. Le tabelle sono impietose. L'accertato da gennaio ad agosto è 85,3 milioni di euro, contro gli oltre 115 milioni che si sarebbero ottenuti a norme invariate, cosa che annulla la buona performance del mercato, che a Milano sembra aver incassato meglio che altrove la botta inferta dalla pandemia. «C'è stata solo una leggera flessione rispetto al 2019, ma con numeri comunque superiori al 2018», sottolinea Maran, che mostra le distorsioni del bonus: «La differenza di costi per gli operatori è insignificante negli interventi medio-piccoli: poche migliaia di euro che non si tradurranno in una riduzione del costo al metro quadrato per il cittadino. Diventa invece epocale sulle grandi operazioni: sconti di milioni per i grandi operatori».

Altro punto critico è infine quel 25 per cento premio sull'indice massimo per chi scommette sul recupero di edifici in disuso da almeno cinque anni. In Comune sono già arrivate 21 richieste d'accesso. Il bonus evidenzia però le strategie opposte di Palazzo Marino e Pirellone. «Con il nostro Pgt — ricorda l'assessore Maran — i proprietari devono presentarci un progetto entro 18 mesi, pena la riduzione al minimo dei diritti volumetrici. Con la legge regionale, i privati hanno invece interesse ad aspettare per avere il bonus. Avrà effetti devastanti».