



Proposta per la rigenerazione delle periferie di Milano, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia popolare

La presente proposta, redatta con il supporto dei principali operatori immobiliari attivi in Italia, vuole attuare processi virtuosi di rinnovamento della nostra Città.

In coerenza con le strategie delineate dal *Nuovo Documento di Piano* e in particolare gli art. 15 e 17 del *Piano delle Regole*, emerge la volontà di promuovere, quando le condizioni sono favorevoli, interventi di riqualificazione, densificazione e valorizzazione del tessuto urbano.

La proposta vuole con spirito costruttivo mettere a sistema tali strategie e strumenti, definendo un *modus operandi* per la rigenerazione urbana mediante interventi pilota di densificazione.

Riteniamo che la visione di Milano 2030 di rendere la città più equa e promuovere lo sviluppo di tutto il tessuto urbano non può e non deve tralasciare le cosiddette 'periferie' e in particolare i quartieri di edilizia popolare. Secondo la nostra visione, la crescita e lo sviluppo della città devono partire da questi luoghi, con la collaborazione di tutti le parti sociali, sotto la regia dell'Amministrazione Pubblica.

Applicando quanto già previsto dal *Piano delle Regole*, la densificazione del costruito in ambiti di edilizia pubblica degradati e generalmente monofunzionali, può rinnovare radicalmente il tessuto urbano insediando nuove funzioni, servizi e cittadini.

Riteniamo che il semplice risanamento conservativo dello *stock* esistente non è sufficiente a soddisfare la nuova domanda dell'abitare e, più in generale, gli obiettivi di integrazione sociale ed equità posti alla base della visione di Milano 2030.

Sulla base dell'esperienza maturata nel settore delle costruzioni, sottolineiamo che per rispondere ai requisiti di sicurezza sismica, comfort, riduzione dei costi di gestione e decarbonizzazione del costruito, è prioritaria la sostituzione edilizia degli immobili più degradati.

La presente proposta si articola nei seguenti punti:

1. Analizzando la mappa della città secondo criteri di accessibilità e di espansione della rete di trasporto pubblico al 2035 (cfr. allegato), è possibile individuare numerosi ambiti periferici di proprietà pubblica che, seppur in particolari condizioni di degrado (sociale, edilizio, strutturale e/o ambientale), presentano un grande potenziale, in termini di valorizzazione e opportunità di intervento;
2. Dati questi ambiti, si prevede che il soggetto pubblico sviluppi un piano strategico per la loro rigenerazione, mediante interventi pilota di densificazione;
3. Gli interventi saranno sviluppati dagli operatori privati, sotto la regia dell'amministrazione pubblica.

Nell'allegato alla presente proposta sono esplicitati metodo, processo e risultati attesi. È altresì illustrata una ipotesi di densificazione del quartiere San Siro, dettagliando le modalità di



intervento, l'attuazione per fasi e le opportunità che ne derivano. Si sottolinea che tale ipotesi è un esercizio (e non un progetto) a supporto della presente proposta.

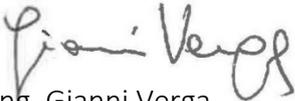
Il processo descritto si propone di:

- Attuare la rigenerazione urbana e sociale dei quartieri di edilizia popolare con operazioni a costo zero per l'amministrazione pubblica;
- Completare e consolidare il tessuto urbano;
- Promuovere una città multicentrica con un mix funzionale equilibrato;
- Ridurre i costi di urbanizzazione e valorizzare le dotazioni di servizi esistenti (e il surplus disponibile nei singoli quartieri);
- Creare un mix sociale eterogeneo a supporto dell'integrazione sociale e di una città plurale;
- Rafforzare le politiche per l'accesso alla casa, diversificazione delle forme di locazione e riscatto per promuovere la flessibilità dell'abitare e del lavoro;
- Insediare nuovi servizi di interesse generale a supporto delle fasce sociali più bisognose;
- Ridurre le spese di gestione a carico delle famiglie e dell'amministrazione;
- Programmare la rigenerazione ambientale, l'efficientamento e la decarbonizzazione dello stock immobiliare.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si chiede di modificare il Piano del Governo del Territorio adottato onde consentire l'attuazione degli obiettivi sopra delineati, sulla base dell'identificazione delle aree interessate proposta nella relazione illustrativa.

I Proponenti restano a disposizione della Città per illustrare in dettaglio i contenuti della presente proposta e partecipare al confronto con le parti sociali.

I Proponenti,



Ing. Gianni Verga



Arch. Massimo Roj

I Soggetti firmatari



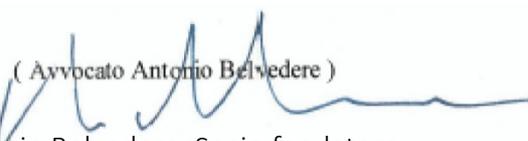
Silvia Maria Rovere, Presidente
Assoimmobiliare



avv. Federico F. Oriana, Presidente
**ASPESI - Associazione nazionale tra le Società di
Promozione E Sviluppo Immobiliare**

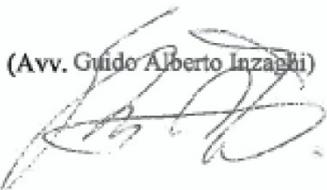


Salvatore Ciccarello, General Manager
Cattolica Immobiliare



(Avvocato Antonio Belvedere)

avv. Antonio Belvedere, Socio fondatore
**Studio Legale BIP – Belvedere Inzaghi
& Partners**



(Avv. Guido Alberto Inzaghi)

avv. Guido Inzaghi, Socio fondatore
Studio Legale BIP – Belvedere Inzaghi & Partners



Jacopo Palermo, Direttore Generale
Immobiliare Percassi



Luca Malighetti, Managing Director
Värde Partners