

L'assessore comunale ha contestato la legge lombarda sulla rigenerazione. Foroni: stupito. Gli operatori: no alla guerra, va applicata

Publicato il 25 settembre 2020, di GIAMBATTISTA ANASTASIO

.. 4

GIOVEDÌ — 24 SETTEMBRE 2020 — IL GIORNO



Milano

Alta tensione



LA NUOVA SFIDA

Il direttore di Ema: Tribunale Brevetti? stavolta tifo Milano

«Ogni organismo internazionale che dovesse arrivare in Italia porterebbe benefici, diretti e indiretti, così evidenti che la candidatura di Milano a ospitare il Tribunale europeo dei brevetti non può che essere una buona iniziativa». Ne è convinto Guido Rasi, direttore esecutivo dell'Agenzia europea del farmaco (Ema): «Mi metto sugli spalti a fare il tifo». Quel supporto che non aveva potuto esprimere quando - nel 2017 - Milano sognava la sede post-Brexit della Ema. La sconfitta al sorteggio con Amsterdam, 3 anni dopo ancora brucia. «Vidi in Italia un coordinamento importante. Anche in questa nuova partita serve una squadra che lavori al progetto in maniera determinante».

«Con la nuova legge della Regione Milano ha perso 30 milioni di euro»

Urbanistica, il report di Maran sugli oneri di urbanizzazione: così ci guadagnano solo i grandi operatori

MILANO
di Giambattista Anastasio

La legge regionale sulla Rigenerazione Urbana non fa bene a Mila-

da. Una riduzione che nel 2020 priverà il Comune di 30 milioni di euro: «Senza le riduzioni previste dalla legge regionale, avremmo un accertato 2020 pari a 115,6 milioni di euro, vicino a quello del

zione licenziato dal Governo, l'accertato 2020 cala a 78,9 milioni, il 32% in meno rispetto al 2019. «Ma gli oneri di urbanizzazione - spiega l'assessore - servono a fare in modo che l'intervento su un singo-

stra che gli operatori hanno interesse ad investire e il settore è vivo nonostante l'emergenza sanitaria».

La seconda contestazione riguarda il recupero degli edifici dismes-

ro dei piani terra, per i quali valgono le stesse regole stabilite nel 2017 per il recupero dei seminterati. «L'effetto principale delle legge è che in caso di demolizione e ricostruzione, le volumetrie che

L'articolo dedicato ieri dal Giorno al tema dell'urbanistica e dello scontro tra Comune di Milano e Regione Lombardia

di Giambattista Anastasio

Pietro Foroni, assessore regionale al Territorio, Marco Dettori, presidente di Assimpredil Ance, l'associazione dei costruttori edili, e Federico Oriana, presidente di Aspesi, l'associazione delle società di investimento e sviluppo immobiliare: tutti contro Pierfrancesco Maran, assessore comunale all'Urbanistica.

Soltanto mercoledì Maran, nel corso di un'audizione a Palazzo Marino, ha attaccato la legge sulla rigenerazione urbana approvata dalla Regione Lombardia sotto la regia di Foroni. Sono soprattutto tre le ricadute del provvedimento contestate dall'assessore comunale. La prima coincide con la significativa diminuzione degli introiti da oneri di urbanizzazione e costi di costruzione sui quali può contare il Comune: 30 milioni di euro in meno nel 2020 rispetto al 2019, soldi risparmiati dai fondi immobiliari. La seconda: i tempi e i modi del premio volumetrico riconosciuto a chi riqualifica

edifici dismessi. La terza contestazione riguarda, infine, la possibilità di aggiungere in cima ai palazzi volumetrie di seminterrati e piani terra. Questo l'antefatto.

"Sono rimasto stupito dalle dichiarazioni di Maran – fa sapere Foroni –. La legge sulla rigenerazione urbana è stata approvata alla fine del 2019 e ovviamente non è retroattiva, quindi vorrei capire come sono stati calcolati i 30 milioni di euro in meno sul 2020 da parte del Comune, anche considerando i mesi di lockdown che hanno segnato l'anno in corso. Al di là di questo – prosegue l'assessore regionale al Territorio – i Comuni hanno la possibilità di rimodulare gli oneri di urbanizzazione a seconda delle esigenze, quindi Maran, dove ritiene, può aumentarli. Altrettanto vale per l'aggiunta di volumetrie in cima ai condomini: i Comuni hanno la facoltà di decidere le zone in cui questo può avvenire e le zone in cui no. Questa legge ambisce a incoraggiare gli interventi nelle zone periferiche dove manca una spinta e questo vale anche per alcune periferie di Milano".

Poi la contestazione relativa ai cinque anni di tempo indicati dalla legge regionale come soglia a partire dalla quale un edificio può essere considerato dismesso e il bonus volumetrico riconosciuto a chi lo riqualifica: "Il premio si applica agli edifici che nel 2019, anno di approvazione della legge, risultano in abbandono da almeno 5 anni. Noi abbiamo messo 100 milioni per il recupero degli immobili".

Quindi il presidente dei costruttori: "L'invito rivolto dall'assessore Maran al Consiglio comunale a fare la guerra contro la Regione, approvando provvedimenti che blocchino gli effetti della legge regionale ci sembra priva di fondamento. I Comuni devono far propria questa legge adattandola al territorio – dichiara Dettori –. Sul tema degli oneri, la legge ha rimesso le cose a posto: era paradossale che la ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione pagasse oneri come una nuova costruzione". Infine Oriana, di Aspesi: "Non capiamo come si possa imputare alla legge regionale un mancato incasso del Comune per oneri di urbanizzazione visto che questa legge è ancora alle fasi preliminari, con il primo termine per l'elenco dei progetti ammessi al 30 settembre prossimo. Sarebbe stato più corretto attribuire tale erosione al lockdown". Ma Maran conferma: "I 30 milioni di entrate in meno riguardano i titoli presentati nel 2020, sui quali si applica già la scontistica della legge regionale, che è già in vigore".

mail giambattista.anastasio@ilgiorno.net

Aspesi, Oriana: La rigenerazione urbana non è solo questione di incassi

di **Filippo Oriana, presidente Aspesi** 24 Settembre 2020



Abbiamo letto con vera sorpresa le dichiarazioni alla stampa dell'assessore all'Urbanistica del Comune di Milano Pierfrancesco Maran contro la legge della Regione Lombardia sulla rigenerazione urbana.

Prima di tutto non capiamo come si possa imputare alla legge regionale n. 18 un mancato incasso del Comune per oneri di urbanizzazione (85,3 milioni nei primi 8 mesi contro i 115 attesi), visto che questa legge non è ancora operativa! Siamo solo nelle fasi preliminari, con il primo termine per l'elenco dei progetti ammessi al 30 settembre prossimo. In realtà sarebbe stato più corretto attribuire tale erosione alle mancate entrate cause lockdown.

Inoltre non mi pare si possa ridurre l'incentivazione della rigenerazione urbana ad una mera questione di incassi immediati del Comune. Lo scopo della legge, e anche quella del PGT sia pure con strumenti molto più limitati, è di recuperare intere parti del territorio lombardo e milanese ora abbandonate e quindi senza valore socio-civile ed economico, lasciate al degrado e quindi spesso alla criminalità. Stavamo dialogando con la Regione Lombardia perché gli incentivi della legge

fossero migliorati e ora dobbiamo leggere una posizione del Comune di Milano (unico tra i 1.507 comuni lombardi) che chiama addirittura all'insurrezione contro la legge per azzerare gli incentivi! Il fatto è che senza le premialità sugli oneri, questi interventi, molto più costosi di quelli tradizionali per problemi di bonifiche e demolizioni, non si faranno e quindi il Comune non incasserà un solo euro di oneri.

E non si capisce poi come potrà il Comune, rifiutando gli incentivi regionali, recuperare realmente le 173 aree degradate del suo territorio messe sul suo sito, sperando che qualche investitore le consideri. Va anche detto che se il Comune potesse anche avere in futuro un minore introito immediato per la riduzione dei coefficienti degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione di importanti recuperi immobiliari-edilizi, a usi abitativi o produttivi determinerà maggiori entrate fiscali non solo per lo Stato, ma anche per il Comune stesso: pensiamo solo alle addizionali comunali IRPEF che pagheranno i nuovi abitanti dei quartieri recuperati. In un territorio comunale grande un nono di quello di Roma come si può pensare di aumentare la popolazione, obiettivo di questa Amministrazione, senza recuperare i tanti "buchi neri" esistenti?

GAZZETTA *di MILANO*

Oriana (ASPESI): “Non si può ridurre la rigenerazione urbana a una mera questione di incassi”

By

redazione 24 Settembre, 2020



*“Abbiamo letto con vera sorpresa – ha dichiarato **Federico Oriana, Presidente di ASPESI**, l’associazione milanese e nazionale delle società immobiliari di investimento e sviluppo – le dichiarazioni alla stampa dell’Assessore all’Urbanistica del Comune di Milano Pierfrancesco Maran contro la legge della Regione Lombardia sulla rigenerazione urbana. Prima di tutto non capiamo come si possa imputare alla legge regionale n. 18 un mancato incasso del Comune per oneri di urbanizzazione (85,3 milioni nei primi 8 mesi contro i 115 attesi), visto che questa legge non è ancora operativa! Siamo solo nelle fasi preliminari, con il primo termine per l’elenco dei progetti ammessi al 30 settembre prossimo. **In realtà sarebbe stato più corretto attribuire tale erosione alle mancate entrate causa lockdown.**”*

“Inoltre – ha proseguito Oriana a nome degli investitori immobiliari a Milano grandi e piccoli, nazionali ed internazionali – non mi pare si possa ridurre l’incentivazione della rigenerazione urbana ad una mera questione di incassi immediati del Comune. Lo scopo della legge – e anche quella del PGT sia pure con strumenti molto più limitati – è quello di recuperare intere parti del territorio lombardo e milanese ora abbandonate e quindi senza valore socio-civile ed economico, lasciate al degrado e quindi spesso alla criminalità, grande e piccola. Stavamo dialogando con la Regione Lombardia perché gli incentivi della legge fossero migliorati e ora dobbiamo leggere una posizione del Comune di Milano (unico tra i 1.507 comuni lombardi) che chiama

addirittura all'insurrezione contro la legge per azzerare gli incentivi! Il fatto è che senza le premialità sugli oneri, questi interventi – molto più costosi di quelli tradizionali per problemi di bonifiche e demolizioni – non si faranno e quindi il Comune – oltre a non vedere il contributo dell'edilizia al rilancio economico della città – non incasserà un solo euro di oneri. E non si capisce poi come potrà il Comune, rifiutando gli incentivi regionali, recuperare realmente le 173 aree degradate del suo territorio messe sul suo sito, sperando che qualche investitore le consideri."

"Va anche detto -ha concluso Oriana – che se il Comune potesse anche avere in futuro un minore introito immediato per la riduzione dei coefficienti degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione di importanti recuperi immobiliari-edilizi, a usi abitativi o produttivi determinerà maggiori entrate fiscali non solo per lo Stato, ma anche per il Comune stesso: pensiamo solo alle addizionali comunali IRPEF che pagheranno i nuovi abitanti dei quartieri recuperati. In un territorio comunale grande un nono di quello di Roma come si può pensare di aumentare la popolazione, obiettivo di questa Amministrazione, senza recuperare i tanti "buchi neri" esistenti?"