

## SINTESI DEGLI INTERVENTI NEL CONVEGNO

### **IL PGT DI MILANO ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA, INDICAZIONI MORFOLOGICHE E PEREQUAZIONE**

**Giovedì 25 novembre 2021**

Centro Congressi Unione Milano – Confcommercio

#### **ATTUAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

**Avv. Matteo Peverati, Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners**

##### **Inquadramento giuridico della nuova normativa**

Dopo una breve premessa in cui ha spiegato il percorso normativo che ha portato la Regione Lombardia ad emanare la legge regionale sulla rigenerazione urbana (l.r. 18/2019) con l'inserimento, tra l'altro, dell'articolo 40-bis nella l.r. 12/2005, ha indicato:

- le ragioni per cui la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittimo detto articolo 40-bis;
- il contenuto del nuovo articolo 40-bis approvato nelle more del giudizio costituzionale (con l.r. 11/2021) anche rispetto al vecchio testo e a quanto ritenuto dalla Corte.

[Scarica la presentazione di Matteo Peverati](#)

**Arch. Gerardo Ghioni, Presidente Metropolis**

##### **Modalità di attuazione da parte dei comuni e ricadute urbanistiche**

Analizzando il contenuto del nuovo art. 40 bis della L.R. 12/2005 ha ipotizzato una serie di criteri, che il Comune di Milano potrebbe adottare, in previsione dell'individuazione degli ambiti di esclusione dai benefici previsti, per gli immobili degradati ed abbandonati. In particolar modo escludendo ambiti in qualche modo già tutelati dal Piano di Governo del territorio vigente, ai quali fare corrispondere l'eventuale tutela paesaggistica. Inoltre ha specificamente evidenziato con esempi pratici le ricadute progettuali e le deroghe connesse nell'applicazione dei contenuti della norma.

[Scarica la presentazione di Gerardo Ghioni](#)

**Prof. Arch. Andrea Tartaglia, docente Politecnico di Milano e membro Urban Curator TAT**

##### **Le ricadute sociali e ambientali della rigenerazione degli immobili degradati e dismessi**

Il concetto di rigenerazione sottende non solo l'esigenza di un miglioramento delle caratteristiche fisiche e ambientali dei luoghi, ma anche una trasformazione in grado di partecipare all'aumento della resilienza dei contesti urbani e a contribuire alla coesione sociale sviluppando interventi sistemici rispetto ad obiettivi di sviluppo socioeconomico e culturale. L'attuale quadro normativo sostiene in modo netto gli interventi in ambiti degradati e dismessi mentre appare più contraddittorio rispetto ad una reale efficacia nell'indirizzarli verso soluzioni di vera rigenerazione.

[Scarica la presentazione di Andrea Tartaglia](#)

## Arch. Luca Salmoiraghi, membro Metropolis

### Aspetti qualitativi e quantitativi della rigenerazione

Il suo intervento ha cercato di dare una chiave di lettura *olistica*, alle componenti quantitative e qualitative della rigenerazione urbana.

In un prossimo futuro l'urbanistica non sarà più normata da indici quantitativi basati sulla SL, bensì da un **indice ambientale unico**, necessario anche per seguire i parametri dettati dai trattati ambientali internazionali, che al suo interno racchiuderà tutte le verifiche, deroghe e incentivi, che oggi continuano a proliferare; questo perché il costruito, insieme alla mobilità, è l'elemento antropico che più condiziona il pianeta. In parole semplici, in modo inversamente proporzionale, si potrà costruire grandi volumetria con un impatto ambientale basso e viceversa piccole volumetria se l'impatto ambientale è maggiore; non saranno più le superfici fondiari e gli indici di edificabilità i parametri discriminanti.

[Scarica la presentazione di Luca Salmoiraghi](#)

## Ing. Regina De Albertis, Presidente Ance Assimpredil

### Il ruolo dei costruttori

*“L'esigenza e gli obiettivi della rigenerazione urbana sono molto chiari, purtroppo, però, non sono chiari gli strumenti. A livello nazionale, salutiamo con favore la nuova proposta del Ministro Giovannini perché molto più semplice e pratica del precedente testo in esame. In particolare, sono da apprezzare il fondo che finanzierà gli interventi per la rigenerazione urbana fino al 2030 e gli incentivi fiscali.*

*Venendo al nostro territorio, è motivo di preoccupazione la differenza di regime tra la Regione Lombardia e il Comune di Milano sugli incentivi alla rigenerazione urbana. Riteniamo, infatti, che il numero elevato delle aree ed edifici degradati a Milano costituisca un grave problema, prima che un'opportunità. E sicuramente la grande maggioranza delle proprietà delle aree che necessitano di recupero non faranno a tempo a presentare i progetti prima del termine previsto dal Piano delle Regole del PGT. Per questo motivo ci aspettiamo che l'Amministrazione comunale esprima ed approvi al più presto la prescritta delibera di attuazione del nuovo 40bis della legge regionale.*

*Combattiamo ogni giorno come costruttori una sfida epocale, ma non possiamo vincerla senza la partnership con la Pubblica Amministrazione. Abbiamo assoluto bisogno di regole certe e chiare, ma anche di un grande efficientamento delle procedure e delle strutture che le attuano. Chiediamo la dematerializzazione urgente di tutte le pratiche e la digitalizzazione dello sportello unico dell'edilizia.*

*I prossimi mesi costituiscono una grande opportunità per la città e per la nostra categoria, ma per poterla cogliere occorre accelerare, cambiare passo tutti, nella consapevolezza che l'efficienza e l'efficacia delle nostre azioni pubbliche e private diventa la condizione della competitività anche internazionale di Milano e dell'intero Paese”.*

[Guarda il video dell'intervento di Regina De Albertis](#)

Marco Grillo, ASPESI Milano

### Il ruolo degli sviluppatori

Nell'intervento in rappresentanza di ASPESI Milano Marco Grillo di AbitareIn ha evidenziato che tutti i moderni sviluppatori immobiliari milanesi realizzano interventi a forte impronta ecologica

creando nuove aree verdi attraverso la densificazione - con la crescita in verticale degli edifici - ed eliminando l'amianto che si trova in stabili vecchi, molto diffusi in un'area come questa di antica industrializzazione, anche perché senza l'ottimizzazione ambientale ed energetica gli appartamenti non si vendono più. Però il nemico di questo bene pubblico sono paradossalmente proprio le norme - in particolare morfologiche - che non creano mai il bello, l'efficiente, il green e spesso invece lo impediscono di fatto.

[Scarica la presentazione di Marco Grillo](#)

## INDICAZIONI MORFOLOGICHE E PEREQUAZIONE

**Prof. Arch. Elena Mussinelli, docente Politecnico Milano e membro Urban Curator TAT**

### Criticità dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

L'intervento ha cercato di sottolineare la natura processuale e sistemica della rigenerazione urbana, molto più complessa rispetto alle tradizionali forme di intervento di recupero e ristrutturazione urbana. Questo per la necessità, come emerge anche nell'esperienza di molte città europee, di innescare fenomeni strutturali di trasformazione estesi e multi-obiettivo, che coinvolgono al contempo misure urbanistiche, sociali, culturali, economiche e fiscali.

In questa prospettiva nel contesto milanese emergono i limiti di una scarsa innovazione nel binomio piano urbanistico/progetto urbano. Da un lato gli sviluppi immobiliari sono quasi sempre conclusi in sé stessi, risolti nella loro autonoma configurazione morfologica e di immagine. Dall'altro manca una visione di piano che orienti la complessiva riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e del paesaggio. Le potenzialità derivanti dall'impiego degli strumenti perequativi e compensativi per favorire e supportare il disegno e l'attuazione di una "città pubblica rigenerata" sono poco sfruttate, così rischiando di perdere un'occasione forse unica per l'amministrazione di svolgere un ruolo importante di regia nel coordinamento di azioni sistematiche di riequilibrio e di miglioramento della qualità ambientale e fruitiva delle periferie rispetto a condizioni croniche di sotto dotazione di infrastrutture e servizi.

Anche le indicazioni prescrittive contenute nelle norme morfologiche non paiono particolarmente funzionali all'innescare di processi diffusi di rigenerazione, perché non chiaramente riferite a criteri/indicatori univocamente definiti e quindi soggette a deroghe discrezionali.

La rigenerazione urbana richiama quindi tutti a un salto di qualità: l'amministrazione, per indirizzi più chiari e coerenti, e per azioni più strutturali rispetto ai bisogni reali della città e dei suoi abitanti; gli operatori, per una più consapevole adesione agli obiettivi sociali e ambientali del loro agire. Non da ultimo, anche con l'impiego di strumenti di valutazione dei benefici che misurino in modo trasparente non solo gli aspetti tecnico-finanziari degli interventi, ma anche le positive ricadute nella dimensione sociale e ambientale.

**Arch. Cino Zucchi – titolare studio Cino Zucchi Associati**

### Qualità progettuale e norme morfologiche

Il famoso architetto ha analizzato non solo i fattori che contribuiscono a creare la forma di un progetto ma il processo che lo ha generato. Evidenziando come l'edificio abbia una vita ben più lunga dello stesso processo, nonostante il tempo e la tecnologia che evolve costantemente. Oggi riteniamo che la procedura sostituisce la qualità, ma anche se essa assicura dei requisiti minimi, questo non è del tutto vero, perché il risultato finale non è quasi mai connesso alle regole, che

devono sempre sottostare ad una cultura architettonica e a dei valori condivisi. In caso contrario la regola viene superata dalla realtà empirica. Addentrandosi nella cultura e nella storia dell'architettura milanese, dimostrando come grandi architetti a Milano, nel periodo del dopoguerra, hanno prodotto progetti di alta qualità, che oggi si discosterebbero fortemente dalle indicazioni morfologiche.

[Guarda il video dell'intervento di Cino Zucchi](#)

### **Arch. Luca Barbieri, membro Metropolis**

#### **L'influenza delle indicazioni morfologiche sui progetti**

Con l'approvazione del PGT Milano 2030 abbiamo assistito alla trasformazione delle norme morfologiche da semplice indicazione progettuale a vincolo urbanistico. Questa situazione sta causando indeterminatezza ed improduttività per l'intera collettività all'interno del sistema dello sviluppo urbano. Le norme morfologiche così determinate fanno premio sui diritti reali assegnati ai suoli dallo strumento urbanistico stesso. In sintesi, ci troviamo di fronte ad un'inversione nel normale processo di progettazione delle trasformazioni urbane, con la forma che viene anteposta alla sostanza.

[Scarica la presentazione di Luca Barbieri](#)

### **Avv. Alessandra Bazzani titolare studio Amministrativisti Associati**

#### **La perequazione urbanistica e qualità urbana**

In sintesi l'intervento ruotava sulla duttilità della tecnica perequativa anche per perseguire obiettivi di rigenerazione. Ciò in quanto la smaterializzazione dei diritti edificatori ai fini della loro circolazione, che è tipica dello strumento perequativo, è stata applicata il PGT anche per facilitare la sostenibilità e qualità urbana. In particolare, negli ambiti di rigenerazione il PGT di Milano ha previsto il passaggio dei diritti edificatori tra aree direttamente edificabili (pertinenze dirette nel linguaggio del PGT) per ottenere un diradamento del tessuto urbano. L'obiettivo, lodevole, è tuttavia reso incerto dalla complessità e dalla difficile applicazione delle regole morfologiche adottate dal PGT, che sono state illustrate da altri relatori. Le regole contenute negli atti amministrativi invece dovrebbero essere chiare, semplici e di facile applicazione, così da evitare soluzioni imprevedibili e inevitabilmente astruse.

[Scarica la presentazione di Alessandra Bazzani](#)

### **Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale Aspesi**

#### **Conclusioni evento**

Concludendo il convegno Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI – Unione Immobiliare, l'associazione delle società e aziende immobiliari, si è compiaciuto del confronto messo in atto tra mondo dello sviluppo immobiliare e mondo dell'architettura e urbanistica, confermando il nuovo orientamento ASPESI di considerare l'architettura non un fiore all'occhiello del progetto, ma un elemento costitutivo vero e proprio dell'operazione immobiliare. Il progettista diventa così sempre più un promotore dell'operazione immobiliare avvicinandosi al mondo ASPESI - acronimo in cui la P sta per promozione -, così come il sistema ASPESI si avvicina al mondo della progettazione con la creazione di ASPESI Architettura.

Tra i vari spunti emersi dal dibattito, importante è la denuncia -venuta in particolare dalle rappresentanze degli architetti progettisti- di una normativa ancora vincolistica e irrazionale, dissuasiva delle operazioni di recupero. Così è per le indicazioni morfologiche la cui formulazione rigida e restrittiva porta al risultato paradossale dell'impossibilità normativa di attuare interventi volti proprio a realizzare gli obiettivi di rigenerazione urbana posti dalla stessa Amministrazione comunale. La qualità -nel senso più ampio e comprensivo del termine- è obiettivo che accomuna sviluppatori, progettisti e Amministrazione cittadina, ma le norme in essere - e il complesso meccanismo che le attua - spesso sortiscono l'effetto opposto di impedirla.

*“Come è stato brillantemente documentato nell'intervento di Marco Grillo - ha proseguito Oriana – sono le norme e non gli sviluppatori il vero nemico dell'ecologia. E un altro elemento molto decisivo da non dimenticare - ha concluso Oriana - è che la rigenerazione urbana presenta extra-costi rispetto al lavorare sul terreno verde perché implica quasi sempre demolizioni e bonifiche. Anche su questo tema le norme che non incentivano significativamente le operazioni di recupero -in particolare abbattendo gli oneri comunali- rischiano un effetto paradosso: sono limitative in nome dell'interesse pubblico, ma poi favoriscono di fatto gli interventi in zone di pregio che escono in vendita a prezzi alti o altissimi e rendono invece impossibili gli interventi nelle periferie per costi di intervento incompatibili con i prezzi di mercato di quelle zone. Mentre ASPESI pensa che il ben inteso interesse strategico degli operatori coincida oggi con l'interesse della collettività e che la cerniera di questi interessi siano i criteri ESG che le operazioni immobiliari devono includere e promuovere: Environmental, Social, Governance, dove quest'ultimo criterio è sinonimo di democratico.”*