

Incontro con Assessore Pietro Foroni

8 maggio 2018

INVARIANZA IDRAULICA

Il prossimo 27 maggio entrerà in vigore il Regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7, recante *“Criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”*. La norma detta indicazioni per l’attuazione del principio di invarianza idraulica ed idrologica sia per le nuove costruzioni che per gli interventi di ristrutturazione “pesante” che comportino occupazione di nuovo suolo impermeabile, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Il provvedimento per come è stato congegnato, determina la messa in carico ai promotori degli interventi, di nuovi e significativi costi che incidono pesantemente sull’attuazione degli stessi ostacolando, in particolare, i progetti di Rigenerazione urbana. Infatti, nei casi di demolizione e ricostruzione in ambiti urbanizzati è previsto per gli operatori l’esborso degli oneri di urbanizzazione, finalizzati alla copertura dei costi di realizzazione delle opere pubbliche necessarie per i “nuovi elementi” che saranno inseriti nel contesto urbano. In questi oneri, che incidono in maniera significativa nel quadro economico dell’intervento, ricadono anche quelli necessari alla realizzazione, a carico dell’Amministrazione Pubblica, delle opere di smaltimento delle acque.

Per tale motivo, non appare corretto imporre, a questi specifici casi, la realizzazione di ulteriori opere pubbliche di smaltimento delle acque che andrebbero, evidentemente, a migliorare una situazione compromessa, che tale è non per colpa dell’operatore, ma per lo stratificarsi della complessa crescita delle nostre città.

Tale imposizione appare tanto più inopportuna, se si pensa che, nei casi in cui non sia possibile realizzare tali opere aggiuntive, occorra l’obbligo di monetizzarle: agli operatori vengono quindi assegnati costi, aggiuntivi a quelli già previsti, per coprire l’inefficienza di un’opera pubblica.

Per questi motivi chiediamo di riprendere il lavoro intrapreso negli ultimi mesi con la Direzione Generale sul Regolamento finalizzato **a differirne l’entrata in vigore** per il tempo necessario **a concordare insieme** le modifiche che **rendano più sostenibili economicamente le previsioni**, al fine di non penalizzare l’attuazione degli interventi di Rigenerazione urbana che tutti, concordemente, considerano necessari per rivitalizzare le nostre città.

Ciò non diminuisce l’importanza per ANCE Lombardia dell’adozione di politiche volte alla prevenzione del rischio idraulico e idrologico, ritenendo fondamentale prevedere importanti azioni pubbliche finalizzate a ridurre il rischio di esondazioni che sempre più frequentemente interessano anche il nostro territorio.

Si allega una simulazione che esemplifica l’aumento del costo di costruzione per la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione in Milano.



RIGENERAZIONE URBANA

In tema di politiche territoriali questa legislatura deve essere caratterizzata dall'avvio concreto di azioni legislative ed amministrative per incentivare la Rigenerazione urbana intesa come principale strumento per favorire un reale contenimento del consumo di suolo. Per raggiungere questo obiettivo è necessario che su di esso converga una importante azione pubblica che guidi e favorisca le trasformazioni delle nostre città: è qui che si giocheranno le sfide del futuro, sia in termini di aumento della competitività, sia in relazione all'attrattività territoriale su scala internazionale.

Allo scopo di affrontare in maniera organica il tema, ANCE Lombardia, nel giugno scorso, ha chiesto a Regione Lombardia l'avvio di un programma condiviso di lavoro per la costruzione di politiche regionali concrete di incentivo della Rigenerazione urbana. La richiesta si è sostanziata nella costituzione del Tavolo di lavoro inter-direzionale che, oltre a favorire il confronto tra le Direzioni Generali regionali interessate dal tema, ha visto ANCE Lombardia e ANCI Lombardia collaborare per addivenire a tre bozze di provvedimento che sono consegnate come patrimonio di idee (e di proposte concrete) da cui ripartire oggi, per compiere l'importante obiettivo rappresentato dall'avvio di una politica regionale per la Rigenerazione urbana.

Per favorire gli interventi di Rigenerazione occorre prevedere a livello legislativo disposizioni che favoriscano i cambi di destinazione d'uso per gli immobili esistenti, prevedendo in particolare, l'effettiva indifferenza funzionale a livello normativo e la rimozione degli ostacoli economici che di fatto fungono da barriera alla realizzazione degli interventi. Il cambio di destinazione d'uso dovrebbe essere possibile senza pagamento di oneri o monetizzazione di standard.

RIFORMA LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

In materia di edilizia, si ritiene fondamentale procedere a una profonda revisione della Legge regionale per il Governo del Territorio che abbia come obiettivo una vera semplificazione delle procedure e una riduzione dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni, liberalizzando il più possibile gli interventi sull'esistente, comprimendo, di conseguenza, i relativi oneri burocratici ed economici. Sarebbe altresì opportuno che venga introdotta una norma che consenta agli operatori di venire a conoscenza di tutti gli atti di fabbrica relativi all'immobile in cui sono chiamati a progettare ed eseguire interventi di trasformazione. Avere piena conoscenza del fabbricato, anche dal punto di vista amministrativo ed autorizzatorio può velocizzare, e contribuire a semplificare l'iter di realizzazione degli stessi. Dal punto di vista organizzativo, fatta salva l'autonomia comunale nell'organizzazione dei propri uffici sarebbe importante che Regione dettasse delle linee guida finalizzate a fare in modo che siano introdotte delle figure di tutoraggio che accompagnino gli operatori in tutto l'iter procedurale specialmente per gli interventi più complessi.

Riteniamo inoltre prioritario definire nel breve periodo gli strumenti in grado di risolvere le principali criticità connesse all'attuazione delle politiche di Rigenerazione urbana. Tra

queste segnaliamo la necessità di individuare soluzioni per agevolare l'incremento degli indici urbanistici, al fine di consentire la densificazione delle città, di favorire i cambi di destinazione d'uso degli immobili, di rispondere agevolmente alle esigenze del mercato, soddisfacendo la domanda e rendendo il mercato immobiliare più efficiente, e infine, di risolvere il nodo della parcellizzazione proprietaria che risulta essere uno dei principali ostacoli al recupero degli ambiti di molte città.

Infine, occorre valutare se sia possibile introdurre una norma che chiarisca che i terreni contenuti negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano, non sono considerati edificabili almeno fino al momento in cui non venga adottato il Piano attuativo. Questo al fine di evitare l'assoggettamento al regime tributario previsto per i terreni edificabili di queste aree per le quali la previsione di trasformazione contenuta nel Documento di piano è solo indicativa in quanto non conformativa del regime del suolo.

In tema di interventi soggetti alla normativa antisismica la nuova Legge regionale che disciplina la materia ha introdotto la verifica dei controlli a campione sugli interventi già realizzati. Per dare sicurezza agli operatori si propone l'introduzione di una norma che consenta, su base volontaria, di verificare da parte di soggetti terzi, la conformità dell'intervento in corso d'opera. Questo consentirebbe di evitare di riscontrare una difformità ad opera già realizzata che potrebbe essere sanata solo con un forte dispendio di risorse.

PTR

I prossimi mesi vedranno la Regione impegnata a riprendere la discussione sull'adeguamento del PTR alla Legge Regionale sul consumo di suolo.

Sul tema si ritiene importante che, partendo dal lavoro fino ad ora svolto, si arrivi ad un provvedimento che detti le linee strategiche non solo per attuare la riduzione del consumo di suolo, ma soprattutto per promuovere ed incentivare la Rigenerazione urbana. Il carattere tendenziale dell'obiettivo di riduzione previsto per il 2020 è condivisibile, ma occorre perseguirlo con equilibrio, tenendo conto di quanto fatto fino ad oggi dai territori. Vi sono infatti realtà nelle quali i PTCP si sono già posti l'obiettivo di contenimento e di ottimizzazione dell'uso dei suoli, ottenendo consistenti risultati.

Pur comprendendo la difficoltà di reperire dati precisi per stimare la crescita demografica e di conseguenza la stima della domanda futura di abitazioni, si ritiene importante che il PTR indichi chiaramente la metodologia che i Comuni dovranno utilizzare al fine di determinare il fabbisogno stimato dai singoli PGT, in quanto questa è la base da cui i singoli Comuni determineranno il proprio sviluppo urbanistico.

Inoltre, nel determinare il fabbisogno abitativo residenziale, non è stato tenuto in nessun conto il tema delle "seconde case" o delle "residenze turistiche diffuse", almeno per quelle parti di territorio a vocazione turistica dove la loro presenza costituisce un elemento fondamentale dell'economia locale. Per quei territori si potrebbe considerare, in aggiunta al fabbisogno residenziale di prima casa, anche una quota per il fabbisogno delle "seconde case". Se così non fosse, i territori a vocazione turistica, ne potrebbero risultare fortemente penalizzati.

Milano, 8 maggio 2018

Simulazione su intervento residenziale in Milano di demolizione e ricostruzione

Dati di Progetto	Valori min	Valori max
SUPERFICIE LOTTO	8.517 mq	8.517 mq
SUPERFICIE FILTRANTE	1.112 mq	1.112 mq
SLP DI PROGETTO	9.584 mq	9.584 mq
SUPERFICIE OCCUPATA	7.406 mq	7.406 mq
SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE (SSI)	8.184 mq	8.184 mq
Costo vasca a mc/mq di SSI secondo <i>allegato M</i>	€ 50	€ 80
Costo vasca	€ 409.178	€ 654.684
Costo vasca/mq di SLP	€ 43	€ 68
Costo eventuale monetizzazione (€ 60/mq di SSI)	€ 491.013	€ 491.013

Costo di costruzione al mq di SLP	€ 2.190	€ 2.190
Costo costruzione complessivo	€ 20.989.179	€ 20.989.179
Costo vasca/costruzione	1,95%	3,12%

Oneri urb prim e sec in zona omogenea B (senza sconti)	€ 186	€ 186
Oneri totali	€ 1.782.355	€ 1.782.355

Costo vasca/oneri	23%	37%
Monetizzazione vasca/oneri	28%	28%

La simulazione prende in esame un caso concreto di demolizione e ricostruzione in via Ampère a Milano. Al caso concreto sono quindi applicati i costi minimi e massimi per la realizzazione di un invaso con vasca chiusa in calcestruzzo, secondo le indicazioni di cui all'allegato M del Regolamento regionale n. 7/2017. Sono state evidenziate infine le incidenze del costo di realizzazione dell'invaso rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e rispetto all'ipotesi di monetizzazione.