



Progetto di legge n. 392

“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”

Il progetto di legge persegue obiettivi condivisibili di rilancio dell'attività edilizia in Lombardia in una delle fasi più difficili della sua storia recente. Tuttavia molta parte delle innovazioni normative introdotte è già presente nella strumentazione urbanistica comunale ed il suo effetto rischia pertanto di non assumere il rilievo desiderato. Inoltre le nuove norme si innestano nella pianificazione urbanistica comunale in una fase particolarmente delicata: quella della sostituzione generale dei piani urbanistici vigenti coi nuovi Piani di Governo del Territorio. Questo in un panorama normativo che va facendosi sempre più intricato per la successione parossistica dei provvedimenti di legge nazionale e regionale con effetti diretti sul territorio.

In tale quadro, di per sé critico per l'attività dei progettisti e dei pianificatori, si colloca il progetto di legge per il quale riteniamo di dover avanzare alcune osservazioni che possono tradursi in altrettanti emendamenti al testo in discussione.

La maggiore preoccupazione alla base delle annotazioni che seguono riguarda l'impatto delle nuove volumetrie su contesti consolidati ed in molti casi afflitti da problemi di congestione volumetrica e di disordine urbanistico. Fenomeni che potrebbero venire accentuati da una applicazione indiscriminata di norme che, per il loro carattere generale, non possono tenere conto delle diverse condizioni operative locali.

Art. 2 Il testo appare orientato alla promozione della ricostruzione di parti dismesse di fabbricati esistenti ma non sembra aggiungere molto a quanto già frequentemente consentito dalla strumentazione urbanistica comunale.

Sembra comunque opportuno demandare alla pianificazione comunale il compito di indicare le condizioni di compatibilità del recupero per intero “... *delle volumetrie e delle superfici edilizie* ...” avendo riguardo alle caratteristiche del tessuto urbano nel quale sono collocate, al fine di evitare i possibili squilibri fra la nuova volumetria realizzabile e le densità in atto nei lotti vicini, ciò che può facilmente accadere nel caso del recupero ad uso residenziale dei fabbricati adibiti a depositi, officine, autorimesse frequentemente presenti nelle parti interne degli isolati urbani.

Andrebbe chiarito secondo quali modalità si debba calcolare il “volume esistente”, preferibilmente specificando il rimando alla disciplina contenuta nei piani comunali.

L'innovazione introdotta per il recupero dei fabbricati agricoli appare inadeguata a promuovere il riuso del vastissimo patrimonio di edilizia rurale, spesso di straordinario

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO



valore storico ed ambientale, lasciato cadere in rovina un po' ovunque nel territorio lombardo.

Art. 3 Anche l'attribuzione di maggiorazioni volumetriche "*una tantum*" per villini e palazzine compare frequentemente nella pianificazione comunale e non rappresenta quindi una innovazione. Piuttosto andrebbe chiarita la possibilità di sommare le differenti maggiorazioni volumetriche consentite dai piani comunali, da diverse leggi regionali già in vigore e da questo nuovo testo.

Desta preoccupazione l'applicazione della maggiorazione volumetrica alla sostituzione all'interno dei "centri storici" di edifici incoerenti coi caratteri tipo morfologici degli stessi. Tale maggiorazione può risultare impraticabile in una buona maggioranza di casi in considerazione delle densità mediamente elevate che caratterizzano generalmente il tessuto edilizio dei centri. Densità e caratteristiche planivolumetriche che raramente sono in grado di accogliere l'inserimento di volumi maggiori di quelli già esistenti.

L'attribuzione alla "commissione per il paesaggio" del compito di valutare la coerenza dei fabbricati oggetto di intervento con "*... le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali ...*" significa convertire tale commissione in un organo in grado di assegnare o negare diritti volumetrici: cosa del tutto impropria se non decisamente illegittima.

Non pare coerente con l'intendimento della legge l'esclusione dei fabbricati non residenziali dall'applicazione della maggiorazione volumetrica contemplata al comma 3. Ferma restando la necessità di prevedere la facoltà da parte dei comuni di valutare nei diversi casi la tollerabilità dell'incremento volumetrico, pare opportuno che l'incentivazione alla riconversione dei volumi inutilizzati venga applicata a tutti fabbricati e non solamente a quelli con destinazione residenziale fin dall'origine.

Non sembra credibile che i comuni pervengano entro il 15 settembre prossimo, con l'interruzione delle vacanze estive, all'individuazione delle aree produttive nelle quali consentire l'applicazione delle maggiorazioni volumetriche (comma 5).

Art. 4 Appare interessante l'indicazione di sfruttare le condizioni generalmente di bassa densità dei quartieri storici di "edilizia popolare" così come di avvantaggiarsi della maggiore centralità e della buona accessibilità col trasporto pubblico da questi acquisita con l'espandersi della città.

La disposizione che limita l'intervento "*... ai proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica ...*", ossia ai Comuni ed all'ALER, pare invece in contrasto con l'obiettivo di differenziare le presenze sociali evitando la formazione di "ghetti" o comunque la

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO



concentrazione di disagio sociale. Pare opportuno contemplare la possibilità di coinvolgere operatori privati, potenzialmente interessati ad operare in regime di edilizia convenzionata, differenziando in tal modo anche l'assortimento dei possibili assegnatari.

Preoccupa la facoltà di incremento generalizzato “ ... *in misura non superiore al 40% della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.*” In alcuni quartieri storici ed in alcuni contesti urbani una così rilevante densificazione può risultare indesiderabile. Pare importante istituire possibili forme di verifica da parte dei Comuni, in relazione ai caratteri specifici di ciascun quartiere.

Infine si deve considerare che molti dei quartieri ai quali potrebbe essere applicata la politica di densificazione costituiscono l'esito di studi e progetti accurati, alcuni dei quali di grande valore, frequentemente portati ad esempio nella letteratura sulla città e nell'insegnamento dell'architettura. La riprogettazione di tali quartieri deve essere condotta con altrettanta cura e attenzione ed il modo migliore per garantirle è il concorso di progettazione.

Milano, 26 giugno 2009

p. il Consiglio dell'Ordine
il Presidente
dr.arch. Daniela Volpi