

## FERMI CANTIERI PER 14 MILIARDI Dopo le assoluzioni a Milano il mattone vuole ripartire

**MILANO** Le assoluzioni sulla Torre di via Stresa indicano la strada per chiudere i processi. Con le inchieste in stallo 14 miliardi di investimenti. Però per far ritornare i cantieri in città serve una legge o il nuovo Pgt

# Il mattone riparte?

di **Raffaele Crocitti**  
e **Alberto Mapelli**

**N**ella nebbia giudiziaria che ha avvolto il settore immobiliare di Milano negli ultimi due anni, bloccando cantieri in corso con indagini e paralizzando così il rilascio di altri permessi per nuovi progetti da parte del Comune, si vede di un fascio di luce. Dopo essersi illuso con il salva-Milano, affossato da un mix di logiche e opportunità politiche, il real estate ora vede un sentiero per uscire dall'impasse, tracciato dal Tribunale di Milano con la prima sentenza su uno dei casi degli edifici sotto processo, quello della Torre di via Stresa.

Per la giudice Paola Braggion della settima penale del Tribunale meneghino «il fatto non costituisce reato», formula che assolve in primo grado gli otto imputati per cui erano state chieste condanne per abuso edilizio e lottizzazione abusiva, ma che allo stesso tempo «condanna» il metodo con cui il Comune di Milano ha allargato le maglie delle ristrutturazioni in passato. La domanda che ci si pone ora quindi è se questa decisione possa essere presa ad esempio per chiudere la stagione giudiziaria e se sarà sufficiente per far ripartire il settore. Due aspetti non per forza collegati, stando agli esperti. «Si tratta di una decisione importantissima che auspico regali sollievo all'intero settore e riporti la discussione da un ambito penale a un più normale ambito amministrativo, semplificando anche il lavoro per i funzionari comunali affinché torni-

no a rilasciare i titoli edilizi», commenta Guido Inzaghi, avvocato specializzato in diritto immobiliare e urbanistico nonché socio fondatore e managing partner di SI-Studio Inzaghi. «La decisione costituisce un banco di prova della tesi della Procura perché in questo caso come negli altri è contestata la costruzione di edifici con Scia o permesso di costruire in assenza della preventiva approvazione di un piano attuativo».

«La sentenza emessa dal Tribunale può avere un valore economico importante e restituire ossigeno a un settore che non può più permettersi di rimanere fermo», commenta Davide Albertini Petroni, presidente di Assoimmobiliare, ricordando che lo stop dei cantieri ha implicato il blocco, la sospensione o il rinvio di «investimenti per ben 14 miliardi di euro» in questi anni con conseguenti impatti sull'intera filiera. Secondo le stime di Scenari Immobiliari, il potenziale di investimento era stato stimato in oltre 12 miliardi per il solo settore residenziale al 2035 (19,5 miliardi considerando anche tutte le altre asset class), a cui si aggiungono 26 miliardi come ricadute sul sistema economico milanese. Non è un caso allora che Albertini Petroni chieda di superare definitivamente la «paura della firma» e ritenga che «far ripartire finalmente i lavori è una grande responsabilità da parte di tutti i soggetti coinvolti al fine di riattivare un indotto

enorme per migliaia di imprese e lavoratori, dare certezza alle famiglie e restituire slancio immediato all'economia reale».

La decisione sulla Torre di via Stresa però potrebbe anche rappresentare un cambio di paradigma. «La sentenza e il comunica-

to stampa del Tribunale, per quanto in attesa delle motivazioni, sottintendono che il modello seguito dal Comune di Milano sarebbe illegittimo in quanto l'assoluzione è intervenuta solo per la buona fede dei soggetti coinvolti che hanno operato in un sistema di oggettiva incertezza, in cui le sentenze del Tar e del Consiglio di Stato si contraddicono».

Il Comune già da tempo ha stretto le viti autorizzative tramite disposizioni di servizio, allineando l'orientamento a quello più restrittivo della Procura. Ma, nonostante le discussioni tra amministrazione e operatori siano ripartite, ancora non si è visto un vero sblocco nei cantieri. Basterà la sentenza? L'avvocato Inzaghi ha dei dubbi. «Le nuove regole del Comune approvate dopo l'azione della Procura sono chiare solo in astratto, anche perché insistono sul Pgt-Piano di Governo del Territorio predisposto secondo la vecchia prassi autorizzativa, di fatto creando un'incompatibilità tra i vari strumenti». Per questo per arrivare a un effettivo sblocco dei cantieri Inzaghi ritiene necessario un nuovo intervento sulle regole. Le strade percorribili sono due. «La prima è un intervento a livello nazionale sul Testo Unico Edilizia 2001 che specifichi in ottica moderna cosa è una ristrutturazione e cosa una nuova opera; è il vero nodo su cui le interpretazioni divergono e da cui è partito tutto. Basti pensare che due sezioni distinte del

Consiglio di Stato hanno offerto letture opposte a distanza di sei mesi l'una dall'altra». L'approvazione di un decreto legge in materia richiederebbe pochi mesi, ma per l'avvocato è una via difficilmente percorribile nel breve periodo. La seconda strada è «rivedere il Pgt alla luce del nuovo orientamento», con un percorso di circa 18 mesi. Due opzioni complicate dal fatto che alle porte ci sono sia le elezioni politiche sia quelle comunali a Milano. Nel frattempo perciò che cosa ripartirà a Milano? «Gli interventi minimi, già ora in corso, come frazionamenti o rifacimenti interni senza modifiche degli involucri» e sui quali non ci sono dubbi sulle pratiche amministrative. «Oppure le grandi rigenerazioni, come possono essere Scalo Farini e Scalo di Porta Romana, per le quali nel Pgt è già previsto il piano integrato d'intervento e che, se il Comune tornerà ad approvare i progetti, potrebbero vedere finalmente la luce», conclude Inzaghi. (riproduzione riservata)

### I CANTIERI DELL'INCHIESTA SULL'URBANISTICA A MILANO

● Giunto a sentenza – assoluzione  
● Processo in corso  
● Sotto indagine

- 1 Torre Milano - via Stresa
- 2 Park Towers - via Crescenzago
- 3 Via Fauchè
- 4 Bosconavigli - via San Cristoforo
- 5 Hidden Garden - piazza Aspromonte
- 6 Scalo House - via Lepontina
- 7 Scalo House - via Valtellina
- 8 Giardino Segreto Isola - via Lepontina (9)
- 9 Via Serlio 7
- 10 Papiniano48 - viale Papiniano
- 11 Residenze Lac - via Cancano
- 12 The Nest - via Fontana
- 13 Hotel di via Zecca Vecchia

Withub

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



183458-ITQJAZ