

Edifici abbandonati l'ultimo avviso

Il Comune scrive ai proprietari: entro diciotto mesi i piani di risanamento
Sconto sul cambio di destinazione per chi li risana, penalizzazioni agli altri
Archistar in gara per mettere la firma sul Pirellino a Porta Nuova bis

di **Alessia Gallione** a pagina 3

Scattata la tagliola anti-favelas per i 180 palazzi fantasma

Primi avvisi del Comune ai proprietari: entro 18 mesi i piani di risanamento degli edifici abbandonati

Con la norma locale contro il degrado chi non interverrà verrà penalizzato sulle nuove costruzioni

di **Alessia Gallione**

«Cari proprietari di immobili abbandonati, vi stiamo spedendo una lettera piena di impegni previsti dal nuovo Pgt. Il tempo scorre e dovete agire». Firmato: Palazzo Marino. Le prime buste sono partite e arriveranno nelle sedi dei (grossi) gruppi che, tra assicurazioni, fondi ed enti, possiedono quella cittadella fantasma che dorme a Rogoredo, in via Medici del vascello. Perché in fondo, dice l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran, la norma del Piano di governo del territorio che prevede l'obbligo di curare gli stabili malati di degrado è stata pensata guardando proprio ai palazzoni vuoti di questa fetta di Milano sempre più strategica. Ed è da lì, da una zona che ha ripreso a rialzarsi e che, non solo in chiave olimpica, «cambierà molto nel prossimo decennio», che la rinascita deve partire. Ma il conto alla rovescia è iniziato simbolicamente anche per tutti gli altri 180 buchi neri disseminati nei quartieri: da quando riceveranno le missive dell'amministrazione, scatteranno i 18 mesi che hanno a disposizione per demolire o ristrutturare. Pena, un taglio – in alcuni casi consistente – dei me-

tri quadrati di possibili costruzioni. È una mappa, quella dell'abbandono, che copre tutta Milano anche se molti degli immobili fantasma sono abbarbicati vicino alle ex aree industriali e concentrati ai margini dei Municipi 4, 2, 5, 9 e 8. È per risolvere un problema che, tra fallimenti, la crisi e la semplice trasformazione della città, ha lasciato sul campo quei 180 fantasmi, che il Comune ha inserito una norma ad hoc nel nuovo libro mastro dell'urbanistica. Ferite nel tessuto urbano, da sanare anche per evitare lo strascico di guai che una luce spenta causa in un quartiere, tra degrado, occupazioni e insicurezza. Chi riceverà la lettera del Comune avrà un anno e mezzo di tempo per abbattere l'edificio o presentare a Palazzo Marino una proposta di recupero che, però, dovrà diventare un cantiere entro i 12 mesi successivi. Un meccanismo che prevede premi (meno costi per i cambi di destinazione d'uso) per chi si muove. Ma anche, per chi continuerà ad affondare nelle sabbie mobili, punizioni che dovrebbero colpire laddove fa più male a un proprietario: il fronte economico. Chi non farà niente, infatti, perderà tutti i co-

siddetti diritti edificatori oltre l'indice base della città di 0,35 metri quadrati su metro quadrato. E in alcuni casi, annota Maran, «questa soglia minima è inferiore del 90 per cento ai diritti precedenti».

Qualcosa si è già mosso anche prima degli avvisi. Dall'ecomostro di via Boncompagni che verrà trasformato in un hotel all'ex palazzo delle Poste di piazzale Lugano, appena demolito e in attesa di un piano alternativo. Ma, da Rubattino a Lambrate, dall'Ortica alla zona Cenisio sono ancora tanti i buchi da riempire. Il Comune, però, adesso crede nella svolta e tra i motivi oltre al nuovo obbligo per "legge" c'è anche il periodo d'oro che sta vivendo Milano. «Con questo Pgt abbiamo chiarito che non ci sono giustificazioni per lasciare gli immobili abbandonati in un periodo di crescita della città. Questo è un buon momento per forzare la mano anche perché la gran parte dei proprietari sono fondi, enti, assicurazioni e banche che hanno la capacità di intervenire», dice Maran. E allora, si ricomincia da via Medici del vascello, non lontano dal nuovo quartiere di case low cost in costruzione a Merezate e a Santa

Giulia che dovrà ospitare anche le gare dei Giochi invernali del 2026. Qui c'è un tavolo aperto tra l'amministrazione e i proprietari. La lista dei padroni di casa include Enpam e Luigi Daleffe, il presidente del braccio immobiliare dell'ente di previdenza dei medici e dei dentisti, annuncia una soluzione a breve. Per il loro palazzo ormai vuoto, ma anche per altri uffici abbandonati del loro portafoglio come quelli dell'ex Provveditorato di via Ripamonti, di via Toffetti e di via Lampedusa. In questo momento le strutture sono tutte sul mercato ed entro il 2020 decideranno se venderle o meno. «Anche se dovessero rimanere a noi, però, abbiamo già studiato con il Politecnico piani di fattibilità per farli tornare a vivere». Pronti a rispondere alla sveglia di Palazzo Marino, insomma. Anche perché, continua Daleffe, «non viviamo la norma del Pgt come un'imposizione, ma come una iniziativa interessante per rendere fruibili gli edifici che potranno avere utilizzi più elastici. Abbattendo o recuperando un edificio, poi, non avremo più i costi di guardiania che sono esorbitanti».

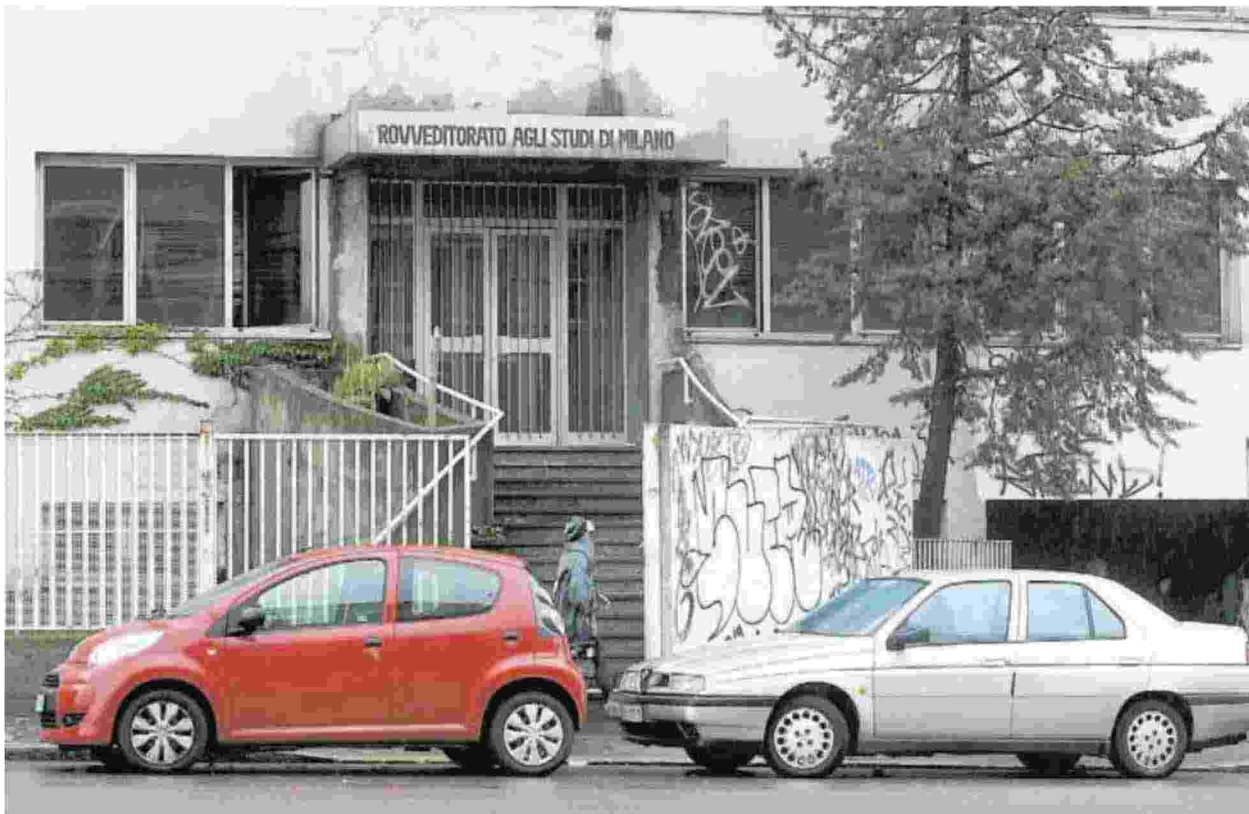
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'urbanistica
Obiettivo recupero

1

Il censimento

Sono stati censiti 180 edifici vuoti di proprietari privati a Milano, soprattutto nelle periferie. La messa in sicurezza degli stabili punta a evitare dormitori abusivi e il rischio crolli



2

La mappa

Tra i casi di palazzi fantasma c'era l'ex palazzo delle Poste in piazzale Lugano, abbattuto da poco. Nella lista nera restano invece i palazzi di uffici vuoti in via Medici del Vascello e l'ex sede del Provveditorato in via Ripamonti



▲ I buchi neri

La sede dell'ex provveditorato in via Ripamonti e, a sinistra, uno dei palazzi vuoti in via Medici del vascello: due dei 180 edifici censiti in città che non sono più utilizzati e devono essere risanati

3

La norma

Premi per chi risana i palazzi vuoti con uno sconto sul cambio di destinazione d'uso, e penalizzazioni per chi non si muove con un taglio dei diritti edificatori: questo prevede la norma per incentivare il recupero e non consumare suolo

