

On.le Signor Sindaco
del Comune di Milano

OSSERVAZIONI
al progetto di PGT
presentate

dal signor Walter Galbusera, nella qualità di Presidente dell'ente UIL Milano e Lombardia con sede a Milano in via Campanini 7.

1) attuazione della legge 167

premesse

- che in Lombardia, ed in particolare a Milano, la carenza di edilizia economica e di Edilizia Residenziale Pubblica ha ormai le caratteristiche di una vera e propria emergenza, cui i recenti provvedimenti legislativi nazionali e regionali hanno cercato di porre rimedio, con norme finalizzate all'agevolazione di tali interventi edilizi;
- che, in ogni caso, spetta all'Amministrazione comunale reperire e mettere a disposizione le aree per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- che la legge 167/62, art. 1 e art. 3, tuttora in vigore, obbliga tutti comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti a determinare il fabbisogno di edilizia economica e popolare ed a vincolare aree sufficienti per soddisfarne almeno il 40%;
- che la realizzazione dell'edilizia sociale nel nuovo PGT viene demandata alla sola concessione di un incremento dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq applicato agli ambiti di trasformazione ed ai piani attuativi e che, dopo le modifiche introdotte in sede di adozione, la realizzazione di questi 0,35 mq/mq di edilizia sociale è divenuta obbligatoria solo negli "Ambiti di Trasformazione Urbana", mentre negli altri piani attuativi l'eventuale realizzazione è a discrezione del privato;
- che sulla base dell'Allegato 3 del Documento di Piano, la parte obbligatoria dell'edilizia sociale (0,35 mq/mq) può essere valutata in poco più di 1.100.000 mq di SLP (pari a circa 14.000 alloggi da 80 mq di superficie lorda) comprendendo sia l'edilizia sociale (0,05 mq/mq) sia l'edilizia a canone moderato (0,05 mq/mq), a riscatto (0,05 mq/mq), sia l'edilizia convenzionata agevolata (0,2 mq/mq);
- che le domande oggi giacenti presso l'ALER, e relative solo al fabbisogno di edilizia a canone sociale (sovvenzionata) ammontano a 19.000 alloggi, di cui solo 2.500 potranno essere soddisfatte dagli interventi in corso;

ciò premesso, si svolgono le considerazioni che seguono:

1. Anche in carenza di un calcolo del fabbisogno, ma tenendo conto delle previsioni di crescita e della domanda pregressa non soddisfatta, le quantità indicate dal PGT non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno del decennio.
2. Tutte la quantità di edilizia di “*housing* sociale” che il PGT prevede debbano essere obbligatoriamente realizzate (compresa l’edilizia convenzionata) non basterebbero per soddisfare nemmeno il fabbisogno arretrato dell’edilizia a canone sociale di Milano. Per contro, la parte destinata ad edilizia sociale (0,05 mq/mq negli ATU), per tutto l’arco temporale del piano, corrisponde a 177.555 mq di SLP, meno di 2.500 alloggi.
3. E’ previsto che possa essere realizzata dai privati una parte di edilizia residenziale abitativa (*housing* sociale), compensata con un incremento dell’indice volumetrico di 0,15 mq/mq, pari al 20% della SLP nei piani attuativi e a 0,35 mq/mq negli altri interventi di edilizia libera. Tale quota di edilizia residenziale sociale è però facoltativa, pertanto la decisione di utilizzare questo incremento volumetrico è totalmente demandata ai singoli soggetti attuatori. Ne consegue l’assoluta impossibilità di determinare la quantità di edilizia sociale che potrà essere realizzata in questo modo e quindi la mancanza di qualsiasi certezza degli obiettivi che l’Amministrazione si pone per risolvere l’emergenza abitativa.
4. Il rifiuto di ottemperare al dettato della legge 167/62, sia per la mancata individuazione del fabbisogno decennale, sia per il mancato vincolo delle aree necessarie a soddisfare il 40% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale pubblica, si configura come **violazione di legge**, tale da determinare l’illegittimità del PGT.
5. L’amministrazione giustifica questa scelta dichiarando che i quartieri di edilizia popolare diverrebbero “ghetti” e comporterebbero problemi di ordine pubblico. A prescindere dalla confusione che si fa tra problemi gestionali di ordine pubblico e scelte strategiche di pianificazione, non è ineluttabile che un quartiere di edilizia residenziale pubblica diventi necessariamente un “ghetto”. La storia dell’urbanistica milanese è ricca di quartieri di edilizia popolare che hanno favorito l’integrazione sociale ed un significativo miglioramento delle condizioni economiche dei loro abitanti. Al contrario vi sono casi inquietanti di quartieri privati, valga per tutti l’esempio di Via Padova, ove sta accadendo proprio ciò che si paventa per i quartieri di case popolari.
6. Sia il Comune di Milano che l’ALER sono proprietari di aree adeguate alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, ma tali aree non sono state destinate a questo scopo. Si configura quindi la situazione per cui gli enti, su cui principalmente grava l’onere di attuare l’edilizia sociale, sono messi dal PGT in condizione di non poter utilizzare il loro patrimonio a tale scopo.

Dalle considerazioni appena svolte si possono trarre le seguenti conclusioni:

- **che il PGT adottato non offre adeguate garanzie affinché siano realizzati interventi di edilizia sociale sufficienti a soddisfare il fabbisogno decennale;**
- **che la pianificazione dell'edilizia sociale nel PGT è avvenuta in violazione di legge;**
- **che i meccanismi del PGT, mentre positivamente incentivano la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale da parte dei privati, nel contempo mettono gli enti preposti (Comune ed ALER) nella condizione di non poter utilizzare il loro patrimonio a tale scopo.**

Per le ragioni esposte:

chiede

all'Amministrazione comunale che, in accoglimento delle presenti osservazioni,

- 1. venga dimensionato il fabbisogno decennale di abitazioni in edilizia economica e sociale, in ottemperanza all'articolo 3 della legge 167/62;**
- 2. venga formato il "piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare" come da articolo 1 della legge 167/62 e allo scopo vengano vincolate aree sufficienti a coprire il 40% del fabbisogno decennale come sopra determinato;**
- 3. che la destinazione conferita a tali aree venga recepita nel PGT;**
- 4. venga promosso un accordo di programma tra Comune di Milano, provincia di Milano e Regione Lombardia per individuare nuovi quartieri di edilizia sociale, allo scopo valorizzare il patrimonio del Comune di Milano e dell'ALER, risolvendo nel contempo i problemi relativi alla perimetrazione del parco Sud.**

Dichiara fin d'ora la propria disponibilità a fornire qualsivoglia chiarimento sia ritenuto opportuno.

Con osservanza.

Mialno, xx novembre 2010