

ANCE

**MILANO
LODI**

MONZA E BRIANZA

ELEZIONI AMMINISTRATIVE **2021**

Riflessioni e proposte
per la città di **Milano**

Piattaforma **Assimpredil Ance**



SCENARI

- Struttura della popolazione**
più famiglie di dimensioni ridotte, crescita dei single; invecchiamento della popolazione con l'esigenza di servizi adeguati; immigrati con voglia di integrazione
- Cambiamento del lavoro**
più mobilità ma meno costanza nei flussi, aumento SW con esigenze infrastrutturali digitali, trasferimenti interni per lavoro e studio intermittenti
- Stili di vita**
più attrattività per zone residenziali con verde per coppie, più giovani che vanno a vivere soli, anche per periodi limitati; i millennials e generazione Z concepiscono l'abitazione in modo diverso dal passato (richiesta di servizi in tutti i settori con minore propensione alla proprietà)
- Il prodotto edilizio residenziale cambia**
modalità di uso meno in proprietà e più in affitto; abitazioni anche ufficio, rivoluzione nell'uso degli spazi terziari, commercio di prossimità
- Struttura delle imprese**
Composta da piccole e medie imprese, radicate sul territorio, oggi impegnate nella definizione di nuovi modelli produttivi che guardano all'innovazione digitale e alla sostenibilità dei processi e dei prodotti

An aerial night view of a city, likely Milan, with a prominent green network overlay of lines and nodes. The network is composed of interconnected nodes, some of which are highlighted in a darker green. The city lights are visible in the background, and the overall color palette is dominated by green and blue tones.

UN PATTO

PER LA RIGENERAZIONE
SOSTENIBILE

insieme



UN PATTO PER LA RIGENERAZIONE SOSTENIBILE

I NOSTRI VALORI E LA NOSTRA MISSIONE

Il mondo delle imprese promuove un PATTO per la rigenerazione sostenibile del territorio, basato sulla condivisione dei suoi valori:

- ✓ la dignità del lavoro, la sicurezza, i servizi e le prestazioni del sistema bilaterale e la formazione sono caratteri peculiari dei contratti di lavoro dell'edilizia e fanno parte della nostra storia da 100 anni;
- ✓ la qualità del costruire, la salvaguardia del territorio, l'ambiente, la rigenerazione delle città sono il nostro futuro;
- ✓ la riduzione degli sprechi verso l'economia circolare è in atto;
- ✓ la ricerca di un nuovo modello di sviluppo basato sul dialogo con le comunità che operano sul territorio.



UN PATTO PER LA RIGENERAZIONE SOSTENIBILE

Noi assumiamo un impegno economico,
ambientale e sociale
ma chiediamo a chi governa la cosa pubblica:

- ✓ l'allargamento territoriale;
- ✓ condizioni che garantiscano tempi certi e regole chiare in un clima culturale di fiducia e di condivisione in cui l'impresa sia partner e non controparte;
- ✓ lo spostamento di attenzione e controllo a valle del processo autorizzativo snellendo tutte le fasi a monte;
- ✓ un diverso ascolto dei bisogni che generi conoscenza dei problemi e condivisione delle soluzioni;
- ✓ di favorire un nuovo dialogo tra operatori, pubblica amministrazione e istanze del territorio;
- ✓ di considerare gli operatori soggetti attivi e partecipi alla realizzazione delle strutture per animare le periferie, per costruire una città dei creativi e dei talenti, dell'inclusione e dell'accoglienza.



UN PATTO PER LA RIGENERAZIONE SOSTENIBILE

insieme

Milano è una città tascabile, ma è un limite se non progetta il suo futuro con una visione di area vasta: bisogna fare sistema a tutti i livelli, incluso quello politico e amministrativo.

Non ci sono le condizioni per ritornare a crescere da soli, si può fare solo insieme con un progetto che includa e preservi le diversità della filiera delle costruzioni: le attività economiche e finanziarie, i grandi, medi e piccoli operatori immobiliari, le imprese esecutrici e di subappalto, i professionisti, i fornitori, la rete di vendita e di gestione.

LE NOSTRE PRIORITÀ

per la città





LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

Gli operatori del settore delle costruzioni e immobiliare da sempre, su questo territorio, lavorano, producono, danno lavoro e ogni giorno combattono una sfida decisiva nella direzione dello sviluppo della città, anche ridefinendo, nell'ottica della sostenibilità, i modelli tradizionali di impresa

Ma per fare questo le imprese hanno bisogno, ogni giorno, della imprescindibile presenza collaborativa della Pubblica Amministrazione: un vero e proprio partner dell'operatore nella costruzione della città, nella rigenerazione della città, nella realizzazione di interventi pubblici e privati.

Ma la Pubblica Amministrazione, accanto a notevoli e importanti passi in avanti e a un indiscusso efficientamento di alcuni settori e funzioni, presenta ancora inefficienze non più compatibili con le esigenze di una metropoli moderna e di un mercato in grande fermento e con notevoli potenzialità.

Certamente la pandemia, con il lungo periodo di lockdown e con l'avvio della modalità dello smart working, non ha aiutato. Tante cose abbiamo apprezzato, sia con riferimento alle nuove regole pianificatorie, sia con riferimento alle semplificazioni procedurali adottate, ma soprattutto quanto è stato fatto in tema di dematerializzazione delle pratiche edilizie e di digitalizzazione dello Sportello Unico: nodi fondamentali per garantire la continuità dell'azione amministrativa assicurandone, nello stesso tempo, efficienza ed efficacia.

La creazione di archivi digitali, il contenimento dell'impatto ambientale e la relativa diminuzione dei costi, nonché la possibilità di operare in piena autonomia, sono solamente alcuni dei vantaggi che si aggiungeranno ad una riduzione dei tempi relativi all'istruttoria e all'accesso delle pratiche stesse.

Proprio al fine di assicurare il corretto espletamento delle pratiche edilizie nel pieno rispetto dalle procedure definite dalla legge, nonché per governare obblighi e responsabilità di ciascuno, il Gruppo di Lavoro dedicato del Tavolo "C'è Milano da fare" è stato di supporto alla fondamentale azione diretta a definire regole tecniche per l'invio telematico delle istanze e delimitare compiti e funzioni di tutti i soggetti che intervengono nella procedura.

Analogo supporto il Tavolo ha assicurato, in collaborazione con l'Osservatorio edilizio, per la individuazione di prassi operative in relazione al vistoso aumento delle richieste di visure edilizie, perlopiù legate alla disciplina statale dei bonus per l'edilizia. Se per questi casi si è trovato il modo di soddisfare le richieste di cittadini e condòmini, occorre però considerare anche le ragioni degli operatori in relazione a nuove iniziative edilizie, traguardando in tempi ragionevoli quel percorso già in atto che dovrebbe condurre alla completa digitalizzazione della documentazione archiviata.

Nonostante innegabili passi avanti, quindi, molto resta ancora da fare.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

1 IL PESO DELLA BUROCRAZIA

Le procedure restano complesse, preoccupano fortemente professionisti e operatori, ma soprattutto rischiano di far desistere investitori stranieri interessati, oggi più che mai, ad operare sul nostro territorio e che finirebbero per cercare altrove occasioni di investimento. Una complessità che deriva senza dubbio dalla sovrabbondanza e dalla frequente sovrapposizione delle norme, ma che dovrebbe spingere l'Amministrazione comunale a **ricercare a livello locale le più spedite semplificazioni nel pieno rispetto delle regole e dei principi**. Lo **snellimento dei processi** richiede una ricomposizione delle frammentazioni di processo che vedono una pluralità di soggetti che partecipano alle procedure edilizie e urbanistiche, con diritto di veto o con funzioni consultive, ma che sempre rallentano i processi decisionali.

Resta imprescindibile **intervenire sulla formazione** dei tecnici, dando seguito a quella felice pluriennale esperienza, poi interrottasi purtroppo a causa della pandemia, che ha visto il Comune di Milano con l'Ordine degli Architetti e con Assimpredil Ance organizzare periodici incontri di approfondimento sui temi più attuali della disciplina urbanistico-edilizia: **la qualificazione professionale di tutti i soggetti che partecipano, con ruoli diversi, alla realizzazione dei processi di trasformazione della città richiede, nel contesto regolatorio descritto, un aggiornamento professionale costante ed efficace.**

La rinnovata attività dell'**Osservatorio edilizio** ha consentito, di recente, un approfondimento di criticità e nodi sostanziali e procedurali, ma **occorre rendere questo organismo ancora più presente, e con funzione decisoria, sui temi che la disciplina locale lascia insoluti, o che si prestano ad ambiguità o discrezionalità interpretative.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

2 OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

I procedimenti amministrativi per il rilascio dei permessi di occupazione di suolo pubblico con cesate o ponteggi, finalizzati all'avvio dei cantieri edili, sia pubblici che privati, si definiscono attualmente con tempi non inferiori a 90/100 giorni circa: termini inaccettabili, che vanno a discapito dell'Amministrazione, che non incassa il tributo dovuto e tiene ingolfati gli uffici con pratiche spesso di banale significato; dell'operatore, che non può procedere all'avvio del cantiere edile tenendo in sospeso investimenti e attività; del cliente finale, che rischia di non poter fruire dei bonus fiscali perché scaduto il termine della loro vigenza; e, da ultimo, della città, che perde o ritarda interventi di rigenerazione o di efficientamento o di messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

A tal fine, **si chiede una drastica riduzione dei tempi di definizione di queste procedure, anche prevedendo modalità di definizione automatica, soprattutto nel caso di interventi che fruiscono di bonus edilizi.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

③ PASSI CARRAI

Le pratiche per l'autorizzazione all'apertura o alla modifica dei passi carrai hanno tempistiche assai dilatate e incompatibili con le esigenze della produzione e del mercato.

La necessità del reperimento di pareri di diversi uffici comunali lascia queste procedure sospese a tempo indeterminato senza che il soggetto istante possa minimamente interloquire con gli istruttori delle pratiche per ogni utile integrazione o chiarimento.

Le disposizioni organizzative connesse alla pandemia non hanno certo agevolato la gestione del lavoro e la funzionalità degli uffici, ma **crediamo che, allo stato attuale, molto possa essere fatto per assicurare una svolta significativa a beneficio non solo degli operatori, ma anche dei privati cittadini e della Città nel suo complesso.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

4 SUPERFICI ACCESSORIE

L'attuale disciplina locale limita in modo consistente la possibilità di escludere dalla Superficie Lorda (SL) gli spazi di pertinenza a integrazione e supporto delle funzioni insediate residenziali.

Nella consapevolezza che definizioni tecniche uniformi (di cui all'allegato B della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018) escludono dal calcolo della SL "gli spazi comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere", riteniamo fondamentale **rieducere la regolamentazione locale in merito, in virtù delle nuove esigenze che si stanno radicanando nella società in conseguenza all'emergenza sanitaria in corso.**

Agli spazi dedicati al tempo libero e alla socialità, che hanno rafforzato il loro ruolo in ambito condominiale, si aggiungono ultimamente ulteriori servizi condivisi mai immaginati prima come delivery room e ambienti funzionali allo smart working. Si tratta, pertanto, di una nuova tipologia di servizi che oggi più che mai si sta rilevando di estrema utilità per i residenti.

Per questi motivi, riteniamo ormai **anacronistici ed inadeguati i limiti dimensionali** (di cui all'art. 74 del vigente regolamento edilizio) **definiti per le superfici accessorie non computate nella superficie lorda**, vista la rapida evoluzione della domanda di residenzialità. L'emergenza sanitaria in corso insegna come ogni progetto edilizio debba essere in grado di adeguarsi in modo flessibile alla repentina ed improvvisa modifica della quotidianità dei cittadini: anche le barriere dimensionali definite per le quantità di superfici accessorie contribuiscono inevitabilmente alla rigidità del progetto che, di conseguenza, non potrà essere in grado di rispondere adeguatamente ai cambiamenti dello stile di vita in rapida evoluzione.

Riteniamo che **limitare le superfici accessorie all'interno di un condominio rappresenti una scelta in contraddizione con la volontà di fornire ai cittadini servizi a supporto a una migliore qualità della vita** (e del lavoro). La stessa, peraltro, rischia di generare effetti negativi sull'offerta residenziale sociale di cui Milano è storicamente carente, così come influenzare investimenti di operatori interessati a certificazioni internazionali di qualità degli immobili.

Basti solamente pensare all'istituzione del lavoro agile a cui si è dovuto ricorrere negli ultimi due anni: per molte realtà aziendali, con tutta probabilità, lo smart working rappresenterà una modalità a regime per i prossimi anni.

Oltre a ciò, alla luce del fatto che non è possibile procedere con modifica delle indicazioni morfologiche previste dal piano anche per la realizzazione di superfici accessorie (SA), si ritiene che la regolamentazione locale (ovvero il redigendo nuovo regolamento edilizio) debba assolutamente specificare quanto attualmente dichiarato solamente nell'ambito delle FAQ pubblicate sul sito ufficiale, in riferimento al fatto che, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione della SL esistente, **per "realizzazione di superfici accessorie", si intendono solamente le SA aggiuntive rispetto a quelle calcolate come esistenti.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città efficiente

5 DIRITTI EDIFICATORI

La quotazione dei diritti edificatori sul mercato ha raggiunto, attualmente, valori molto elevati, pari a più del doppio dei valori che si potevano riscontrare circa un anno fa.

Ciò è dovuto, sicuramente, alla scarsa disponibilità di diritti edificatori in vendita: e tali diritti, come è noto, sono necessari in svariati casi di intervento per realizzare le condizioni richieste dal PGT per il perfezionamento dei requisiti di fattibilità di un intervento edilizio-immobiliare.

La richiesta all'Amministrazione comunale, dunque, è, da un lato, di provvedere alla immissione sul mercato di ulteriori diritti edificatori e, dall'altro, di intervenire per una accelerazione delle procedure per la estrapolazione dei diritti esistenti e la loro messa in circolazione a disposizione del mercato e degli operatori interessati: la tempistica di tali procedure è infatti troppo dilatata in rapporto alle esigenze del mercato, anche alla luce di quanto si può prospettare in relazione allo sviluppo futuro della Città.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

Uno degli obiettivi dell'Agenda 2030 dell'Onu, nell'ambito dei 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile ratificati dall'ONU nel 2015, è dedicato alle città (SDG 11) e ha come titolo "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili". Mai come adesso, chi si appresta a governare una città deve misurarsi con queste grandi sfide globali, riassumibili nel termine "città sostenibile".

Al fine di guidare la transizione dell'Italia verso un futuro a emissioni zero, il Ministro per la transizione ecologica Roberto Cingolani ha individuato la priorità di rendere le città italiane laboratori strategici per la crescita sostenibile, combinando transizione energetica e azioni climatiche verso uno scenario a emissioni zero.

Ognuno è chiamato a dare un contributo secondo le proprie possibilità, dalle Istituzioni al mondo imprenditoriale fino al

singolo cittadino. La filiera delle costruzioni è consapevole di essere attore principale della trasformazione di una città in termini di sostenibilità, protagonista in quanto generatrice di nuova economia attraverso la rigenerazione urbana, di nuova socialità attraverso la creazione di nuove forme di abitare e di aggregazione, di nuova ecologia attraverso la valorizzazione della tecnologia nel rispetto degli ecosistemi e nell'integrazione uomo/edifici/infrastrutture/natura.

Ma per poter svolgere il ruolo che le è proprio, l'industria delle costruzioni deve poter condividere idee, visioni, azioni, pratiche con altri partner, prima fra tutti la Amministrazione comunale, sia per il ruolo politico che riveste sia per il supporto tecnico e amministrativo.

In questa direzione, ci sono alcune specifiche questioni che desideriamo porre all'attenzione del governo cittadino.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

1 INFRASTRUTTURE PER LA SOSTA per riqualificare il paesaggio urbano

Alle mutate condizioni della mobilità indotte dalla pandemia occorre dare una risposta innovativa capace di coniugare la qualità ambientale e la funzionalità urbana, con un diverso approccio alla realizzazione delle necessarie infrastrutture.

Bisogna procedere rapidamente alla redazione di un nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile capace di dare risposte concrete.

Il PUMS del 2015 puntava alla riduzione drastica della circolazione autoveicolare, compensata da un incremento dell'uso del trasporto collettivo o in sharing di monopattini e biciclette e dalla mobilità "attiva", trascurando che una parte consistente della mobilità privata con autovetture a Milano è di tipo "essenziale", cioè non trova alternative in altri modi trasporto.

Il nuovo PUMS dovrebbe porre al centro l'uso razionale di ogni modalità di trasporto, favorendo in questa chiave soprattutto l'integrazione modale.

Il disegno della "città dei 15 minuti" non può essere in antitesi con la natura dell'abitare contemporaneo strettamente legato alla sinergia di relazioni di prossimità e di relazioni a distanza, possibili attraverso una rete primaria ben strutturata.

Occorre promuovere un disegno di nuova qualità complessiva ai diversi specifici contesti salvaguardando gli aspetti di ordine funzionale e quelli attenti alla salvaguardia di un paesaggio urbano che non è solo scena di fondo estetica, ma luogo capace di favorire la facilità del vivere e il rafforzamento delle relazioni sociali.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

1 **INFRASTRUTTURE PER LA SOSTA**
per riqualificare il paesaggio urbano

In questo modo, la legacy lasciataci dal periodo pandemico che stiamo superando è la riappropriazione di spazi all'aperto di valenza sociale, compresi quelli costituiti dai dehors di bar e ristoranti.

Per una qualità consolidata dell'abitare, questo è possibile soprattutto se si attua il recupero degli spazi destinati alla sosta operativa e a quella residenziale con la realizzazione contestuale di parcheggi in struttura multipiano, preferibilmente posti ai margini dei quartieri entro i quali possa essere restituita e migliorata la qualità urbana preesistente.

Il deficit di sosta, secondo i dati di AMAT 2001, era di circa 64 mila posti auto ed era dovuto in larga prevalenza dalle auto dei residenti in sosta notturna.

Al 2017, ultimo dato disponibile, tale deficit è stato in parte colmato dai 28.200 posti auto di parcheggi in struttura per i residenti e dai 13.000 posti auto in struttura dei parcheggi pubblici. Considerando che una parte dei parcheggi pubblici in struttura (stimabile attorno al 10%) sia utilizzato dagli stessi residenti, **il deficit di posti auto per il parcheggio dei residenti risulta oggi di circa 34.500 posti auto.**

Il deficit diurno dovuto ai residenti e al traffico operativo (city user), tra cui le sedi a Milano delle attività produttive e dei professionisti, nel 2001 era di circa 96.000 posti auto, e oggi è pari a 83.000 considerando i 13.000 nei parcheggi pubblici realizzati dopo quella data.

A questo deficit occorre aggiungere il dato, ancora non disponibile, relativo alla riduzione dei posti auto su strada successiva al 2019, che ha riguardato soprattutto la sosta regolamentata a pagamento in ragione del rimodellamento della carreggiata per introdurre le piste ciclabili e quella che si aggiungerà con i nuovi interventi in corso di realizzazione.

Nel mese di agosto di quest'anno il Comune ha confermato cinque nuove aree pubbliche sulle quali realizzare altrettanti parcheggi interrati destinati alla sosta residenziale e a rotazione che hanno una capienza di circa 1000 posti auto.

Si tratta di progetti che hanno avuto un iter di approvazione lungo, difficile, contrastato e che, pur non risolvendo i problemi della sosta, avviano una nuova fase di interesse della PA che deve continuare.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

1 **INFRASTRUTTURE PER LA SOSTA**
per riqualificare il paesaggio urbano

Le proiezioni della popolazione del PGT prevedono al 2030 una **crescita di circa +77.297 abitanti (+55.764 famiglie) che genererà ulteriore domanda, occasione per sviluppare una risposta innovativa nella rigenerazione urbana.**

Le aree di sviluppo individuate dal PGT costituiscono altrettante occasioni per sperimentare modelli nuovi dell'abitare che prevedano quartieri "auto free" nei quali non sono previsti posti auto sotto casa e solo in casi particolari è ammesso l'ingresso di auto per sole soste temporanee e senza possibilità di parcheggio e che hanno ai loro margini parcheggi interrati.

In sintesi vogliamo:

una città sostenibile che dia risposte di mobilità attraverso infrastrutture in grado di risolvere in modo razionale anche il nodo della sosta;

eliminare dalla strada e ridare allo spazio pubblico un ruolo sociale e di relazionalità vuol dire riqualificare il paesaggio urbano;

gli investimenti privati attivabili sono legati ad alcune condizioni imprescindibili:

- 1. chiarezza e continuità delle scelte della PA che deve condividere il progetto di infrastruttura e i suoi obiettivi economici, ambientali e sociali;**
- 2. chiarezza sugli obiettivi primari della PA, ovvero la riqualificazione dello spazio urbano prima della risposta ai fabbisogni in spazi di sosta;**
- 3. regole di esecuzione che garantiscano i tempi di realizzazione;**
- 4. volontà di sperimentare un modello di PPP che faccia di Milano un laboratorio sull'innovazione, partendo dalla consapevolezza che è necessario inserire le infrastrutture puntuali in un progetto di sostenibilità a scala almeno del quartiere.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

2 BONIFICHE

Le tematiche ambientali, e le bonifiche in particolare, rappresentano una indubbia priorità con riferimento alle potenzialità di trasformazione della nostra Città connesse ai temi del consumo di suolo e della rigenerazione urbana. Sul punto, sono stati di recente condivisi con l'Amministrazione Comunale alcuni spunti di revisione normativa, in molta parte già accolti dal legislatore statale (Legge 108/2021), diretti ad efficientare le procedure ambientali con il vincolo dell'assoluto mantenimento dei livelli di tutela ambientale e sanitaria.

A livello comunale, però, l'iter autorizzativo delle bonifiche dei suoli contaminati soffre, talvolta, di tempi di avanzamento troppo lunghi: questo non solo comporta evidenti danni agli operatori e ai cittadini, ma rappresenta soprattutto un forte deterrente per potenziali investitori.

Risulta, infatti, che, in relazione a ogni singola istanza, gli Uffici notificano richieste parziali di integrazione, ognuna successiva all'altra, e ognuna comportante correttamente un tempo di istruttoria fino a 30 giorni: la somma di differenti richieste in tempi successivi determina, però, una dilatazione dei tempi complessivi di istruttoria fino ad alcuni mesi.

È pur vero che, spesso, ulteriori slittamenti dei tempi autorizzativi derivano anche dal ritardo con cui gli Enti pubblici di competenza formalizzano i rispettivi pareri agli Uffici comunali, ma resta il fatto che sarebbe auspicabile pervenire, a livello locale, ad una prassi che preveda una istruttoria delle istanze di bonifica in unica disamina, con la possibilità di una sola richiesta di integrazioni.

Sul punto, confidiamo nella possibilità di organizzare a livello territoriale un tavolo di concertazione, esteso ai professionisti, utile a condividere prassi operative, criteri di valutazione, alla luce anche della ingente mole di interventi che potrebbero riguardare il nostro territorio.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

3

EDIFICI DISMESSI

CON CRITICITÀ E INCENTIVI REGIONALI

A valle della recente modifica regionale della disciplina degli immobili abbandonati e dismessi con criticità, il Comune di Milano dovrà provvedere, con apposita deliberazione di Consiglio comunale, entro il prossimo 31 dicembre 2021, a:

- » individuare gli edifici di qualsiasi destinazione d'uso dismessi con criticità da almeno un anno;
- » escludere eventuali parti del proprio territorio dall'applicazione degli incentivi, motivando la decisione con specifiche ragioni di tutela paesaggistica, senza procedere a una esclusione generalizzata di parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato;
- » fissare i tempi per la richiesta di titolo abilitativo, entro il margine delineato dalla legge regionale;
- » definire la misura dell'incentivo effettivamente spettante, nell'ambito del range fissato dal legislatore regionale.

Questi obblighi si scontrano, però, con una disciplina degli stessi immobili dettata dal vigente PGT che risponde a una diversa impostazione, certamente meno incentivante, e con tempistica assai ravvicinata che già oggi mette in crisi i proprietari, anche per l'evidente contrasto delle due normative l'una sovrapposta all'altra.

Sul punto, **chiediamo che l'Amministrazione provveda a deliberare in merito a quanto richiesto dal legislatore regionale, risolvendo la evidente incongruenza con la disciplina locale, nella considerazione che solo con il riconoscimento di adeguata incentivazione detti immobili possono essere rimessi sul mercato, così assicurando soluzione anche a un problema della Città, della salubrità e sicurezza del patrimonio edificato, dell'ordine e decoro del territorio.**



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

4

EFFICIENTAMENTO DEGLI EDIFICI, ma con quali regole per lo spessore del cappotto su strada pubblica?

Gli interventi di efficientamento energetico degli edifici rappresentano oggi una fetta importante dell'attività edilizia, in specie sul nostro territorio. Oltre alla previsione dei bonus edilizi a livello nazionale, anche la nostra legislazione regionale ha fortemente incentivato questi interventi: la recente legge regionale lombarda 18/2019, nell'apportare - tra l'altro - modifiche sostanziali alla legge 31/2014 sul risparmio del consumo di suolo, ha previsto in particolare deroghe a interventi che comportino la realizzazione dei rivestimenti esterni delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica. In questa cornice, tuttavia, risulta che il Comune di Milano abbia assunto la prassi di dare procedibilità a detti interventi, se prospettanti su aree pubbliche, solo qualora gli isolamenti di facciata con cappotti comportino una sporgenza, dal piano stradale fino a mt. 5,00 di altezza, non superiore a cm 6,00.

Sia nell'ambito del vigente Regolamento Edilizio di Milano, sia nell'ambito del Regolamento per l'occupazione del suolo pubblico non si rileva, peraltro, alcuna traccia in ordine alla citata regolamentazione. Ma si tratta, come è evidente, di posizione in netto contrasto con le più recenti politiche volte alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente: con uno spessore massimo di cm 6, infatti, risulta assolutamente impossibile raggiungere le trasmittanze limite richieste dalle normative nazionali e regionali per la riqualificazione energetica, con la conseguenza che risultano attualmente bloccati, e destinati a non vedere avvio, vari interventi di efficientamento energetico di immobili cittadini.

Si propone pertanto, nell'ambito della revisione del vigente Regolamento edilizio, di prevedere che questi interventi, qualora prospettanti su aree pubbliche, siano consentiti fino alla sporgenza massima di cm 16 e siano subordinati, oltre alla necessaria autorizzazione per occupazione suolo pubblico, a una asseverazione che attesti la non interferenza con i servizi in sottosuolo e, in caso contrario, la assunzione di responsabilità e spese a carico della proprietà qualora in futuro emergesse l'esigenza per l'Amministrazione di intervenire sui sottoservizi stessi.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città sostenibile

5

APPALTI PUBBLICI GREEN:

valorizzare la componente ambientale quale elemento distintivo sia per la committenza sia nell'ambito della scelta delle imprese concorrenti

Il settore delle costruzioni è in grado di svolgere un ruolo significativo, centrale nelle sfide sociali e ambientali che caratterizzano questa fase di transizione e il mercato dei lavori pubblici, in particolare, può rappresentare il volano privilegiato per favorire l'innovazione tecnologica e il raggiungimento di obiettivi di miglioramento ambientale. Una politica di cambiamento verso la sostenibilità, emersa prepotentemente anche attraverso gli obiettivi del PNRR, richiede un'azione sinergica del settore pubblico e del mondo privato. Assimpredil Ance sta affiancando e supportando le proprie aziende associate verso obiettivi di sviluppo sostenibile, convinta che il cambiamento verso l'innovazione non sia un ostacolo o una limitazione all'attività imprenditoriale, ma uno strumento selettivo di promozione degli operatori migliori, che alza il livello e la qualità dell'intero sistema. Ma in questo contesto è necessario che la Pubblica Amministrazione sostenga "con un premio di mercato" il comportamento responsabile delle imprese; occorre che nella selezione dell'appaltatore siano previste azioni premiali per gli operatori che nella propria attività e strategia d'impresa dimostrino in concreto sensibilità e attenzioni sociali, ambientali ed etiche perché ciò rappresenterebbe un'ulteriore, decisiva leva per lo sviluppo e la diffusione di modelli imprenditoriali sempre più sostenibili e ambientalmente efficienti.

Il percorso non è semplice e richiede un dialogo strutturato fra domanda e offerta, un rapporto inclusivo e aperto fra Comune e Associazione: per questa ragione, chiediamo la costituzione di uno specifico Tavolo di confronto sul tema ambientale e sulla circolarità nei lavori pubblici.

La transizione non può essere a senso unico, anche il Comune deve fare la sua parte, colmando lacune nei bandi e fattori di incertezza che oggi fanno sì che la gestione dei rifiuti e delle terre sia considerata come un'incombenza a senso unico per l'appaltatore, generando pericolose distorsioni che penalizzano gli operatori del settore, favorendo nei casi più estremi situazioni di illegalità.

Ci aspettiamo, quindi, da parte dell'Amministrazione comunale appalti veramente green che riconoscano alla componente ambientale la stessa rilevanza e centralità quanto quella riconosciuta alla sicurezza sul lavoro e, pertanto, non oggetto di contrattazione economica tra le parti.



LE NOSTRE PRIORITÀ

Una città che tutela il lavoro e mette al primo posto sicurezza e legalità

1 Tutela del mercato e del settore edile locale quale opportunità occupazionale per la città: integrare i servizi al lavoro del Comune con l'attività degli Enti Bilaterali

Il settore è in una fase di ripresa e, perciò, può essere un'importante opportunità per accrescere la quota dei soggetti occupati della città; per perseguire tale obiettivo possono essere di sicuro supporto i servizi resi dalla bilateralità edile milanese che da tempo si confronta con le Istituzioni pubbliche locali per promuovere un lavoro regolare, in sicurezza e valorizzato da una formazione qualificata.

Si ritiene che sviluppare una forte partnership con i servizi del Comune di Milano che si occupano del tema del lavoro possa rappresentare una necessaria evoluzione dei reciproci servizi resi, cercando di interessare maggiormente i target più "deboli" del mercato del lavoro: giovani, donne, lavoratori stranieri.

2 Migliorare l'applicazione dei Protocolli sottoscritti con l'Amministrazione comunale prevedendo una collaborazione costante con le Parti Sociali e con le altre Istituzioni locali (supervisione congiunta)

Nel corso degli ultimi anni sono stati molti i Protocolli sottoscritti per valorizzare il settore nell'ambito sia dei cantieri privati che pubblici. Ogni Protocollo ha avuto un importante impatto nelle relazioni tra i Committenti ed i soggetti esecutori avendo chiari gli scopi principali: regolarità dei rapporti di lavoro, sicurezza in fase esecutiva e controllo preventivo dell'attività di cantiere allo scopo di prevenire possibili problematiche di varia natura.

Sulla base dell'esperienza maturata si ritiene utile proporre **l'istituzionalizzazione di una collaborazione permanente tra l'Amministrazione Comunale e le Parti Sociali del settore edile per far sì che ci sia un confronto ed un dialogo continuo sia sulle intese già pattuite sia su quelle eventualmente in discussione, così da migliorare il raggiungimento degli obiettivi comuni condivisi.**

Una città che tutela il lavoro e mette al primo posto sicurezza e legalità

3 Cartelli di cantiere

Come è noto, ogni intervento edilizio che viene avviato sul territorio deve avere evidenza attraverso la esposizione di un cartello di cantiere che ne descriva le caratteristiche essenziali e indichi i nominativi dei soggetti coinvolti. Così prevede il Testo unico per l'edilizia a livello nazionale, che, in tema di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, prescrive l'obbligo di apposizione del cartello di cantiere "nel luogo ove sono eseguite le opere", prevedendo, in caso di violazione dell'obbligo, la immediata comunicazione agli organi competenti per gli atti conseguenti. L'obbligo dell'affissione del cartello di cantiere è ripreso dal Regolamento edilizio di Milano, così come da altri Regolamenti comunali, che ne prescrivono contenuti, dimensioni e procedura. All'obbligo sono connesse sanzioni penali e amministrative che fanno carico al titolare del permesso di costruire, al committente e al costruttore, e in talune fattispecie, anche al progettista dei lavori.

Di fatto, però, nonostante l'attuale disciplina definisca in modo puntuale modalità e condizioni per l'assolvimento dell'obbligo di esposizione del cartello di cantiere, detto obbligo risulta molto spesso non assolto, ed è pertanto di difficile attuazione una incisiva e diffusa attività di controllo, in particolare in relazione ai piccoli cantieri per opere di dimensioni limitate.

Da tempo, stiamo chiedendo, innanzitutto, **modifiche normative e regolamentari utili al raggiungimento di un maggior grado di evidenza di tutti i cantieri avviati sul territorio**, soprattutto al fine di poter effettuare i relativi controlli in ordine alla regolarità degli stessi quanto a osservanza della disciplina amministrativa, rispetto

della disciplina contrattuale e delle condizioni di salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro; rafforzare il valore economico delle sanzioni amministrative; allargare l'ambito dei soggetti responsabili, comprendendo, ad esempio, anche gli amministratori di condominio, ai quali dovrebbe essere assegnato l'obbligo di provvedere alla pubblicità-notizia di tali lavori, attraverso l'affissione del cartello di cantiere, con conseguente responsabilità amministrativa diretta, soggetta alle sanzioni di legge.

In secondo luogo, in stretta sinergia con gli Enti Bilaterali del nostro sistema (Cassa Edile e ESEM/CPT), proponiamo, senza onere alcuno per l'Amministrazione comunale, la adozione di una piattaforma informatizzata che abbia la funzione, da un lato, di rilasciare un codice numerico o digitale per ogni cantiere avviato e, dall'altro, incrociando i dati di inizio lavori con il sistema delle notifiche preliminari e le denunce di inizio lavori presentate in Comune, consentire agli Enti preposti di poter svolgere una più incisiva attività di controllo e vigilanza sulle attività edilizie avviate ed una più efficace attività di monitoraggio.

Avendo già proceduto ad uno studio accurato di questo sistema incrociato di controllo e ad una prima sperimentazione della piattaforma informatica, **chiediamo di poter proseguire un confronto con l'Amministrazione comunale e di considerare questa proposta all'interno del nuovo Regolamento edilizio in via di approvazione, che già contempla il coinvolgimento della Cassa Edile nelle attività di vigilanza e controllo dell'attività edilizia sul territorio.**



LE PROPOSTE DEI COSTRUTTORI PER LA CITTÀ

Una città grande, che guarda al futuro

1

La dimensione metropolitana: grande assente

Siamo tutti consapevoli che la sfida non giocata è stata quella di creare nuove dimensioni dell'attrattività allargando e connettendo la città di Milano con i Comuni limitrofi.

Milano è una città piccola, densa: bisogna alzare lo standard della qualità urbana in ottica di Città metropolitana e iniziare a pensare al futuro in una dimensione allargata, con una visione strategica che possa assicurare sviluppo e crescita alla Città e al territorio.

Se non si progetterà il futuro della nostra Città con una visione di area vasta, Milano perderà in termini di attrattività, inclusività, sviluppo. La dimensione urbana è ormai un limite e la dimensione metropolitana diventa ancor più rilevante

in relazione al post pandemia sotto molteplici aspetti: dalla qualità della vita alle modalità di espletamento dell'attività lavorativa, alla infrastrutturazione del territorio, alla luce anche delle grandi aree di sviluppo che insistono sul territorio metropolitano.

Sotto questo profilo, **il Tavolo "C'è Milano da fare" esprime una dimensione metropolitana allargata grazie alla natura e alla competenza territoriale degli Enti che lo compongono e, per questo, ben potrebbe rappresentare la sede per approfondire potenzialità e possibilità della creazione di nuove dimensioni dell'attrattività allargando e connettendo la nostra Città con i Comuni limitrofi.**



LE PROPOSTE DEI COSTRUTTORI PER LA CITTÀ

Una città grande, che guarda al futuro

2

Olimpiadi 2026: attuare il modello EXPO 2015 per le prossime Olimpiadi e/o i grandi lavori della città (concertazione pubblica con le Parti Sociali del settore)

L'esperienza di EXPO 2015 è stata da più parti indicata come un validissimo esempio di organizzazione e gestione di un così rilevante evento internazionale che, se ha avuto il successo ottenuto, è dipeso anche dal fatto che per tempo sono state individuate e gestite al meglio tutte le questioni organizzative e progettuali necessarie per il buon esito dell'Esposizione.

In tale contesto, il c.d. modello EXPO 2015 è stato definito anche dalle importanti intese che sono state

sottoscritte relative ai grandi lavori che hanno preceduto e/o accompagnato la preparazione dell'EXPO, intese che hanno visto il nostro settore particolarmente coinvolto e protagonista.

Si ritiene che tale esempio debba essere il **modello a cui rifarsi anche nei prossimi tempi per la buona gestione dei grandi eventi futuri che interesseranno direttamente la città di Milano e che potranno essere nuovamente l'occasione per dare lustro alla Città nel confronto con le altre grandi capitali mondiali.**

LE PROPOSTE DEI COSTRUTTORI PER LA CITTÀ

Una città grande, che guarda al futuro

3 Progetti PNRR e grandi lavori: nell'ambito di una filiera competente valorizzare le micro, piccole e medie imprese, che sono l'ossatura del nostro sistema industriale

Obiettivo delle norme europee, ma anche del diritto interno, è la tutela della concorrenza intesa come garanzia della più vasta partecipazione possibile di offerenti alla gara. Lo scenario di mercato che oggi si presenta all'orizzonte è caratterizzato da appalti di importo così rilevante da discriminare le piccole o medie imprese edili, che rappresentano l'ossatura del nostro sistema imprenditoriale, che si teme possano essere relegate, nella migliore delle ipotesi, al ruolo di mere subappaltatrici, senza possibilità di sfruttare questo periodo favorevole per la propria crescita a causa di tale inaccettabile svantaggio competitivo.

Per questa ragione, nei casi in cui la tipologia o la caratteristica delle opere non consentano il frazionamento dell'appalto, chiediamo la massima applicazione del

principio sancito con la legge di conversione del Decreto Semplificazioni-bis (art. 47-quater) che consente alle Stazioni Appaltanti di prevedere criteri premiali atti ad agevolare le piccole medie imprese nella valutazione dell'offerta.

La proposta al Comune è quella di **individuare, in maniera condivisa, attraverso uno specifico Protocollo, clausole del bando che valorizzino gli operatori economici che nella fase esecutiva aggregino medie, piccole e piccolissime imprese, coinvolte in una filiera virtuosa nella quale abbiano la dignità di partner strategici con cui instaurare alleanze e collaborazioni e non meri rapporti economici di sudditanza economica e contrattuale.**

Milano, 10 settembre 2021