I numeri

POTENZIALI ABITANTI IN PIÙ

250.000

ALLOGGI PER LE FASCE DEBOLI

20.000

Cantiere aperto
Un cantiere nell'area city life in zona fiera a Milano Il Pgt prevede anche 48 milioni di metri quadrati di verde per controbilanciare la «densificazione»

Territorio. Tre documenti sostituiranno il piano regolatore del 1980

Milano fissa i parametri: Pgt verso l'ok definitivo

Incrementi di volumetria per sostenere le fasce deboli

PAGINA A CURA DI
Guido Alberto Inzaghi

Il piano di governo del territorio (Pgt) di Milano si avvia verso la definitiva approvazione. Entro il 14 febbraio il consiglio comunale dovrà deliberare, pena la decadenza del lavoro sin qui svolto. Il piano sostituisce il Prg del 1980 e, ai sensi della legge urbanistica lombarda 12/2005, si struttura in tre atti fondamentali: il documento di piano (il cosiddetto piano del sindaco che ha validità quadriennale e disciplina gli ambiti soggetti a trasformazione: vaste aree inedificate, sottourbanizzate o dismesse); il piano dei servizi (piano della città pubblica, che regola la realizzazione e la gestione dei servizi pubblici, di interesse pubblico e generale); il piano delle regole (atto che disciplina gli interventi sulla città consolidata).

Il Pgt è definito dai suoi numeri: 250mila abitanti che in 20 anni dovrebbe attrarre; 20mila nuove abitazioni per le fasce deboli; 6 linee metropolitane che assieme alla *circle line* e al potenziamento del passante incrementeranno i trasporti; 48 milioni (di cui 16 esistenti) i metri quadri di aree a verde pubblico che, assieme all'acquisizione di 40 milioni di mq di aree agricole da sottrarre alla speculazione, bilanceranno la densificazione delle aree già urbanizzate (gli indici delle aree edificabili passano da 0,65 mq/mq a 1 mq/mq, con punte di 1,57 e 2,77) e lo sviluppo dei 28 ambiti di trasformazione (suddivisi in ambiti di trasformazione urbana, periurbana e di interesse pubblico generale) comunque localizzate in aree per la maggior parte dismesse o da riqualificare.

Si tratta di uno strumento innovativo, che affronta su scala metropolitana i temi dell'urbanistica contemporanea. La perequazione urbanistica, la libertà delle destinazioni d'uso, la densificazione delle zone già urbanizzate, l'attenzione al social housing e all'efficienza energetica sono le note salienti del nuovo strumento.

In termini generali, quanto alla perequazione, il tentativo di rendere indifferente la destinazione urbanistica dei terreni, assegnando un indice edificatorio tanto alle aree destinate all'edilizia privata, quanto a quelle vincolate a servizi pubblici o di interesse pubblico. vanta ormai una notevole esperienza. I primi piani perequati in Italia hanno più di venti anni, ma tuttora manca una specifica disciplina statale (la legge urbanistica resta la n. 1150 del 1942, aggiornata negli anni '60), la legislazione regionale è disomogenea e le decisioni della magistratura amministrativa sono contraddittorie (emblematico è il caso del Prg di Roma salvato dal Consiglio di Stato dopo che il Tar Lazio l'aveva annullato per la mancanza di una legge che legittimasse i meccanismi perequativi previsti). Tramite la perequazione Milano intende tra l'altro acquisire gran parte della aree del Parco Sud (circa 42 milioni di mq) i cui diritti edificatori atterreranno nella città consolidata densificando il tessuto urbano.

L'assenza di previsioni fiscali che agevolino le transazioni finalizzate a far pervenire gratuitamente al comune le aree di decollo dei diritti volumetrici in perequazione purtroppo ostacola la costituzione del "mercato delle volumetrie", che il Pgt mira a rendere trasparente istituendo una apposita borsa (coordinata da un soggetto a maggioranza pubblica) e nel quale potrebbero operare i fondi comuni di investimento per la raccolta e la riallocazione dei diritti volumetrici liberati dalle aree a servizi.

L'indifferenza delle destinazioni d'uso e la densificazione edilizia rappresentano poi una scelta ben presente a livello internazionale, ma innovativa per l'urbanistica italiana. La volontà di ridurre il sacrificio delle aree non urbanizzate, radunando su quelle già edificate le volumetrie aggiuntive utili a soddisfare le necessità abitative, infrastrutturali e di servizio, è attuata consentendo sempre il mantenimento delle volumetrie esistenti (anche mediante la demolizione e la ricostruzione infedele dei fabbricati), disciplinandone l'incremento attraverso il meccanismo perequativo e riconoscendo la facoltà di insediarvi tutte le destinazioni d'uso (senza rapporti predefiniti o usi esclusivi) per agevolare la rigenerazione urbana nel rispetto della compatibilità ambientale.

La necessità di agevolare l'accesso alla casa ai soggetti deboli è infine perseguita attraverso meccanismi premiali, che consentono l'incremento della volumetria edificabile mediante una significativa compenetrazione di iniziative pubbliche e private. All'*economic suasion* è affidato anche il raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica cui consegue l'edificazione di volumetrie aggiuntive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.comune.milano.it/pgt
I documenti del Pgt

Le tappe

14 luglio 2010
- Il consiglio comunale di Milano adotta il Piano di governo del territorio (Pgt)

15 settembre 2010
- Inizia il periodo di pubblicazione del Piano presso il Palazzo comunale per la visione al pubblico (termina il 15 ottobre)

15 novembre 2010
- Termine per la presentazione delle osservazioni

14 febbraio 2011
- Termine entro il quale il consiglio comunale dovrà deliberare la definitiva approvazione, a pena decadenza

La perequazione. Come funziona l'impiego «frazionato» dei titoli

Redatti con atto pubblico i trasferimenti delle «quote»

Angelo Busani

La perequazione urbanistica del Pgt è uno strumento che consente agli interessati di partecipare alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano in misura proporzionale alle proprietà possedute e, d'altro lato, permette al comune di acquisire i suoli per il verde urbano e le infrastrutture per la mobilità.

Il meccanismo prevede che il proprietario di un'area destinata a servizi (area di decollo) possa vendere la volumetria riconosciuta dal piano a detta area (nella misura di 0,15 mq/mq). Acquirente potrebbe essere il proprietario di un'area edificabile (cosiddetta area di atterraggio) per densificarne l'indice di edificabilità (pari a 0,5 mq/mq o a quello maggiore espresso dalla volumetria esistente e salvi gli incrementi premiali collegati al social housing e all'efficienza energetica); ma, pare, anche un soggetto oggi non proprietario di aree, che intenda costituirsi un "magazzino" di diritti edificatori, in vista di un loro futuro utilizzo diretto o cessione.

Ceduti i diritti volumetrici, è disposto che la loro utilizzazione (anche frazionata) «comporta la cessione gratuita al comune delle corrispondenti aree individuate dal piano dei servizi». Va sottolineato sul punto che il piano rende possibile l'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori su tutto il territorio comunale edificabile.

EFFETTI FISCALI
Si consolida l'opinione che si sia in presenza di una sorta di diritto reale: le cessioni scontano però la tassazione ordinaria

Il piano dispone poi che i trasferimenti dei diritti edificatori, nonché delle aree che li generano, vanno redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata; che detti atti vanno trascritti nei registri immobiliari e infine annotati nell'apposito registro delle cessioni dei diritti edificatori (istituito con la legge regionale n. 12/2005).

È interessante notare come una norma comunale impatti su una disciplina (quella della pubblicità immobiliare) rigorosamente riservata alla competenza della legge statale: ma è prevedibile un accoglimento morbido di questa novità alla luce soprattutto delle sentenze della Corte costituzionale n. 318/2009 e 94/2003 che hanno legittimato le "intrusioni" nelle norme sulla trascrizione del codice civile da parte della legislazione regionale (in quei casi, di Liguria e Lazio: si veda il Sole 24 Ore del 18 gennaio 2010).

Prevedibilmente, saranno dolori invece sotto il profilo fiscale. La normativa milanese consolida infatti l'opinione che i diritti edificatori siano una sorta di diritto reale, la cui cessione comporta l'applicazione della tassazione tipica dei trasferimenti immobiliari: quindi, se il cedente è un privato, l'aliquota dell'8 per cento, oltre al 3 per cento di imposte ipotecaria e catastale (senza dimenticare la tassabilità della plusvalenza per cessione di area edificabile). Un "chip" che può notevolmente disincentivare i comportamenti perequativi che il pianificatore aveva l'obiettivo di sollecitare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Densificazione. Non saranno computati gli spazi che consentono la piena fruibilità dei fabbricati

L'obiettivo è massimizzare l'indice di utilizzazione

Maggiore è la densità urbana, minore è il consumo di territorio e di energia. La densificazione è uno dei principi cardine dell'urbanistica sostenibile, un principio che il Pgt milanese persegue incrementando gli indici edilizi, promuovendo la perequazione urbanistica, prevedendo meccanismi premiali per la realizzazione di alloggi sociali e a basso consumo di energia, non computando nella volumetria i locali che consentono la piena fruibilità delle costruzioni.

Il Pgt assegna agli ambiti del tessuto urbano consolidato (tuc) un indice di utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 mq/mq applicato a tutte le aree in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

L'indice è comunque compreso in quello espresso dagli edifici esistenti, in quanto «sono sempre fatte salve le S.l.p. (superfici lorde di pavimento) esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione». In questo caso, qualora l'indice di utilizzazione territoriale unico generi una volumetria inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella volumetria esistente che sarà così possibile mantenere sempre.

IL COMPROMESSO
Elevati i valori limite dei piani attuativi per bilanciare i maggiori oneri di infrastrutturazione

Nei piani attuativi l'indice di utilizzazione territoriale unico è elevato a 0,65 mq/mq, per bilanciare i maggiori oneri di infrastrutturazione e dell'obbligo di cedere aree a standard o di pagarne il valore (monetizzazione). La volontà di incrementare la densità edilizia vicino alle stazioni del trasporto pubblico ha spinto il Pgt a prevedere che negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nelle aree caratterizzate da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico «deve essere raggiunto un indice territoriale minimo pari a 1 mq/mq» acquistando, coerentemente ai criteri della perequazione urbanistica, i diritti edificatori generati dalle aree a servizi, o ricorrendo agli incentivi per l'edilizia sociale e l'efficienza energetica. Ovunque vi è poi la possibilità di raggiungere un indice fondiario di 7 mc/mq, acquisendo diritti perequati.

Non sono infine considerati nella volumetria gli edifici costituenti servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ossia quelle attrezzature anche di proprietà privata che, in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, sono idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Social housing. L'accesso al sistema integrato dei fondi immobiliari di investimento

Incentivata la realizzazione di interventi di edilizia sociale

Il Pgt ricomprende nel social housing tutti gli interventi che assolvono esigenze abitative – di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo – di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico (così prevede l'articolo 9 del piano delle regole).

La definizione è molto ampia e ricomprende anche gli interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp) a totale carico dell'amministrazione e in favore dei soggetti più deboli. Il perimetro è dunque più esteso e comunque ricomprende l'insieme individuato dal legislatore con il decreto legge 112/2008 per selezionare le iniziative accessibili al sistema integrato dei fondi immobiliari di investimento che, attraverso il fondo nazionale per il social housing, vuole agevolare l'accesso all'abitazione a quelle fasce sociali (pensionati, giovani coppie, immigrati regolari, studenti fuori sede) comunque dotate di risorse adeguate a garantire una redditività di mercato all'investimento promosso dal governo col piano casa (Dpcm 16 luglio 2009).

LE ALTRE MISURE
Anche le maggiorazioni che arrivano sull'area con il nuovo meccanismo possono essere ulteriormente aumentate

A tutte queste iniziative, il Pgt riconosce un indice edificatorio incentivante, che aumenta quello base assegnato a tutte le aree edificabili e pari a 0,5 mq/mq ovvero pari a quello espresso dalla volumetria esistente. Gli interventi di edilizia residenziale sociale dispongono infatti di un indice di 0,35 mq/mq, al quale si aggiunge un indice di 0,15 mq/mq per interventi di edilizia libera peraltro trasferibile su altre aree ma che si riduce proporzionalmente se non si completa l'indice di housing sociale.

In questo modo, chi accetta di realizzare una quota di edilizia sociale ha a disposizione un indice complessivo pari ad 1 mc/mq (0,5 indice unico + 0,35 di housing sociale + 0,15 residenziale libero).

Lo 0,35 mc/mq di housing sociale è di norma articolato nei seguenti indici:
- 0,05 da realizzare mediante finanziamenti pubblici o privati
- 0,005 minimo per edilizia in affitto concordato o moderato
- 0,005 minimo per edilizia in affitto a riscatto
- 0,2 massimo per edilizia convenzionata agevolata.

I diritti edificatori provenienti su un'area attraverso la perequazione sono anch'essi incrementabili dal premio volumetrico previsto per l'housing sociale (come detto pari 0,35 + 0,15 ogni 0,5) così ulteriormente aumentando l'offerta abitativa residenziale.

Nei piani attuativi, l'applicazione dell'indice di 0,65 ivi previsto è subordinato alla previsione di una quota (pari al 20%) di edilizia residenziale a prezzo e/o canone convenzionati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aree industriali. Conversioni ammesse anche senza opere

Basta la bonifica dei siti per cambiare destinazione

In tutte le aree edificate o edificabili, secondo l'articolo 5 del piano delle regole, le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza esclusioni e distinzioni e senza un rapporto percentuale predefinito. Una novità nel panorama delle disposizioni urbanistiche nazionali, ma che prosegue una tendenza avviata a Milano dal 1999 con il vigente regolamento edilizio che consente «la variazione della destinazione d'uso... con altra... considerata compatibile con la zona funzionale».

Quest'ultima disposizione impedisce di insediare la destinazione residenziale nelle zone e negli edifici a destinazione produttiva e verrà superata dal Pgt, che però impone di verificare l'eventuale contaminazione delle aree industriali e di procedere quando necessario alla bonifica dei siti.

Il cambio d'uso è ammesso tanto con opere, quanto senza. Nel primo caso è dovuto il pagamento del contributo di costruzione per gli interventi più rilevanti (nuove costruzioni e ristrutturazioni) e, ove si passi dalla destinazione produttiva alla residenziale o a uffici, è richiesta la cessione (nella misura di 1 mq per ogni mq di cui sia mutata la destinazione) delle aree necessarie per la realizzazione dei servizi connessi alle nuove funzioni, ovvero il pagamento del valore delle aree che non fossero reperibili in loco (monetizzazione).

GLI ONERI
Nel caso la modifica richieda lavori è dovuto il pagamento dei contributi di costruzione

Il cambio d'uso senza opere è oneroso solo qualora la nuova destinazione sia introdotta entro 10 anni dal rilascio del titolo che ha autorizzato l'insediamento della precedente. In questo caso, sarà dovuto il contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Il Pgt introduce poi una interessante previsione di carattere compensativo. «A tutela delle attività produttive, gli interventi di nuova costruzione anche in ampliamento a funzione produttiva possono trasferire diritti volumetrici pari a 0,2 mq/mq. La medesima facoltà si applica alle attività ed edifici esistenti a destinazione produttiva. In caso di mutamento della destinazione d'uso da produttiva verso altra funzione, la capacità volumetrica verrà decurtata del predetto indice 0,2 mq/mq trasferito».

Regole particolari vigono infine per le destinazioni commerciali, il cui insediamento è infatti sottoposto alle previsioni della legislazione statale che suddividono gli esercizi in negozi di vicinato (fino 1.500 mq. di superficie di vendita, pressoché ovunque ammessi), in medie superfici di vendita (da 1.500 a 2.500 mq) e in grandi superfici di vendita (superiori a 2.500 mq) di cui il Pgt consente l'insediamento in modo differenziato a seconda che ricadano nei nuclei di antica formazione (Naf), nel tessuto urbano di recente formazione (Tuc) o negli ambiti di trasformazione (At).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASSA DEPOSITI e PRESTITI spa

BUONI FRUTTIFERI POSTALI (BFP) E LIBRETTI DI RISPARMIO

EMISSIONE OTTOBRE 2010: SERIE M52 - J05 - X05 - D10 - B72 - P37

I BFP sono **garantiti** dallo Stato italiano, **esenti** da spese e commissioni, **disponibili** presso tutti gli uffici postali. Sono **rimborsabili in anticipo** con restituzione del capitale investito e, al termine del periodo di infruttiferità, anche degli interessi maturati e degli eventuali premi.

BFP DEDICATO AI MINORI - SERIE M52

- intestabile solo ai minori da 0 a 16 anni e mezzo
- scade al compimento del 18° anno di età
- offre un capitale rivalutato in funzione dell'età del minore al momento della sottoscrizione

BFP A 18 MESI - SERIE D10

- durata massima: **18 mesi** dalla data di sottoscrizione

Semestre	Tasso nominale lordo su base annua (%)
1	0,70
2	1,05
3	1,40

BFP ORDINARIO VENTENNALE - SERIE B72

- durata massima: **20 anni** dalla data di sottoscrizione

Tassi nominali annui lordi (%)

1	0,65	6	1,35	11	2,25	16	2,90
2	0,75	7	1,35	12	2,25	17	2,90
3	0,90	8	1,45	13	2,40	18	3,80
4	1,05	9	1,45	14	2,40	19	3,80
5	1,15	10	1,65	15	2,90	20	3,80

BFP INDICIZZATO ALL'INFLAZIONE ITALIANA - SERIE J05

- durata massima: **10 anni** dalla data di sottoscrizione
- capitale rivalutato sulla base dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (ISTAT FOI)

Tassi reali annui lordi (%)	
1	0,70
2	0,80
3	0,95
4	0,10
5	0,10
6	0,10
7	0,10
8	0,10
9	0,10
10	0,10

Esemplificazione del tasso di rendimento effettivo a scadenza al variare dell'inflazione

Tasso di inflazione medio (%)	Tasso di rendimento effettivo a scadenza lordo (%)	netto (%)
≤ 0 *	0,31	0,28
1,00	1,02	0,89
2,00	1,71	1,51
3,00	2,41	2,14
4,00	3,11	2,76

BFP INDICIZZATO A SCADENZA - SERIE X05

Premio massimo: 14% del capitale investito

- premio legato all'andamento dell'Indice azionario EURO STOXX 50
- durata massima: **5 anni** dalla data di sottoscrizione
- rendimento minimo annuo lordo a scadenza: 0,35%

Tassi nominali annui lordi (%)	
1	0,35
2	0,35
3	0,35
4	0,35
5	0,35

Esemplificazione per il calcolo del premio a scadenza

Variazione dell'Indice di riferimento (%)	Premio a scadenza sul valore nominale del buono (%)
≤ 0 *	0
16	8
≥ 28 *	14

* ≤ minore o uguale; ≥ maggiore o uguale

BFP "BFP*Premia*" - SERIE P37

- durata massima: **7 anni** dalla data di sottoscrizione
- premi al compimento del 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° anno, in funzione dell'andamento dell'Indice azionario EURO STOXX 50

Scadenze premi: anno compiuto	periodo	Premio eventuale %	Variazione dell'Indice %	Tasso effettivo di rendimento lordo: min %	max %
2°	ottobre 2012	4,00	≥ 20 *	0,40	2,37
3°	ottobre 2013	2,50	≥ 10	0,40	2,51
4°	ottobre 2014	3,00	≥ 10	0,40	2,68
5°	ottobre 2015	3,50	≥ 10	0,40	2,85
6°	ottobre 2016	4,00	≥ 10	0,40	3,02
7°	ottobre 2017	4,50	≥ 10	0,40	3,18

LIBRETTI DI RISPARMIO

Tassi di rendimento lordi (%) dal 1° settembre 2010

Libretti Nominativi

Ordinari Giallo	0,50	Minori	Io cresco 1,15
Ordinari Oro **	1,00		Io conosco 1,15
Giudiziari	0,85		Io capisco 1,15

Libretti al Portatore

Ordinari	0,35

** Ai risparmiatori che nel corso del 2009 hanno incrementato la giacenza media sul Libretto di oltre il 35% rispetto all'anno precedente, è assegnata la classe di rendimento "Oro", che prevede una maggiorazione dello 0,50% rispetto alla classe di rendimento "Giallo".

- **Gazzetta Ufficiale n° 229 del 30/09/10** -

Con l'emissione dei BFP di ottobre 2010 non sono più sottoscrivibili i BFP delle serie M51 - J04 - X04 - D09 - B71 - P36

www.cassaddpp.it

cdp risparmio postale