

## TRASFORMAZIONI MANCATE

Cubature ridotte e obbligo di standard senza la «scorciatoia»

# Il caso della Rusconi e gli altri piani fermi

DI MASSIMILIANO CARBONARO

**S**ono almeno dieci le richieste bloccate negli uffici del Comune di Milano per interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma, fermate a causa delle sentenze del Tar (si veda a fronte). E altre decine sono quelle autorizzate negli ultimi mesi, che ora «rischiano».

Nel primo gruppo l'operazione da cinque milioni in via Manzotti, nei pressi di piazzale Maciachini, dove è prevista la ristrutturazione dei capannoni industriali di una fabbrica ormai in disuso. L'Impresa Rusconi Carlo si è vista imporre dal Comune uno stop quando ha presentato la Dia.

## DIECI PROGETTI

In Comune calcolano che in questo momento di

ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente ma senza mantenere la sagoma siano circa una decina gli interventi bloccati. Non si tratta di operazioni di grandi dimensioni, più di recupero di buchi della città. Solo negli ultimi mesi saranno state almeno una trentina le ristrutturazioni di questo tipo e da quando lo consente il regolamento edilizio (1999) per il Comune saranno ormai centinaia.

## LA RUSCONI ■ Carlo Rusconi

Una procedura che anche la Rusconi contava di seguire. La società, nata come impresa di costruzione, negli ultimi dieci anni si è evoluta diventando unicamente sviluppatore e abbandonando l'attività di co-

struttore (si serve di imprese edili individuate attraverso gara). Generalmente operati realizzando a Milano interventi di non grandi dimensioni, in posizione non troppo periferica ma neppure super centrale, di qualità medio-alta. Una strategia che ha garantito un fatturato per il 2008 di circa 15 milioni di euro e senza concedere troppo spazio alla crisi. Il prezzo deciso per le abitazioni di un intervento che sarà completato entro Natale è rimasto inalterato e anzi già il 60% delle case è stato venduto.

## VIA MANZOTTI

Nel guardare alle prossime operazioni, la Rusconi contava di recuperare un'ex fabbrica per la tempe-



■ Il progetto di via Manzotti a Milano dell'Impresa Rusconi Carlo

ra dell'acciaio situata in via Manzotti. Si tratta di un'area di 1.700 mq occupati per circa 1.100 mq di Slp da capannoni in disuso. La società aveva acquistato quest'area appunto con l'obiettivo di ristrutturare l'edificio esistente. A rendere interessante l'operazione era la possibilità di agire attraverso la ristrutturazione quindi recuperando tutta la Slp presente, poi il fatto che l'azzonamento consentisse anche il residenziale e quindi non ci fosse bisogno di una variante.

«Un mese e mezzo fa – ha spiegato il presidente Carlo Rusconi – al momento di presentare la Dia in Comune ci hanno informato che a causa delle sentenze del Tar non era più possibile ristrutturare fuori sagoma. Ma non ha senso mantenere la struttura inalterata di un edificio indu-

striale, mica voglio fare dei loft!». A complicare poi la vicenda, il fatto che l'area, per le lavorazioni che sopportava, richiede una bonifica inattuabile senza la demolizione dell'edificio. «Senza contare – ha aggiunto Rusconi – che è difficile mettere d'accordo l'attenzione al consumo energetico e all'impatto ambientale mantenendo una sagoma che ti fa sballare tutti i valori relativi a isolamento ed esposizione».

## LA VIA DEL NUOVO

A questo punto il progetto non è stato più presentato, ed è allo studio come riquilibrare l'area con un intervento di nuova edificazione. La stessa strada che stanno seguendo anche altri operatori coinvolti in casi analoghi con il rischio però di dover ridurre la Slp che invece questo tipo di ristrutturazione ti garantiva

(consentendo di conservare quella esistente) e di doverci preoccupare di reperire dello standard. «Nel mio caso – ha concluso Rusconi – trattandosi di un capannone a un solo piano non dovremmo perdere Slp rispetto alla ristrutturazione. Ma se l'edificio fosse stato a più livelli e io non potessi sfruttare tutta la Slp, il mio piano economico salterebbe». In questo modo la società meneghina conta di riuscire comunque a realizzare il suo intervento anche se ha il timore che continuando ad allungarsi i tempi si arrivi all'approvazione del nuovo strumento urbanistico di Milano, il piano del governo del territorio, (passaggio in Giunta atteso prima dell'estate) che manderà in pensione il Prg. ■