

REAL ESTATE. PGT Stato dell'Arte : GolfPeople

You are here: [Home](#) / [Patrimoni](#) / [Real Estate](#) / REAL ESTATE. PGT Stato dell'Arte

settembre 14, 2011 by [redazione](#)

Filed under [Real Estate](#)

Mauro Barindelli, professionista esperto di legislazione urbanistica a Milano e **Managing Director di PGT Solutions**, società di advisory specializzata in valorizzazione di patrimoni immobiliari, ci spiega brevemente qual è lo stato dell'arte del PGT di Milano. Dopo un lungo iter approvativo basato sulla Legge Regionale della Lombardia 12/2005 il Consiglio Comunale di Milano ha approvato il 4 febbraio 2011 il Piano di Governo del Territorio (PGT), un nuovo strumento urbanistico che si differenzia dai vecchi piani regolatori generali (PRG) per l'introduzione di principi quali la perequazione urbanistica, la libertà nelle destinazioni d'uso e la sussidiarietà dei servizi. La giunta Moratti non ha, in vista delle elezioni amministrative di Maggio, proceduto alla pubblicazione del Piano, ultimo passo dell'iter amministrativo che l'avrebbe reso giuridicamente efficace. La nuova giunta Pisapia ha dichiarato di ritenere necessarie alcune correzioni al PGT così come approvato dall'amministrazione precedente, in particolare sugli indici di edificabilità relativi agli Ambiti di Trasformazione Urbana (le aree di recupero quali ad esempio gli scali ferroviari) e al Parco Agricolo Sud, considerati eccessivamente favorevoli per gli sviluppatori immobiliari. L'amministrazione aveva due alternative: la pubblicazione del Piano e poi l'attivazione di una successiva variante relativa solo ad alcuni aspetti oppure la revoca dell'approvazione del Piano in modo da poter recepire alcune delle osservazioni presentate dai cittadini, seguita poi da una nuova approvazione e dalla pubblicazione. La giunta ha proposto per questa seconda possibilità, ma la decisione spetta al Consiglio Comunale il cui voto non appare scontato perché non solo l'opposizione è fortemente contraria, ma la stessa maggioranza ha opinioni diverse sul tema. Inoltre, le recenti due manovre finanziarie avranno un impatto durissimo sui bilanci del Comune che già sconta il mancato introito derivante dagli oneri di urbanizzazione dovuto al protrarsi dell'incertezza sulla disciplina urbanistica. Un'eventuale approvazione del Piano darebbe sicuramente respiro alle casse del Comune. Qualora comunque il Piano venisse revocato così come proposto dalla Giunta in Luglio, i tempi perché diventi efficace sarebbero, stando all'amministrazione, di un anno. Se il Piano finale dovesse mantenere l'impianto fondamentale di quello approvato in Febbraio diventerebbe molto più semplice eseguire dei cambi di destinazione d'uso.

Alcune considerazioni sul tema da parte di Marco Frigeri, consulente nella gestione di patrimoni immobiliari e Partner fondatore di **Orizzonti-RE**, società di real estate & art advisory. Una

considerazione che penso venga spontanea riguarda la necessità di regole certe e definitive. Ciò che sta accadendo in merito all'approvazione dello strumento urbanistico aumenta l'incertezza e rende più difficile effettuare scelte di investimento per la riqualificazione di immobili o aree importanti nella città di Milano. Se a questo si aggiunge anche la particolare situazione economica che l'Italia sta vivendo, penso sia un mix di ingredienti che difficilmente andranno nella direzione giusta per una rapida ripresa del real estate nella nostra città. Gli operatori hanno bisogno di certezza nella normativa e nei tempi di approvazione degli iter urbanistici, non mi riferisco solo ai grandi progetti di



riqualificazione in fase di realizzazione o ancora da avviare, ma anche e soprattutto alle tante proprietà immobiliari cielo-terra che difficilmente oggi trovano un posizionamento sul mercato e per i quali urge ipotizzare nuove chiavi di lettura. Pensiamo ad esempio allo stock di superfici ad uso uffici presenti nel centro storico e nel più ristretto CBD (Central Business District) che potrebbero essere riposizionate accogliendo destinazioni più consone alla nuova domanda (residenziale, commerciale, alberghiero, per citare solo alcune classiche soluzioni). Solo così si potrebbe contrastare il fenomeno degli spazi vuoti che crea inutili sprechi di suolo, danneggia l'economia cittadina ed alimenta il degrado. È infatti impensabile in un'economia moderna caratterizzata da volatilità e cambiamenti repentini e radicali il voler vincolare aree intere della città ed edifici a un particolare uso per decenni. Al di là delle modifiche al PGT che l'attuale Giunta vorrà attuare, è necessario comunque specificare che la filosofia generale che ne ha ispirato la redazione non potrà essere modificata in quanto dettata dalla Legge Regionale 12 del 2005, una legge urbanistica fortemente innovativa. Proprio per tali ragioni e sulla scia di tale convinzione, alcuni soggetti si stanno già muovendo sul mercato e ci contattano per capire quale potrebbe essere la strada migliore da percorrere. Come Orizzonti-RE, data la nostra esperienza sia nel real estate che nell'art advisory, spesso ci chiedono di impegnare la nostra professionalità su immobili storici o ville, qualche volta vincolati per fornire loro soluzioni innovative ma che abbiano uno sguardo sincero alla loro vocazione storica.



Orizzonti-RE è una realtà imprenditoriale nuova, orientata a fornire servizi di Consulenza ed Advisory nel Settore Immobiliare, rispondendo ad ogni specifica esigenza della propria clientela su tutto il territorio nazionale. La vocazione consulenziale, legata ad una esperienza diretta dei suoi Partners in società di Advisory internazionale, Ingegneria e Property Management ed in società di Agency, fornisce ad Orizzonti-RE una visione completa di tutte le tematiche immobiliari permettendole di fornire soluzioni concrete. Orizzonti-RE crede nella professionalità e nella specializzazione. In tematiche di nicchia o dove siano necessari "skills" ed "expertise" particolari, si affida quindi ad un network di propri selezionati consulenti / partners. Al fine di rispondere a 360 gradi alle esigenze della clientela di tipo istituzionale, italiana ed internazionale (Banche, Assicurazioni, Fondazioni, SGR), degli Enti Locali e Religiosi, nonché dei cosiddetti High Net Worth Individuals, Orizzonti-RE ha messo in atto partnership strategiche con: **Dorian Cara**, un riconosciuto storico e critico d'Arte, estendendola propria gamma di servizi all'Art Advisory **Hemera Ventures** per la particolare specializzazione nel comparto del Leisure, Life Style & Luxury Real Estate



www.orizzonti-re.com

per informazioni: **Marco Frigeri**: mfrigeri@orizzonti-re.com cell. 347 48 84 481

PGT Solutions è un'azienda di servizi avviata per seguire operazioni immobiliari complesse ed, in particolare, per offrire mediazione e servizi ad alto valore aggiunto legati alla nuova normativa urbanistica. È specializzata inoltre in dismissioni, acquisizioni e gestioni di singoli immobili o di portafogli immobiliari. PGT Solutions nasce per iniziativa di Mauro Barindelli e di altri due partner con esperienza ventennale nell'edilizia e si avvale di un team di professionisti altamente qualificati e specializzati, in grado di garantire assistenza e know how relativo a qualsiasi problematica urbanistica e immobiliare. PGT Solutions si distingue per un approccio integrato all'operazione e al cliente e offre anche soluzioni di progettazione urbanistica, architettonica, impiantistica, space planning e fit out.



www.pgtsolutions.it

per informazioni: **Mauro Barindelli**: mb@pgtsolutions.it cell. 333 457 72 46

