

DALLE
AZIENDE

Nctm vince in Consiglio di Stato per Citylife

Lo studio Nctm ha assistito vittoriosamente CityLife nella procedura di appello al Consiglio di Stato, che si è pronunciato a favore degli enti locali promotori del progetto di riqualificazione della zona Fiera, respingendo l'impugnazione della procedura di approvazione del progetto presentata dai comitati cittadini. "Accogliamo con soddisfazione la sentenza del Consiglio di Stato perché finalmente licenzia senza riserve il progetto destinato a cambiare il volto di Milano" – è l'opinione dell'avvocato Riccardo delli Santi, che insieme allo studio Nctm ha seguito la vicenda dal punto di vista legale. L'epopea, che è durata 5 anni, si può leggere secondo due punti di vista. "Innanzitutto la lentezza del sistema giudiziario-amministrativo è sempre preoccupante. Però riteniamo che questa sentenza favorevole consenta al gruppo imprenditoriale titolare del progetto di proseguire nella sua realizzazione. Dunque il segnale è estremamente positivo". Importante, inoltre, il ruolo dello studio legale, che ha fornito una consulenza lungo tutto l'iter ma ha anche spronato l'imprenditore a iniziare i lavori sebbene in mancanza di sentenza definitiva. "All'inizio come unici legali, e poi insieme allo studio Amministrativi Associati, abbiamo sempre evidenziato l'alta probabilità di una sentenza a favore. E questa nostra consulenza ha consentito a Citylife di portare avanti le opere di demolizione e di bonifica, nonché di pagare gli oneri di urbanizzazione". Ma vediamo i termini del contenzioso. I comitati di quartiere, insieme ad alcuni privati e ad altre organizzazioni, hanno presentato ricorsi per tutti

gli step che hanno contraddistinto la procedura di approvazione del progetto. Commenta l'avvocato Delli Santi: "L'iter autorizzativo dell'amministrazione milanese è stato, del resto, oggetto di osservazione e apprezzamento da parte degli investitori stranieri per la sua linearità rispetto alle pastoie burocratiche della realtà italiana. Dopo la decisione di privatizzare l'area è stata approvata la variante. Successivamente è partito il concorso internazionale per selezionare il progetto/gruppo privato che avrebbe potuto acquistare il complesso per concepire una riorganizzazione urbana che, abbattendo i muri di recinzione della ormai ex fiera, restituisse alla città un'importante superficie e questo ha richiamato l'attenzione di studi architettonici e di professionisti da tutto il mondo. Quindi la compagine aggiudicataria, Citylife appunto, ha presentato e ottenuto in autonomia l'approvazione del Pii (Programma Integrato di Intervento)". Dunque la vendita da parte del proprietario iniziale, l'Ente Fiera, è avvenuta sulla base degli atti amministrativi compiuti, cioè della prima variante che consentiva l'edificabilità, senza la garanzia sugli atti da intraprendere successivamente per l'autorizzazione definitiva. I ricorrenti hanno impugnato tale procedura chiedendo al Tar la sospensiva di tutte le attività sull'area. Il tribunale non ha concesso la sospensiva e il progetto ha iniziato il suo iter di realizzazione.

Continua Delli Santi: "La prima sentenza del Tar ha riconosciuto la validità del progetto ma ha accettato uno dei punti sui quali i comitati hanno presentato ricorso e cioè il calcolo della monetizzazione degli standard urbanistici. Si tratta di uno dei due costi di costruzione, oltre agli oneri di urbanizzazione. Il calcolo giudicato errato dal tribunale regionale è legato all'aumento dei pesi insediativi mq di uffici e abitanti insediati. Dunque il Tar ha imputato 16 milioni di euro in più a Citylife". Le due parti sono ricorse in appello al Consiglio di Stato e la sentenza è stata in parte ribaltata. L'organo giudiziario ha dato ragione a Citylife e ha respinto del tutto le motivazioni dei ricorrenti, condannandoli per di più al pagamento delle spese di giudizio. "Oltre a dover riconoscere la correttezza dell'operato della giustizia – dichiara l'avvocato – riconosciamo anche che un progetto come Citylife oggi può avere un futuro grazie ai suoi soci: prevalentemente italiani e in maggioranza gruppi assicurativi, non ci sarebbe stata speranza in assenza di spalle solide. Auspico un ancor maggiore coinvolgimento delle assicurazioni. Ad esempio, mediante l'istituzione di una Title Company, cioè di una società che eroghi polizze assicurative a garanzia della legittimità del progetto sulla base del permesso a costruire. Questo consentirebbe agli investitori di non perdere capitale nel caso di stop da parte della magistratura su progetti immobiliari; si potrebbe basare sull'esperienza delle società che all'estero assicurano la legittimità dei titoli di proprietà in assenza della conservatori dei registri immobiliari e del catasto".

NCTM
Studio Legale Associato