

## Quando le mansarde crescono come funghi

di PIERLUIGI PANZA

*La città cresce verso il cielo: a terra non c'è più spazio. Ma i sottotetti, che a Parigi chiamano mansarde e sono un segno della città conosciuto in tutto il mondo, a Milano stanno nascendo, spesso, estranei al contesto che li circonda. Come funghi velenosi. ■ A pagina 51*

# «Troppi scempi, nuove regole per i sottotetti»

*La Regione: cattivo uso della legge attuale. Gli ambientalisti: bloccare i cantieri. Gli architetti: delusione urbanistica*

La città che non ha più un suolo disponibile (è tutto occupato dalle auto) cresce sottoterra o verso il cielo. Scava per costruire box, alza i sottotetti. In teoria le mansarde — così chiamate dal nome di Jules Hardouin-Mansart, l'architetto che alla fine del XVII secolo realizzò i primi «abbaini» in Place Vendôme —, hanno dato un volto a Parigi. Peccato che, da noi, i nuovi abbaini siano un po' «tarocchi». Spesso nati a soli fini speculativi.

La Legge che ha permesso l'innalzamento dei sottotetti è regionale. «Noi abbiamo attivato una fase sperimentale con una circolare che invita a tenere conto dei parametri della legge paesistica», assicura l'assessore all'Urbanistica del Comune, Gianni Verga. Che sottolinea: «Dall'entrata in vigore del provvedimento, il 3 novembre scorso, sono state presentate agli uffici per la verifica dell'impatto paesistico 411 pratiche: ne sono state accettate 273 e respinte 138. Delle 273 accettate circa 200 sono risultate sopra la soglia di rilevanza». Quindi il 70 per cento ha riportato esito negativo. «Mi auguravo si potesse fare un buon uso della "mia" legge sul recupero, ma non è stato così», ha dichiarato invece l'assessore regionale al Territorio, Alessandro Moneta. Tanto che il Consiglio regionale ha deciso di riattivare la discussione sul testo.

I Verdi sono sul piede di guerra. Il consigliere Baruffi ha sollecitato il Comune a

bloccare la realizzazione dei recuperi dei sottotetti. Michele Sacerdoti, candidato provinciale per il «Sole che ride», non ammette mediazioni: «Si deve arrivare al blocco dei cantieri». E sul suo sito enumera le prime vittorie del partito anti-abbaini. Eccole: «In via Melzo 23 - Spallanzani 10 si aprirà il 6 giugno il processo penale contro progettisti e proprietari; in via Eustachi 4 il condominio ha ottenuto dal Tribunale Civile la demolizione degli abbaini; in via Arco 1 i condomini confinanti di Foro Bonaparte 18 e via Ponte Vetro 23 hanno intentato rispettivamente una causa al Tar ed una causa civile contro l'immobiliare...». E conclude: «Stiamo preparando un esposto alla Procura della Repubblica sulla violazione del Piano Paesistico della Regione». I Verdi hanno addirittura stilato online una classifica con «la maglia nera dei sottotetti». Ma quasi tutti questi sopralzi, siano cappuccine, abbaini, rialzi o, come nel caso del palazzo all'angolo tra via Mercato e via Arco, una «casa sopra la casa», mancano, secondo Gae Aulenti, di «progettazione architettonica». «E' sconcertante — afferma l'architetto che questa sera intervverrà al dibattito Promosso dall'Ordine degli architetti "Sottotetti - una città coi capelli ritti" — che dovendo fare degli abbaini si usi un solo modello, quello dell'abbaino ottocentesco di periferia, e non siano state proposte soluzioni interessanti. La delusione è architettonica».

Nessuno, per ora, ha pensato di realizzare una guida ai sottotetti rialzati, ma basta girare per vedere una città di funghi velenosi. Prendiamo, ad esempio, il rialzamento in via Lovanio: accostato a un edificio alla francese, con mansarde e tetto in beola, è stato fatto un discutibile rialzamento. In via Vigevano, invece, è spuntato un sottotetto di vetro sopra una fabbrica dimezza. Ci sono poi gli «abbaini con vista» alla James Ivory: quelli che guardano sulle colonne di San Lorenzo, quelli che osservano la statua del Parini in Cordusio. Quanto costeranno al metro quadro?

Ma non è, solo, una questione estetica. «La applicazione della cosiddetta legge dei sottotetti che in ambito condominiale ha già prodotto numerosi contenziosi, pone forti implicazioni con la funzionalità e la sicurezza», afferma l'ingegnere Antonio De Marco, consulente del Tribunale di Milano. E prosegue: «Effettivamente questa legge trova buona applicazione negli edifici a proprietà unica, ma nei condomini scatena spesso contenziosi giudiziari».

Pierluigi Panza

### HANNO DETTO

GIANNI VERGA  
assessore all'Urbanistica



Dal 3 novembre sono state presentate agli uffici per la verifica dell'impatto paesistico 411 pratiche: ne sono state accettate 273 e respinte 138

GAE AULENTI  
architetto



E' sconcertante che dovendo fare degli abbaini si usi solo il modello dell'abbaino ottocentesco e non siano state proposte soluzioni interessanti



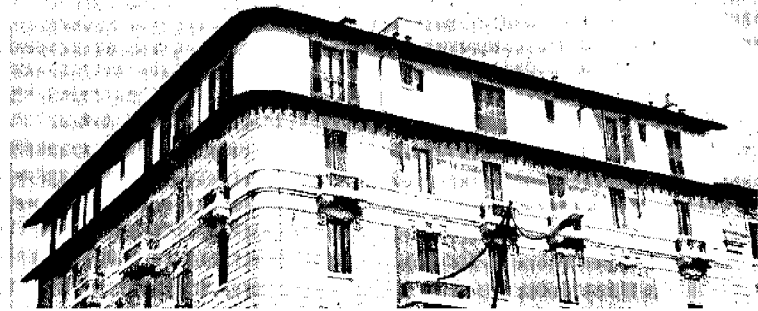
**MANSARDE & ABBAINI**



**VIA TURATI** La Ca' Bruta di Giovanni Muzio, realizzata ai primi del secolo



**PIAZZA CORDUSIO** Abbaini alle spalle della statua del poeta Giuseppe Parini



**CORSO LODI** Sottotetti in corso Lodi

(fotografie di Silvano Del Puppo)

## l'iter del recupero

### 1 Quali sono le due possibilità di recupero di un sottotetto?

Per chi vuole recuperare ad «uso abitativo» un sottotetto, l'ufficio di riferimento si trova al numero 39 di via Pirelli: settore concessioni e autorizzazioni edilizie del Comune di Milano. Ci sono due possibilità: presentare una «Dia» o chiedere il «Permesso di costruire».

### 2 Cos'è la dichiarazione di inizio attività (Dia) e come funziona?

La dichiarazione di inizio attività (Dia) è la via più breve per il recupero. A nome del titolare del sottotetto, un architetto o un geometra compilano le 8 pagine del modulo e allegano le planimetrie. Vale il silenzio-assenso: se entro 30 giorni il Comune non si esprime, possono iniziare i lavori.

### 3 Qual è invece il percorso per ottenere la concessione edilizia?

L'iter è un po' più lungo: si devono compilare i 5 fogli del

«Permesso di costruire», allegando la relazione tecnica che accerta la conformità del progetto al regolamento edilizio.

### 4 Quanto tempo passa dopo la presentazione della domanda?

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda il Comune convoca la Conferenza dei Servizi: si invitano tutti i settori, tra cui la commissione edilizia, a esprimere un parere. Se è positivo, si ottiene la concessione. Se è negativo, il progetto è da modificare.

### 5 Secondo quali parametri si valuta l'impatto paesistico dei sottotetti?

Dal 17 ottobre 2003, l'esame dell'impatto paesistico viene applicato in forma sperimentale agli interventi di recupero dei sottotetti. La commissione edilizia usa criteri e parametri di valutazione relativi all'incidenza morfologica, sia visiva, sia simbolica dei progetti e ne analizza stile, materiali, forma e colori.