

RIVEDERE LA LEGGE

I paradossi del Salva Milano Ecco le modifiche da fare subito

La "rigenerazione" rimane una parola vuota se non si interviene sul verde e sul diritto all'abitare. Il Pd deve fissare dei paletti a garanzia del futuro di tutti e non dell'interesse di qualcuno

EDOARDO ZANCHINI
ecologista

Dopo anni di convegni e libri, consensi trasversali sulla rigenerazione urbana a far saltare tutto in aria e a mostrare tutti i nodi ancora da sciogliere del confronto pubblico è arrivato il "Salva Milano", ossia la legge approvata alla Camera che dovrebbe mettere fine ai contenziosi sui cantieri della città. Il testo prevede un'interpretazione autentica degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, che consente di superare le contestazioni della magistratura rispetto a interventi di rilevante dimensione realizzati in assenza di un piano attuativo e autorizzati con una semplice SCIA. Se fosse solo una pietra tombale su queste vicende la polemica sarebbe terminata da tempo, ma questa norma potrebbe essere utilizzata da ora in avanti in tutta Italia, con il paradosso di realizzare una semplificazione delle regole di intervento attesa da decenni, sempre arenata in ogni legislatura, ma in poche righe e con evidenti contraddizioni. Da qui lo scontro, tutto a sinistra, tra il sindaco di Milano Beppe Sala che invoca con urgenza un intervento per sbloccare investimenti fermi e 165 milioni di euro di mancati oneri di urbanizzazione, e dall'altra il mondo accademico, che con appelli e interventi sui giornali ha messo in evidenza i rischi di una deregulation in questa forma nel resto del paese. Ma per capire la posta in gioco bisogna andare al cuore del confronto, che è l'idea di rigenerazione da portare avanti nelle città italiane per affrontare i rilevanti problemi nuovi

vi e vecchi che si trovano ad affrontare.

Le tesi contrapposte

In questa vicenda si contrappongono due tesi. La prima, spiegata dall'assessore all'Urbanistica di Milano, **Giancarlo Tancredi**, che chiede di mettere da parte gli ideologismi perché qui non si parla di consumo di suolo e sottolinea la possibilità che hanno i comuni di fissare limiti all'applicazione con piani e norme tecniche. Proprio come si sta facendo a Milano, con un piano in corso di approvazione che vuole spingere housing sociale, verde e qualità negli interventi. E mettendo in evidenza come in questo modo sarà possibile velocizzare i tempi degli interventi, senza che si debbano aspettare le autorizzazioni degli uffici comunali. A questa tesi si contrappone un documento firmato da 140 docenti, giuristi, economisti che ha lanciato un appello a non approvare la legge per evitare che si ripetano in tutta Italia gli errori realizzati in questi anni a Milano, dove senza piani pubblici la città è stata lasciata in balia degli interessi privati. Per cui gli interventi si faranno solo dove questi trovano consistenti guadagni e lasciando nel degrado le aree dove sarebbe più urgente intervenire.

I problemi

Di sicuro la legge in corso di definitiva approvazione al Senato apre un problema nei comuni dove le indicazioni dei piani sono generiche, per cui si potranno realizzare edifici molto alti senza alcun rapporto con il contesto e a totale discrezione delle imprese private. Non solo, si ridurranno in modo rilevante le risorse da questi interventi per le amministrazioni locali attraverso gli oneri di legge. Al contempo però ha buon gioco chi sostiene che la difesa della legislazione in vigore per gli inter-

venti di ristrutturazione edilizia è fuori dal mondo e dal tempo, e che non ha alcun senso pretendere di realizzare sempre e ovunque gli standard di parcheggi, scuole e altri servizi pubblici.

Quelle previsioni erano giuste per una città che si espandeva nelle periferie, dove si dovevano evitare le speculazioni dei quartieri dormitorio degli anni Sessanta. Ma oggi, al netto degli introiti da garantire alle casse pubbliche, è giusto lasciare un margine ai comuni nella scelta dei servizi necessari e anche di monetizzarli per realizzare altro di più utile. Per fare un esempio, da noi sarebbe impossibile, perché illegale, costruire come a Londra stadi e grattacieli senza parcheggi nei grandi nodi della mobilità pubblica.

Il problema della rigenerazione è che rischia di rimanere una parola vuota se non si arriva a condividere gli obiettivi che nelle città oggi si vogliono perseguire e per i quali vale la pena introdurre norme più semplici, veloci, efficaci. Ad esempio, garantire che in tutti questi interventi vi sia sempre una quota consistente di case a prezzi accessibili per dare risposta alla fame di abitazioni che contraddistingue le grandi città. A Milano verrà stabilito nel nuovo piano, ma se questa legge deve valere in tutta Italia allora questo obbligo deve esserci ovunque.

Secondo tema, le città diventano ogni anno più calde non solo per i cambiamenti climatici ma per co-



Peso:50%

me asfalto e cemento vanno a occupare ogni spazio. Ma in Italia ancora non esistono criteri minimi per garantire che gli spazi pubblici attraverso il verde, i materiali, l'acqua e le ombreggiature permettano di raggiungere chiare prestazioni di riduzione delle temperature. E ancora, la rigenerazione urbana per essere tale deve disegnare una mobilità libera dalle auto. Costruita sui nodi del trasporto pubblico, facilmente raggiungibile con percorsi pedonali e ciclabili, come è scontato nelle altre città europee ma non da noi. Anche in alcuni luoghi prevedendo una forte densificazione edilizia, ma perché lì è giusto farlo dato che sono garantiti accessibilità e servizi. Possibile che obiettivi apparentemente così banali non trovino spazio nella discussione su una

legge che avrebbe effetti di questa portata?

Paradossi

Il paradosso di questa vicenda è che il cerino è oggi nelle mani del maggiore partito di opposizione. Un Pd che ha votato la legge alla Camera e non può ora abbandonare il Comune ai suoi problemi, ma al contempo deve dare risposta alle preoccupazioni che si sono aperte. L'unica via d'uscita sta nell'intervenire sulla legge per introdurre alcune modifiche capaci di fissare dei paletti a garanzia del futuro di tutti e non dell'interesse di qualcuno.

Il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini ha da tempo annunciato di voler semplificare le procedure urbanistiche e l'impegno a presentare un piano casa per l'edilizia sociale. Quando se

non ora sfidarlo sul piano delle riforme? Nelle prossime settimane il partito guidato da Elly Schlein ha la possibilità di dimostrare che ha le idee chiare e la capacità di elaborare una proposta per la rigenerazione delle città italiane che dia risposta ai problemi e alla paura del futuro di giovani, lavoratori e anziani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un appello firmato da 140 esperti chiede di modificare la legge perché non si ripetano gli errori commessi a Milano, lasciata in balia di interessi privati

FOTO UNSPLASH



Peso:50%