

Ragioni tecniche per evitare pasticci giuridici sulla giusta salva Milano

Se non a Milano, dove? La capitale economica è il simbolo concreto della crisi che investe l'urbanistica. La questione, all'osso. Usiamo norme vecchie di mezzo secolo, pensate per contenere nel dopoguerra le spinte dell'espansione edilizia. Quella fase – bene o male – s'è conclusa. E ha dato risposte irreversibili, come le pietre di cui è fatta. Ogni città si è "consolidata", definendo spazi privati e spazi pubblici. Il punto cruciale sono i secondi, le quantità minima da assicurare a ogni abitante. Le regole furono stabilite nel lontano 1968. Sono gli "standard": in un piano regolatore, ad esempio, ogni persona dovrebbe contare almeno su 18 mq. fra parcheggi, verde, etc. Oggi, 50 anni dopo, il boom edilizio è un ricordo. Il tema è cambiato, poiché le città non si espandono quasi più. I piani regolatori sono un po' meno necessari. Gli investimenti immobiliari, per conseguenza, si confrontano con una realtà già "densa" di edificato. La loro direzione è pressoché obbligata: sostituire gli immobili esistenti con altri, più attenti alle ecomodernità (come il risparmio energetico). Nasce la rigenerazione urbana. Con due effetti ulteriori: la redditività – quindi la fattibilità – dell'intervento richiede che il volume del nuovo edificio sia maggiore di quello preesistente. In quello spazio vivranno dunque più persone: aumenta il "carico urbanistico" e l'esigenza di trovare aree per gli ulteriori parcheggi, giardini, etc. Ma gli spazi urbani sono stati consumati, per cui quelle aree scarseggiano. Il cerchio si chiude. A Milano sinora s'è seguito un modello: preso atto che il disegno urbano è or-

mai oggettivamente completato (per cui non c'è più nulla, in generale, da pianificare), e che non è possibile "reperire" aree per servizi, i singoli edifici sono stati costruiti prescindendo da un piano di dettaglio e dagli standard. Non è una scelta né isolata, né priva di avalli da parte della giurisprudenza. Non tutti i giudici amministrativi e penali, però, sono concordi. La partita – è evidente – va molto oltre Milano. Si tratta di ripensare l'urbanistica del XXI secolo e le regole di governo sulla città consolidata, che è l'insieme della città privata e della città pubblica. Una soluzione s'impone, senza estremismi opposti (demolizioni brutali o sanatorie infruttuose). Alla Camera l'on. Foti, relatore della proposta di legge che dovrebbe indicare la via d'uscita, ha presentato un emendamento secondo cui quel modello Milano rappresenta – anche per il futuro – l'interpretazione autentica delle norme del 1968 sugli standard. E' il percorso giusto?

Credo che non dobbiamo ragionare come un Marcel Déat qualsiasi: la nostra Danzica – cioè la pianificazione mediante standard – non deve morire; va senz'altro adeguata, però, alle esigenze nuove delle città.

Temo tuttavia che l'emendamento Foti non raggiunga l'obiettivo: scarica enormi responsabilità discrezionali sulle burocrazie comunali, alcune già molto provate dalle inchieste e pronte allo sciopero della firma; rischia comunque di esser travolto dalla Consulta, adita su prevedibile richiesta di qualche pubblico ministero.

Ipotizzo un'alternativa: una legge realmente transitoria disegnata sul

modello Milano. Evitiamo una disciplina permanente che, in quanto tale, metterebbe a repentaglio in tutta Italia il nostro sistema urbanistico, già slabbrato di suo. Proviamo invece a delineare le casistiche: distinguendo – faccio solo esempi di massima – l'edificio costruito nel piccolo cortile in palese contrasto con le norme sulle distanze, da una parte; il palazzo realizzato su area più libera, dall'altra. Lì mi parrebbe esserci una densificazione che sfugge – di regola – a recupero. Qui, l'allontanamento dagli standard e dalla pianificazione potrebbe essere recuperato allegando alla legge una tabella di dotazioni territoriali tale da azzerare o almeno ridurre in modo significativo la responsabilità degli uffici tecnici, così da rasserenarli nel rilasciare i permessi edilizi. Sentiero stretto e lungo, certo. Che mi pare però meno esposto al rischio di non condurre da nessuna parte – a causa della burocrazia difensiva, o per verosimile annullamento costituzionale – rispetto all'emendamento Foti. Un punto resti fermo, anche per il vaglio di costituzionalità: il modello non deve valere per un tempo indeterminato. Ancor meglio se il legislatore vorrà entrare realmente nella grande Storia, mettendo mano all'agognatissima nuova legge urbanistica.

Pier Luigi Portaluri



Peso: 17%