

MILANO FINANZA



Immobiliare, perché il Salva Milano non è un maxi condono

di Federico Filippo Oriana*

Il provvedimento riguarda l'intero Paese e si concentra sull'adeguamento delle regole urbanistiche alle necessità moderne, in particolare per le grandi città |

È ormai giunta alla seconda lettura parlamentare in Senato la proposta di legge già C.1987 (ora S.1309), approvata il 21 novembre dalla Camera dei Deputati: la legge **Salva Milano**, come è stata impropriamente definita in un dibattito mediatico molto acceso in queste settimane di iter legislativo e di articoli, confronti, legittime opinioni. Leggiamo in proposito e spesso di «maxi-condono», di «salva-grattacieli», di speculazione eccetera.

Mi sembra che se ne parli in questi termini con grande **approssimazione**. Lo stesso termine Salva Milano non dà atto della reale portata del provvedimento, che riguarda tutta l'Italia e in particolare le **grandi città**, anche se Milano con la sua crescita demografica ha fatto emergere per prima la necessità di non bloccare le operazioni immobiliari residenziali per l'assenza del piano dei servizi, spesso inutili nella città italiana con la maggiore dotazione di servizi.

La dotazione di regole urbanistiche

Stiamo parlando di un provvedimento che pur nascendo da un caso Milano, serve a dotare il Paese di **regole urbanistiche** adatte al nostro tempo. Anzitutto la norma chiarisce che, nei

casi di aree già pienamente urbanizzate, il piano particolareggiato dei servizi non è necessario per realizzare progetti oltre certi limiti di altezza complessiva.

Questo chiarimento non deriva dalle richieste delle **associazioni immobiliari**, ma dall'evoluzione della normativa urbanistica degli ultimi due decenni, che ha permesso di fare interventi in assenza di piani particolareggiati dei servizi per consentire la riqualificazione di aree urbane - degradate o dismesse, ma sicuramente già antropizzate -, non portando per questo né alla realizzazione di quartieri con servizi insufficienti, né a uno sviluppo disorganizzato.

Un approccio e una normativa datati

Non si può parlare di condono, perché non si tratta di regolarizzare progetti che sono stati realizzati contro le regole: al contrario, si tratta di **confermare** che quanto è stato già fatto è stato fatto secondo le regole. Con ben quattro leggi che dal 2001 al 2020 si sono mosse tutte nel senso di agevolare operazioni di **demolizione e ricostruzione di edifici** con nuova destinazione a residenziale, chiamandole «ristrutturazione edilizia» e prevedendo la Scia-Segnalazione Certificata di Inizio Attività come **strumento di autorizzazione**. D'altronde, la legge urbanistica italiana è del 1942; l'articolo 41-quinquies della legge, alla base dell'ambiguità che la nuova norma intende chiarire, è del 1967, e le interpretazioni che vorrebbero sempre e comunque il piano particolareggiato risalgono agli anni '70. Come potremmo pensare che un approccio e una normativa così **datati** possano ancora rispondere alle esigenze attuali? Dispiace poi che queste considerazioni debbano diventare periodicamente materia politicamente calda.

Da Milano alle altre grandi città

Quando dopo la prima ondata pandemica l'articolo 10 del decreto-legge 76/2020 introdusse delle ulteriori semplificazioni per le attività di demolizione e ricostruzione, era chiaro che queste servissero appunto a far ripartire il **settore immobiliare-costruzioni** evitando nuovo consumo di suolo. Ed è proprio a questa legge dello Stato che il Comune di Milano si è attenuto nel suo iter di approvazione delle pratiche edilizie poi contestate dall'autorità giudiziaria. La logica cui risponde il ddl C.1987 (ora S.1309) non è diversa: quella di permettere alle città di **svilupparsi in altezza**, in modo da mitigare l'emergenza casa senza consumo di nuovo suolo e anzi accrescere gli spazi restituiti al verde o ad attività pubbliche.

Milano è la prima, ma verrà il momento in cui altre grandi città, come **Roma, Torino o Napoli**, avranno la medesima esigenza. Tutte le grandi città mondiali oggi si sviluppano in altezza, proprio per evitare lo *sprawl*, cioè l'estensione a macchia d'olio, la creazione di quartieri satelliti o la realizzazione delle nuove abitazioni in aree troppo periferiche, acuendo anche il problema degli spostamenti e quindi del traffico. Milano non può essere da meno, l'**Italia** non può essere da meno, e per questo riteniamo che il provvedimento in approvazione al Senato sia un passo importante nella giusta direzione. (riproduzione riservata)

**presidente nazionale di Aspesi-Unione Immobiliare*