

Salva-Milano i rischi e le occasioni mancate

di **Alessandro Balducci**

Le polemiche innescate dalla discussione sul provvedimento "salva-Milano" debbono essere l'occasione per un ripensamento complessivo delle politiche urbanistiche milanesi, che potrebbe avere un riflesso positivo anche sull'urbanistica nazionale.

1. Milano si è sempre caratterizzata, in questo campo, per un atteggiamento pragmatico e innovatore dall'uso di strumenti strategici come il Documento Direttore per le aree industriali dismesse del 1980 o quello del Progetto Passante del 1982, fino al Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche del 2000.

2. Siamo da tempo a Milano in una situazione completamente diversa da quella prevista dalla legge 1150 del 1942, oggi la città non cresce più all'esterno e le operazioni che la

investono sono di rigenerazione, in cui si riutilizzano aree o edifici non più funzionali. Di conseguenza le previsioni del Piano non sono più prescrizioni da rispettare, ma indicazioni generali le cui finalità debbono essere perseguite attraverso una negoziazione con gli operatori delle trasformazioni urbane, pubblici o privati.

3. In questo quadro, con il Piano di Governo del Territorio del 2010-2012 e con quello del 2019 si sono sperimentati per la prima volta in Italia l'indice unico applicato a tutta la città, la perequazione urbanistica e l'indifferenza funzionale. Ciò vuol dire che le volumetrie si possono spostare. Bisogna riconoscere che la perequazione nata per acquisire gratuitamente aree per servizi, è diventata soprattutto, uno strumento di mobilità di volumetrie tra aree edificabili, attraverso la "borsa dei diritti volumetrici", senza una vera ricaduta sulle dotazioni territoriali della città.

4. Per limitare il consumo di suolo

lo sviluppo urbano avviene in altezza, e questo, anche come conseguenza delle regole che governano i trasferimenti di volumetria, produce conflitti con abitanti che si possono trovare, senza preavviso, di fronte ad edifici alti davanti alla propria abitazione.

5. L'amministrazione milanese, sulla base di una propria lettura della legislazione regionale e nazionale ha deciso attraverso atti interni di poter prescindere dall'obbligo del piano esecutivo per gli edifici di altezza superiore ai 25 metri (vecchia previsione della legge ponte 765 del 1968).

● segue a pagina 7

Salva-Milano, i rischi e le occasioni mancate

di **Alessandro Balducci**

→ segue dalla prima di cronaca

E di dare della ristrutturazione edilizia una interpretazione ampia, ammessa dalla legislazione regionale e più recentemente anche da quella nazionale, consentendo anche demolizione e ricostruzione di edifici che possono essere completamente diversi dagli originari. Operazioni verso le quali si sono molto indirizzati gli operatori anche perché consentivano la riduzione degli oneri di urbanizzazione (fino al 60%) e procedure autorizzative assai più spedite.

E' su queste operazioni che si è

concentrata l'indagine della Procura, che ha messo sotto accusa i funzionari pubblici e i professionisti della Commissione Paesaggio. Mi sembra quindi che il cortocircuito sia dato dagli esiti della prima applicazione dell'indice unico e della perequazione urbanistica, dopo oltre 10 anni dalla loro introduzione e dalle interpretazioni estensive di cosa sia ristrutturazione e che sia possibile realizzare edifici alti anche in assenza di un piano di dettaglio. Ecco le ragioni della crisi attuale, delle sofferenze personali dei funzionari e dei professionisti

coinvolti e del blocco dei cantieri che ha congelato la gran parte dei processi di trasformazione urbana. Il Salva-Milano, utilizzando lo strumento della interpretazione autentica,



Peso: 1-15%, 7-25%

giustifica le interpretazioni forzate date da Milano, e invece di un ripensamento, apre ad una estensione a tutto il territorio nazionale. Si potrebbero percorrere altre strade come quella di una sanatoria specifica per la situazione milanese i cui molti nodi venuti al pettine in questa fase richiedono una riflessione profonda. E' necessario uscire da una logica che fa dipendere la politica urbanistica comunale solo da quanto si riesce a catturare dagli interventi dei privati senza un chiarimento e un progetto urbanistico capace di definire con la maggiore chiarezza possibile cosa l'Amministrazione vuole ottenere, nelle diverse parti della città, indipendentemente da quanto i privati vogliono fare. E' la strada che è stata avviata nell'attuale processo di revisione del Piano di Governo del Territorio con gli Studi d'Area, strumenti di pianificazione preliminare che possono consentire di porre un limite ad una ingegneria

procedurale della perequazione urbanistica che sola guida molte trasformazioni. Sono obiettivi verso i quali si muove anche il Piano casa attualmente presentato dall'Assessore alla casa, che implicitamente riconosce l'inefficacia delle politiche fino ad oggi attuate, per cominciare ad incidere su un tema che sta mettendo in crisi la capacità della città di conservare la sua inclusione e il suo dinamismo. In questa direzione si deve muovere l'Amministrazione per riuscire ad affrontare finalmente il tema delle periferie realizzando progetti, senza aspettare finanziamenti straordinari dallo Stato o dall'Europa, ma costruendo le premesse per cercare poi il modo di finanziare gli interventi previsti dai progetti. Infine il riferimento ormai quasi rituale alla dimensione metropolitana contenuta negli strumenti di piano deve diventare vero allargamento di uno sguardo sempre introverso del **Comune di**

Milano, aprendo a forme effettive di coprogettazione e co-pianificazione con i Comuni della Città metropolitana, l'unica scala alla quale problemi come quelli della mobilità, dell'ambiente e della casa possono essere efficacemente affrontati. La revisione del PG Territorio in corso può essere l'occasione per fare queste cose affermando la necessità di rivedere alcuni effetti negativi della gestione urbanistica corrente, mettendo al centro della trasformazione della città un progetto pubblico che chiede ai privati di partecipare piuttosto che essere da loro guidato.

*Professore ordinario di
pianificazione e politiche urbane al
Politecnico di Milano*



Peso: 1-15%, 7-25%