

Abusivismo Il «salva-Milano» non è un condono. Purtroppo

ALESSANDRO COPPOLA
FRANCESCO CHIODELLI

zi. Ma il salva-Milano non è un
condono. Magari lo fosse.

— segue a pagina 8 —

Il «salva-Milano» introduce per legge un'interpretazione autentica di norme urbanistiche che il Comune ha declinato nel modo più liberista possibile. Per la magistratura ciò ha generato abusi edili-

Abusivismo Il «salva-Milano» non è un condono. Purtroppo

ALESSANDRO COPPOLA
FRANCESCO CHIODELLI

È invece una contro-riforma urbanistica. Un condono (edilizio) prevede due azioni principali. Primo, afferma che una determinata modalità di trasformazione del territorio non era legittima e, a rigore, non lo sarà nemmeno in futuro. Secondo, richiede a chi ha commesso l'abuso il versamento di oneri al fine di regolarizzare l'edificio realizzato illegittimamente. Il salva-Milano non fa nulla di tutto questo. Anzi, in primo luogo afferma che la modalità di trasformazione urbana incriminata era pienamente legittima (o meglio, stabilisce che essa è quella autenticamente prevista dalla legge) e che quindi lo sarà nel futuro e in tutto il paese (non solo nel capoluogo lombardo); in secondo luogo, e in diretta conseguenza di ciò, impedisce al **Comune di Milano** di richiedere il versamento di nuovi oneri a chi ha realizzato le trasformazioni sotto accusa. Preso atto di questo, bisogna chiedersi che cosa è auspicabile che avvenga se, come noi, si è convinti che l'approvazione del salva-Milano sarebbe una decisione sbagliata e carica di conseguenze

negative di lunga durata. Si potrebbe lasciare semplicemente che la magistratura faccia il suo lavoro e giunga plausibilmente a dichiarare abusivi molti degli immobili in questione, che di conseguenza dovrebbero essere demoliti. In teoria, a spese dei promotori, anche se, probabilmente, la municipalità verrebbe in qualche modo chiamata in causa. Nel perorare la causa della soluzione giudiziaria bisogna tuttavia tener presente che, anche in caso di condanna da parte della magistratura, la demolizione sarebbe assai improbabile. In Italia si abbatte poco più del 30% degli immobili su cui grava un ordine di demolizione e ciò avviene spesso alla fine di lunghi e tormentati percorsi amministrativi e giudiziari. Simili demolizioni comporterebbero poi costi ambientali elevati, oltre che sociali in relazione a chi vive in quegli immobili. Un'ipotesi alternativa potrebbe essere quella della loro acquisizione al patrimonio comunale senza abbattimento: gli stabili in questione diventerebbero in sostanza edifici pubblici da destinare a funzioni di utilità collettiva. Anche questa strada è irta di problemi quanto la precedente. L'acquisizione di stabili abusivi al patrimonio immobiliare

pubblico riguarda in Italia meno del 4% dei casi.

Il salva-Milano non è un condono, al suo posto sarebbe meglio un condono. Una simile sanatoria sancirebbe un punto politico fondamentale: ossia che la modalità di sviluppo urbano in questione non era né sarà mai legittima. È in virtù di questo che il **Comune di Milano**, si spera, avrebbe in diritto di richiedere agli sviluppatori immobiliari coinvolti il pagamento di una serie di oneri in cambio della regolarizzazione dei loro edifici.

Siamo consapevoli che una simile soluzione farebbe inorridire tutti coloro che, da anni, come noi, studiano e denunciano la devastazione del territorio italiano perpetrata attraverso pratiche edilizie e urbanistiche illegali. Tuttavia, stante le condizioni contestuali, questo ci sembra l'unico modo non solo di risolvere il problema specifico, ma-



Peso: 1-3%, 8-25%

anche e soprattutto - di affrontare in modo esplicito il tema del modello di trasformazione urbana entro cui quelle operazioni immobiliari si situano. Un modello profondamente iniquo, caratterizzato da un riparto del valore generato dalle trasformazioni urbane completamente sbilanciato a favore degli sviluppatori e, come tale, lontanissimo dalla prassi di qualsiasi avanzata città europea. La domanda centrale per noi è: in quale modo è possibile sanzionare tale modello per verso di sviluppo urbano e

permettere simultaneamente al Comune di incamerare la giusta parte del valore prodotto dalle trasformazioni incriminate?

La sanatoria si configura come la strada che, pur senza cancellare le responsabilità politiche del Comune, traccia una via d'uscita praticabile che compensa la collettività, almeno in parte, per il danno subito e il valore sottratto. Questo però può avvenire solo se tale sanatoria prevederà oneri rilevanti per gli sviluppatori immobiliari coinvolti, da investire immediata-

mente in un programma straordinario di riqualificazione dell'edilizia pubblica. Una pezza, per quanto piccola, ai danni sociali di un modello liberista di trasformazione urbana di cui i cosiddetti «grattacieli abusivi» sono solo un tassello e la cui rappresentazione plastica, sotto gli occhi di tutti, è la gravissima crisi abitativa in cui la città versa.

Gli autori sono docenti al Politecnico di Milano (Coppola) e all'Università di Torino (Chiodelli)

PDFETRON



Peso: 1-3%, 8-25%