

Recupero e ristrutturazione

La fine del Salva Milano impone una riflessione attenta sul futuro urbanistico della città e del paese

di Vincenzo Vecchio - presidente nazionale Appc

07 Marzo 2025

La vicenda del Salva Milano si conclude con un epilogo inevitabile: l'affossamento di una proposta di legge controversa, frutto di un'ostinata volontà politica che ha ignorato le evidenti criticità in termini di equità, costituzionalità e rispetto delle normative europee.

Il Salva Milano si inserisce nel contesto della speculazione edilizia che ha profondamente trasformato Milano, sia a livello urbanistico che sociale. I costruttori, sfruttando la necessità di salvaguardare il suolo, hanno realizzato grandi volumi edilizi su edifici degradati o dismessi, utilizzando la procedura semplificata della Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anziché i permessi di costruzione o i piani di recupero. Ciò ha comportato loro notevoli vantaggi economici, in termini di risparmio sugli oneri di urbanizzazione e di mancata realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto urbanistico (viabilità, parcheggi, verde).

Il greenwashing

Questa operazione è stata spesso mascherata da intenti di tutela e recupero ambientale, un classico esempio di greenwashing. La green economy, inizialmente osteggiata, è stata trasformata in un'ideologia a sostegno dell'espansione urbanistica a fini puramente speculativi.

L'Associazione piccoli proprietari case (Appc) ha espresso, in più sedi e in totale solitudine, forti critiche al Salva Milano, sottolineandone l'incostituzionalità. La proposta di legge, infatti, prevedeva deroghe alla normativa urbanistica valide solo per Milano, creando una disparità di trattamento rispetto ad altre città.

Le indagini in corso

Le recenti indagini della magistratura hanno evidenziato non solo interpretazioni discutibili delle norme, ma anche ipotesi di reati ben più gravi. La magistratura si è mossa con grande attenzione, moderazione e competenza e chi ne ha criticato l'operato non ha capito che si trattava di assicurare il rispetto delle norme nell'interesse di tutti i cittadini, delle stesse imprese e della uguaglianza interpretativa in tutto il paese.

Le pressioni esercitate sul mondo politico, ora oggetto di indagine, sono state giustificate con motivazioni economiche e morali, come la necessità di "salvare Milano" e quindi conseguentemente l'intero Paese da un presunto crollo economico in caso di blocco dell'edilizia.

La sentenza del Tar che non ha accolto il ricorso dei tecnici non legittima l'atto di sospensione del servizio degli uffici urbanistici. Si confonde, infatti, la legittimità amministrativa con quella giuridica, di natura civile e penale. Un atto formalmente corretto dal punto di vista amministrativo può comunque costituire un'interruzione di pubblico servizio, un reato che richiede la valutazione di diversi elementi nel contesto complessivo.

Le preoccupazioni per la perdita degli acconti versati dai promissari acquirenti a causa del blocco dei cantieri sono infondate, poiché gli immobili acquistati sulla carta sono tutelati da garanzie inderogabili (fideiussione e polizza postuma decennale).

Un nuovo Piano di governo del territorio

È giunto il momento di fare chiarezza sull'urbanistica milanese, soprattutto in vista della prossima revisione del Piano di governo del territorio (Pgt). Occorre definire se Milano debba essere una città a misura dei suoi

cittadini, dei lavoratori e degli studenti, oppure un luogo di transito per élite benestanti e per il turismo mordi e fuggi.

Per il nuovo Pgt, è indispensabile un confronto serio con la città, le associazioni e tutte le forze politiche. È necessaria una commissione di studio e di indagine sullo sviluppo urbanistico di Milano negli ultimi 10 anni, per individuare chi ha tratto indebiti profitti a danno dell'erario e dei cittadini.

Una nuova legge urbanistica e un Piano Casa serio

È urgente avviare in Parlamento una riforma radicale della legge urbanistica, i testi unici su una normativa così complessa sono fonte di ulteriore incertezza giuridica. Occorre tenere inoltre conto che a livello europeo è stata recentemente costituita una apposita commissione sul problema della crisi di disponibilità di abitazioni e che verranno rese disponibili ingenti risorse finanziarie. Il Piano Fanfani è stato l'unico piano casa di ampio respiro realizzato in Italia; ora si propongono piani insufficienti e rivolti solo alla grande proprietà immobiliare, dimenticando i piccoli proprietari e la necessità dell'aumento di maggior offerta abitazioni da concedere in locazione.

Occorre affrontare seriamente il problema della mancanza di immobili in locazione a canoni accessibili al ceto medio. È necessario un nuovo piano che preveda l'utilizzo di risorse europee e risparmi privati, modificando alcune norme che regolano il condominio in cui vivono 43 milioni di abitanti e puntando al recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando il consumo di suolo e tenendo conto dell'andamento demografico.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE