

## Salva Milano, i tecnici contro il ddl: deroga a norme inderogabili senza abrogare<sup>1</sup>

Le società immobiliari invece chiedono di approvare immediatamente il ddl per limitare i già troppi danni economici e sociali. È ricominciato questa settimana in Senato l'esame del ddl Salva Milano, la norma di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia predisposta per risolvere il corto circuito normativo-giudiziario che sta paralizzando molte operazioni immobiliari a Milano. Il ddl Salva Milano chiarisce che negli ambiti edificati e urbanizzati l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria per l'edificazione di nuovi immobili su singoli lotti e per la sostituzione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione con volumi e altezze maggiori di quelli consentiti dalla legge urbanistica del 1942 e degli edifici preesistenti e circostanti. Questo orientamento, approvato a novembre 2024 dalla Camera, insieme ad altri contenuti, ha suscitato qualche dubbio tra i senatori, causando lo stallo di alcune settimane. Poi, nei giorni scorsi l'esame del ddl è ripartito con le audizioni in Commissione Ambiente di numerosi stakeholders: urbanisti, ambientalisti, progettisti, tecnici comunali, società immobiliari. Tecnici comunali: il Salva Milano deroga a limiti inderogabili. L'UNITEL, l'associazione dei tecnici dei comuni, rappresentata da Salvatore Di Bacco, coordinatore del comitato scientifico nazionale, ha sollevato una prima criticità sul raccordo con norme previgenti: il ddl Salva Milano consente di derogare al DM 1444/1968 che, ricordiamo, contiene Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati. Sulla demolizione e ricostruzione, il ddl Salva Milano consente incrementi di volumetria per fini di rigenerazione urbana; ma - sottolinea Di Bacco - non esiste una definizione nazionale di rigenerazione urbana, occorre formularla. A livello nazionale siamo fermi ad un disegno di legge mentre a livello regionale, la normativa è eterogenea. Allo stesso modo, è necessaria la definizione di riqualificazione di aree urbane degradate e di recupero di immobili. Anche il riferimento che il Salva Milano fa agli ambiti edificati e urbanizzati è - secondo Unitel - troppo vago: essi sono definiti negli strumenti urbanistici generali o nelle leggi di riferimento; anche in questo caso pesa la frammentazione regionale. Quindi - secondo i - il ddl Salva Milano dovrebbe definirli per tutto il territorio nazionale, altrimenti ricadrebbe sui tecnici comunali l'onere di valutare l'adeguatezza o meno delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali presenti in un ambito. Il ddl Salva Milano afferma che rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali. Secondo Unitel, si dovrebbe far riferimento non al lotto di intervento ma al lotto urbanistico originario o al lotto di proprietà perché la giurisprudenza ha ormai mostrato di non condividere l'idea per cui interventi come, per esempio, la traslazione dell'edificio demolito siano considerati interventi di ristrutturazione edilizia. Infine, Di Bacco auspica la rapida riforma del Testo Unico dell'Edilizia che, dopo tutte le modifiche degli ultimi anni, diventato instabile non solo a Milano ma in tutta Italia con il risultato che in moltissimi casi i giudici si sono sostituiti al legislatore. Ingegneri contrari a modifiche puntuali o interpretazioni autentiche Nel suo intervento, il [Consiglio Nazionale degli Ingegneri](#) ha espresso contrarietà a modifiche puntuali o interpretazioni cosiddette autentiche delle norme edilizie. Secondo il Presidente Angelo Domenico Perrini, la nuova legge deroga senza abrogare ad altre normative vigenti - quali la legge urbanistica 115/1942, il DM 1444/1968 sugli standard urbanistici, il decreto del Ministero della Sanità del 1975 - con le quali le nuove disposizioni potrebbero entrare in contrasto. Quindi essa non pone al riparo i professionisti e gli uffici tecnici della Pubblica Amministrazione dal rischio di una non corretta interpretazione. Inoltre - ha aggiunto Perrini -, si rischia una sorta di derogabilità permanente in ambiti di competenza di altre normative e generare criticità nel governo dei territori che necessitano, al contrario, di una nuova disciplina urbanistica e di un nuovo Codice delle Costruzioni organici e aggiornati. Anche il CNI ha quindi ribadito la indifferibilità della riforma del Testo Unico dell'Edilizia nella sua interezza e organicità. Società immobiliari: approvare immediatamente il ddl Di diverso avviso sul ddl Salva Milano sono le società immobiliari. Secondo Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI, l'associazione nazionale delle società immobiliari, il ddl Salva Milano è per la politica un'occasione eccezionale per dimostrare di saper essere alta, non in balia di giochi partitici che danneggiano il futuro del Paese. Oriana ha posto l'attenzione sugli effetti deleteri dell'emergenza giudiziaria-urbanistica in atto a Milano: il blocco di circa 5 miliardi di euro di investimenti diretti e circa 38 miliardi di euro di prodotto perduto nei prossimi 5 anni nell'intera filiera industriale che fornisce prodotti e servizi per l'edificio, ma anche sociali, con il pesante aggravamento dell'emergenza abitativa a Milano. Per

immagine

risolvere la situazione di stallo in corso a Milano - secondo l'Associazione, priva di qualsiasi presupposto giuridico valido - l'unica soluzione è rappresentata dall'adozione di una legge di interpretazione autentica, ovvero una norma chiara e breve che indichi semplicemente che il percorso da tempo seguito dalla legislazione statale, e giunto a compimento con il DL 76/2020 Semplificazioni' emanato dal secondo Governo Conte , supera in materia di demolizione e ricostruzione ogni eventuale sopravvivenza della normativa precedente. Il DL 76/2020 - ha ricordato Oriana in audizione - ha infatti disposto che l'unica differenza tra nuova costruzione e ristrutturazione è l'utilizzo, rispettivamente, di terreno verde o già antropizzato , nell'ottica di incentivare la demo-ricostruzione anziché il nuovo consumo di suolo. Il disegno di legge attualmente in discussione al Senato - ha aggiunto Oriana - conferma quanto previsto dal DL Semplificazioni' , e va inteso come norma di riferimento nazionale, e non solo circoscritto al contesto di Milano, per promuovere una normativa urbanistica moderna, efficiente, programmatica e non regolatoria. È fondamentale - ha concluso Oriana - l'approvazione immediata del ddl da parte del Senato, senza necessità di ritorno alla Camera, al fine di mitigare l'emergenza abitativa e dare subito avvio a una seria e strutturata politica di rigenerazione urbana delle principali metropoli italiane. Eventuali precisazioni o miglioramenti attuativi potranno semmai essere introdotti con il nuovo Testo Unico dell'Edilizia sul quale il MIT ha già aperto le consultazioni .  
Informativa cookie e privacy