

IL SALVA CASA 1: I MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.

Il “salva casa” apre una nuova stagione di destrutturazione e marginalizzazione della pianificazione urbanistica.

Il “salva casa” consente il cambio d'uso, lo assurge a diritto soggettivo: “è sempre consentito”, salvo poi smentire tale affermazione attraverso il doveroso rinvio Regioni e/o Amministrazioni locali, poiché materia concorrente (art. 117 Costituzione), lasciando quindi a queste ultimo il compito di ridimensionare il (presunto) diritto alla trasformazione degli usi.

Fumo negli occhi? Quasi: ritengo che l'obiettivo vero sia l'innesto, progressivamente, nella normativa di disposizioni (in successive note proverò a illustrare meglio) che scardinano alla radice il significato e il ruolo della pianificazione urbanistica.

Il diritto privato consente al proprietario di godere in modo pieno del bene, ma va inteso che il godimento è “limitato” allo stato legittimato.

Nel godimento non è compreso il diritto alla trasformazione secondo la convenienza del momento. Mi piace ricordare l'art. 42, 2 comma, della Costituzione che recita: *la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.*

La pianificazione urbanistica è certamente oggi uno dei pochi strumenti che può (se c'è la volontà politica) “assicurare la funzione sociale”, condizionando in modo sostanziale la proprietà privata.

All'origine esiste solamente la proprietà di un'area, terreno agricolo: il proprietario ha il diritto all'edificazione di quanto sia strettamente funzionale all'attività agricola, non paga oneri, non cede dotazioni.

Un terreno diventa edificabile quando lo strumento urbanistico include l'area tra quelle edificabili. L'ente locale lo può (o dovrebbe) fare in quanto sussista una “precondizione”: necessità di anuove aree per realizzare quanto è utile per assicurare l'interesse collettivo (precondizione per l'espansione) a un ordinato sviluppo economico e sociale.

La precondizione non cambia nella fase della trasformazione dell'esistente nell'urbano edificato (chiamiamola rigenerazione): le trasformazioni devono rispondere a dei bisogni rilevanti sotto il profilo dell'interesse collettivo, riconosciuti e quindi normati dal Piano. Non quindi sulla base di qualsiasi determinazione dell'ente locale, ma solamente attraverso un atto tipico, formale e formatosi nel confronto di tutti i soggetti: il piano regolatore (qualsiasi denominazione possa assumere).

Ciò non significa che un Piano non comprenda margini anche importanti di flessibilità e quindi cambi negli usi per le unità meno rilevanti; anzi, si agevolano, lasciando al privato diverse opzioni (usi) ma sempre avendo previamente effettuato una valutazione specifica: in relazione alla valutazione dei contesti (oggi Tessuti), della presenza e qualità dei servizi....

I paradigmi sono diversi in relazione alle trasformazioni più complesse: aree importanti oggetto di trasformazioni “pesanti” anche per gli effetti che possono avere in termini di esigenza di servizi (scuole, trasporti...). Nelle trasformazioni complesse torna in modo preponderante l’interesse pubblico, ovviamente, trasfuso nella pianificazione.

Se è così, e così è, perché il “salva casa” ha invaso il campo della pianificazione?

A pensar male a volte ci si piglia: il legislatore ha usato il “salva casa” e il “salva Milano” (quest’ultimo ora sospeso) come grimaldelli per incrinare il primato della pianificazione. Un colpo al cuore e all’autorevolezza dei Piani si avrà con la legge sulla rigenerazione, almeno a leggere i diversi disegni di legge. Lo vedremo a breve se questo mio pensiero sia fondato o meno.

Se è vero che le aree dismesse e i fabbricati dismessi sono una iattura, un cancro per la comunità e principalmente per i proprietari confinanti è altresì sbagliato pensare che attraverso norme che propongono un “tana liberi tutti” si possa eliminare il degrado. Si il degrado forse si elimina ma a quali costi?

Secondo diversi operatori, la PA (ndr la comunità attraverso il consiglio comunale) non deve (im)porre troppe condizioni, come volumi e funzioni, in particolare non è possibile mettere in carico al privato le destinazioni sociali. L’ERS (per non parlare dell’ERP) deprime il mercato e la rendita immobiliare. Deve chiedere contributo (il minore possibile) e lasciare fare...

Questo disegno politico apre alla mera speculazione immobiliare (beninteso è legittima se assentita dalla politica), senza cessione di dotazioni, senza corresponsione di oneri. Il libero mercato si pone naturalmente nella comfort zone, tende al massimo profitto con la minor spesa, con interventi realizzati solo se il massimo profitto è garantito (con rendimenti a due cifre). Quindi un settore riluttante a sottoscrivere atti di programmazione e a subordinare l’azione a Convenzioni urbanistiche.

Il modello Milano: determina la gentrificazione e l’espulsione anche della fascia grigia dalla città verso i quartieri – comuni dell’area metropolitana. Sempre da Milano modelli abitativi con alloggi sempre più piccoli: sono noti i monolocali di meno di 20 mq milanesi e non solo per gli studenti (residenza temporanea) ma soluzioni obtorto collo anche per le famiglie.

Modelli che hanno come primo effetto far lievitare i valori delle aree (vedasi vicenda Pirellino a Milano).

Attendiamo di conoscere (con una certa dose di ansia) il definitivo disegno di legge sulla rigenerazione.

A forza di sentire le diverse teorizzazioni in tema di “rigenerazione urbana” sono giunta alla conclusione che siano spesso delle mere teorie accademiche che non hanno basi concrete. Si

giunge a teorizzare e pertanto a chiede all'operatore (che ha come scopo quello di realizzare l'hardware, cioè la trasformazione fisica), di assumere ruoli "sociali" che competono ad altri soggetti, in primo luogo all'Amministrazione comunale, ma non solo.

Al privato operatore immobiliare va detto in modo chiaro cosa può fare e a quali condizioni (l'hardware). Un hardware che deve essere realizzato in modo da far girare il software, l'elemento immateriale ma vitale che costruisce comunità. Software che non deve essere proposto dall'operatore, anzi: è necessario si formi via via sulla base delle esigenze, bisogni espressi e tradotti in progetti da chi andrà a lavorare (attività economiche e artigianali) o ad abitare nei nuovi edifici, unitamente ai corpi intermedi che sapranno intercettare le nuove formazioni sociali, dando valore al cd welfare diffuso presente nella città.

Per dare avvio al software, occorre che la PA, insieme al terzo settore, sia attivatore sociale; certamente è necessaria la formazione di figure nuove come i gestori sociali, promotori o mediatori di comunità, sociologi sociali

La rigenerazione (se così vogliamo ancora chiamare la trasformazione fisica dei luoghi) la realizza un operatore immobiliare, un soggetto che come uno tsunami buono, in quanto arriva e in poco tempo trasforma i luoghi, ma poi scompare per un nuovo intervento. Non abbiamo Fondi immobiliari stabili, ossia che realizzano interventi e restano a gestire il post costruzione. Abbiamo le cooperative di costruzione e la proprietà indivisa, due realtà che possono diventare modelli per le politiche nazionali e regionali.

Avremmo bisogno di una maggiore presenza di queste figure (qualcosa di simile è CDP, ma con un modello organizzativo molto acerbo) ma non vedo politiche in tal senso.

Alle imprese che operano nei nostri territori, imprenditori radicati e sensibile ai temi sociali, è possibile chiedere di avere maggiore cura della fase di avvio della formazione di comunità nei nuovi insediamenti (fase molto delicata) e di contribuire (anche attraverso le associazioni di categoria) alla formazione di attivatori sociali (mediatore, promotore e coordinatore sociale), impegno per altro spendibile nei bilanci di sostenibilità (RSI, ESG...).

Di questo parleremo poi.

Giugno 2025